Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

An den Grossen Rat **12.0740.01 / 09.5337.03 / 11.5063.02**

BVD / P120740 / P095337 / P115063
Basel, 16. Mai 2012

Regierungsratsbeschluss
vom 15. Mai 2012

Ratschlag

Basisratschlag – Zonenplanrevision

- **Zonenänderungen im Gemeindegebiet**
- **Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den Bereichen der Stadtrandentwicklungen**
- **Festsetzung von vier Bebauungsplänen und einer speziellen Nutzungsvorschrift für Freiraumnutzungen in den Bereichen der Stadtrandentwicklungen**
- **Festsetzung von drei Bebauungsplänen für Siedlungen mit besonderem Entwicklungspotenzial**
- **Festsetzung von speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale**
- **Festsetzung von speziellen Nutzungsvorschriften für den Tierpark Lange Erlen**
- **Festsetzung von speziellen Nutzungsvorschriften für die Sportanlagen Schorenmatte**
- **Festsetzung von Schutzzwecken für Zonen Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes**
- **Gesetzesänderung des Bau- und Planungsgesetzes bezüglich Zonen Für Freiraumnutzungen**
- **Abweisung von Einsprachen**

sowie

Bericht zum Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend Erhaltung des Grüngürtels zwischen Wolfsschlucht und Margarethenpark (P095337) und
Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Aufzeigen von Effizienzpotenzialen in unserem Kanton zur Siedlungsverdichtung (P115063)

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

1. Zusammenfassung

Die letzte Revision des Basler Zonenplans wurde im Jahr 1988 abgeschlossen. Seither ist der übliche Planungshorizont der Nutzungsplanung abgelaufen und die Randbedingungen für die Entwicklung der Stadt haben sich bedeutend verändert. Mit dem neuen kantonalen Richtplan liegt eine behördenverbindliche Richtschnur für die räumliche Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre vor, welche die Grundlage für den vorliegenden Ratschlag bildet.

Der Ratschlag besteht aus sechs Teilberichten, wobei sämtliche Beschlussanträge in Teil 6 zu finden sind:

Teil 1: Übersicht und Raumplanerische Gesamtschau
Teil 2: Stadtrandentwicklungen
Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone
Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen
Teil 5: Einsprachenbehandlung
Teil 6: Anträge

Teil 1 befasst sich nicht primär mit dem materiellen Gegenstand der Vorlage, sondern berichtet über den Prozess und die Ausrichtung der Zonenplanrevision insgesamt. Zahlreiche gesamtstädtisch bedeutsame Arealentwicklungen sind nämlich an eigene zeitliche Abhängigkeiten gebunden und lassen sich deshalb nicht im Rahmen des vorliegenden Ratschlags vorlegen. Beispiele sind die Umnutzung von Hafen- und Spitalarealen oder die Entwicklungsplanungen für Industrieareale. Durch den Ausblick auf diese weiteren Planungen kann die für eine Zonenplanrevision erforderliche Gesamtschau der Nutzungspotenziale erfolgen und die Auswirkungen auf die Stadtentwicklung beurteilt werden.

Teil 2 berichtet zu den vier Stadtrandentwicklungen Ost, Nordwest, Süd und am Walkeweg, welche mit Zonenänderungen, Bebauungsplänen und einer speziellen Nutzungsvorschrift für Freiraumnutzungen materieller Gegenstand des Ratschlags sind. Die Planungen wurden an den Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative angepasst, welcher in der Volksabstimmung vom 15. Mai 2011 angenommen wurde. Die vorgelegten Massnahmen für die vier Stadtrandgebiete schaffen Wohnraumpotenziale für über 3’400 Einwohner und legen die Grundlage für grosszügige neue öffentliche Grünräume.

Teil 3 berichtet über die vorgelegten Massnahmen zum Ortsbildschutz. Diese überführen besonders empfindliche Ensembles von der Schon- in die Schutzzone und schützen neu einzelne ausgewählte Meilensteine der Moderne aber auch intakte Gesamtüberbauungen der Vorstädte wie zum Beispiel die Baumgartnersiedlungen. Umgekehrt werden für einige wenige Gebiete, deren Bausubstanz nicht mehr dem städtebaulich-funktionellen Umfeld gerecht wird, die Schutzvorschriften gelockert oder aufgehoben. Für drei historisch wertvolle Siedlungen mit grösseren Nutzungsreserven werden die Stadt- und Dorfbild-Schonzone ergänzende Bebauungspläne vorgelegt, welche die Option einer grundlegenden Weiterentwicklung über eine zweite Bebauungsplanstufe schaffen.

Teil 4 berichtet über die mit dem Ratschlag vorgelegten Massnahmen im Bereich der Freiraumzonen. Diese sind primär darauf ausgerichtet, ein stadtgemässes Angebot an Freiräumen vorzuhalten. Priorität haben deshalb öffentlich nutzbare Freizeit- und Erholungsräume, sowie Flächen für ökologische Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen. In Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative wird zudem eine Spezielle Nutzungsvorschrift für Freizeitgartenareale vorgelegt, mit der über 40 ha Gartenareale auf Stadtgebiet gesichert werden. Als Grundlage für diese Massnahmen beinhaltet der Ratschlag auch Änderungen der Vorschriften zu den Freiraumzonen im kantonalen Bau- und Planungsgesetz: Dabei geht es unter anderem um die Verankerung von Natur- und Landschaftsschutzzonen und die Einführung der Möglichkeit spezieller Nutzungsvorschriften auch für Freiraumzonen.

Die Teile 5 und 6 widmen sich der Einsprachenbehandlung und der Vorlage der Beschlussanträge für die in den Teilen 2, 3 und 4 erläuterten Planungen.

Inhaltsverzeichnis

Teil 1: Übersicht und raumplanerische Gesamtschau

1. Planungsbedarf
2. Ziele der Zonenplanrevision
3. Prozess der Revision des Zonenplans
4. Massnahmenübersicht
5. Raumplanerische Lagebeurteilung

Teil 2: Teilbericht Stadtrandentwicklungen

1. Einleitung
2. Ausgangslage
3. Summarische Übersicht der Massnahmen für die Stadtrandentwicklungen
4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Stadtrandentwicklungen in der Summe
5. Stadtrandentwicklung Ost
6. Stadtrandentwicklung Nordwest
7. Stadtrandentwicklung Süd
8. Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“

Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone

1. Einleitung
2. Ausgangslage
3. Massnahmen
4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit

Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen

1. Einleitung
2. Ausgangslage
3. Massnahmen
4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung
5. Anhang I: Anpassung Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt: Synopse BPG 1999 ⇔ BPG 2010
6. Anhang II: Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes: Lage, Beschreibung, Schutzzweck und Rechtsstatus

Teil 5: Einsprachenbehandlung

1. Einspracheverfahren (formelle Behandlung)
2. Übersicht (materielle Behandlung)
3. Themen (materielle Behandlung)
4. Einsprachen und Anregungen (materielle Behandlung)

Teil 6: Antrag

1. Bericht zum Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten
2. Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten
3. Finanzielle Auswirkungen
4. Antrag

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 1: Übersicht und raumplanerische Gesamtschau

(keine Beschlussanträge)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsbedarf 4

2. Ziele der Zonenplanrevision 4

2.1 Innenentwicklung in regionaler Perspektive 4
2.2 Ausweitung und Differenzierung des Wohnraumangebots 5
2.3 Zeitgemässe Standortqualitäten für Arbeitsnutzungen 5
2.4 Entfaltungsmöglichkeiten für strategische öffentliche Nutzungen 5
2.5 Freiraumentwicklung urban und ökologisch 6
2.6 Politische Aufträge aus Volksabstimmungen 6
2.6.1 Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative 6
2.6.2 Wiese-Initiative 7

3. Prozess der Revision des Zonenplans 7

3.1 Die Zonenplanrevision als eine Phase im Rahmen einer kontinuierlichen Planung 7
3.2 Bausteine der Zonenplanrevision 8
3.2.1 Basisratschlag 9
3.2.2 Ratschläge und öffentliche Planauflagen für Arealentwicklungen im Bestand 10
3.2.3 Abschlussratschlag 10
3.3 Vorgängige Schritte zu Koordination und Information 10
3.4 Öffentliche Planauflagen und Einspracheverfahren 11

4. Massnahmenübersicht 13

4.1 Planungsansatz der Zonenplanrevision 13
4.2 Massnahmen im vorliegenden Basisratschlag 13
4.2.1 Stadtrandentwicklungen 13
4.2.2 Ortsbildschutz 14
4.2.3 Freiraum, Natur- und Landschaftsschutz 15
4.2.4 Zonenbilanz des Basisratschlags 16
4.3 Ausblick auf weitere Schwerpunktthemen der Nutzungsplanung 18
4.3.1 Reorganisation staatlicher Infrastruktur zugunsten neuer Wohn- und Arbeitsgebiete 18
4.3.2 Öffnung und teilweise Umnutzung von Industriearealen 19
4.3.3 Flexibilisierung und Intensivierung der Nutzung von Arbeitsgebieten 20
4.3.4 Standortoptimierungen für Universität und Spitäler 21
4.3.5 Neue öffentliche Grünräume 22
4.3.6 Kleinteilige Zonenanpassungen im Bestand 22

5. Raumplanerische Lagebeurteilung 23

5.1 Raumplanerische Randbedingungen 23
5.1.1 Wohnstandort Basel 23
5.1.2 Wirtschaftsstandort Basel 24
5.1.3 Zentralörtliche Funktionen 25
5.1.4 Umwelt & Ökologie 26
5.1.5 Grosse Infrastrukturvorhaben mit räumlichen Auswirkungen 27
5.2 Nutzungsreserven 28
5.2.1 Unüberbaute Bauzonen 28
5.2.2 Ausbaureserven 29
5.2.3 Entwicklungsreserven bereits beschlossener Arealentwicklungen 30
5.2.4 Wohnraumreserven durch Umnutzung von Büroliegenschaften 30
5.3 Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale durch weitere Nutzungsplanmassnahmen 32
5.3.1 Umnutzung von Industrie- und öffentlichen Infrastrukturflächen 32

5.3.2 Zusätzliche Erhöhung der Verdichtungspotenziale in Wohngebieten 33
5.3.3 Stadtrandentwicklungen 35
5.3.4 Erhöhung der Verdichtungspotenziale in Arbeitsplatz- und Infrastrukturgebieten ... 35
5.4 Wirkungsbilanz für den Planungshorizont 37
5.4.1 Räumlich differenziert entwickeln und Qualitäten schützen 37
5.4.2 Wohnraum 38
5.4.3 Arbeitsnutzungen 40
5.4.4 Landwirtschaft 40
5.4.5 Freizeitgärten 40
5.4.6 Grün- und Freiräume 41
5.4.7 Berücksichtigung der Natur- und Landschaftswerte 41

1. Planungsbedarf

Die letzte Revision des Basler Zonenplans umfasste mehrere Ratschläge und wurde im Jahr 1988 abgeschlossen. Seither ist der übliche Planungshorizont der Nutzungsplanung abgelaufen und die Randbedingungen für die Entwicklung der Stadt haben sich bedeutend verändert. Neue Anforderungen an die Planung gehen vor allem vom anhaltenden Strukturwandel in Wirtschaft und Gesellschaft aus. Neue Perspektiven ergeben sich aber auch aus der abnehmenden Barrierewirkung der Staatsgrenzen und aus grossen Infrastrukturvorhaben wie der Regio-S-Bahn, Tramverlängerungen, der Hafenentwicklung sowie den Entwicklungen von Universität und Gesundheitswesen. Mit dem neuen kantonalen Richtplan[1] liegt eine behördenverbindliche Richtschnur für die räumliche Entwicklung der nächsten 15 bis 20 Jahre vor. Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt bei derartig veränderten Verhältnissen eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungspläne.
Die Gemeinden Riehen und Bettingen führen die Nutzungsplanung seit der Revision des Basler Bau- und Planungsgesetzes in Eigenregie. Die vorliegende Zonenplanrevision beschränkt sich deshalb auf das Gebiet der Stadt Basel. Sie ist räumlich mit der Ortsplanung Riehen und bezüglich der Systematik der Zoneneinteilung kantonsweit abgestimmt.

2. Ziele der Zonenplanrevision

Mit dem neuen kantonalen Richtplan hat der Regierungsrat die langfristigen Entwicklungsziele für Basel formuliert. Die für die Nutzungsplanung wichtigsten strategischen Prioritäten sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Für den detaillierten Einblick in das umfangreiche Zielsystem sei direkt auf den kantonalen Richtplan verwiesen. Die Abstimmung einzelner Planungsvorhaben mit dem Richtplan und mit relevanten Fachkonzepten wird in den jeweiligen Teilberichten dargelegt.

2.1 Innenentwicklung in regionaler Perspektive

Die trinationale Agglomeration ist eine Region mit wachsenden Arbeitsplatz- und Einwohnerzahlen. Neue Wohnungen und Arbeitsplätze im Agglomerationskern Basel entsprechen der Strategie «Siedlungsentwicklung nach innen» des Bundesrats im Bericht über die Grundzüge der Raumordnung Schweiz 1996. Die Entwicklung im Agglomerationskern trägt über kurze Wege, niedrigeres Verkehrsaufkommen und geringeren Flächenverbrauch im Vergleich zum Umland zu einer nachhaltigen Entwicklung auf regionaler Ebene bei. In diesem Sinne kann die Innenentwicklung in regionaler Perspektive auch die gezielte Schaffung neuer Bauzonen im Agglomerationskern umfassen. Diese Auffassung eines gemeinsamen Siedlungsraums mit der Kernstadt Basel entspricht auch dem räumlichen Entwicklungskonzept des Trinationalen Eurodistricts Basel.

[1] Im Folgenden: Richtplan.

2.2 Ausweitung und Differenzierung des Wohnraumangebots

Aus sozialen, ökonomischen und ökologischen Gründen soll Vielfalt und Umfang des Wohnraumangebots in Basel gestärkt werden. Damit kann angesichts des Wachstumspotenzials der Region frühzeitig Engpässen am Wohnungsmarkt vorgebeugt, das Steueraufkommen zur Finanzierung der Infrastrukturen gesichert und ein Beitrag gegen die umweltschädliche Zersiedelung des Umlandes geleistet werden.

Um trotz steigender Wohnflächenansprüche pro Einwohner und Zuwanderung in die Region ausreichend Wohnraum schaffen zu können, werden alle verfügbaren Entwicklungsoptionen kombiniert: Nutzungsreserven in bestehenden Bauzonen, Umnutzung und Nutzungsverdichtung im Bestand sowie eine begrenzte Ausdehnung von Bauzonen in bisher landwirtschaftlich oder mit Freizeitgärten genutzten Gebieten. Gleichrangig zur quantitativen Ausweitung des Wohnungsangebots sind die Sicherung der Umfeldqualität und die Stärkung der Vielfalt des Wohnraumangebots für die Stadtbevölkerung. Dies beinhaltet die Schaffung neuer öffentlicher Freiräume, die Berücksichtigung des unterschiedlichen Charakters der Stadtquartiere besonders in Gebieten mit atmosphärisch stimmiger, wertvoller Bausubstanz sowie die Gewährleistung hoher städtebaulicher Qualität bei Arealentwicklungen.

2.3 Zeitgemässe Standortqualitäten für Arbeitsnutzungen

Die raumplanerischen Rahmenbedingungen im Kern der Agglomeration sollen den Ansprüchen hochwertiger, wertschöpfungsintensiver oder direkt bevölkerungsbezogener Wirtschaftsaktivitäten gerecht werden. Die Wirtschaftspolitik des Kantons unterstützt dabei vor allem die Zielbranchen Life Sciences Industrie, Chemische Industrie, Finanzdienstleistungen und Logistik sowie die Messe- und Kreativwirtschaft. Für diese Branchen sollen in Basel überdurchschnittlich gute Rahmenbedingungen geboten werden. Darüber hinaus fördert die Regierung durch verschiedene Massnahmen Neugründung, Wachstum und Innovation bei Hochtechnologieunternehmen. Hierzu bedarf es unter anderem eines ausreichenden und finanziell attraktiven Angebots an Flächen und Labor- und Geschäftsräumen. Die Nutzungsplanung schafft zu diesem Zweck Rahmenbedingungen für die effiziente Nutzung und eine den Anforderungen der Wirtschaft gerecht werdende Weiterentwicklung der Arbeitsgebiete, für stadtverträgliche Nutzungsverdichtungen und zur Sicherung städtebaulicher Standortqualitäten. Vorrang haben dabei flexible Vorgaben, die den Rahmen für ein Nebeneinander von alten und neuen Arbeitsnutzungen bieten und die speziellen Anforderungen der Basler Wirtschaft berücksichtigen. Direkte Vorgaben zur Branchen- und Betriebsstruktur sind jedoch nicht die Aufgabe des Zonenplans.

2.4 Entfaltungsmöglichkeiten für strategische öffentliche Nutzungen

Die Nutzungsplanung schafft die Voraussetzungen, die strategisch bedeutsamen öffentlichen Nutzungen der Universität und verwandter Forschungseinrichtungen sowie des Gesundheitswesens an geeigneten Standorten zu konzentrieren und auszubauen. Damit werden ein effizienter Betrieb und eine langfristige Wachstumsperspektive für diese zentralen

Einrichtungen möglich. Die räumliche Konzentration der Einrichtungen ermöglicht es zudem, auf frei werdenden Standorten neue Wohn- und Arbeitsnutzungen zu realisieren.

2.5 Freiraumentwicklung urban und ökologisch

Die Freiräume in Basel müssen als „innere Landschaft“ im Kernraum der Agglomeration urbane und ökologische Funktionen zugleich übernehmen. Urbanität und Ökologie sind aber nicht unbedingt Widersprüche. Mit einer räumlich geschickten Anordnung von Bau- und Freiraumnutzungen sowie durch Vorkehrungen zum sorgfältigen Umgang mit den Freiräumen sollen sich Stadt- und Freiraumentwicklung gegenseitig ergänzen. Konkret bedeutet dies bei Freiräumen im Agglomerationskern Priorität für öffentliche Erholungsräume, ökologische Ausgleichsfunktionen und landschaftsästhetische Qualitäten, aber auch die Integration ökologischer Anforderungen in bauliche Entwicklungsmassnahmen. Nicht zuletzt wird gerade durch die Schaffung von neuen Wohn- und Arbeitsplatzangeboten im Agglomerationskern Basel ein massgeblicher Beitrag gegen die Zersiedelung des Umlandes geleistet. Dies verbessert die regionale Umweltbilanz, weil Flächenverbrauch, Infrastrukturbedarf und Verkehrserzeugung des Wohnens und Arbeitens in der Stadt deutlich günstiger sind als in der Agglomeration.

2.6 Politische Aufträge aus Volksabstimmungen

Neben den Vorgaben des kantonalen Richtplans ergeben sich auch aus zwei Volksabstimmungen wesentliche Vorgaben für die Nutzungsplanung, die nun in der Zonenplanrevision umgesetzt werden können.

2.6.1 Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative

Die am 10. August 2009 zustande gekommene „Initiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen“ forderte die Weiterführung sämtlicher Familiengärten auf Kantonsgebiet am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse. Am 15. Mai 2011 hat sich die Bevölkerung bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative für den Gegenvorschlag zur Initiative entschieden. Der unformulierte Gegenvorschlag des Grossen Rates hat folgenden Wortlaut:

„Der längerfristige Bestand der in der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt und seiner Gemeinden stehenden Familiengärten innerhalb und ausserhalb des Kantonsgebiets ist mit geeigneten rechtlichen Massnahmen in genügendem Umfang, mindestens 82 Hektaren, zu sichern. Die Familiengärten sollen sich in Wohnortnähe befinden. Für die innerhalb der Stadt Basel gelegenen Gartenareale hat dies durch Zuweisung in eine besondere, zu diesem Zweck zu schaffende Nutzungszone zu geschehen.
Ferner ist mit geeigneten Massnahmen darauf hinzuwirken, dass die Familiengartenareale qualitativ aufgewertet werden, insbesondere dadurch, dass Familiengartenareale mit öffentlichen Grünflächen und Freizeitangeboten verbunden werden. Sofern zur Erreichung dieses Ziels oder aufgrund anderer überwiegender öffentlicher Interessen ein Familiengartenareal ganz oder teilweise aufgehoben wird, muss allen Betroffenen ein Ersatzgarten in gleicher Qualität angeboten werden; nachträglich unnütz gewordene Aufwendungen und Investitionen sind angemessen zu entschädigen.

Die innerhalb der Stadt Basel gelegenen und in der Verwaltung des Kantons Basel-Stadt stehenden Familiengartenareale werden zu mindestens 80% erhalten."

Die Aufwertung von Freizeitgartenarealen, die Gewährleistung von Ersatzangeboten und Entschädigungen für von Umnutzungen betroffene Gartenpächter sowie der Schutz von Gärten im Umland zielen auf Massnahmen ausserhalb der Nutzungsplanung. Zur Verankerung dieser Aspekte des Gegenvorschlags wird in einem eigenen Ratschlag ein Gesetz für Freizeitgartenareale vorgelegt. Die Sicherung von 80% der Freizeitgartenareale in der Stadt mit einer Nutzungszone betrifft jedoch die Zonenplanrevision unmittelbar. Mit dem vorliegenden Ratschlag werden entsprechende spezielle Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale" geschaffen (Kapitel 3.2.7.1 im Basisratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen) und über 80% der Gartenareale im Zonenplan gesichert. Weitere Ausführungen zur Umsetzung des Gegenvorschlags finden sich im Kapitel 3.2.9 im Basisratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen.

2.6.2 Wiese-Initiative

Im Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese" hat der Regierungsrat 2001 den Auftrag formuliert, die dort gesetzten Ziele in der Nutzungsplanung umzusetzen[2]. Der Grosse Rat hat dies im Beschluss zur Umsetzung der unformulierten Initiative „Zum Schutz der Naturgebiete entlang des Flusslaufs der Wiese als Lebensraum wildlebender Pflanzen und Tiere sowie als Naherholungsraum" (Wiese-Initiative)[3] bekräftigt: Er hat darin u.a. den Regierungsrat beauftragt, den Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese" in die Zonenplanrevision zu integrieren. Zur Umsetzung der unformulierten Initiative sind daher neben den durch den Grossen Rat bereits beschlossenen Projekten in einem zweiten Schritt die Gesetzgebung anzupassen und im Zonenplan entsprechende Schutzgebiete auszuweisen. Mit dem Basisratschlag werden entsprechende Naturschon- und Landschaftsschutzzonen vorgelegt. Weitere Ausführungen zur Umsetzung der Wiese-Initiative im Zonenplan finden sich im Kapitel 3.2.8 des Basisratschlags Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen. Für die zonenrechtliche Umsetzung in Riehen ist die dortige Gemeinde zuständig.

3. Prozess der Revision des Zonenplans

3.1 Die Zonenplanrevision als eine Phase im Rahmen einer kontinuierlichen Planung

Die Stadt Basel als Agglomerationskern weist im Vergleich zu flächenreichen Gemeinden komplexere Randbedingungen 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 und Nachbarn erfolgen. Veränderungen sind zudem 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 be-

[2] „Zur Durchsetzung der im Plan festgesetzten Ziele und Massnahmen bedarf es der gesetzlich vorgesehenen grundeigentumsverbindlichen Erlasse und Beschlüsse (Umzonungen etc.)", Bericht Landschaftsrichtplan S. 4.
[3] Volksabstimmung vom 12. Februar 2006, GRB Nr. 08/46/7G vom 12.11.2008 zum Ratschlag P060285

stimmten Zeitpunkt sämtliche Festsetzungen für die nächsten 20 Jahre trifft, nicht mehr praktikabel ist.
Die Steuerung der Flächennutzung benötigt deshalb eher an wechselnde Umstände anpassungsfähige, „weiche“ Strategien, die in einem kontinuierlichen Planungs- und Entwicklungsprozess verfolgt werden. Dies hat Konsequenzen für die Zonenplanrevision: Sie wird nicht als ein singulärer Planungsakt verstanden, mit dem sämtliche Nutzungsplananpassungen für die nächsten 20 Jahre vorweggenommen werden können, sondern als eine Phase im Rahmen einer kontinuierlichen Planung. Um dennoch die perspektivische Gesamtschau zu wahren, wird im vorliegenden Bericht zum ersten Ratschlag der Zonenplanrevision (im Folgenden „Basisratschlag“) auch ein Ausblick auf die noch im Planungsprozess befindlichen Areal-Entwicklungen und Entwicklungspotenziale gemacht, die erst in späteren Vorlagen öffentlich aufgelegt und an den Grossen Rat überwiesen werden können. Im folgenden Kapitel werden diese Bausteine der Zonenplanrevision erläutert.

3.2 Bausteine der Zonenplanrevision

Die Zonenplanrevision insgesamt besteht neben dem vorliegenden Basisratschlag mit Massnahmen zu Stadtrandentwicklungen, Freiraumnutzung und Ortsbildschutz aus separaten, projektbezogenen Einzelvorlagen für Arealentwicklungen im Bestand und einem abschliessenden Ratschlag mit kleinteiligen Bereinigungen und Optimierungen der Nutzungspläne im Bestand.

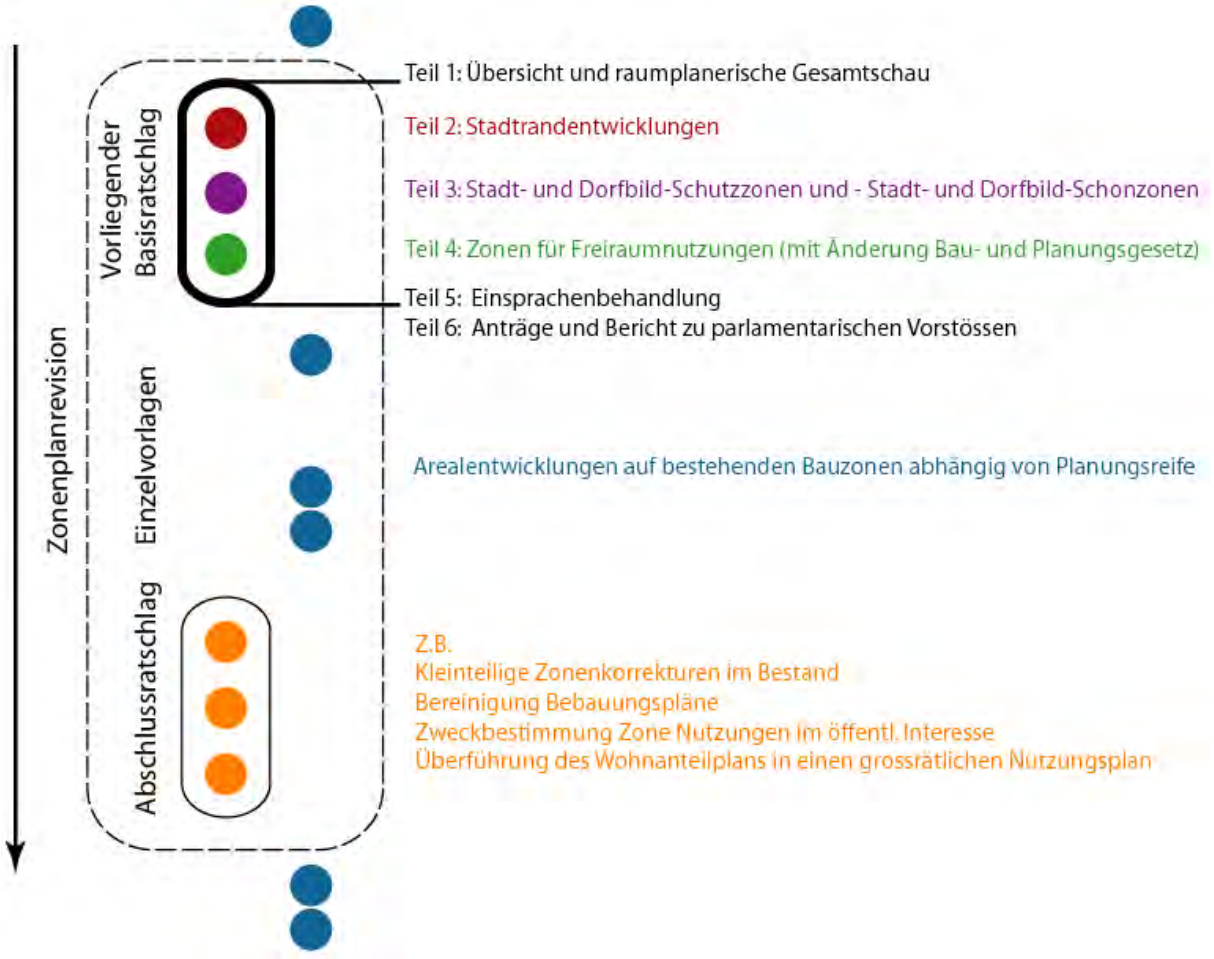


Abb.: Bausteine der Zonenplanrevision insgesamt

Die Zonenplanrevision betrifft die gesamte Nutzungsplanung, die in Basel neben dem Zonenplan auch Bebauungspläne, den Lärmempfindlichkeitsstufenplan, die Grundwasserschutzzonen und den bisher lediglich regierungsrätlich beschlossenen Wohnanteilplan umfasst. Richtungsweisend für die anstehende Zonenplanrevision sind aber in erster Linie Änderungen von Zonenplan und Bebauungsplänen. Für den erst Ende 2003 verabschiedeten Lärmempfindlichkeitsstufenplan und die erst kürzlich mit dem Schutzbedarf abgeglichenen Grundwasserschutzzonen sind keine eigenständigen grundlegenden Neuausrichtungen vorgesehen. Gewisse Anpassungen dieser Pläne erfolgen allenfalls in Details oder im direkten Zusammenhang mit Arealentwicklungen und den zugehörigen Zonen- und Bebauungsplanmassnahmen. Der bisher auf Verordnungsstufe verankerte Wohnanteilplan ist im Zuge der Zonenplanrevision neu durch den Grossen Rat im Verfahren der Nutzungsplanung festzusetzen. Dies ist notwendig, weil – anders als nach altem Hochbautengesetz – die zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Bau- und Planungsgesetz in den meisten Zonen nicht mehr gesetzlich festgelegt sind.

Im Nachgang zur Festsetzung neuer Zonen durch den Grossen Rat werden auch einzelne Anpassungen von Bau- oder Strassenlinien im dafür vorgesehenen regierungsrätlichen Verfahren erfolgen.

3.2.1 Basisratschlag

Der vorliegende Bericht zur öffentlichen Planauflage des Basisratschlags besteht aus den folgenden Teilen:

Teil 1: Übersicht und raumplanerische Gesamtschau
Teil 2: Stadtrandentwicklungen
Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone
Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen
Teil 5: Einsprachenbehandlung
Teil 6: Anträge und Berichte zu parlamentarischen Vorstössen

Mit der Thematisierung des Siedlungswachstums an den Stadträndern einerseits und der Schutzmassnahmen in den Bereichen Ortsbild, Natur und Landschaft andererseits wird der Rahmen der künftigen Entwicklung zwischen den beiden Polen Bewahren und Wachstum abgesteckt. Die ebenfalls zum Basisratschlag gehörende raumplanerische Gesamtschau berichtet über Ausgangslage, Stadtentwicklungsziele und die Nutzungsplanstrategie in gesamtstädtischer Perspektive und gibt einen Ausblick auf die im Planungsprozess befindlichen Areal-Entwicklungen von strategischer Bedeutung, die erst in nachfolgenden Ratschlägen vorgelegt werden. Damit wird eine Vorausschau auf die Wirkungen der Zonenplanrevision als Ganzes möglich.

3.2.2 Ratschläge und öffentliche Planauflagen für Arealentwicklungen im Bestand

Viele Arealentwicklungen im Bestand sind in eigene sachliche und zeitliche Abhängigkeiten eingebettet. Beispiele sind die Aufwertungen und Nutzungsverdichtungen der Headquarterstandorte der Basler Pharmaunternehmen, die Hafenentwicklung, die gemeinsame Spitalplanung mit Basel-Landschaft oder die Kantonsgrenzen überschreitende Entwicklung des Dreispitzareals. Entwicklungspotenziale auf Bahnarealen oder im Umfeld der Osttangente sind massgeblich von Entscheidungen der zuständigen Bundesbehörden vorbestimmt. Nutzungsplanmassnahmen dieser Arealentwicklungen werden dem Grossen Rat einzelfallweise vorgelegt, wenn die Planungsparameter abgeklärt und stabil sind.

3.2.3 Abschlussratschlag

Im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgt auch eine kleinteilige Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der nutzungsplanerischen Rahmenbedingungen im Bestand. Dabei ist zwar keine grundlegende Neuausrichtung der Landnutzung vorgesehen. An einzelnen Standorten können aber durchaus noch Möglichkeiten für Optimierungen bestehen. Die entsprechende Vorlage wird den Abschluss der Zonenplanrevision bilden und zum Beispiel eine Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne und Zweckbestimmungen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse sowie die Überführung des regierungsrätlichen Wohnanteilplans in einen Nutzungsplan mit Grossratskompetenz beinhalten.

3.3 Vorgängige Schritte zu Koordination und Information

Im Frühsommer 2009 wurden öffentliche Fachveranstaltungen zu den Zonenplan-Themen: „Wohnen in der Stadt“, „Natur, Landschaft und Ökologie“, „Ortsbildschutz“, „Wirtschaft & Arbeit“ und „Hochhäuser“ durchgeführt. Mit den Veranstaltungen konnten die strategischen Grundlagen der Zonenplanrevision frühzeitig mit Fachverbänden und Organisationen[4] diskutiert werden.

Im Herbst 2009 wurden die Grundzüge der vorliegenden Planungen in vier stadtteilbezogenen öffentlichen Informationsveranstaltungen der Bevölkerung vorgestellt.

Die Planungen zur Zonenplanrevision erfolgten in kontinuierlicher fachlicher Koordination mit den betroffenen Fachstellen. Sie wurden zwischen November 2009 bis März 2010 im Rahmen der verwaltungsinternen Vernehmlassung zur ersten Planauflage mit sämtlichen Departementen und den anderen Amtsstellen im Bau- und Verkehrsdepartement sowie den Nachbargemeinden abgestimmt. Eine zweite interne Vernehmlassung erfolgte im November 2011 im Vorgang zur zweiten öffentlichen Planauflage.

[4] SIA Sektion Basel, BSA Ortsgruppe Basel, Schweizer Werkbund - Ortsgruppe Basel, BSLA Regionalgruppe Nordwestschweiz, Basler Bauforum aus den Bereichen Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung sowie jeweils themenspezifische Fachverbände wie Pro Natura Basel, WWF Basel, Ökostadt Basel, Heimatschutz Basel, Freiwillige Basler Denkmalpflege, Gewerbeverband Basel-Stadt und die Handelskammer beider Basel.

3.4 Öffentliche Planauflagen und Einspracheverfahren

Die erste Planauflage des Basisratschlags fand vom 7. Juni bis zum 16. Juli 2010 statt. Es wurden 156 Einsprachen, darunter drei Sammeleinsprachen und 20 Anregungen eingereicht. Diese betrafen rund 5% der rund 3'000 von den Planungen tangierten Parzellen. Thematische Schwerpunkte der Einsprachen waren der Ortsbildschutz und die neuen Bauzonen an den Stadträndern.

Mit der Abstimmung über die Familiengarteninitiative am 15. Mai 2011 wurden erhebliche Änderungen der im Sommer 2010 aufgelegten Nutzungspläne erforderlich: Der von der Bevölkerung angenommene Gegenvorschlag zur Initiative erfordert unter anderem die Sicherung von mindestens 80% der 50 ha Freizeitgartenarealen in der Stadt. Damit können nur mehr rund 10 ha anstatt der zunächst geplanten 20 ha Freizeitgartenareale für neue Nutzungen vorgesehen werden. Dies betrifft in erster Linie die Perimeter der Stadtrandentwicklungen, in denen nun mehr Flächen für Freizeitgartenareale gesichert werden und die Flächen für Wohnungsbau und für nicht zweckgebundene Grünräume entsprechend reduziert werden. Die stärksten Veränderungen erfolgten dabei im Perimeter der Stadtrandentwicklung Nordwest, wo nun auf das grosse Baufeld der Zone 2 für eine „Low-Cost-Low-Energy"-Siedlung und auf einen Teil der öffentlichen Grünanlage verzichtet wird und im Perimeter der Stadtrandentwicklung Süd, wo auf zwei neue Baufelder der Zone 2a und einen Teil der neuen Grünzone verzichtet wird.

Vor der zur Umsetzung des Gegenvorschlags notwendig gewordenen zweiten Planauflage fanden auch mehrere Gespräche mit Vertretern der Naturschutzverbände WWF und Pro Natura sowie mit Wohnbaugenossenschaften statt, deren Siedlungen grössere Entwicklungspotenziale aufweisen und der Stadt- und Dorfbild Schutz- oder -Schonzone zugewiesen wurden. Aufgrund dieser Gespräche wurden ebenfalls Anpassungen an den Zonenplanentwürfen vorgenommen. Dabei handelt es sich um ergänzende Bebauungspläne mit zusätzlichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Genossenschaftssiedlungen sowie eine stärkere Verankerung der Naturbelange in den Gebieten der Stadtrandentwicklungen und auf den Trockenwiesenstandorten (TWW-Objekte).

Die angepassten Nutzungspläne wurden vom 16. November bis zum 16. Dezember 2011 in einer zweiten Planauflage öffentlich aufgelegt. Gegenstand der Auflage waren lediglich die Änderungen zur ersten Planauflage. Gegen die zweite Planauflage wurden 18 Einsprachen, darunter zwei Sammeleinsprachen sowie sieben Anregungen eingereicht. Thematischer Schwerpunkt der Einsprachen waren trotz einer Verkleinerung der geplanten Baufelder die Siedlungserweiterungen auf dem Bruderholz.

Die detaillierte Erläuterung zu den Planauflagen und den Einsprachenbehandlungen sind dem „Basisratschlag Teil 5: Einsprachenbehandlung" zu entnehmen.

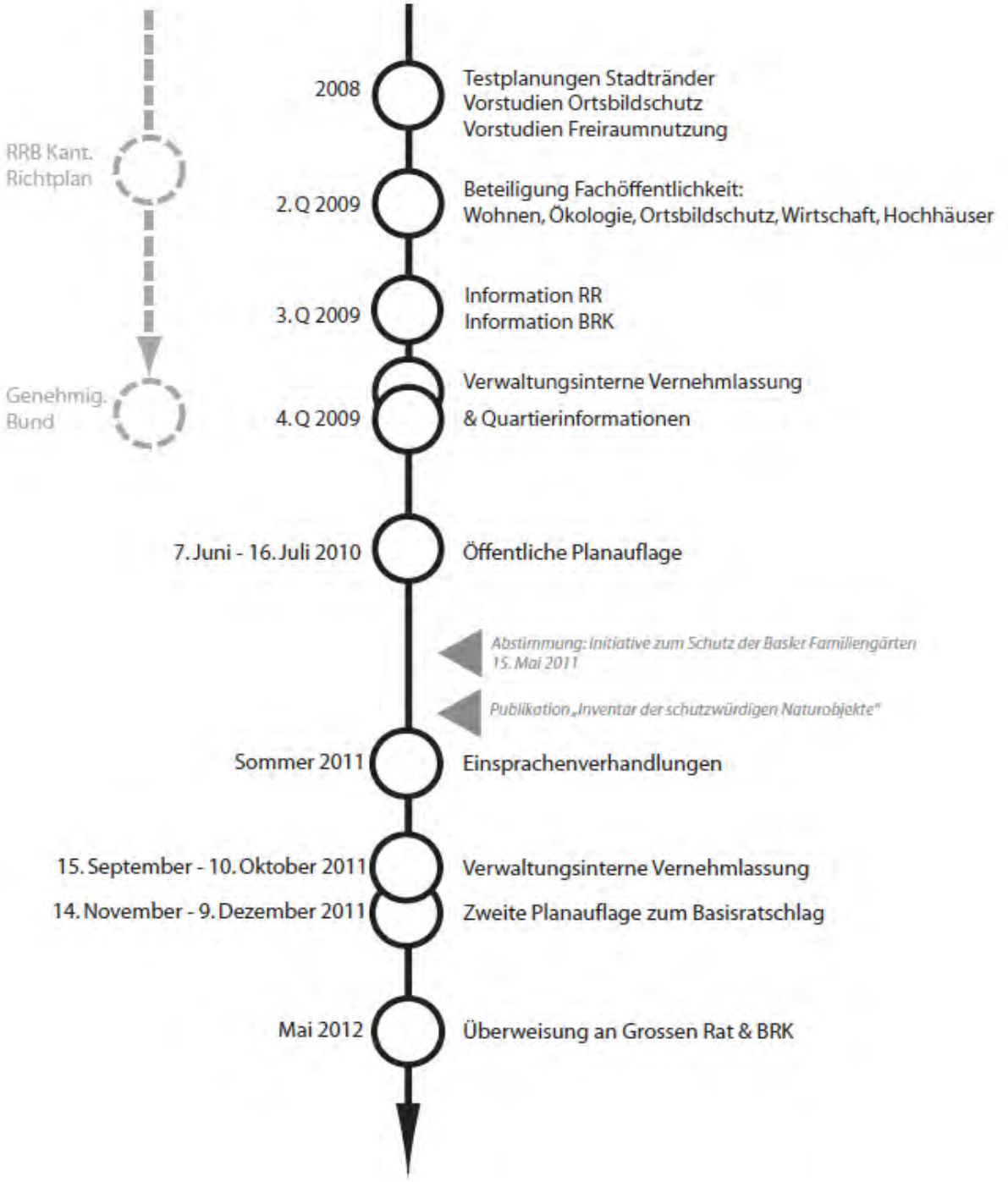


Abb.: Planungsschritte bis zur Überweisung des Ratschlags

4. Massnahmenübersicht

4.1 Planungsansatz der Zonenplanrevision

Basel geht offensiv mit den Veränderungen der ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen um. Auch auf begrenztem Stadtgebiet ist eine städtebauliche Weiterentwicklung möglich und notwendig. Die Wahrung und Verbesserung der Qualitäten ist dabei in Anlehnung an die Richtplanstrategie der „urbanen Qualitätsmaximierung“ gleichwertig zur Ausweitung von Nutzungsmöglichkeiten. Dies erfordert ein räumlich differenziertes Vorgehen, welches je nach Situation sowohl die Stärkung und den Schutz bereits vorhandener Qualitäten als auch die Aktivierung noch brachliegender Potenziale umfasst. Angesichts der knappen Flächenressourcen im Agglomerationskern haben dabei stadtgemässe Nutzungen und Bauformen mit effizienter und vielseitiger Nutzbarkeit sowie guter Nachbarschaftsverträglichkeit Priorität.

Die Übersicht in den folgenden Kapiteln beschreibt neben den Massnahmen des Basisratschlags (Kapitel 4.2) auch weitere Schwerpunktthemen der Nutzungsplanung, die erst in nachfolgenden Ratschlägen vorgelegt werden (Kapitel 4.3). Sie bildet eine Grundlage für die raumplanerische Lagebeurteilung und Gesamtbilanz für den Planungshorizont der Zonenplanrevision in Kapitel 5. Die Massnahmen des vorliegenden Basisratschlags können so besser in die Stadtentwicklungsstrategie als Ganzes eingeordnet werden.

4.2 Massnahmen im vorliegenden Basisratschlag

4.2.1 Stadtrandentwicklungen

Mit zunehmender Öffnung der Grenzen rückt die aus regionaler Perspektive zentrale Lage der Stadtränder ins Blickfeld. Diese Gebiete sind eigentliche Innenquartiere der grenzüberschreitenden „Agglomerationsstadt“, die aber – wenigstens in einigen Gebieten - wegen ihrer Lage an administrativen Grenzen bisher wenig beachtet wurden. Die Stadtrandentwicklungen sollen diese zum Teil wenig genutzten Gebiete in Schauseiten der Stadt zur Landschaft umwandeln und attraktive Verbindungen mit den Nachbargemeinden schaffen. In allen vier Stadtrandgebieten haben vorgängige Testplanungen gezeigt, dass eine qualitätsvolle Entwicklung möglich ist, welche Wohnungsbau- und Freiraumansprüche integrieren kann. Es können jeweils spezifische Angebote für unterschiedliche Zielgruppen geschaffen werden. In der Summe entsteht ein Wohnbaupotenzial für ca. 3’400 Einwohner. Gleichzeitig bleiben wichtige Grünvernetzungen frei von Überbauungen und das Angebot an öffentlich nutzbaren Freiräumen wird erweitert. Die für diese Entwicklungen auch notwendigen Umnutzungen von Landwirtschaftsflächen und Freizeitgartenarealen, sind mengenmässig so begrenzt, dass die Bundesvorgaben zu Fruchtfolgeflächen eingehalten werden und auch künftig ein nachfragegerechtes Freizeitgartenangebot gesichert ist. Da sich die Stadtrandgebiete weitgehend im staatlichen Landeigentum befinden und geringe Abhängigkeiten zu anderen Planungen bestehen, können sie gemeinsam im Basisratschlag vorgelegt werden.

Stadtrandentwicklung Ost: Die vorliegenden Nutzungsplanmassnahmen schaffen die Grundlage für einen Stadt-Landschaftspark zwischen Wieseebene und Rhein mit Wohnhochhäusern für rund 2'000 Einwohner in einer Freizeitlandschaft mit Freizeitgärten, Sportanlagen und öffentlichen Grünräumen, wobei bei der Parkgestaltung die Aspekte der naturräumlichen Vernetzung besondere Berücksichtigung finden. Die Planung beinhaltet unter anderem die Überführung von keiner Zone zugewiesenen Baulandreserven und noch nicht genutzter Bauzone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in Grün- und Grünanlagenzonen zur Sicherung eines durchgehenden Grünraums zwischen Landschaftspark Wiese und Rhein, spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park mit Rahmenvorgaben zur Berücksichtigung von Naturwerten, Freizeitgartenarealen und Sportinteressen sowie einen Bebauungsplan für die Wohnhochhäuser südlich der Hochrheinbahn.

Stadtrandentwicklung Nordwest: Im Nordwesten der Stadt kann ein neuer Quartierbaustein für rund 150 Einwohner mit bester Tramerschliessung und der Auftakt einer öffentlichen Grünverbindung in das Gebiet des geplanten TEB Metropolitanparks Nordwest geschaffen werden. Die bestehenden Freizeitgartenareale werden zum grössten Teil erhalten. Die Planung beinhaltet unter anderem die Einzonung eines Baufeldes in die Zone 4 und die Grünanlagenzone überlagernde spezielle Nutzungsvorschriften zum Schutz des grössten Teils des Freizeitgartenareals. Die öffentliche Grünverbindung in Richtung Frankreich wird der Grünanlagenzone zugewiesen.

Stadtrandentwicklung Süd: Im Süden des Bruderholzquartiers entstehen in die Topografie eingepasste Siedlungsergänzungen für über 250 Einwohner und neue Naherholungsangebote an aussichtsreicher Lage. Die Planung beinhaltet unter anderem Einzonungen der Zone 2a für die Siedlungserweiterungen, Grünanlagenzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften zum Schutz der vorhandenen Freizeitgartenareale und neue Grünzonen im Übergangsbereich zwischen Bauzonen und offener Landschaft, die mehr Spielräume für naturbezogene Erholung und ökologische Ausgleichsmassnahmen schaffen als die heutige Landwirtschaftszone.

Stadtrandentwicklung am Walkeweg: Die Massnahmen auf dem Areal am Walkeweg bei der neuen S-Bahn Haltestelle Dreispitz legen die Grundlage für ein Quartier für rund 1'000 Einwohner, welches sich durch hohe Zentralität, städtische Dichte und Nähe zu Grün- und Freiräumen auszeichnet. Die Planung beinhaltet unter anderem die Umzonung der heute mit Freizeitgärten genutzten Industriezone in die Zone 4 und die Einzonung von Bahnareal in die Industriezone für ein Gewerbegebiet als Puffer zwischen neuem Quartier und Bahnbetrieb. Im Randbereich zum Wolfgottesacker wird eine Grünanlagenzone eingerichtet, um einen Pietätsabstand zum Friedhof zu wahren.

4.2.2 Ortsbildschutz

Der Schutz von Gebieten mit künstlerisch oder historisch wertvoller und charakteristischer Bausubstanz ist ein integraler Bestandteil der Strategie, räumliche Potenziale der Stadt differenziert nach ihren jeweils eigenen Qualitäten zu nutzen. Gebiete mit intakter Bausubstanz sind empfindliche aber gefragte Mosaiksteine im städtischen Angebot an Wohnformen und Gebieten mit besonderer Atmosphäre. Dies spiegelt sich auch in der gut durchmischten Be-

wohnerstruktur in den Stadt- und Dorfbild-Schutz- und -Schonzonen wider. Die vorgeschlagenen Zonenplanmassnahmen überführen besonders empfindliche Ensembles von der Schon- in die Schutzzone und schützen neu einzelne ausgewählte Meilensteine der Moderne aber auch intakte Gesamtüberbauungen der Vorstädte wie z.B. die beliebten und anpassungsfähigen Baumgartnersiedlungen. Besseren Schutz erfahren auch Ensembles, die wegen ihrer exponierten Lage das Image ganzer Quartiere positiv prägen. Umgekehrt werden für einige wenige Gebiete, deren Bausubstanz von weniger hohem Wert ist und nicht mehr dem städtebaulich-funktionellen Umfeld gerecht wird, die Schutzvorschriften gelockert oder aufgehoben. Insgesamt wird der Anteil der Ortsbild-Schutzzonen von ca. 6.3% auf ca. 10% der Bauzonen steigen, derjenige der Schonzonen bleibt mit rund 6.9% nahezu konstant.

4.2.3 Freiraum, Natur- und Landschaftsschutz

Die vorliegende Nutzungsplanung unterstützt ein stadtgemässes Angebot an Freiräumen. Priorität haben deshalb öffentlich nutzbare Freizeit- und Erholungsräume, sowie Flächen für ökologische Ausgleichs- und Aufwertungsmassnahmen. Entsprechende Massnahmen im Basisratschlag umfassen vier Schwerpunktthemen:

- Grossflächige Landschaftsschutzzonen sichern die offenen Freiräume auf dem Bruderholzrücken und im Wieseraum[5] vor störenden Eingriffen.
- Die ökologische Vernetzung und die Durchgängigkeit wichtiger Grünverbindungen von der Stadt in die Landschaft werden zonenrechtlich durch Lückenschliessungen von Grünzonen sowie durch Landschaftsschutzzonen oder Naturschutz- und Schonzonen besser geschützt (z.B. für den Grünzug vom Morgartenring zum Bachgraben oder zum Schutz einer durchgehenden Grünraumverbindung zwischen Wieseebene und Rhein, Uferbereiche von Birs und Wiese).
- Die teilweise Umwandlung von Landwirtschaftszonen in Grünzonen und Naturschonzonen an den Stadträndern schafft Spielräume für mehr erholungsbezogene Angebote und öffentliche Freiräume, ohne dass landwirtschaftliche Nutzungen dadurch verunmöglicht werden. Das kantonale Mindestkontingent an Fruchtfolgeflächen von 240 ha bleibt gesichert.
- Kleinteilige Arrondierungen und Ergänzungen von Grünanlagen im Stadtkörper zur Sicherung grüner Plätze und Anlagen.

Als Grundlage für den differenzierten Umgang mit Freiräumen wird mit dem Basisratschlag auch eine Anpassung des Basler Bau- und Planungsgesetzes vorgelegt. Diese beinhaltet die Einführung von Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes, die Unterscheidung von Grünzonen und Grünanlagenzonen sowie die Möglichkeit spezieller Nutzungsvorschriften und zweistufiger Nutzungsplanverfahren auch ausserhalb der Bauzonen. In diesem Zusammenhang werden auch neue spezielle Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale eingeführt, welche zur Umsetzung des in der Volksabstimmung angenommenen Gegenvorschlags über 40 ha Freizeitgartenareale auf Stadtgebiet dauerhaft sichern.

[5] Diese Massnahmen folgen auch dem Auftrag des Grossen Rats im Beschluss vom 12. November 2008 zur Umsetzung der unformulierten Wiese-Initiative, den Landschaftsrichtplan “Landschaftspark Wiese” in die bevorstehende Zonenplanrevision zu integrieren.

4.2.4 Zonenbilanz des Basisratschlags

In der Summe führen die mit dem Basisratschlag vorgelegten Massnahmen zu einer Verlagerung der Zonen zugunsten der Bauzonen für den Wohnungsbau und vor allem zugunsten der Grün- und Grünanlagenzonen.

	Ost	Nordwest	Süd	Walkeweg	ausserhalb der Stadtrand-perimeter	insgesamt
Bauzone: Ziffernzonen 2a bis 4*	+0.8	+0.7	+5.4	+4.0	0	+10.9
Bauzone: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	-2.7		-0.5	+0.8	-3.6	-6.0
Bauzone: Industriezone	0	0	0	-3.2	0	-3.2
Grün- & Grünanlagenzonen**	+27.6	-0.6	+15.9	***+0.3	+8.8	+52.0
Keiner Zone zugewiesen**, Allmend ohne Zone	-7.0	-0.1	-1.3	0	-3.1	-11.5
Landwirtschaftszone**	-18.7	0	-19.5	0	0	-38.2
Wald					-2.1	-2.1
Bahnareal	0	0	0	-1.9	0	-1.9

* Inkl. maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung im Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Ost.
** Keiner Zone zugewiesene Gebiete oder Grünzonen mit Landwirtschaftsschraffur nach altem Recht gelten als Landwirtschaftszone, Grünzonen und Grünanlagen nach altem Recht sind nicht unterscheidbar.
*** Im Rahmen der zweiten Planungsstufe sind weitere Grünanteile nachzuweisen.

Abb.: Zonenbilanz des Basisratschlags in Hektaren

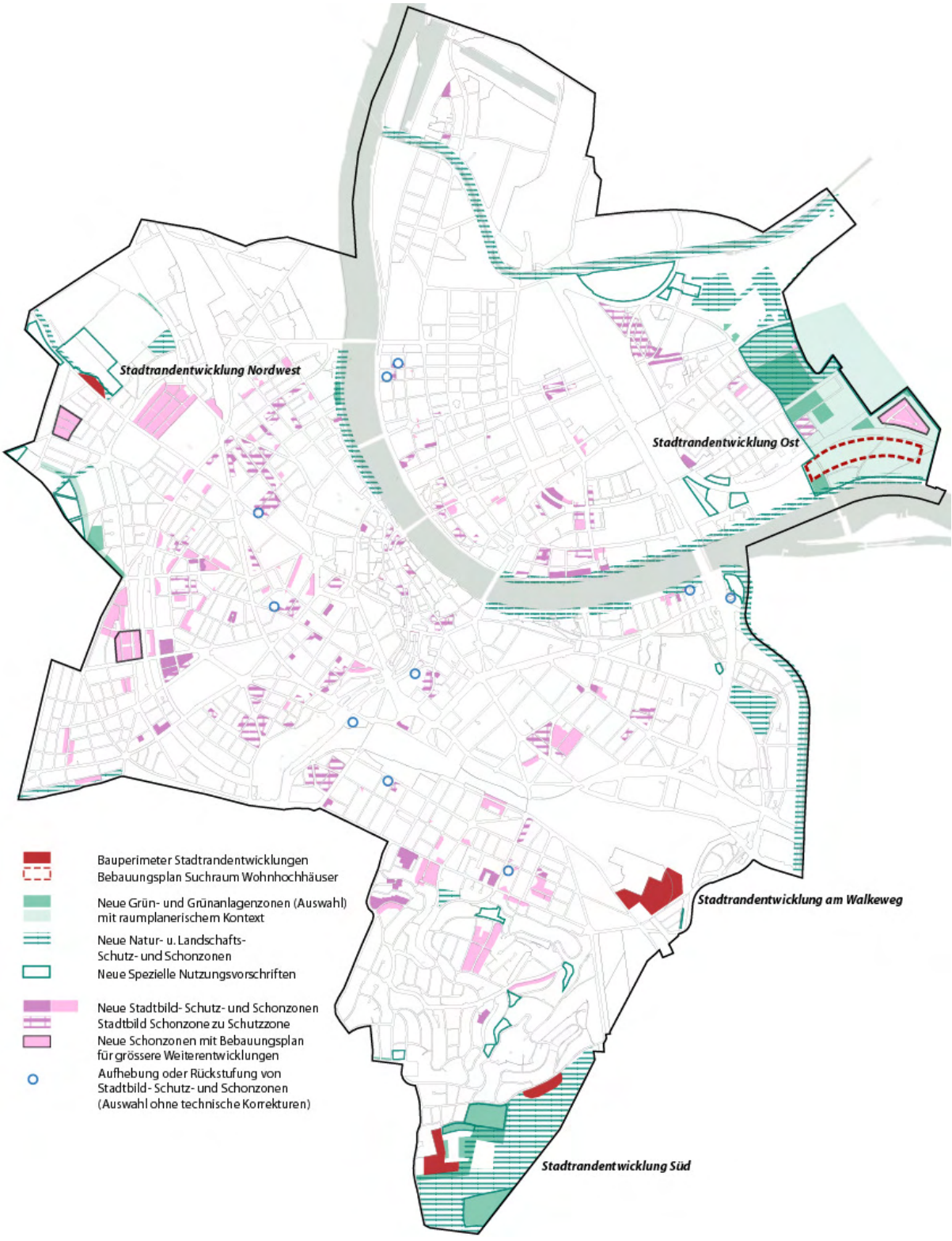


Abb.: Zonenplanänderungen im Basisratschlag (schematische Darstellung)

4.3 Ausblick auf weitere Schwerpunktthemen der Nutzungsplanung

4.3.1 Reorganisation staatlicher Infrastruktur zugunsten neuer Wohn- und Arbeitsgebiete

Durch die räumliche Konzentration staatlicher Infrastruktur auf geeigneten, effizient nutzbaren Standorten können Flächen für neue Nutzungen freigesetzt werden:

Felix Platter Spital: Eine Konzentration von Spitalangeboten der Geriatrie auf dem Areal des Bruderholzspitals in Binningen würde es ermöglichen, die heutige Spitalnutzung mittelfristig zumindest teilweise aufzugeben. Testplanungen für das Areal ergaben unterschiedliche typologische Optionen für neue Überbauungen mit Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Auf der über 5 ha grossen Fläche besteht langfristig ein Wohnbaupotenzial für rund 1'000 Einwohner. Die geplante Entwicklung erfordert eine Umzonung aus der heute bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Voraussetzung für die Nutzungsplanmassnahmen ist ein definitiver Entscheid zur langfristigen kantonsübergreifenden Spitalplanung.

Bethesda–Spital: Im Südteil des Areals des Bethesda-Spitals besteht Potenzial für eine Wohnüberbauung für rund 200 Einwohner. Grundlage ist eine vom Hochbau- und Planungsamt begleitete Testplanung im Auftrag des Diakonats Bethesda, die aufzeigt, wie eine wohnbauliche Entwicklung und die Wahrung von Wachstumsmöglichkeiten des Spitals miteinander vereinbar sind. Nach Abklärungen zur langfristigen Entwicklungsstrategie des Spitals und zur inneren Erschliessung des Areals ist es möglich, den Südteil des Areals aus der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die quartierübliche Zone 3 umzuzonen.

Radio Studio: Die SRG erwägt, ihren heutigen Standort an der Novarastrasse auf dem Bruderholz zu verlegen. Auf dem frei werdenden Areal bestünde Potenzial für eine Wohnüberbauung in quartierüblicher Dichte für bis zu 100 Einwohner. Die wohnbauliche Entwicklung des Areals erfordert eine Umzonung der heute bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse.

IWB Reservoirs: Die Reservoirs der IWB an der Reservoirstrasse werden seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt. Die alte Bausubstanz lässt sich mit baulichen Ergänzungen in ein aussergewöhnliches Wohnensemble mit Potenzial für bis 100 Einwohner verwandeln und vor dem drohenden Verfall retten. Die geplante Entwicklung erfordert eine Umzonung der heute bestehenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Für die Trockenrasen auf dem Dach der Filteranlagen sind ökologische Ersatzmassnahmen erforderlich. Die Abklärungen bezüglich des Nutzungsbedarfs der IWB und bezüglich der Möglichkeit ökologischer Ersatzmassnahmen sind noch nicht abgeschlossen.

Strukturverbesserung Osttangente: Im Rahmen der Bundesplanung zur „Strukturverbesserung Osttangente“ und den zugehörigen städtebaulichen Anpassungen ist sowohl mit der Reduktion bestehender Wohnbauten als auch mit der Schaffung neuer Wohnraumpotenziale

nach Abschluss dieses Vorhabens zu rechnen. Der Kanton wird seine Anstrengungen dahin lenken, ein per Saldo positives Ergebnis für das städtische Wohnraumangebot zu erreichen. Die Planungen stehen aber noch am Anfang und eine Bilanzierung der Effekte ist heute nicht möglich. Zudem reicht der Realisierungszeitraum des Vorhabens über den Planungshorizont der Zonenplanrevision hinaus.

Bahnareale: Die SBB hat die Arbeiten zu ihrem neuen Rahmenplan für den Standort Basel noch nicht abgeschlossen. Nach dem gegenwärtigen Stand sind mittelfristig keine grösseren Umnutzungspotenziale auf Bahnarealen gesichert.

4.3.2 Öffnung und teilweise Umnutzung von Industrieareale

Dreispitz: Die Entwicklungsplanung Dreispitz wird von den Partnern Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt, Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein und der Landeigentümerin Christoph Merian Stiftung gemeinschaftlich durchgeführt. Das zwar durchlässige aber nach innen organisierte Industrie- und Gewerbeareal soll geöffnet und zu einem lebendigen Agglomerationsteil entwickelt werden. Es ist vorgesehen, in Entwicklungsgebieten Wohnungen sowie zusätzliche Arbeitsplätze und höherwertige Nutzungen wie Dienstleistungen anzusiedeln. Im Gegenzug werden andere Teilgebiete für bestehende gewerbliche Nutzungen gesichert. Diese Entwicklungsziele erfordern einen teilweisen Ersatz der heutigen Industriezone sowie den Ersatz der Dreispitzverordnung. Alleine im Basler Teil des Dreispitz' besteht langfristig das Potenzial für über 3'000 zusätzliche Arbeitsplätze, ca. 1'000 Einwohner und nahezu zwei Hektaren neuer öffentlicher Frei- und Grünräume. Nach Abschluss der Einsprachenbehandlung ist die Überweisung der Nutzungsplanmassnahmen an den Grossen Rat vorgesehen.

Hafenentwicklung: Die Hafenplanung, ein gemeinsames Projekt der Schweizerischen Rheinhäfen, des Bau- und Verkehrsdepartements und des Departements für Wirtschaft, Soziales und Umwelt prüft auf Basis des Richtplans unter breitem Einbezug von Stakeholdern und Experten Möglichkeiten zur Optimierung der Hafeninfrastruktur und zur Öffnung von Teilgebieten für neue Nutzungen, damit die attraktiven Rheinlagen besser als städtischer Raum genutzt und in Wert gesetzt werden können. Nutzungsplanmassnahmen werden in Abstimmung mit der Hafenplanung als Ganzes vorgenommen und erfolgen deshalb voraussichtlich als Einzelvorlage. Denkbare Aufgaben für die Nutzungsplanung sind eine Ausdehnung der hafengemässen Industriezone in den Bereich der heutigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse nördlich der Neuhausstrasse im östlichen Kleinhüningen und östlich der Autobahn A2 sowie flexible Regelungen für eine schrittweise Nutzungsöffnung in den Bereichen Klybeckquai und Rheinquai. In langfristiger Perspektive besteht ein Potenzial von in der Summe jeweils rund 3'500 Arbeitsplätzen und Einwohnern. Im Planungshorizont der Zonenplanrevision wird mit jeweils über 2'000 neuen Arbeitsplätzen und Einwohnern gerechnet. Als nächster Schritt ist vorgesehen, einen Ratschlag zu Vorgehen und Finanzierung weiterer Planungsschritte vorzulegen.

4.3.3 Flexibilisierung und Intensivierung der Nutzung von Arbeitsgebieten

Novartis Campus: Novartis errichtet auf dem ehemaligen industriellen Produktionsstandort im St. Johann einen „Campus des Wissens“. Bis 2030 entstehen auf der Grundlage eines im Auftrag der Firma erarbeiteten Masterplans zahlreiche neue Gebäude für über 5'000 zusätzliche Arbeitsplätze in Forschung und Management. Während der Grossteil der Arealentwicklung innerhalb der bestehenden Industriezone und dem Ende 2007 vorgelegten Bebauungsplan für einen Hochhausperimeter östlich der Elsässerstrasse vollzogen werden kann, sind weitere Nutzungsplanmassnahmen vorgesehen (z.B. Bebauungspläne für die Rheinfront und einen zweiten Teil des Hochhausperimeters), die zusätzliche Arbeitsplatzpotenziale schaffen werden.

Areal Roche: Die langfristige Arealstrategie der Roche sieht eine Nutzungsentflechtung mit Labor- und Büronutzung sowie Produktion auf dem Nordareal und einer Konzentration der Konzernfunktionen im Südareal vor. Durch die optimierte Nutzung des Areals entsteht ein zusätzliches Potenzial von rund 3’000 Arbeitsplätzen, was u.a. auch eine Rückführung in der Stadt verstreuter Büroarbeitsplätze ermöglicht. Für die wichtigsten Entwicklungsschritte, wie die baulichen Verdichtungen an der Wettsteinallee, die städtebauliche Neuordnung im Südteil des Areals mit Hochhaus-Verdichtung und visueller Öffnung zum Rhein oder die weitere Verdichtung im Nordteil des Areals wurden die Nutzungsplanmassnahmen bereits beschlossen.

Areal Rosental: Die Syngenta AG hat grosse Teile ihrer Liegenschaft im Rosental an die britische Investorengruppe Fordgate veräussert. In einer vom Hochbau- und Planungsamt begleiteten Testplanung wurden gemeinsam mit der neuen Eigentümerin Entwicklungsmöglichkeiten ausgelotet. Angestrebt wird eine deutliche Nutzungsintensivierung ggf. auch mit Hochhäusern. Flexible Grundregeln sollen dabei die städtebauliche Qualität sicherstellen und Dienstleistungsarbeitsplätze, Labors, Lehre und Forschung ermöglichen. Zur besseren Integration des Areals ins Stadtgefüge wird geprüft, die Strassenzüge im Areal in Abstimmung mit den Sicherheitsinteressen der ansässigen Unternehmen langfristig wieder öffentlich zugänglich zu machen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Masterplans sind städtebauliche Grundregeln und geeignete Nutzungsarten zu konkretisieren und die Verträglichkeit der Entwicklung mit der Verkehrsinfrastruktur nachzuweisen. Die geplante Entwicklung hat ein Potenzial für bis zu 2’000 zusätzliche Arbeitsplätze. Sie erfordert voraussichtlich einen Bebauungsplan und einen Ersatz für die altrechtliche Industrieschraffur auf der Zone 5a. Die Vorlage von Nutzungsplanmassnahmen ist abhängig von definitiven Entscheiden der Arealeigentümer über ihre Nutzungsstrategie.

Areal Klybeck: Auch im Industrieareal Klybeck sind mittelfristig Nutzungsänderungen zu erwarten. Das Gebiet wird entsprechend der Vorgaben des kantonalen Richtplans weiterhin ein Arbeitsplatzschwerpunkt bleiben. Es soll jedoch eine dauerhaft tragfähige Grundstruktur bezüglich Städtebau und Erschliessung etabliert werden, welche auch eine deutlich intensivere Ausnutzung des Areals erlaubt. Entsprechende städtebauliche Studien zeigen ein Potenzial für rund 2000 zusätzliche Arbeitsplätze.

Güterbahnhof St. Johann/Volta Nord: Die Arealeigentümerin SBB erarbeitet zusammen mit dem Bau- und Verkehrsdepartement optimierte Erschliessungs- und Bebauungsmuster für

die Industriezone im Bereich des Güterbahnhofs St. Johann. Damit sollen Ansiedlungsmöglichkeiten für neue Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie bessere Nutzungsmöglichkeiten für die benachbarte COOP und Brenntag Schweizerhall AG geschaffen werden. Es ist noch offen, ob flankierende Nutzungsplanmassnahmen erforderlich sind. Es besteht Potenzial für ca. 1'000 zusätzliche Arbeitsplätze. Im südlichen Teil des Gebiets befinden sich auch Flächen, die für Wohnungsbau geeignet sind.

Neuhausstrasse: Für die mehrere Hektar grosse, teilweise als Rückstauraum für Messelogistik verwendete Fläche in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse nördlich der Neuhausstrasse im östlichen Kleinhüningen werden effizientere Nutzungsoptionen untersucht. Neben Flächen für einen Ausbau der Abwasserreinigungsanlage kommen Teilgebiete für eine Erweiterung der Hafenlogistik und eine Umzonung in die Industriezone in Frage. Der Entscheid über eine allfällige Vorlage von Zonenänderungen wird im Kontext mit der Entwicklungsstrategie für die Basler Rheinhäfen gefällt.

Auf dem Wolf: Das Gebiet soll weiterhin als intensiv kleingewerblich genutzter Standort dienen. Es sind zum heutigen Zeitpunkt keine Zonenänderungen vorgesehen.

4.3.4 Standortoptimierungen für Universität und Spitäler

Die vorgesehenen Nutzungsplanmassnahmen werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine langfristig tragfähige Verdichtung von „Kernstandorten" für öffentliche Nutzungen und Arbeitsplatzschwerpunkte definieren. Grundlagen bilden jeweils umfassende Vorstudien und städtebauliche Testplanungen. Diese Entwicklungsmassnahmen betreffen folgende Flächen:

Universitätsstandorte: Die Universität Basel will sich künftig in den Bereichen Kultur und Life Sciences stärker profilieren. Die beiden Trägerkantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft beabsichtigen daher in den kommenden 15 Jahren erhebliche Investitionen in die bauliche Infrastruktur der Life Sciences und der Grundlagenwissenschaften der Universität zu tätigen. Während im Bereich Schällenmätteli die bereits bestehende Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse mit einem Bebauungsplan einen langfristigen Entwicklungsrahmen bekommt, sind allfällige Zonenänderungen für weitere Universitätsstandorte in der Stadt derzeit noch offen.

Spitalstandorte: Mit der Verlagerung des Kinderspitals sowie der geplanten Sanierung und dem Ausbau des Universitätsspitals einschliesslich der Integration des Augenspitals entsteht in diesem Gebiet ein regionales Zentrum des Gesundheitswesens. Die zugehörige Reorganisation und der Ausbau der Spitalbauten erfordern eine Änderung des heutigen Bebauungsplans auf der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Eine Weiterentwicklung ist auch auf dem Areal des Bethesda-Spitals vorgesehen. Der nördliche Bereich an der Gellertstrasse soll eine breite Palette von Angeboten im Gesundheitswesen aufnehmen können. Die geplante Entwicklung erfordert eine Zweckergänzung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse.

Entwicklungsstrategie UPK: Wegen eines generell zunehmenden Flächenbedarfs und der Konzentration bisher verstreuter Kleinstandorte (z.B. Kinderpsychiatrie) ist für die langfristige Entwicklung des Psychiatriestandorts eine weitere Nutzungsverdichtung im Areal notwendig. Mit der Verdichtung soll eine innere Reorganisation des Areals in unterschiedliche funktionelle „Quartiere“ erfolgen. Eine gewisse räumliche Trennung unterschiedlicher Patientengruppen aber auch unterschiedlicher betrieblicher Abläufe ist wichtig für den Betrieb der Psychiatrie. In der historischen Kernzone des Areals ist lediglich eine moderate Verdichtung mit einer Beibehaltung der Pavillonstruktur vorgesehen. Zahlreiche Bauten und die Gartenanlage sind denkmalpflegerisch wertvoll (Objekte des Denkmalinventars). Ein beträchtlicher Teil des Areals ist im Inventar schützenswerter Naturobjekte als Fläche von regionaler Bedeutung deklariert. Die neue Entwicklung soll deshalb primär in den Randzonen im Norden und Süden stattfinden. Die noch unbebaute Zone 4 im nordwestlichen Arealteil ist als Standort für die Kinderpsychiatrie geplant.

4.3.5 Neue öffentliche Grünräume

Neue öffentliche Grünräume als Bestandteil von Arealentwicklungen: Arealentwicklungen im Bestand werden als Chancen zur Schaffung neuer öffentlicher Grünräume genutzt: Die Planungen für Pocketparks im Dreispitz-Areal sehen alleine im Basler Teilgebiet ca. 2 ha neue Pocketparks auf bisherigen Gewerbeflächen vor. Im Zuge der Neuausrichtung des Hafens St. Johann wird eine neue Rheinpromenade mit knapp 1 ha neuer öffentlicher Freiräume entstehen. Mit der langfristigen Entwicklung der Hafenareale in Kleinbasel werden auch dort neue öffentliche Frei- und Grünräume in grösserem Ausmass entstehen. Genauere Flächenangaben sind erst nach einer weiteren Konkretisierung der Planung möglich.

Neue öffentliche Grünräume als Bestandteil der Stadtrandentwicklungen: Im Zusammenhang mit den in Kapitel 4.2.1 beschriebenen Stadtrandentwicklungen werden die nutzungsplanerischen Spielräume zur Schaffung von rund 15 ha neuer öffentlicher Grünräume geschaffen. Dabei sollen unterschiedliche Typen von klassischen Grünanlagen bis zu in die Landschaft integrierte Allmendflächen entstehen.

Landhof: Mit der Abstimmung zur Volksinitiative „Für die Umzonung des Landhofs: Der Lanhof bleibt grün“ hat sich das Volk für eine vollumfängliche Zuweisung des Landhofs in die Grünzone entschieden. Um die Umsetzung dieses Auftrags von der vermutlich längeren Verfahrensdauer der Zonenplanrevision abzukoppeln, wurde die Umzonung in eine Grünzone bzw. Grünanlagenzone in einem separaten Verfahren durchgeführt. Mit der Öffnung und Umgestaltung des Areals entsteht eine öffentliche Grünanlage von knapp 2 ha Ausdehnung.

4.3.6 Kleinteilige Zonenanpassungen im Bestand

Die flächenhafte Überprüfung der Nutzungsplanfestsetzungen im Siedlungsgebiet auch ausserhalb der grossen Entwicklungsperimeter wird folgende Schwerpunktthemen umfassen: Die Überprüfung der bestehenden Bebauungspläne, die Vorlage von Zweckdefinitionen der Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse, die Überführung des Wohnanteilplans in einen Nutzungsplan grossrätlicher Kompetenz und die Schaffung zusätzlicher Verdichtungsmöglichkeiten im Bestand.

Während die erstgenannten Themen nur wenig von Einzelprojekten beeinflusst sind und deshalb als gesamtstädtische Vorlage erfolgen können, erfordern die kleinteiligen Massnahmen zur weiteren baulichen Verdichtung im Bestand eine differenzierte Herangehensweise: Gebiete mit gewachsener, kleinteiliger Eigentums- und Baustruktur prägen grosse Teile Basels. Eine grossräumige, grundlegende städtebauliche Neuausrichtung dieser Gebiete ist nicht vorgesehen. Die Vielfalt der Stadtquartiere mit ihren unterschiedlichen Eigenheiten an Nutzungsformen, Bauformen und Dichten soll erhalten bleiben. Trotz der Beständigkeit der gewachsenen Bebauungsmuster insgesamt, bestehen an einzelnen Standorten durchaus noch Potenziale für grössere städtebauliche Ergänzungen, Umgruppierungen und Verdichtungen über die Spielräume des heutigen Zonenplans hinaus.

Diese sind aber nur zum Teil geeignet, durch grossflächige Aufzonungen auf Vorrat mobilisiert zu werden. Zum grösseren Teil sollen solche ortsspezifischen Verdichtungspotenziale als Einzelvorlagen erfolgen, wobei einzelne städtebauliche Schwächen und Potenziale in lokal massgeschneiderten Projekten zeitnah in Zusammenarbeit mit den betroffenen Arealeigentümern angegangen werden. Eine Abschätzung der entsprechenden zusätzlichen Nutzungspotenziale erfolgt in Kapitel 5.3.2.

5. Raumplanerische Lagebeurteilung

5.1 Raumplanerische Randbedingungen

5.1.1 Wohnstandort Basel

Bevölkerungsentwicklung: Nach einem Maximum von über 210'000 Einwohnern in den siebziger Jahren hat sich die Einwohnerzahl der Stadt Basel um rund ein Fünftel auf 170’000 verringert, während die Agglomeration im gleichen Zeitraum ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verzeichnet hat. Diese Entwicklung ist aber kein Naturgesetz. So konnte von Ende der achtziger bis Mitte der neunziger Jahre - ein Zeitraum in den auch die Fertigstellung der grossen Wohnbauvorhaben am Wiesendamm, am Luzernerring oder im Davidsboden mit zusammen beinahe 500 Wohnungen fällt - eine leichte Zunahme der Einwohnerzahl verbucht werden. Und auch seit dem Jahr 2000 ist wieder eine Stabilisierung der Einwohnerzahl zu verzeichnen, wobei in den letzten Jahren sogar wieder ein leichter Einwohnerzuwachs von knapp 167’000 auf knapp 170'000 im Jahr 2010 verbucht werden konnte. Auch für die Stabilisierung der Einwohnerzahl seit dem Jahr 2000 leisteten wieder erstarkte Anstrengungen bei den Arealentwicklungen einen entscheidenden Beitrag (z.B. die grossen Wohnüberbauungen Schönaustrasse, Warteck 2, COOP-Areal Gundeldingen, Horburghof, Falkensteinerpark und zuletzt die erste Etappe Erlenmatt sowie die Projekte Volta Zentrum, -West und –Mitte mit zusammen rund 1’000 Wohnungen).

Wohnflächenverbrauch pro Einwohner: Die Einwohnerverluste bis zum Jahr 2000 sind vor allem durch den steigenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner verursacht, dem kein adäquater Zuwachs an Wohnraum gegenüberstand. Während die Wohnfläche pro Einwohner

um rund 10% pro Dekade zunahm[6], betrug der Zuwachs des Wohnraumangebots weniger als 5% pro Dekade[7], so dass trotz einer Zunahme des Wohnraumangebots die Einwohnerzahl gesunken ist. Vor allem der wachsende Wohlstand und der zunehmende Anteil von Ein- und Zweipersonenhaushalten sind Triebfedern für diese Entwicklung.

Es ist aber nicht davon auszugehen, dass sich dieser Trend im gleichen Ausmass fortsetzt. Vor allem der in Basel bereits vergleichsweise hohe Anteil von Haushalten mit nur einer oder zwei Personen lässt es wahrscheinlich erscheinen, dass die Zunahme des Anteils dieser Haushaltstypen mit überdurchschnittlichem Wohnflächenbedarf pro Person künftig nicht mehr so hoch ausfällt. Damit würde sich das Wachstum des Wohnflächenverbrauchs tendenziell abschwächen. Auch wenn die aktuelle Wohnflächen-Registererhebung des Kantons wegen der neuen Erhebungsmethodik nicht voll mit den früheren Volkszählungen kompatibel ist, stützt sie diese These: Zumindest für die von zwei Konjunkturabschwächungen geprägte Dekade von 2000 bis 2010 fiel das Wachstum der Wohnfläche pro Einwohner mit rund 2 ¾ % deutlich geringer aus als der vorgängige Trend.

Für die Abschätzung des künftigen Einwohnerpotenzials von Basel wird – in Anlehnung an das mittlere Szenario der Bevölkerungsprognose des kantonalen Statistischen Amtes – im Folgenden davon ausgegangen, dass sich das Wachstum des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner auch bis 2030 nur noch um rund 2 ¾ % pro Dekade bewegen wird.

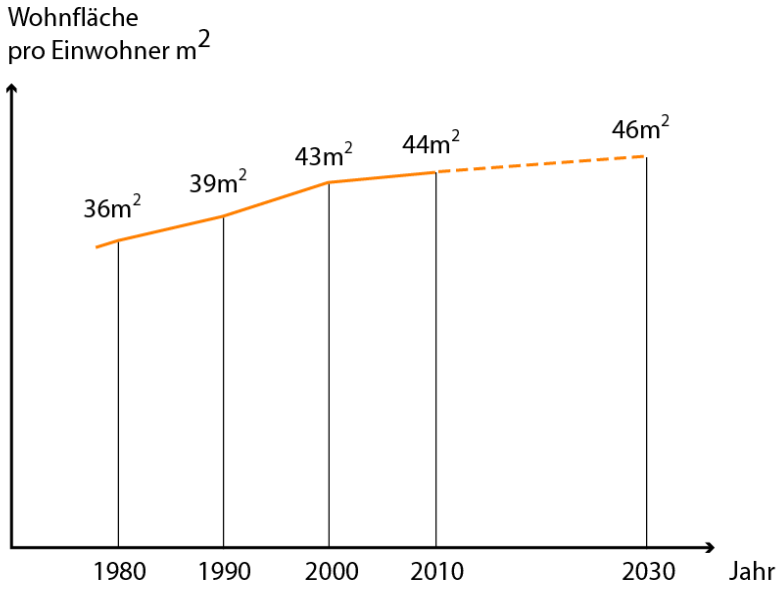


Abb. Verlauf und Prognose der Wohnfläche pro Einwohner in Basel (Datenquelle: Stat. Amt BS)

5.1.2 Wirtschaftsstandort Basel

Die Nordwestschweiz ist eine dynamische Wirtschaftsregion mit überdurchschnittlicher Wirtschaftskraft. Nach Arbeitsplatzverlusten vor allem in der Chemischen Industrie während der

[6] Statistisches Amt Basel-Stadt: Zahlenmeer – mehr als Zahlen & Internet
[7] Bruttogeschossflächenerhebungen des BVD (1985-1995 und 1995-2005)

Konjunkturkrise der 90er Jahre verzeichnet Basel wieder ein Wachstum der Beschäftigtenzahlen. Die wirtschaftliche Dynamik ist dabei mit einem anhaltenden Strukturwandel verbunden: Einem Beschäftigtenrückgang im produzierenden Gewerbe stehen grössere Beschäftigungsgewinne vor allem im wissensbasierten Dienstleistungssektor gegenüber[8].

Diese Entwicklungen bringen neue Bedürfnisse der Wirtschaft an den Siedlungsraum mit sich, wie z.B. eine erhöhte Nachfrage nach grösseren, zusammenhängenden Büro- und Laborräumen, eine zunehmende Relevanz der Erreichbarkeit für den Personenverkehr sowie höhere Anforderungen an die Umfeldqualität von Arbeitsstandorten. Häufig werden Engpässe bei Verkehrsinfrastrukturen zum kritischen Faktor für die Integration von Arbeitsnutzungen in die Stadt anstelle der Emissionen aus der Produktion selbst. Es entstehen aber auch neue Möglichkeiten für die effizientere Ausnutzung und Anordnung von Arbeitsgebieten, in Einzelfällen auch zur Mischung mit anderen Nutzungen. Oft vollzieht sich der Strukturwandel innerhalb desselben Unternehmens, wobei alte und neue Nutzungen parallel existieren. Deshalb bestehen derzeit keine grösseren Gewerbe- oder Industriebrachen in der Stadt. . Aufgrund der zentralörtlichen Vorteile von Basel und der vergleichsweise hohen Landpreise ist davon auszugehen, dass die Tendenz zugunsten von Arbeitsnutzungen mit hoher Wertschöpfung langfristig anhalten wird.

5.1.3 Zentralörtliche Funktionen

Während bei einem Grossteil der öffentlichen Nahversorgungsangebote – auch aufgrund der gedämpften Einwohnerentwicklung – zwar bauliche Veränderungen aber kaum grösseren zusätzlichen Flächenbedarf abzusehen sind[9], gibt es einige Bereiche mit grosser Dynamik, die bedeutsam für die Stadtentwicklung und die Nutzungsplanung sind:

Universität: Die Universität verzeichnet ein anhaltendes Wachstum. Die Zahl der Studierenden an der Universität Basel ist in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Bis 2020 wird ein weiterer Anstieg der Studierendenzahlen in einer Bandbreite zwischen 20% und 40% erwartet[10]. Damit geht ein beträchtlicher zusätzlicher Raumbedarf einher. Zudem erweist sich die Streuung universitärer Einrichtungen auf eine Vielzahl zum Teil sehr kleiner Standorte als Hindernis für einen effizienten Lehr- und Forschungsbetrieb. Somit wird eine Vegrösserung und räumliche Konzentration der Nutzflächen angestrebt.

Gesundheitswesen: Im Bereich der Gesundheitsversorgung stehen grössere Restrukturierungen und bauliche Erneuerungsmassnahmen an, die in der gemeinsamen Spitalplanung der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft bearbeitet werden. Insgesamt nimmt der Flächenbedarf weiter zu und es wird eine räumliche Konzentration von Angeboten in effizienteren, grossen Einheiten angestrebt. Im Zuge der demografischen Entwicklung ist generell ein weiter wachsender Bedarf an altersbezogenen Betreuungsdienstleistungen zu erwarten.

Kultur, Freizeit und Einzelhandel: Basel und besonders seine Innenstadt übernehmen in den Bereichen Kultur, Freizeit und Einzelhandel wichtige Funktionen für die ganze Region. Diese

[8] Statistisches Amt Basel Stadt: Arbeitsstätten und Beschäftigte nach Branche seit 1998
[9] Richtplan AM1.6, S.215
[10] Richtplan S5.1, S.94

Angebote leisten einen wesentlichen Beitrag zur städtischen Lebensqualität und auch zur Attraktivität der Stadt als Wirtschaftsstandort. Die klassische Rolle der Innenstadt steht dabei unter einem stetig wachsenden Druck, ausgehend von neuen Angeboten am Stadtrand und in der Agglomeration. Um diese und andere Herausforderungen einer zukünftigen Innenstadtentwicklung erfolgreich zu meistern, wird ein Prozess zur Entwicklung eines Leitbilds für die Innenstadt für den Zeitraum 2020+ im Projekt „Innenstadt – Qualität im Zentrum“ unter breiter Mitwirkung der relevanten Akteure durchgeführt, der in einen Teilrichtplan Innenstadt münden soll. Bezüglich der räumlichen Steuerung publikumsintensiver Einrichtungen hat der Regierungsrat im Richtplan nach einer vertieften Untersuchung auf Grundlage konkreter Standortkriterien entschieden, zusätzlich zwei geeignete Standorte in den Gebieten Bahnhof St. Johann und Badischer Bahnhof auszuweisen und weitere qualitative Kriterien zu formulieren, welche dann im Einzelfall projektspezifisch zu konkretisieren sind. Für die urbane Lebensqualität sind neben den zentralen Einrichtungen mit weiter Ausstrahlung aber auch weiterhin die gemischt genutzten Quartiere mit ihren Angeboten für Kultur, Dienstleistungen und Nahversorgung „vor Ort“ von besonderem Wert.

5.1.4 Umwelt & Ökologie

Stadtgrün: Erholungsflächen und öffentliche Grünräume nehmen in Basel über die ganze Stadt gesehen mit knapp 10% einen stattlichen Anteil des Stadtgebiets ein. Dieses Angebot ist als Ergänzung für die teilweise dichte Bebauung auch notwendig. Die Grünräume sind dabei nicht gleichmässig über die Stadt verteilt und einige Quartiere weisen ein im Verhältnis zur Nutzungsdichte geringes Angebot an Freiräumen auf. Umso bedeutsamer sind die stadtnahen, gut erreichbaren Landschafträume z.B. im Bereich Wiese/Lange Erlen oder auf dem Bruderholz. Auf Stadtgebiet und im nahen Umland stehen der Basler Bevölkerung zudem weit über 100 ha grösstenteils von der Stadtgärtnerei betreute „Basler Freizeitgärten“ zur Verfügung; im Verhältnis zur Einwohnerzahl deutlich mehr als der Bevölkerung anderer Schweizer Grossstädte zur Verfügung steht. Insgesamt geniessen aufgrund der Flächenknappheit und zentraler Lage als Kernstadt der Agglomeration öffentlich nutzbare Freiräume und ökologische Ausgleichsfunktionen Priorität.

Naturschutz: Naturschutz spielt in Basel eine besondere Rolle, da die Stadt im grossräumigen Biotopverbund eine Schlüsselstelle für den Austausch von der Oberrheinischen Tiefebene zum Hochrheintal besetzt. Korridore und Trittsteine für die naturräumliche Vernetzung durch die Stadt sind deshalb von besonderer Bedeutung. In Basel finden sich solche Vernetzungspotenziale vor allem entlang von Gewässern und in den ausgedehnten Bahnarealen. Darüber hinaus bildet die Stadt dank ihrem Reichtum an Strukturen einen überaus vielfältigen Lebensraum für einheimische Tiere und Pflanzen. Ein neueres Naturelement in der Stadt sind die Dachbegrünungen. Seit der Verankerung entsprechender Vorschriften im kantonalen Bau- und Planungsgesetz hat die Fläche dieser besonderen Form des Stadtgrüns mit ca. 45 ha inzwischen die Ausdehnung von mehr als dem Fünffachen des Kannenfeldparks erreicht[11].

[11] Dr. Stephan Brenneisen, Fachstelle Dachbegrünung, Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften, Campus Wädenswil. 2007]

Stadtklima und Luftqualität: Trotz beträchtlicher Reduktionen in den vergangenen 20 Jahren bestehen in Basel vor allem bei Stickoxid und Schwebestaub noch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte, für die in erster Linie der motorisierte Verkehr verantwortlich ist. Gemäss dem Luftreinhalteplan beider Basel 2004 liegen die grössten Potenziale für Verbesserungen der Luftqualität im technischen Bereich an den Emissionsquellen und in einer Raumplanung, die generell den motorisierten Verkehr vermindert. Da die Stadt Basel weiträumig von Grenzwertüberschreitungen betroffen ist, ist ein räumliches Ausweichen der Stadtentwicklung vor belasteten Gebieten nicht machbar und wegen der Begünstigung verstreuter, Verkehr erzeugender Nutzungen sogar kontraproduktiv. Eine wichtige Rolle für die Frischluftzufuhr in die Stadt spielen die offenen Korridore von Rhein, Birs, Birsig und Wiese. Die Bebauung entlang dieser Korridore soll so ausgerichtet sein, dass die Luftzufuhr nicht beeinträchtigt wird und Frischluft auch in die angrenzenden wärmebelasteten Gebiete fliessen kann.

Lärm: Beinahe entlang aller verkehrsorientierten Strassen in Basel bestehen erhebliche Lärmbelastungen. Rund 30'000 Personen sind einer Belastung über den Immissionsgrenzwerten ausgesetzt. Deutlich weniger Personen sind von Bahnlärm (ca. 2'400 Betroffene) oder Gewerbelärm betroffen[12]. Neue bauliche Entwicklungen bieten per se bessere Lärmbedingungen, da die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte grundlegende Voraussetzung für die Baugenehmigung ist. Für Neueinzonungen sind sogar die noch strengeren Planungswerte einzuhalten. Der für die räumliche Differenzierung der zulässigen Immissionen zuständige Lärmempfindlichkeitsstufenplan LESP wurde im Oktober 2003 beschlossen und steht – auch wegen des bundesrechtlichen Grundsatzes der Planbeständigkeit – mit der laufenden Zonenplanrevision nicht zur grundsätzlichen Überarbeitung an. Publikumslärm im öffentlichen Raum wird nicht über den Lärmempfindlichkeitsstufenplan geregelt[13].

5.1.5 Grosse Infrastrukturvorhaben mit räumlichen Auswirkungen

Öffentlicher Nahverkehr: Die im Agglomerationsprogramm vorgesehenen Verlängerungen der Tramlinien 8, 11 und 3 nach Deutschland und Frankreich dienen primär der besseren regionalen Integration des öffentlichen Verkehrs, bringen aber auch den Stadtrand bei Bourgfelden und das Quartier Kleinhüningen neu in den Einzugsbereich von Tramhaltestellen. Der geplante Ausbau des regionalen S-Bahnbetriebes verbessert generell die Erreichbarkeit und Vernetzung der Gebiete um die S-Bahnhöfe. Die neuen S-Bahn-Haltestellen Dreispitz und Niederholz (Riehen) schliessen weitere Gebiete mit städtebaulichen Entwicklungsspielräumen ans regionale Bahnnetz an. Die Planungen zur Regio-S-Bahn Durchmesserlinie (Herzstück), die eine unterirdische Verbindung des Bahnhofs SBB mit dem Badischen Bahnhof vorsieht, betreffen einen Zeitraum jenseits des Horizonts der laufenden Zonenplanrevision. Konkrete Anforderungen an die Nutzungsplanung zur Sicherung der Trassen für die Tramverlängerungen und S-Bahn-Projekte liegen gegenwärtig nicht vor.

[12] Richtplan AM1.5.7, S.212
[13] Der Kanton hat mit dem Gastronomie-Sekundärlärm-Beurteilungsinstrument „GASBI“ mit gebietsabhängig zulässigen Störgraden ein alternatives, räumlich differenziertes behördenverbindliches Instrument zur Sicherstellung eines nachvollziehbaren Vollzuges des Gastgewerbegesetzes und des Umweltrechtes geschaffen.

Fernverkehr und Güterlogistik: Mit der Reorganisation der Güterbahnhofareale im Gebiet Wolf und nördlich des Badischen Bahnhofs, den Ausbauten für den Schienengüterverkehr von Deutschland in die Schweiz sowie dem Ausbau der Elsässerbahn sind mehrere potenziell raumrelevante Vorhaben im Schienenverkehr in Diskussion. Derzeit liegen aber noch keine Entscheide oder gar stabile Planungen von SBB und Deutscher Bahn vor, die als Grundlage für nutzungsplanerische Massnahmen dienen können.

Grössere Planungen im Strassenverkehr betreffen die Autobahnverlängerung A2 Abschnitt 7 mit anschliessender Unterquerung des Gundeldinger Quartiers und den Kapazitätsausbau des Strassen- (und Schienenverkehrs) auf der Osttangente von der Grenze Weil am Rhein über die Schwarzwaldbrücke, die Quartiere Breite und Gellert nach Muttenz. Die Federführung dieser Planungen liegt bei den zuständigen Bundesstellen. Städtebauliche Vorstudien unter Federführung des Bau- und Verkehrsdepartements haben gezeigt, dass diese Infrastrukturvorhaben des Bundes städtebaulich begleitet werden müssen. Gegenwärtig sind die Voraussetzungen für begleitende Nutzungsplanmassnahmen noch nicht gegeben.

Hafeninfrastruktur: Im Hinblick auf die Sicherung der längerfristigen Wettbewerbsfähigkeit des Hafens und auf die Eröffnung neuer Stadtentwicklungsmöglichkeiten am Rhein werden Optimierungsmöglichkeiten der Hafeninfrastruktur untersucht und Optionen für die teilweise städtebauliche Neuausrichtung dieses Gebiets geprüft. Potenziale liegen dabei sowohl in der flächenmässigen Konzentration wie auch kurz- und mittelfristig in der Nutzung von Synergien zwischen den Betreibern in Basel-Stadt (u.a. der SBB nördlich des Badischen Bahnhofs), Basel-Landschaft und längerfristig Deutschland und Frankreich. Für die städtebauliche Entwicklung des Westquais sind Ersatzflächen für die Hafenlogistik notwendig. Gegenwärtig sind die Voraussetzungen für begleitende Nutzungsplanmassnahmen noch nicht gegeben.

5.2 Nutzungsreserven

5.2.1 Unüberbaute Bauzonen

Auf dem Gebiet der Stadt Basel befinden sich rund 1’140 ha Bauzonen. Nur rund 1% dieser Fläche (inklusive Baulücken) sind der Kategorie der unüberbauten Bauzonen zuzurechnen. Die rund 13 ha unüberbauten Bauzonen entsprechen weniger als 1 m2 pro Einwohner. Die Bauzonenreserven liegen damit in Basel weit unter den in der Schweiz üblichen Werten – auch im Vergleich mit anderen Grosszentren.

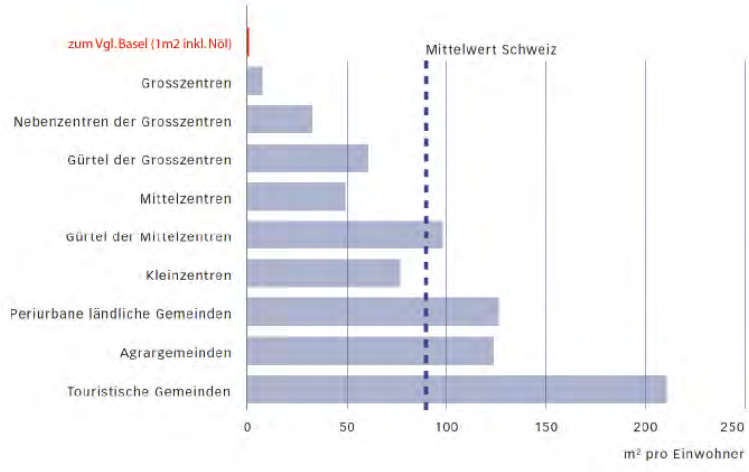


Abb.: Nicht überbaute Bauzonen (ohne öffentliche Bauten und Anlagen) in m^2 pro Einwohner

Q: Bundesamt für Raumentwicklung: Raumentwicklungsbericht 2005, ergänzt mit Vergleichswert Basel

Der grösste Teil dieser Bauzonenreserven, nämlich rund 10 ha, befindet sich zudem bereits im Planungs- oder Entwicklungsprozess für neue Nutzungen (noch nicht bebaute Baufelder des Erlenmatt-Areals, Stadtrandentwicklung am Walkeweg, Hafenplanung Neuhausstrasse Kleinhüningen, Standortplanung der Universitären Psychiatrischen Kliniken UPK). Bei den übrigen unüberbauten Bauzonen handelt es sich um einzelne Privatparzellen vor allem in den Einfamilienhausgebieten des Bruderholzquartiers. Das schweizweite Phänomen der Ausweisung überdimensionierter Bauzonen trifft auf Basel nicht zu. Der vom Bundesamt für Raumentwicklung beauftragte Bericht „Bauzonen Schweiz - Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz?“ aus dem Jahr 2008 konstatiert für Basel im Verhältnis zur bis 2030 erwarteten Nachfrage ein zu geringes Angebot an Bauzonen.

5.2.2 Ausbaureserven

Ausbaureserven für Wohnnutzungen in Wohn- und Mischzonen: Die theoretischen Nutzungsreserven umfassen neben den unbebauten Bauzonen auch die nicht ausgeschöpften, zonenrechtlich zulässigen Ausbauspielräume auf bereits bebauten Parzellen (z.B. Aufstockungen, Dachausbauten, Anbauten, grössere Bautiefen etc.). Der Ausbaugrad der Wohn- und Mischzonen hat in Basel bei vorsichtiger Schätzung[14] mit rund 83% bereits einen sehr hohen Wert erreicht. Die verbleibenden Ausbaureserven von 17% befinden sich zudem überwiegend in kleinteilig parzellierten Einfamilienhausgebieten, wo eine Einflussnahme durch den Kanton besonders schwierig ist und wo für die Eigentümer oft andere Motive als die Ausnutzungsmaximierung relevant sind. Immerhin kann davon ausgegangen werden, dass auch künftig solche kleinteiligen Ausbaureserven schrittweise genutzt werden und in der Summe einen beträchtlichen Beitrag zur Ausweitung des Wohnraums in der Stadt beitragen. Unter der Annahme, dass die bisherige Mobilisierungsrate von Ausbaureserven für Wohnraum (einschliesslich kleinteiliger Umnutzungen und einschliesslich Baulücken) trotz weiter schrumpfender Nutzungsreserven in den folgenden zwei Dekaden fortgeschrieben werden kann, ist bis 2030 ein Wohnbauvolumen von rund 210'000 m2 BGF zu erwarten, was einem Äquivalent von rund 3’300 Einwohnern entspräche[15]. Solche Potenziale bestehen vor allem auf dem Bruderholz, im Hirzbrunnenquartier und in einzelnen Teilgebieten des Wettstein-, Lehenmatt-, Bachletten-, Gotthelf- und Iselinquartiers.

Ausbaureserven für Arbeitsnutzungen in Industriezonen: Die Ausbaureserven für Industriezonen und Zonen mit Industrieschraffur lassen sich nicht berechnen, da die maximal zulässige vollflächige Überbauung von 40 Metern 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 neben dem Städtebau 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

[14] So konnten zum Beispiel Restriktionen durch Belichtungsvorschriften nicht berücksichtigt werden.
[15] Kleinteilige Verdichtungsmassnahmen im Bestand dienen jedoch oft primär der Verbesserung der Wohnstandards und wirken sich nicht zwingend in Richtung einer Vergrösserung des Bewohnerpotenzials aus.

über eigentliche Arealentwicklungsprojekte mit begleitender Infrastruktur- und Nutzungsplanung zum Tragen. Die entsprechenden Verdichtungspotenziale sind in den Kapiteln 5.2.3 „Entwicklungsreserven bereits beschlossener Arealentwicklungen“ und „ 5.3.4 „Erhöhung der Verdichtungspotenziale in Arbeitsplatz- und Infrastrukturgebieten“ zusammengestellt.

5.2.3 Entwicklungsreserven bereits 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: Areal Schoren, Areal altes Kinderspital Schaffhauserrheinweg, Volta Ost, noch nicht realisierte Baufelder auf dem Erlenmattareal, Areal Bürgerspital Milchsuppe, Areal Belforterstrasse, Areal Augenspital, Volta-SBB-Baufelder beim Bahnhof St. Johann, noch nicht realisierte Baufelder Bahnhof Süd und Areal Kestenholz mit Schwerpunkt Wohnen und die Areale Roche-Süd und –Nord, Novartis Campus inklusive Hochhausperimeter I, Messe, Citygate, Frigosuisse und Grosspeter mit Schwerpunkt Arbeitsplatznutzungen. Die Entwicklungspotenziale befinden sich in unterschiedlichen Realisierungsphasen von Vorstudien für konkrete Bauvorhaben bis zur Realisierung erster Bauetappen. In der Summe besteht auf diesen Arealen noch Potenzial für rund 3’300 Einwohner und rund 10’000 zusätzlichen Arbeitsplätze.

5.2.4 Wohnraumreserven durch Umnutzung von Büroliegenschaften

Nach einer vom Präsidialdepartement in Auftrag gegebenen Studie besteht in der Stadt Basel in den nächsten 15 Jahren ein theoretisches Potenzial von rund 60’000m2 BGF für neuen Wohnraum durch die Aufhebung von Büroflächen, die von den heutigen Nutzern voraussichtlich nicht mehr benötigt werden. In diesem Zusammenhang muss allerdings mit in Betracht gezogen werden, dass auch in der Vergangenheit ein Teil des Wohnraumzuwachses in Wohn- und Mischgebieten aus der kleinteiligen Umnutzung von Büros resultierte (z.B. rund 200 Wohnungen in der letzten Dekade) und dieser bereits im kleinteiligen Mobilisierungspotenzial der Ausbaureserven enthalten ist. Mit den anstehenden Konzentrationen von Büronutzungen auf den grossen Entwicklungsgebieten der Firmen Roche und Novartis ist aber künftig tatsächlich ein grösseres Umnutzungspotenzial zu erwarten als bisher, so dass ein zusätzliches Wohnraumpotenzial für rund 400-800 Einwohner plausibel ist.

Abb.: Gebiete mit Nutzungsreserven im bestehenden Zonenplan (schematische Darstellung)

5.3 Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale durch weitere Nutzungsplanmassnahmen

Im folgenden Kapitel erfolgt eine quantitative Abschätzung der zusätzlichen Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale durch die im Planungshorizont anvisierten Nutzungsplanmassnahmen. Nur ein kleiner Teil dieser Entwicklungen kann vom Kanton alleine gesteuert werden: Zum einen schafft die Nutzungsplanung nur Nutzungsmöglichkeiten und keinen Nutzungszwang. Zum anderen sind gerade bei Entwicklungen im Bestand oft komplexe Abstimmungen mit privaten Landeigentümern, mit den vorhandenen Landnutzern oder mit anderen Fachplanungen (interkantonale Spital- und Universitätsplanungen, Planungen der SBB etc.) erforderlich, bevor sinnvolle Nutzungsplanmassnahmen möglich sind. Nicht zuletzt ergibt sich gerade im intensiv genutzten Stadtgebiet ein beträchtlicher Teil der Entwicklungsmöglichkeiten aus nicht vorhersehbaren Gelegenheiten wie Eigentümerwechseln, veränderten Eigentümerinteressen oder Nebenwirkungen von Infrastrukturprojekten. Deshalb ist es nicht möglich, sämtliche Nutzungsplanmassnahmen in einer Planungsvorlage zu konzentrieren oder komplett voraus zu berechnen.

Im Sinne eines eher optimistischen Szenarios werden folgende Annahmen getroffen:

- Bei laufenden Arealentwicklungsplanungen und Eignungsräumen für Verdichtungsprojekte, für die bereits Studien vorliegen und die Eigentümer eine Entwicklungsoption ernsthaft ins Auge fassen, wird von einer vollständigen Realisierung der Nutuzungspotenziale bis 2030 ausgegangen, obwohl teilweise noch Unsicherheiten und Interessenkonflikte bestehen.
- Für die Nutzung zusätzlicher kleinteiliger Ausbaupotenziale durch Aufzonungen (Anbauten, Dachausbauten, nicht genutzte Geschossreserven) wird wie bei den bestehenden kleinteiligen Ausbausreserven im Zonenplan davon ausgegangen, dass die langjährig übliche Rate der Mobilisierung von Ausbaureserven bis 2030 anhält.
- Bei Eignungsräumen für grössere Verdichtungsplanungen, bei denen keine konkreten Entwicklungsabsichten der Eigentümer bzw. Baurechtnehmer vorliegen, wird im vorliegenden Szenario davon ausgegangen, dass grob abgeschätzte Entwicklungspotenziale durch eine gezielte Anregung und Unterstützung durch den Kanton mit einer im Vergleich zu kleinteiligen Nutzungsreserven verdoppelten Rate mobilisiert werden können.

5.3.1 Umnutzung von Industrie- und öffentlichen Infrastrukturflächen

Wegen des erfolgreichen Strukturwandels der ortsansässigen Chemie zur Pharma- und Life Science-Wirtschaft und der anhaltend grossen Bedeutung als Verkehrs- und Logistik-Knotenpunkt existieren in Basel - im Gegensatz zu vielen anderen Grosstädten - kaum industrielle Nutzungsbrachen. Dennoch ist es gelungen, durch vorausschauende Zusammenarbeit von Kanton, Landeigentümern und Landnutzern auf Industrie- und öffentlichen Infrastrukturflächen eine beträchtliche Anzahl von Entwicklungsmöglichkeiten für neuen Wohnraum anzustossen, welche in den Kapiteln 4.3.1 und 4.3.2 beschrieben sind (Areale Felix Platter Spital, Bethesda Spital – Süd, Radio Studio Bruderholz, IWB Reservoirs, Dreispitz, Hafenentwicklung). In der Summe besteht ein Potenzial, bis 2030 neuen Wohnraum für rund 4’400 Einwohner zu schaffen. Für einzelne Areale bestehen dabei noch erhebliche Unsi-

cherheiten bezüglich der Realisierbarkeit: Bei den Arealen des Felix-Platter Spitals und des Bethesda Spitals wegen der Abhängigkeit von der kantonsübergreifenden Spitalplanung, beim Areal IWB-Reservoirs wegen noch ungelösten Konflikten mit Naturschutzinteressen und beim Areal Radio Studio auf dem Bruderholz wegen der Ungewissheit bezüglich des Standortwechsels der heutigen Nutzer. Das im Planungshorizont mögliche Ausmass von Wohnnutzungen im heutigen Hafen Kleinbasel hängt unter anderem von den noch nicht abschliessend geklärten Optionen für die Organisation der Hafenbahn ab und von den Spielräumen beim Umgang mit Immissionen und Störfallrisiken. Der Rahmenplan der SBB für den Standort Basel sieht nach dem aktuellen Stand der Arbeiten keine nennenswerte Freigabe von wohntauglichen Arealen aus dem Bahnareal vor.

5.3.2 Zusätzliche Erhöhung der Verdichtungspotenziale in Wohngebieten

Neben den breit gestreuten, kleinteiligen bereits bestehenden Ausbaureserven und den laufenden grossen Umnutzungs- und Stadtrandentwicklungsplanungen lassen sich in einer Grobanalyse der bestehenden Bauzonen auch Flächen im Stadtgebiet identifizieren, die aufgrund ihrer städtebaulichen Disposition im Planungshorizont für grössere Verdichtungsplanungen eher in Frage kommen als andere Stadtgebiete, unabhängig davon, ob die Eigentümer und Nutzer gegenwärtig Entwicklungsabsichten hegen. Dabei handelt es sich um Eignungsräume für Aufzonungen, Arealentwicklungen und Hochhäuser.

Die Spielräume für wirksame grossräumige Aufzonungen ohne Bezug zu konkreten Entwicklungsprojekten sind in Basel begrenzt. Eine geeignete städtebauliche Grunddisposition mit Geschosswohnungsbau, veränderungsfreundlicher Baustruktur, ausreichend grosszügigen Strassenräumen und Parzellenzuschnitten, findet sich nach einer ersten Grobauswertung in grösserer Ausdehnung nur im Lehenmattquartier und im südlichen Hirzbrunnenquartier. Darüber hinaus existieren noch einige Strassenachsen und Randlagen zu Freiräumen und Gewässern, die ebenfalls für eine nicht an einzelne Projekte gebundene Aufzonung in Frage kommen.

Die Quartiere Matthäus, Klybeck, Kleinhüningen, St. Johann und Gundeldingen weisen bereits heute eine hohe bauliche Dichte auf. Die Nutzungsreserven des Zonenplans sind dort weitgehend ausgeschöpft und an vielen Standorten ist das zonenrechtlich zulässige Nutzungsmass in Folge grosszügiger Ausnahmen bis in die 80er Jahre sogar überschritten. Um unter diesen Bedingungen grossflächig nennenswerte zusätzliche Bauvolumen zu schaffen, müssten pauschal städtebaulich und wohnhygienisch fragwürdige bauliche Dichten ermöglicht werden. Wegen der in Basel oft geringen Ausdehnung der Baublöcke und Strassenquerschnitte könnten solche Aufzonungen häufig gar nicht baulich umgesetzt werden, da sie gegen gesetzliche Mindeststandards zum Wohnen - in erster Linie betreffend Belichtung - verstossen würden. Deshalb verfolgt der Kanton hier anstelle grossflächiger Aufzonungen die Strategie massgeschneiderter Nutzungsplanmassnahmen für einzelne Projekte an geeigneten Standorten. In den weniger dicht bebauten Aussenquartieren der Stadt mit Zonen für zwei- und dreigeschossige Bauten bestehen noch erhebliche Ausbaureserven im Rahmen der heutigen Zonenfestsetzungen, die bereits im Kapitel „kleinteilige Nutzungs- und Ausbaureserven“ erfasst sind. Eine über diese Verdichtungsreserven hinaus gehende grossflächige Aufzonung würde in der Regel einen grundsätzlichen Typologiewechsel von Reiheneinfamilienhäusern oder von der offenen Bauweise zum Geschosswohnungsbau bedin-

gen. Dies ist bei der im Regelfall sehr kleinteiligen Parzellierung des Grundeigentums keine realistische Entwicklungsperspektive. Auch hier verfolgt der Kanton die Strategie, einzelne Areale, die aufgrund der Parzellengrösse und Lage für eine grundsätzliche bauliche Neuausrichtung in Frage kommen, über arealspezifische, massgeschneiderte Verdichtungsplanungen in Zusammenarbeit mit den Arealnutzern und –Eigentümern zu verdichten. Anzeichen solcher Eignungsräume für weitere arealspezifische Verdichtungsplanungen sind veränderbare Bebauungsmuster und grosse Parzellen oder zumindest eine überschaubare Eigentümerstruktur aber auch die Phase einer Überbauung im Sanierungszyklus (vgl. Abb. Gebiete mit Entwicklungspotenzialen durch Nutzungsplanmassnahmen).

Ein Sonderfall grösserer Verdichtungsprojekte sind Wohnhochhäuser. Neben den laufenden Hochhausplanungen als Teil von Umnutzungs- und Stadtrandentwicklungsgebieten sowie des Einzelprojektes des „Claraturmes“ mit einem Potenzial von über 200 zusätzlichen Einwohnern und eines kleineren Hochhauses an der Rosentalanlage sind neue Wohnhochhäuser auch in anderen Stadtgebieten nicht ausgeschlossen. Die im Hochhauskonzept als geeignet oder potenziell geeignet ausgewiesenen Gebiete für weitere Hochhausbauten sind überwiegend Bestandteil grösserer Umnutzungs- und Stadtrandentwicklungsgebiete, die in den Kapiteln 5.2.3, 5.3.1 und 5.3.3 bereits separat bezüglich ihrer Wohnraumpotenziale erfasst sind (Südpark SBB, Hafen Kleinbasel, Areal Schoren, Areal Dreispitz, Stadtrandentwicklung Ost). Andere Teile der Hochhaus-Eignungsgebiete sind für Wohnnutzungen problematisch, weil sie erheblichen Lärmimmissionen und Störfallgefahren ausgesetzt oder im kantonalen Richtplan als Arbeitsplatzschwerpunkte festgesetzt sind. Dies betrifft vor allem die Industrie- und Pharmastandorte nördliches St. Johann/Novartis, Klybeck, Rosental und Roche, sowie unmittelbar an der Güterverkehrsachse Freiburg – Basel – Pratteln gelegene Flächen. Damit verbleiben als weitere im Hochhauskonzept verzeichnete Eignungsgebiete für grössere Wohnhochhäuser das weitere Umfeld des Bahnhofs SBB, die Brückenköpfe der Dreirosenbrücke sowie das südliche Lehenmattquartier. Aber auch ausserhalb dieser Eignungsgebiete sind punktuell und in angemessener Dimensionierung einzelne Verdichtungen durch Hochhäuser nicht ausgeschlossen, z.B. in Ergänzung bestehender Gruppen von Wohnhochhäusern (vgl. Abb. Gebiete mit Entwicklungspotenzialen durch Nutzungsplanmassnahmen in Kap. 5.3.4).

Da bei den hier behandelten Eignungsräumen für Verdichtungsplanungen in der Regel keine konkreten Entwicklungsabsichten von Eigentümern und Nutzern bestehen, gibt es auch keine Anhaltspunkte für die Mobilisierung dieser theoretischen Verdichtungsmöglichkeiten. Zudem kann das definitive Nutzungspotenzial nur fallweise im Zuge sorgfältiger Bedarfsabklärungen mit den Arealeigentümern, anschliessenden städtebaulichen Detailplanungen und darauf aufbauenden, massgeschneiderten Nutzungsplanmassnahmen definiert werden. Für den Planungshorizont bis 2030 kann deshalb nur eine grobe Abschätzung des Wohnraumzuwachses im Sinne eines Szenarios erfolgen: Unter der Annahme, dass die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten der Aufzonungsgebiete mit der üblichen Mobilisierungsrate und die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten der Eignungsräume für weitere Arealentwicklungen mit einer verdoppelten Rate mobilisiert werden können und unter der Annahme, dass bis 2030 neben dem Grossprojekt Claraturm - zusätzlich zu den bereits in den Kapiteln 5.2.3, 5.3.1 und 5.3.3 erfassten laufenden Hochhaus-Planungen Schoren, Bahnhof Süd, Hafen Kleinbasel und Stadtrandentwicklung Ost – noch über zehn weitere Wohnhochhäuser mittlerer

Grösse realisiert werden können, bestünde für Aufzonungen, arealspezifische Verdichtungsprojekte und zusätzliche Hochhausprojekte zusammen ein Wohnraumpotenzial für rund 2'500 Einwohner.

5.3.3 Stadtrandentwicklungen

Die Stadtrandentwicklungen sind diejenigen Entwicklungsbausteine, deren Realisierung und Etappierung am meisten durch den Kanton gesteuert werden kann, da sich der grösste Teil der Flächen im Landeigentum des Kantons bzw. der Einwohnergemeinde Basel befindet. Hier bieten sich auch Möglichkeiten, das sonst in Basel besonders knappe Angebot an Wohnraum in direkter Nachbarschaft zu Grün- und Erholungsräumen auszuweiten. In der Summe bieten die vier Stadtrandentwicklungsgebiete Ost, Nordwest, Süd und am Walkeweg, die im Teilbericht 2 „Stadtrandentwicklungen“ des vorliegenden Ratschlags ausführlich beschrieben sind, Wohnraum für rund 3’400 Einwohner.

5.3.4 Erhöhung der Verdichtungspotenziale in Arbeitsplatz- und Infrastrukturgebieten

Neben den in Kapitel 5.2.3 erfassten bereits nutzungsplanerisch gesicherten Arealentwicklungen für Arbeitsplatzgebiete sind weitere Planungen mit beträchtlichen Arbeitsplatzpotenzialen in Vorbereitung: Die in den Kapiteln 4.3.2 und 4.3.3 beschriebenen laufenden Planungen und Potenzialstudien für die Areale Novartis-Hochhausperimeter II, Novartis-Rheinfront, Rosental, Güterbahnhof St. Johann, Dreispitz, Hafen Kleinbasel und Klybeck ergeben in der Summe ein Potenzial von über 10'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Das zusätzliche Potenzial der in Kapitel 4.3.4 beschriebenen Standortoptimierungen für Universität und Spitäler beträgt über 1’000 Arbeitsplätze.

Abb.: Gebiete mit Entwicklungspotenzialen durch Nutzungsplanmassnahmen (schematische Darstellung)

5.4 Wirkungsbilanz für den Planungshorizont

Das folgende Kapitel stellt die summarischen Auswirkungen der im Planungshorizont 2030 insgesamt vorgesehenen Nutzungsplanungen auf Raum und Umwelt dar. Sie umfassen neben den Auswirkungen des vorliegenden Basisratschlags auch die Wirkungen bereits beschlossener aber noch in Realisierung befindlicher Nutzungsplanänderungen und die Wirkung und der vorgängig beschriebenen weiteren Planungen, die nach dem Basisratschlag separat vorgelegt werden. Die Auswirkungen der mit diesem Ratschlag vorgelegten Planungen für die Stadtrandentwicklungen, den Ortsbildschutz und die Zonen für Freiraumnutzungen werden in den jeweiligen Teilberichten noch ausführlicher dargelegt.

5.4.1 Räumlich differenziert entwickeln und Qualitäten schützen

Basisratschlag und weitere Nutzungsplanung: Die für den Planungshorizont vorgesehenen Massnahmen insgesamt schaffen die Grundlage für ein moderates Wachstum der Einwohnerzahl, eine deutliche Zunahme der Arbeitsplatzzahl sowie den weiteren Ausbau von Universität und Gesundheitsversorgung an gut erschlossenen Standorten. Komplementär zu den neuen städtebaulichen Möglichkeiten kann das Angebot öffentlicher Freiräume um rund 28 ha ausgeweitet werden. Ökologische Vernetzungsachsen und Landschaftsräume so wie Gebiete mit attraktiver, historischer Bausubstanz werden besser geschützt. Diese Entwicklungsmöglichkeiten speisen sich überwiegend aus der teilweisen Umnutzung von Industrie und Infrastrukturflächen, einer Nutzungsverdichtung im Bestand und einer Reduktion der Flächen für Landwirtschaft und Freizeitgärten zugunsten einer geringfügigen Ausdehnung der Bauzonen und einer deutlichen Ausweitung der Grün- und Grünanlagenzonen. Dass neben der Zunahme des Potenzials für Arbeitsplätze nach Jahrzehnte anhaltendem Rückgang auch wieder die Grundlagen für ein Wachstum der Einwohnerzahl gelegt werden, ist umso wichtiger, als Basel bereits heute einen deutlichen Arbeitsplatzüberschuss aufweist.

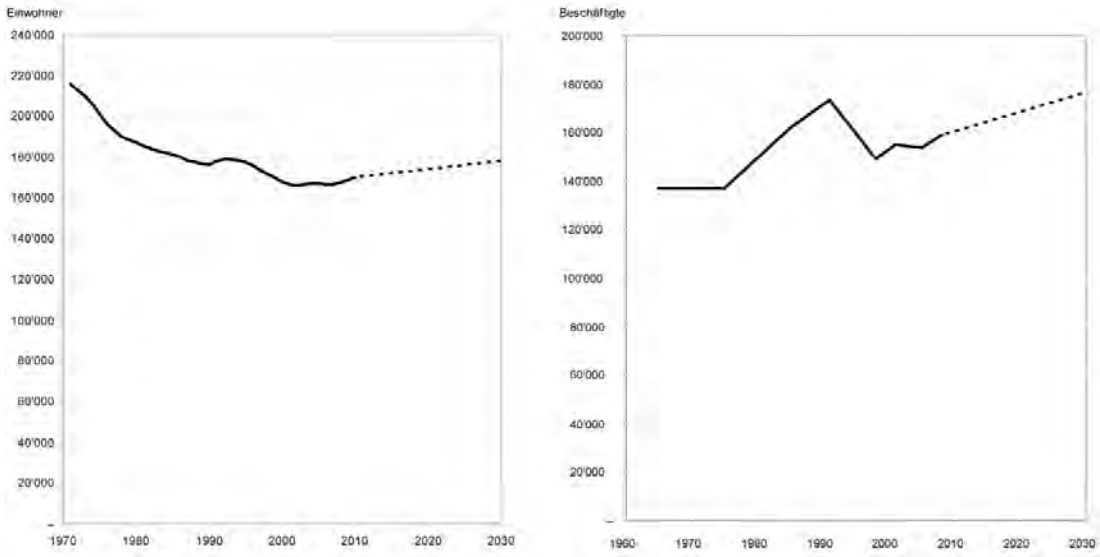


Abb. Verlauf von Einwohner und Beschäftigtenzahl in der Stadt Basel bis 2010 (Q: Stat.Amt BS) und Grobschätzung des nutzungsplanerischen Entwicklungspotenzials bis 2030

Damit wird ein massgeblicher Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft geleistet und deren unerwünschte Auswirkungen in Form von Auslastungsproblemen für die öffentliche Nahversorgung, Verlust von Steueraufkommen, zunehmendem Pendlerverkehr und Beeinträchtigung von Landschaftsgebieten eingedämmt.

5.4.2 Wohnraum

Basisratschlag: Die im Basisratschlag vorgelegten Massnahmen schaffen Wohnraumpotenzial für rund 3'400 Einwohner in unterschiedlichen Typologien von Einfamilienhaus über Geschosswohnungsbau bis zu Wohnhochhäusern. Die neuen Wohnraumangebote beinhalten auch das in Basel besonders knappe Angebot des Wohnens im Grünen.

Weitere Nutzungsplanung: Nachfolgende Arealentwicklungsplanungen umfassen mit dem Dreispitzareal und den Hafenarealen des Kleinbasel insbesondere das Angebotssegment hochurbanen Wohnens in sich öffnenden Industrie- und Gewerbearealen. Mit der allfälligen Umnutzung des Felix-Platter-Spitals, der IWB-Reservoirs und des Radiostudios auf dem Bruderholz, sowie den Eignungsräumen für Verdichtungsplanungen werden aber auch etablierte städtische Wohntypologien angeboten werden.

In der Abbildung „Wohnflächenbedarf und Entwicklungspotenziale bis 2030“ sind neben den Stadtrandentwicklungen des Basisratschlags auch sämtliche anderen Wohnbaupotenziale bis 2030 dargestellt. Sie entsprechen in der Summe Wohnraum für über 17'000 Einwohner. Mit dieser deutlichen Ausweitung des Wohnraumangebots in verschiedenen Segmenten wird langfristig Engpässen am städtischen Wohnungsmarkt vorgebeugt, die sich mit einer stetig sinkenden Leerwohnungsquote bereits andeuten. Neue Einwohner und Steuerzahler können so leichter gewonnen werden, ohne preiswerten Wohnraum zu verdrängen.

Sofern das Wachstum des Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner auf dem vergleichsweise niedrigen Niveau von 2 ¾ % pro Dekade bleibt, wird dieses nur etwa die Hälfte des möglichen Zuwachses des Wohnraumangebots beanspruchen. Damit könnte die Bevölkerungszahl der Stadt dauerhaft stabilisiert werden und bis 2030 sogar wieder ein moderater Zuwachs um rund 8'000 Einwohner erreicht werden. Dies läge im Bereich der vom Bundesamt für Statistik im mittleren Szenario für den Kanton prognostizierten Bevölkerungszunahme von rund 9'000 von 2010 bis 2030. Mit einem Zuwachs von rund 4½ % könnte die Stadt ungefähr die im Zukunftsbild 2030 der Geschäftsstelle Agglomeration Basel prognostizierte Wachstumsrate der trinationalen Agglomeration erreichen und zumindest etwas zum Bevölkerungszuwachs von rund 8 % aufschliessen, welcher für den schweizerischen Teil der Agglomeration prognostiziert ist.

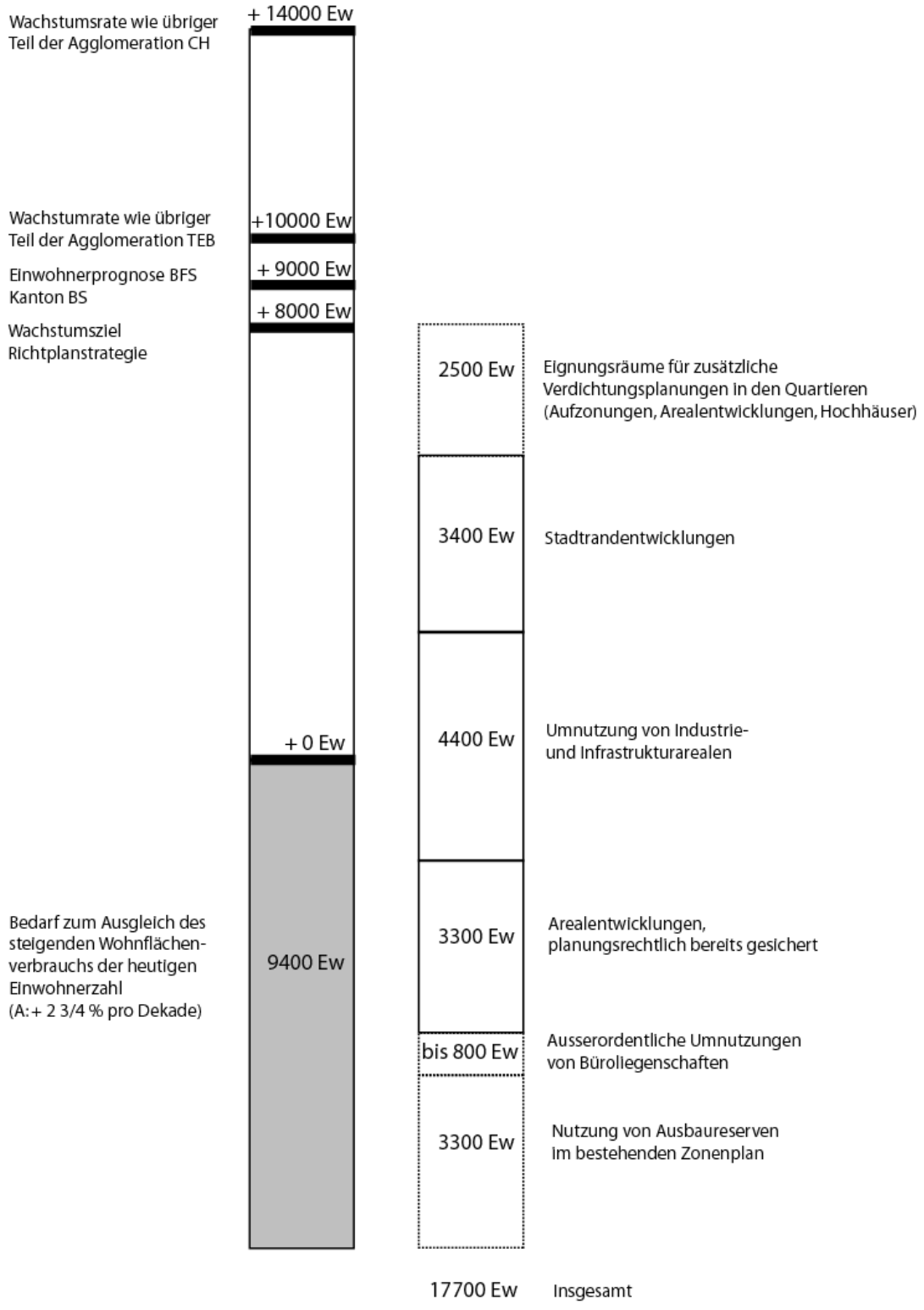


Abb. Wohnflächenbedarf und Entwicklungspotenziale bis 2030
(Wohnflächen umgerechnet in Einwohnerzahlen)

5.4.3 Arbeitsnutzungen

Basisratschlag: Mit Ausnahme der Umzonung von Bahnareal zu Industriezone im nördlichen Perimeter der Stadtrandentwicklung am Walkeweg mit Potenzial für rund 100 Arbeitsplätze liegt der Schwerpunkt des Basisratschlags auf dem Wohnungsbau.

Weitere Nutzungsplanung: Grundlage für das Wachstum des Arbeitsplatzpotenzials sind primär Arealentwicklungen, die in eigenen Nutzungsplanverfahren noch vorgelegt werden oder kürzlich beschlossen wurden: Mit den bereits erfolgten Nutzungsplanmassnahmen für die Areale Erlenmatt, Citygate, Grosspeter, Roche-Süd und –Nord, Novartis Hochhausperimeter und den Planungen für die Areale Novartis-Hochhausperimeter II, Novartis-Rheinfront, Rosental, Güterbahnhof St. Johann, Dreispitz, Hafen Kleinbasel und Klybeck werden in der Summe Nutzungspotenziale für rund 20'000 neue Arbeitsplätze geschaffen. Noch stärker als bei den Massnahmen zugunsten des Wohnraums ist die Ausschöpfung dieser Nutzungspotenziale in Arbeitsplatzschwerpunkten vom Verlauf der Konjunktur und auch von den zeitlich variablen Strategien der einzelnen Unternehmen als Arealeigentümer abhängig. Auch deshalb werden sich die Nutzungsplanmassnahmen in den Arbeitsgebieten weitestgehend auf die Verankerung wesentlicher städtebaulicher sowie infrastruktur- und umweltbezogener Randbedingungen beschränken und eine möglichst grosse Nutzungsflexibilität der Arbeitsgebiete unterstützen. Vorschriften zugunsten bestimmter Branchen oder Betriebsformen werden vermieden.

5.4.4 Landwirtschaft

Basisratschlag: Die mit dem Basisratschlag geplante Reduktion der Landwirtschaftszonen um rund 38 ha gefährdet die Funktionsfähigkeit der tangierten Landwirtschaftsbetriebe Bäumlihof und Klosterfiechten nicht, da nur für rund 5 ha Landwirtschaftszone die Zuweisung in Bauzonen vorgesehen ist. Rund 17 ha der Reduktion resultieren aus der Überführung von heute mit Freizeitgärten genutzten Flächen aus der für sie inadäquaten Landwirtschaftszone in die Grünanlagenzone. Weitere rund 16 ha der Reduktion erfolgen zugunsten von nutzungsoffeneren Grünzonen, die mehr naherholungsbezogene Angebote ermöglichen, aber die Landwirtschaft auch künftig nicht ausschliessen. Das kantonale Mindestkontingent an Fruchtfolgeflächen von 240 ha bleibt gewahrt (detaillierte Ausführungen im Basisratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen).

5.4.5 Freizeitgärten

Basisratschlag: Mit der Zonenplanrevision werden in Umsetzung des in der Volksabstimmung angenommenen Gegenvorschlags zur Familienagarteninitiative über 80% der auf Stadtgebiet gelegenen Freizeitgartenareale in rund 42 ha neu geschaffenen speziellen Nutzungsvorschriften im Zonenplan geschützt. Die so auf weniger als 10 ha begrenzte Aufhebung von Freizeitgartenarealen verteilt sich über den Planungshorizont von 20 Jahren und orientiert sich an der seit den 90er Jahren geringeren Nachfrage nach Freizeitgärten.

5.4.6 Grün- und Freiräume

Basisratschlag: Die Auswirkungen der Zonenplanrevision auf Grün- und Freiräume kann in drei Grössen beschrieben werden: Die Zonenbilanz gibt an, wie sich die Fläche der Zonen verändert, für die eine Grünnutzung baurechtlich gesichert ist. Die reale Bilanz der Grünflächen gibt unabhängig von der zonenrechtlichen Sicherung und unabhängig von der Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit an, wie sich die Fläche der Vegetation verändern wird. Die Bilanz der öffentlichen Grün- und Freiräume gibt die Veränderung der Fläche der öffentlich zugänglichen Grün- und Freiräume an.

Die im Basisratschlag vorgesehenen Verschiebungen zwischen Bau- und Nichtbauzonen sowie innerhalb der Nichtbauzonen spiegeln die typischen Landnutzungsbedürfnisse im Agglomerationskern mit der hohen Gewichtung von Naherholungsfunktion und ökologischer Ausgleichsfunktion wider: Während sich die Landwirtschaftszonen um rund 38 ha, die keiner Zone bzw. Allmend ohne Zone zugewiesenen Gebiete um knapp 12 ha und Wald und Bahnareal um jeweils rund 2 ha verringern, nehmen die Bauzonen per Saldo um rund 2 ha zu und die Grün- und Grünanlagenzonen um rund 52 ha. Bei der deutlichen Zunahme der Grün- und Grünanlagenzonen im Basisratschlag handelt es sich jedoch weniger um eine reale Ausweitung der Grünflächen, sondern um eine Ausweitung derjenigen Flächen, auf denen die Landwirtschaftszone zugunsten der Grünzone aufgehoben wird oder bereits bestehende Grünräume auf bisherigen Bauzonen nun über die Grünzone definitiv gesichert werden sollen. Deshalb fällt die reale Grünflächenbilanz anders aus als die Zonenbilanz. Die Bilanz der realen Grünflächen zeigt mit knapp -3 ha einen knapp negativen Saldo. Dieser ist jedoch im Verhältnis zum neuen Wohnraumpotenzial von 3'400 Einwohnern sehr gering. Zusammen mit anderen langfristigen Planungen, die in weiteren Ratschlägen vorgelegt werden (z.B. Dreispitzareal) wird die Bilanz der realen Grünflächen sogar einen positiven Wert erreichen. Die Bilanz der öffentlichen Grün- und Freiräume wird vor allem durch die neuen Angebote der Stadtrandentwicklungen mit in der Summe über +15 ha deutlich positiv ausfallen.

Weitere Nutzungsplanung: In der Gesamtbetrachtung zusammen mit den bereits beschlossenen Nutzungsplanänderungen und den weiteren Planungen, die nach dem Basisratschlag separat vorgelegt werden, stellt sich die Bilanz der Grün- und Freiräume noch besser dar: Der Zuwachs der *Grün- und Grünanlagenzonen* beträgt dann rund 60 ha. Dank neuer Grünflächen auf dem Erlenmattareal, im Dreispitzareal, auf dem Novartis Campus und diverser kleinerer anderer Planungen kann voraussichtlich sogar die Bilanz der *physischen Grünflächen* mit rund +10 ha ins positive gewendet werden. Die Ausweitung des Angebots *öffentlicher Grün- und Freiräume* erreicht sogar rund +28 ha. Eine Aufschlüsselung dieser Flächenbilanzen findet sich in Kapitel 4 „Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung" im Basisratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen.

5.4.7 Berücksichtigung der Natur- und Landschaftswerte

Basisratschlag: Die im Basisratschlag vorgesehenen Planungen zu den Stadtrandentwicklungen wurden mit dem Inventar der schützenswerten Naturobjekte abgestimmt. Die Beeinträchtigung wertvoller Objekte kann durch eine entsprechende Anordnung der neuen Bauzonen weitestgehend vermieden werden. Die Planungen sehen auch ausreichend Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen vor, die geeignet sind, allfällige ökologische Ausgleichs- und

Ersatzmassnahmen aufzunehmen (detaillierte Ausführungen zu den einzelnen Planungsperimetern im Ratschlagsbericht Teil 2: „Stadtrandentwicklungen“).

Nicht zuletzt werden durch die Festsetzung von insgesamt rund 114 ha Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes spezielle Vorkehrungen für den Schutz und die Aufwertung der Landschaftsräume auf dem Bruderholz und in der Wiese-Ebene, für wertvolle Uferbereiche von Rhein, Wiese, Birs und Dorenbach sowie weitere naturräumlich bedeutsame Flächen verankert.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 2: Stadtrandentwicklungen

(Beschlüsse zu Zonenänderungen, Bebauungsplänen und speziellen Nutzungsvorschriften sowie Änderungen des Lärmempfindlichkeitsstufenplans finden sich in Teil 6)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 4

2. Ausgangslage 4

2.1 Stadtentwicklungsziele 4

2.2 Planungsgrundlagen 4

2.2.1 Kantonaler Richtplan 4

2.2.2 Hochhauskonzept 5

2.2.3 Inventar der schützenswerten Naturobjekte 6

2.2.4 Testplanungen 6

2.2.5 Weitere Planungsgrundlagen 7

2.3 Abstimmung über die Familiengarteninitiative 7

2.4 Hinweise zum Planungs- und Umweltrecht 7

2.4.1 Zweistufige Planungsverfahren 7

2.4.2 Neue Regelungen der Zonen für Freiraumnutzungen im Basler Bau- und Planungsgesetz 8

2.4.3 Ökologischer Ausgleich und Ersatz 8

2.4.4 Umweltrecht 8

2.4.5 Festsetzung von Wohnanteilen 9

3. Summarische Übersicht der Massnahmen für die Stadtrandentwicklungen 9

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Stadtrandentwicklungen in der Summe 10

5. Stadtrandentwicklung Ost 12

5.1 Ausgangslage 12

5.2 Planungsziel „Stadt-Landschafts-Park mit Wohninseln“ 12

5.3 Massnahmen 14

5.3.1 Bestehende Zonierung 14

5.3.2 Zonenänderungen und neuer Zonenplan 14

5.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 15

5.3.4 Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost 18

5.3.5 Bebauungsplan 19

5.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung 23

5.4.1 Raumordnung 23

5.4.2 Umwelt 24

5.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter 24

6. Stadtrandentwicklung Nordwest 28

6.1 Ausgangslage 28

6.2 Planungsziel „Quartierbaustein mit Tramanschluss“ 28

6.3 Massnahmen 29

6.3.1 Bestehende Zonierung 29

6.3.2 Zonenänderungen und neuer Zonenplan 29

6.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 30

6.3.4 Bebauungsplan 33

6.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung 35

6.4.1 Raumordnung 35

6.4.2 Umwelt 36

6.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter 36

7. Stadtrandentwicklung Süd 38
7.1 Ausgangslage 38
7.2 Planungsziel „Kleinteilige Ergänzungen“ 38
7.3 Massnahmen 39
7.3.1 Bestehende Zonierung 39
7.3.2 Zonenänderungen 39
7.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 40
7.3.4 Bebauungsplan 43
7.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung 45
7.4.1 Raumordnung: 45
7.4.2 Umwelt 46
7.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter 47
8. Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ 50
8.1 Ausgangslage 50
8.2 Planungsziel „Nah, kompakt, grün!“ 51
8.3 Massnahmen 52
8.3.1 Bestehende Zonierung 52
8.3.2 Zonenänderungen und Einzonungen 52
8.3.3 Bebauungsplan 56
8.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung 63
8.4.1 Raumordnung 63
8.4.2 Umwelt 65
8.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter 66

1. Einleitung

Die vier Stadtrandentwicklungsgebiete „Ost“, „Nordwest“, „Süd“ und „Am Walkeweg“ sind aus regionaler Perspektive zentral gelegene Innenräume der grenzüberschreitenden „Stadtlandschaft“ Basel. Mit der zunehmenden politischen und auch planerischen Überwindung der Grenzen rücken die Potenziale dieser Gebiete ins Blickfeld. Sie beinhalten als Pendant zu den Schutzgebieten für Ortsbild und Natur diejenigen Gebiete, wo die Stadt noch wachsen kann und neue Freiraumqualitäten geschaffen werden können. Mit Wohnraumpotenzialen für rund 3’400 Einwohner bilden die Stadtrandentwicklungsgebiete zusammen mit der Umnutzung von Industrie- und Infrastrukturarealen sowie der Nachverdichtung im Bestand eine der Säulen zur Erweiterung des Wohnraumangebots im Agglomerationskern Basel. Sie zählen zu den wenigen Möglichkeiten in der Stadt, neuen Wohnraum in direkter Nachbarschaft zu öffentlichen Grünanlagen oder sogar mit eigenen privaten Freiräumen zu schaffen. Zur integralen Entwicklung der Stadtrandgebiete gehört auch die Anlage grosszügiger neuer öffentlicher Grünräume und ökologischer Ausgleichsflächen.

2. Ausgangslage

2.1 Stadtentwicklungsziele

Mit dem am 20. Januar 2009 erlassenen neuen kantonalen Richtplan[1] hat der Regierungsrat die Stadtentwicklungsziele für die nächsten 20 Jahre definiert. Der Wohnungsbau ist ein zentrales Anliegen. Aus ökologischen, sozialen und ökonomischen Gründen soll Basel als Kernstadt der trinationalen Agglomeration durch eine deutliche Ausweitung des Wohnraumangebots dazu beitragen, die Zersiedelung an den Rändern der Agglomeration einzudämmen. Dazu sollen alle Entwicklungsoptionen mobilisiert werden, die nicht im Widerspruch zu anderen Richtplanzielen stehen. Der kantonale Richtplan sieht deshalb explizit auch einzelne gezielte Erweiterungen der Bauzonen an den Siedlungsrändern vor. Gleichrangige Ziele der Stadtrandentwicklungen sind aber auch der bessere Schutz der angrenzenden Landschaftsräume sowie Vorkehrungen zur Sicherung und Aufwertung der Grünverbindungen aus der Stadt in die offene Landschaft. Die Stadtränder können so von Rückseiten zu Schauseiten in die Landschaft mit neuen Angeboten für Wohnen und Naherholung werden.

2.2 Planungsgrundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Der Richtplan beinhaltet eine Vielzahl von Aussagen, die direkt oder indirekt die Stadtrandentwicklungen tangieren. Die für die Stadtrandentwicklungen wichtigsten Vorgaben sind im folgenden Überblick zusammengestellt:

[1] Im Folgenden: Richtplan.

In den Objektblättern S1.1 (Siedlungsentwicklung, Siedlungsgebiet [Baugebiet]) und S1.2 (Schwerpunkte der Siedlungs- und Stadtentwicklung) sind die Stadtrandentwicklungsgebiete als Räume für neue wohnbauliche Entwicklungen verankert und ergänzende Planungsvorgaben für diese Gebiete formuliert: Die Stadtrandentwicklungsgebiete sollen hochwertige, landschaftsverträgliche Bebauungen ermöglichen und mit besonderer Beachtung des öffentlichen Verkehrs ausreichend erschlossen werden. Gleichzeitig sollen die Naherholungsangebote verbessert und das Angebot öffentlicher Sportanlagen zumindest im heutigen Ausmass erhalten werden. Die Planungen sollen zudem den Anforderungen des ökologischen Ausgleichs und Ersatzes Rechnung tragen, die naturräumliche Vernetzung beachten und angrenzende Landschaftsräume über Landschaftsschutzzonen besser schützen. Die Entwicklungen sollen die Anforderungen des Bundes an die Fruchtfolgeflächen erfüllen und soweit möglich Ersatz für eingezontes Landwirtschaftsgebiet schaffen. Schliesslich sind die umweltrechtlichen Voraussetzungen für die neuen Nutzungen besonders bezüglich Lärmimmissionen und Schadstoffgehalt der Böden zu prüfen.

Von Relevanz für die Stadtrandentwicklungen sind auch die Planungsgrundsätze für Freizeitgärten (S4.2), namentlich ist es die Anweisung, einen Teil der Gartenareale für Wohnungsbau und öffentliche Freiräume umzunutzen, aber im Gegenzug auch ein ausreichendes Angebot an Freizeitgärten zu sichern und nutzungsgemässe Zonenfestsetzungen für Gartenareale zu schaffen. Diese Vorgaben wurden durch die Annahme des Gegenvorschlags bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative inzwischen konkretisiert.

Die Planungsgrundsätze für Hochhäuser (S1.3) formulieren qualitative Ansprüche an die Errichtung neuer Hochhäuser und zeigen geeignete Gebiete auf, zu denen auch Teile des Perimeters der Stadtrandentwicklung Ost gezählt werden.

In Teilbereichen der Stadtrandentwicklungsgebiete setzen die Planungsgrundsätze für Natur- und Landschaftsschutz (NL3) wesentliche Randbedingungen. Dies sind insbesondere die Ausweisung von Natur- und Landschaftsschutzgebieten in den Bereichen der Böschung entlang der Burgfelderstrasse (Stadtrand Nordwest), Zwölf Jucharten (Stadtrand Süd) und Rheinhalde (Stadtrand Ost)[2], auf dem Bruderholzrücken und im Landschaftspark Wiese. Darüber hinaus soll die naturräumliche Vernetzung zwischen Wieseebene und Rhein sowie aus dem Bruderholzquartier in die offene Landschaft gewährleistet werden.

2.2.2 Hochhauskonzept

Im kantonalen Richtplan (Objektblatt S1.3: Hochhäuser) sind Planungsgrundsätze und Planungsanweisungen für Hochhausstandorte im Kanton dargelegt. Im Rahmen der Zonenplanrevision publizierte das Bau- und Verkehrsdepartement das auf Grundlage des kantonalen Richtplans erarbeitete Hochhauskonzept, welches weitere Angaben zur räumlichen Ausweisung von geeigneten Gebieten für Hochhäuser macht. Das Hochhauskonzept zeigt städtebauliche Prinzipien auf und formuliert Anforderungen an Hochhäuser. Die vorliegenden Zonenänderungen in den Stadtrandentwicklungsgebieten sind mit diesen Grundsätzen abgestimmt. Das Hochhauskonzept wurde in einer Fachveranstaltung zur Zonenplanrevision im Juli 2009 erstmals einer Fachöffentlichkeit vorgestellt.

[2] Die im Richtplan verzeichneten Naturschutzanforderungen auf dem Gebiet der Hochrhein- und Wiesentalbahnen können nicht über die Nutzungsplanung umgesetzt werden, da auf Bahnareal die Planungshoheit beim Bund liegt.

2.2.3 Inventar der schützenswerten Naturobjekte

Das aktuell erstellte Naturinventar listet 624 schützenswerte Naturobjekte im gesamten Kantonsgebiet auf und beschreibt sie. Naturobjekte sind Standorte, die als besonders wertvoll eingestuft werden und damit von lokaler, kantonaler oder nationaler Bedeutung sind. Hierfür wurden, basierend auf der Naturschutzgesetzgebung des Bundes und des Kantons, die Vorkommen der Arten erfasst. Die Stadtrandentwicklungsgebiete betreffen die Schnittstellen zwischen Siedlung und Landschaft. Die vorliegenden Planungsmassnahmen wurden mit dem Inventar abgestimmt, so dass eine Beeinträchtigung wertvoller Objekte vermieden werden kann. Für jeden Stadtrandentwicklungsperimeter wird in einem eigenen Kapitel die Berücksichtigung der Naturwerte dargelegt.

2.2.4 Testplanungen

Als Grundlage für die Zonenplanrevision hat das Planungsamt Basel-Stadt Testplanungen für die Gebiete „Stadtrandentwicklung Nordwest“ zwischen Luzernerring und Landesgrenze, „Stadtrandenwicklung Süd“ am Rand des Bruderholzquartiers und „Stadtrandentwicklung Ost“ zwischen Basel und Riehen durchgeführt - letztere in Zusammenarbeit mit der Ortsplanung Riehen. Hauptanliegen war es, die jeweils speziellen Lagevorteile der Stadtränder für das städtische Wohnraumangebot zu nutzen und gleichzeitig die landschaftsräumlichen Qualitäten zu stärken, öffentliche Freiraumangebote zu verbessern und die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen. Es wurden mehrere Teams aus Stadt- und Landschaftsplanern sowie Fachexperten aus Architektur, Städtebau und Landschaftsplanung eingeladen, um im Dialog unterschiedliche Entwicklungsvarianten auszuloten[3]. Aus den erfolgversprechendsten Ansätzen wurden die vorliegenden Nutzungsplanentwürfe abgeleitet.
Für den Perimeter um die S-Bahn-Haltestelle Dreispitz wurde im Rahmen eines offenen und anonymen Projekt- und Ideenwettbewerbs 2008/ 2009 untersucht, wie eine Aufwertung des Platzes und ÖV-Knotens zwischen Tram-Depot Dreispitz und der S-Bahn erfolgen könnte. Dabei wurde zugleich untersucht, ob der Perimeter „Am Walkeweg“ für eine Überbauung mit einem Schwerpunkt auf Wohnnutzungen geeignet ist (Ideenperimeter). Das Wettbewerbsergebnis lieferte Vorschläge für ganz unterschiedliche Siedlungsmuster und zeigte auf, dass das Areal für eine entsprechende Nutzung qualifiziert ist. Die rangierten Ergebnisse des Wettbewerbs bilden die Planungsgrundlage für die Zonenplanrevision und die Festsetzungen des Bebauungsplanes.

[3] Beteiligte Planer-Teams:
- Stadtrandentwicklung Ost: Herzog & de Meuron, Diener & Diener Architekten, Morger + Dettli Architekten
- Stadtrandentwicklung Nordwest: Kunz und Mösch Architekten mit Dipol Landschaftsarchitekten, Bachelard Wagner Architekten mit Topotek 1, HHF Architekten mit Milica Topalovic
- Stadtrandentwicklung Süd: Fierz Architekten mit August Künzel Landschaftsarchitekten, Luca Selva mit PG Landschaften, Steinmann & Schmid Architekten mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten

Beteiligte Experten:
Prof. Marc Angélil (ETH Zürich), Rainer Klostermann (Feddersen Klostermann), Prof. Urs Kohlbrenner (TU Berlin), Martin Schwarze (Hesse + Schwarze + Partner).

2.2.5 Weitere Planungsgrundlagen

Für die vorliegenden Nutzungsplanmassnahmen erfolgten vielfältige fachplanerische Vorabklärungen. Geprüft wurden insbesondere die Auswirkungen auf das Verkehrsnetz, sowie die Wahrung der Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallsicherheit. Zudem wurden planungsrelevante grenzüberschreitende, kantonale oder städtische Planwerke wie das Verkehrskonzept Basel, das Freiraumkonzept Basel, das Naturschutzkonzept Basel-Stadt, der Richtplan Landschaftspark Wiese, der kommunale Richtplan Riehen, die Entwicklungsstrategie 2020 des Trinationalen Eurodistrict Basel und das Agglomerationsprogramm des Bundes berücksichtigt. Wo diese Planwerke im Detail eine besondere Bedeutung für die Stadtrandentwicklungen haben oder noch Koordinationsbedarf besteht, wird in den Erläuterungen zu den einzelnen Arealen darauf verwiesen.

2.3 Abstimmung über die Familiengarteninitiative

Ein beträchtlicher Teil der im kantonalen Richtplan als Zielgebiete für neuen Wohnungsbau ausgewiesenen Gebiete tangiert Freizeitgartenareale. Die am 10. August 2009 zustande gekommene „Initiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen“ forderte dagegen die Weiterführung sämtlicher Familiengärten auf Kantonsgebiet am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse. Am 15. Mai 2011 hat sich die Bevölkerung bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative mit der Annahme des Gegenvorschlags des Grossen Rates dafür entschieden, dass mindestens 80%, also mindestens 40 der 50 ha vom Kanton verwalteten Freizeitgartenareale in der Stadt über den Zonenplan gesichert werden. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung des Kantons, die noch die Umwandlung von 20 ha Freizeitgartenareale je zur Hälfte in öffentliche Grünflächen und Wohngebiete vorsah, besteht nun ein Spielraum von 10 ha für die Festsetzung neuer Nutzungen auf Freizeitgartenarealen.

2.4 Hinweise zum Planungs- und Umweltrecht

2.4.1 Zweistufige Planungsverfahren

Mit der Revision des Bau- und Planungsgesetzes 1999 wurde die Möglichkeit zweistufiger Planungsverfahren eingeführt. In einem Bebauungsplan kann demnach festgesetzt werden, dass der Regierungsrat in einem weiteren Verfahren ergänzende Bestimmungen über das Mass der baulichen Nutzung oder die Bebauung zu erlassen hat. Gegebenenfalls kann die Kompetenz für den Erlass der weiteren Bestimmungen auch erneut dem Grossen Rat übertragen werden. Die wesentlichen Planungsziele können damit frühzeitig im Grossen Rat mit der ersten Bebauungsplanungsstufe diskutiert und die Voraussetzungen für das weitere Vorgehen definiert werden, bevor aufwändige Detailstudien für den Bebauungsplan zweiter Stufe durchgeführt werden. Auch für die zweite Bebauungsplanstufe erfolgt eine öffentliche Planauflage, in der diejenigen Aspekte der Planung zur Disposition stehen, die noch nicht in der ersten Planungsstufe festgesetzt wurden. Auf diese Weise können die Anliegen von Betroffenen und weiteren interessierten Kreisen stufengerecht aufgenommen und die weiteren Schritte eingeleitet werden. Das zweistufige Nutzungsplanverfahren mit Bebauungsplanpflicht gewährt so eine qualitätsvolle Arealentwicklungsplanung, ohne vorzeitig die Spielräume für konkrete bedarfsgerechte Projekte übermässig einzuengen. Dieses Verfahren ist ge-

rade für die Stadtrandentwicklungen mit ihrem langen Entwicklungshorizont und schrittweiser Realisierung geeignet.

2.4.2 Neue Regelungen der Zonen für Freiraumnutzungen im Basler Bau- und Planungsgesetz

Mit dem Basisratschlag zur Zonenplanrevision wird dem Grossen Rat auch eine Neuordnung der Zonen für Freiraumnutzungen im Bau- und Planungsgesetz vorgelegt (vgl. Basisratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen). Folgende Neuerungen sind für die Stadtrandentwicklungen relevant: Zum besseren Schutz wertvoller Biotope und landschaftlicher Qualitäten werden überlagernde Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeführt. Künftig erfolgt zudem eine Differenzierung nach gestalteten und intensiver genutzten „Grünanlagenzonen“ und eher landschaftsräumlich geprägten „Grünzonen“ mit besonders restriktiven Vorgaben für die bauliche Ausstattung. Wie bei Bebauungsplänen auf Bauzonen können künftig auch auf Freiraumzonen spezielle Nutzungsvorschriften erlassen werden. Diese ermöglichen besondere Regelungen, z.B. für bestimmte Nutzungen wie Freizeitgärten oder Sportanlagen, die nur in grossrätlicher Kompetenz verändert werden können.

2.4.3 Ökologischer Ausgleich und Ersatz

Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind im schweizerischen Natur- und Heimatschutzgesetz verankert (Art. 18, Abs. 1 NHG) und werden im Basler Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG BS) konkretisiert. Gemäss Art. 9, Abs.1 NLG BS sind beeinträchtigende Eingriffe in geschützte oder schützenswerte Naturobjekte zu vermeiden und, wenn sie unter Abwägung aller Interessen unvermeidbar sind, zu ersetzen. Unabhängig von Ersatzmassnahmen für einzelne Eingriffe sind die Möglichkeiten für die Verbesserung der naturräumlichen Ausstattung in intensiv genutzten Räumen zu nutzen (ökologischer Ausgleich Art. 18, Abs. 2 NHG). Diese Massnahmen haben stufengerecht zu erfolgen. Konkrete Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sind zusammen mit konkreten Eingriffen durchzuführen. Die Stufe der Nutzungsplanung ist eine Möglichkeit, Vorkehrungen zu treffen, dass Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen zur Verfügung stehen werden. Mit der Festsetzung von Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes werden beispielsweise Voraussetzungen geschaffen, ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen an besonders geeigneten Standorten zu konzentrieren. Für jeden Stadtrandentwicklungsperimeter werden in einem eigenen Kapitel die entsprechenden nutzungsplanerischen Vorkehrungen auf der Grundlage des Inventars der schützenswerten Naturobjekte und naturräumlicher Vernetzungsziele dargelegt.

2.4.4 Umweltrecht

Neben den Regelungen zum ökologischen Ausgleich und Ersatz bestehen zahlreiche andere umweltrechtliche Vorgaben mit Relevanz für die Nutzungsplanung. Bei den vorliegenden Stadtrandentwicklungen sind dies besonders die Vorgaben der Lärmschutzverordnung für Einzonungen von Baugebiet und die Störfallverordnung, die im Zusammenhang mit dem aktuellen Leitfaden des Bundes zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge entlang von risikorelevanten Bahnanlagen die Entwicklung entlang der Hochrheinbahn tangiert.

Sofern besondere Massnahmen erforderlich sind, um die umweltrechtlichen Voraussetzungen für Um- und Einzonungen in den Bereichen Lärmschutz und Störfallsicherheit zu erfüllen, wird in den Kapiteln zu den einzelnen Stadtrandentwicklungen dazu berichtet.

2.4.5 Festsetzung von Wohnanteilen

Der aktuelle Wohnanteilplan der Stadt Basel beruht auf der Verordnung betreffend den Wohnanteil[4]. Als behördenverbindliches Planwerk wird er im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt. Bei den hier vorliegenden Vorhaben der Stadtrandentwicklung werden die Wohnanteile nicht im Zonenplan nach § 95 BPG, sondern direkt in Bebauungsplänen festgelegt.

3. Summarische Übersicht der Massnahmen für die Stadtrandentwicklungen

Die vorliegenden Nutzungsplanmassnahmen in den Stadtrandentwicklungsgebieten spiegeln die Prioritäten der Raumentwicklung im Kern der Agglomeration wider: Die Flächennutzung verschiebt sich zugunsten von Wohnbauzonen an attraktiven Lagen und zugunsten von Grünzonen bzw. Grünanlagenzonen mit Vorrang für öffentliche Naherholung, ökologischen Ausgleich und Landschaftsschutz. Die Flächen der Landwirtschaftsgebiete verringern sich. Keiner Zone zugewiesene Gebiete wird es auf Stadtgebiet nicht mehr geben.

Mit der Stadtrandentwicklung Ost entsteht ein neuer grosser Stadtpark zwischen Wieseebene und Rhein mit einzelnen Wohnhochhäusern, welche in die neue Freizeitlandschaft eingebettet sind. Die Stadtrandentwicklung Nordwest ergänzt an bestens erschlossener Lage das Quartier um einen weiteren Baustein. Mit der Stadtrandentwicklung Süd werden in die Topografie eingepasste Wohngebiete und Naherholungsmöglichkeiten an bester Aussichtslage ermöglicht. Die Arealentwicklung am Walkeweg schafft ein kompaktes, gemischt genutztes Quartier an einem Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs. Insgesamt unterstützen die vorgeschlagenen Massnahmen den Wandel bisher wenig genutzter „Randlagen“ der Stadt zu attraktiven Bausteinen der Stadtlandschaft von deren neuen Qualitäten auch die benachbarten Quartiere profitieren.

[4] RRB vom 20.06.95, gestützt auf § 11 c HBG i.V.m. §179 BPG

	Ost	Nordwest	Süd	Walkeweg	insgesamt
Bauzone: Ziffernzonen 2a bis 4*	+0.8	+0.7	+5.4	+4.0	+10.9
Bauzone: Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse	-2.7		-0.5	+0.8	-2.4
Bauzone: Industriezone	0	0	0	-3.2	-3.2
Grün- & Grünanlagenzonen**	+27.6	-0.6	+15.9	+0.3***	+43.2
Keiner Zone zugewiesen**, Allmend ohne Zone	-7.0	-0.1	-1.3	0	-8.4
Landwirtschaftszone**	-18.7	0	-19.5	0	-38.2
Bahnareal	0	0	0	-1.9	-1.9

* Inkl. maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung im Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Ost.
** Keiner Zone zugewiesene Gebiete oder Grünzonen mit Landwirtschaftsschraffur nach altem Recht gelten als Landwirtschaftszone, Grünzonen und Grünanlagen nach altem Recht sind nicht unterscheidbar.
*** Im Rahmen der zweiten Planungsstufe sind weitere Grünanteile nachzuweisen.

Abb.: Zonenbilanz der vier Stadtrandentwicklungen in Hektaren

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Stadtrandentwicklungen in der Summe

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung dargelegt und bewertet. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) insbesondere die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 massgebend. Die Abwägung der raumwirksamen Interessen bezüglich der einzelnen Planungen kann grundsätzlich den nachfolgenden Kapiteln 5 bis 8 entnommen werden.

Wohnungsangebot im Agglomerationskern: In allen vier Stadtrandgebieten ist eine Entwicklung möglich, die qualitätvollen Wohnungsbau- und Freiraumansprüche integrieren kann. In der Summe entsteht ein Wohnraumpotenzial für ca. 3'400 Einwohner im Kern der Agglomeration. Die vorgeschlagenen Massnahmen leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines ausreichenden Wohnraumangebots für die Stadtbewohner. Die Planungen ermöglichen einen breiten Fächer von Bautypologien und einen grossen Anteil von Wohnungen mit Nahbezug zu Grünräumen. Die vorgeschlagenen Massnahmen entlasten damit nicht nur den vor allem für Familien engen Wohnungsmarkt in Basel, sie tragen auch zur Sicherung des städtischen Steuersubstrats und zur Auslastung der städtischen Infrastruktur bei. Mehr Wohnraum im Agglomerationskern leistet zudem einen wesentlichen Beitrag gegen die Zersiedelung des Umlandes und für die regionale Umweltbilanz, weil Flächenverbrauch, Infrastrukturbedarf und Verkehrserzeugung des Wohnens in der Stadt deutlich günstiger sind als in der Agglomeration.

Natur & Freiräume: Mit den Stadtrandentwicklungen nehmen die Bauzonen per Saldo um rund 5 ha, die Grün- und Grünanlagenzonen um ca. 43 ha zu. Die neuen Bau- und Grünzonen in den Stadtrandentwicklungsgebieten sind in Abstimmung mit dem Freiraumkonzept Basel so platziert, dass wichtige Grünvernetzungen frei von Überbauungen bleiben und gezielt für ökologischen Ausgleich und Naherholung in Wert gesetzt werden können. Die neuen Grünzonen und Grünanlagenzonen schaffen Spielräume für neue öffentliche Grünräume, ökologische Ausgleichsflächen, so wie auf beinahe 17 ha den besseren zonenrechtlichen Schutz von bisher auf Landwirtschaftszone gelegenen Freizeitgartenarealen.

Naturobjekte, die im Richtplan, im Naturschutzkonzept Basel-Stadt oder im Freiraumkonzept Basel als wertvoll eingestuft sind, werden mit den vorliegenden Planungen nicht beeinträchtigt. Die Planungen sind zudem mit dem 2011 fertig gestellten Inventar der schützenswerten Naturobjekte abgestimmt. Die offenen Landschaftsräume im Anschluss an den neuen Siedlungsrand auf dem Bruderholz und im Bereich der Wieseebene, wichtige naturräumliche Vernetzungskorridore und weitere wertvolle Standorte heimischer Natur wie die Rheinhalde beim Perimeter der Stadtrandentwicklung Ost oder die Böschung der alten Niederterrasse des Rheins an der Burgfelderstrasse werden durch überlagernde Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes künftig besser in ihren naturräumlichen und ästhetischen Qualitäten geschützt. In einem folgenden Ratschlag zur Zonenplanrevision mit dem Schwerpunktthema „kleinteilige Festsetzungen“ werden die Naturschutzobjekte orientierend in den Zonenplan übernommen, wobei auch allfällige Ergänzungen von Schutzzonen erfolgen können.

Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen: Am Siedlungsrand Bruderholz und im Freiraumkorridor zwischen Basel und Riehen ist eine Reduktion der Landwirtschaftszone um rund 38 ha vorgesehen. Mit Ausnahme von etwas über 5 ha Einzonungen auf dem Bruderholz werden diese Gebiete weiterhin Freiraumzonen zugewiesen. Der grösste Anteil davon der Grünzone mit Landschaftsschutzüberlagerung, wo Landwirtschaft weiterhin zulässig ist, aber auch landschaftsverträgliche Erholungsnutzungen möglich sind. Diese Zonenfestsetzung verbessert die Möglichkeiten der Basler Landwirtschaftsbetriebe, ihre Einkommensgrundlage durch bevölkerungs- und naherholungsbezogene Angebote zu differenzieren. Die Bewirtschaftungsstrategien für den Klosterfiechtenhof und den Bäumlihof, die sich beide im Landeigentum des Kantons befinden, sehen bereits heute eine verstärkte Ausrichtung auf Angebote im Bereich Erholung und Naturerlebnis vor. Zudem werden bisher mit Freizeitgärten nicht zonenkonform genutzte Gebiete mit Landwirtschaftsschraffur neu der Grünanlagenzone zugewiesen.

Im Zuge der Reduktion von Landwirtschaftsgebieten sind auch Fruchtfolgeflächen tangiert. Der Kanton Basel-Stadt verfügt heute mit 252.2 ha über 12.2 ha mehr Fruchtfolgeflächen als es das Mindestkontingent von 240 ha im Sachplan des Bundes erfordert. Die im Zuge der Ausweitung des Siedlungsgebiets tangierten Fruchtfolgeflächen von rund 6 ha können durch neue Fruchtfolgeflächen von ca. 4.7 ha in Bettingen und 0.5 ha beim Klosterfiechtenhof zu einem beträchtlichen Teil wieder ausgeglichen werden. Weitere im Richtplan ausgewiesene Siedlungserweiterungsoptionen in Riehen beträfen keine Fruchtfolgeflächen mehr. Das kantonale Mindestkontingent an Fruchtfolgeflächen wird somit auch künftig eingehalten.

Freizeitgärten: Angesichts des Bedarfs an Wohnraum und der Knappheit öffentlicher Freiräume im Agglomerationskern sowie angesichts der geringeren Nachfrage nach Freizeitgärten ermöglichen die vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen im Einklang mit dem kantona-

len Richtplan eine begrenzte Umnutzung von Freizeitgärten. Die Massnahmen der Stadtrandentwicklungen sind abgestimmt auf den von der Bevölkerung in einer Volksabstimmung angenommenen grossrätlichen Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative, welcher die Sicherung von 80% der Fläche der städtischen Freizeitgartenareale im Zonenplan verlangt. Die Stadtrandentwicklungen wurden so redimensioniert, dass nun weniger als 10 ha Freizeitgartenareale aufgehoben werden müssen und rund 42 ha der heute 50 ha Freizeitgartenareale über spezielle Nutzungsvorschriften im Zonenplan gesichert werden (vgl. Ratschlagsbericht Teil 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“) .

5. Stadtrandentwicklung Ost

5.1 Ausgangslage

Im Gegensatz zur offenen Landschaft der Wieseebene wird das südlich der Bäumlihofstrasse gelegene Gebiet zwischen Basel, Rhein und Riehen von den querenden Bahnlinien und einer Vielzahl inselhafter Sondernutzungen geprägt, so dass es kaum als zusammenhängender, offener Landschaftsraum in Erscheinung tritt. Ein grosser Teil der Freiräume sind öffentlich nicht zugängliche Freizeitgartenareale. Trotz seiner attraktiven Lage zwischen Rhein und Landschaftspark Wiese ist das Gebiet heute in erster Linie Durchgangsraum zwischen Stadt und Umland.

Unabhängig vom Erscheinungsbild ist das Gebiet funktionell bedeutsam für die regionale ökologische Vernetzung vor allem in Ost-West-Richtung über die Bahndämme, aber auch in Nord-Süd-Richtung als Teil des trinationalen Verbundkonzepts „Regiobogen“. Das Steilufer am Rhein ist seit 1911 ein Naturschutzreservat.

Mit Ausnahme der Bahnareale, des Sportplatzes der Novartis an der Landauerstrasse und eines kleinen Teils der Rheinackersiedlung befinden sich die Flächen des Planungsperimeters im Landeigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel.

5.2 Planungsziel „Stadt-Landschafts-Park mit Wohninseln“

In einem Testplanungsverfahren, zu dem eine separate Broschüre vorliegt, wurden die Entwicklungsvarianten einer nach acht Teilräumen differenzierten Entwicklung des Planungsperimeters, einer Erweiterung der Stadt entlang des Rheins und eines grossräumigen Stadtparks mit Wohninseln untersucht. Unter anderem wegen der besten Verträglichkeit mit den naturräumlichen Vernetzungszielen und den bereits vorhandenen Nutzungen im Gebiet wurde der letztere Ansatz als Grundlage für die weitere Planung gewählt.

Gemeinsam mit der Ortsplanung Riehen wurden folgende Ziele für die langfristige Entwicklung des Gebiets definiert:

Ein neuer grossräumiger „Stadt-Landschafts-Park“ zwischen Basel und Riehen verwandelt das heute in weiten Teilen öffentlich nicht zugängliche Randgebiet in einen eigenständigen, attraktiven Baustein der Stadt- und Naturlandschaft. Der „Siedlungstrenngürtel“ wird zum verbindenden Grünraum zwischen Basel und Riehen. Die naturräumlichen Habitat- und Vernetzungsqualitäten finden besondere Berücksichtigung bei der Gestaltung des Parks.

Die bestehenden Siedlungen Landauer, Drei Linden und Rheinacker sowie das Schulzentrum und das Landwirtschaftsgut Bäumlihof werden als Inseln mit jeweils eigenem Charakter in die umfliessende Parklandschaft integriert. Das Konzept spezieller Nutzungsinseln im Park lässt Spielräume für die Einbindung von Sondernutzungen wie Freizeitgärten oder Sportangeboten. Das heutige Angebot an öffentlichen und genossenschaftlichen Sportflächen wird erhalten, wobei einzelne räumliche Verschiebungen im Planungsgebiet denkbar sind. Eine mit dem von der Bevölkerung angenommenen Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative abgestimmte Fläche an Freizeitgartenarealen wird gesichert.

Als neue Typologie im Park sind im Bogen zwischen Rhein und Hochrheinbahn einzelne Wohnhochhäuser möglich, die sorgfältig in die Parklandschaft zu integrieren sind und grosszügige Zwischenräume lassen, um die Freiraumvernetzung im Park zu ermöglichen. Die neuen Wohnungen bieten ein umfangreiches Naherholungsangebot vor der Haustür und einen Ausblick auf die Parklandschaft und den Rhein. Auf Riehener Seite kann der Park langfristig durch neue klare Siedlungsränder begrenzt werden. Entsprechende Potenziale zur Siedlungsentwicklung sind im kommunalen Richtplan der Gemeine Riehen verankert. Eine enge Begrenzung des Fussabdrucks für neue Hochbauten im Süden und die teilweise Reduktion von Freizeitgartenarealen sollen neben neuen öffentlichen Grünflächen auch Raum schaffen für eine Stärkung der ökologischen Qualitäten (z.B. als Lebensraum für Gartenrotschwanz oder Geburtshelferkröte) und der naturräumlichen Vernetzung.

Abb.: Schemaskizze „Stadt-Landschafts-Park mit Wohninseln“

5.3 Massnahmen

5.3.1 Bestehende Zonierung

Die bestehende Zonierung im Planungsperimeter der Stadtrandentwicklung Ost spiegelt die stadträumlich noch ungeklärte Situation wider. Die Freiräume liegen nur teilweise in der Grünzone. Das Gebiet der in den 80er Jahren als Raumreserve bestimmten Siedlungserweiterung Bäumlihof ist keiner Zone zugewiesen. Beide Zonen werden wiederum teilweise von Landwirtschaftsgebiet überlagert, worin auch grosse Flächen nicht zonenkonformer Freizeitgärten enthalten sind. Die bestehenden Siedlungen sind der Zone 2 (Landauer) und Zone 3 (Rheinäcker) sowie der Stadt- und Dorfbild-Schonzone (Drei Linden) zugeteilt. Das Schulzentrum Bäumlihof mit Umschwung, die Sportplätze östlich des Rankhof und ein kleiner Bereich um eine Clubhütte des Basler Dressurvereins westlich der Landauersiedlung befinden sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Mit der Hochrhein-Linie und der Wiesental-Linie kreuzen auch Bahnareale den Planungsperimeter.

5.3.2 Zonenänderungen und neuer Zonenplan

Die Fläche des neuen Stadt-Landschafts-Parks wird nördlich der Bäumlihofstrasse der Grünzone mit überlagernder Naturschonzone zugewiesen, die bereits heute intensiv genutzten Freiräume südlich davon der Grünanlagenzone. Ausgespart aus diesem Kontinuum von Freiraumzonen bleiben die bestehenden Siedlungsinseln Drei Linden, Landauer, Rheinacker und das Schulzentrum Bäumlihof.

Mit der Festsetzung einer Grünzone und der überlagernden Naturschonzone wird der sensible Raum nördlich der Bäumlihofstrasse komplett als offener Grünraum im Landschaftspark Wiese gesichert. Ziele der Schonzone sind die Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten, das Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum, der Erhalt eines offenen Charakters der Landschaft sowie die Aufwertung des Gebietes für die naturverträgliche Erholung. Die zwischen Allmendstrasse und Bäumlihof im bestehenden Zonenplan „keiner Zone zugewiesenen“ Gebiete werden somit aufgehoben und nicht mehr als Baulandreserve betrachtet. Die Festsetzung der Grünanlagenzonen südlich der Bäumlihofstrasse – auch auf den im alten Zonenplan noch der Bauzone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesenen Flächen westlich des Schulzentrums Bäumlihof, westlich der Rheinackersiedlung und im Geleisewinkel zwischen Wiesetal- und Hochrheinbahn – sichert zusammenhängende Freiräume bis zum Rhein. Sie ermöglicht aber weiterhin Freizeitgärten und Freiraumsportnutzungen mit den zu deren Ausstattung üblichen Anlagen, sofern diese sich in die Grünanlage als Ganzes einfügen. Insgesamt wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen die zonenrechtliche Grundlage für eine durchgehende Parklandschaft von der Wieseebene bis an den Rhein gelegt.

Die in den vierziger Jahren errichteten Siedlungen „Landauer“ und „Drei Linden“ fügen sich gut in die Parklandschaft ein. Sie werden wegen ihres baukulturellen Wertes neu der Stadt- und Dorfbild-Schonzone mit einem ergänzenden Bebauungsplan bzw. der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone zugeordnet. Die Siedlung Rheinacker bleibt in der Zone 3.

Für den gesamten Planungsperimeter werden zudem neu spezielle Nutzungsvorschriften mit den wesentlichen Rahmensetzungen für die künftige Entwicklung der Parklandschaft festge-

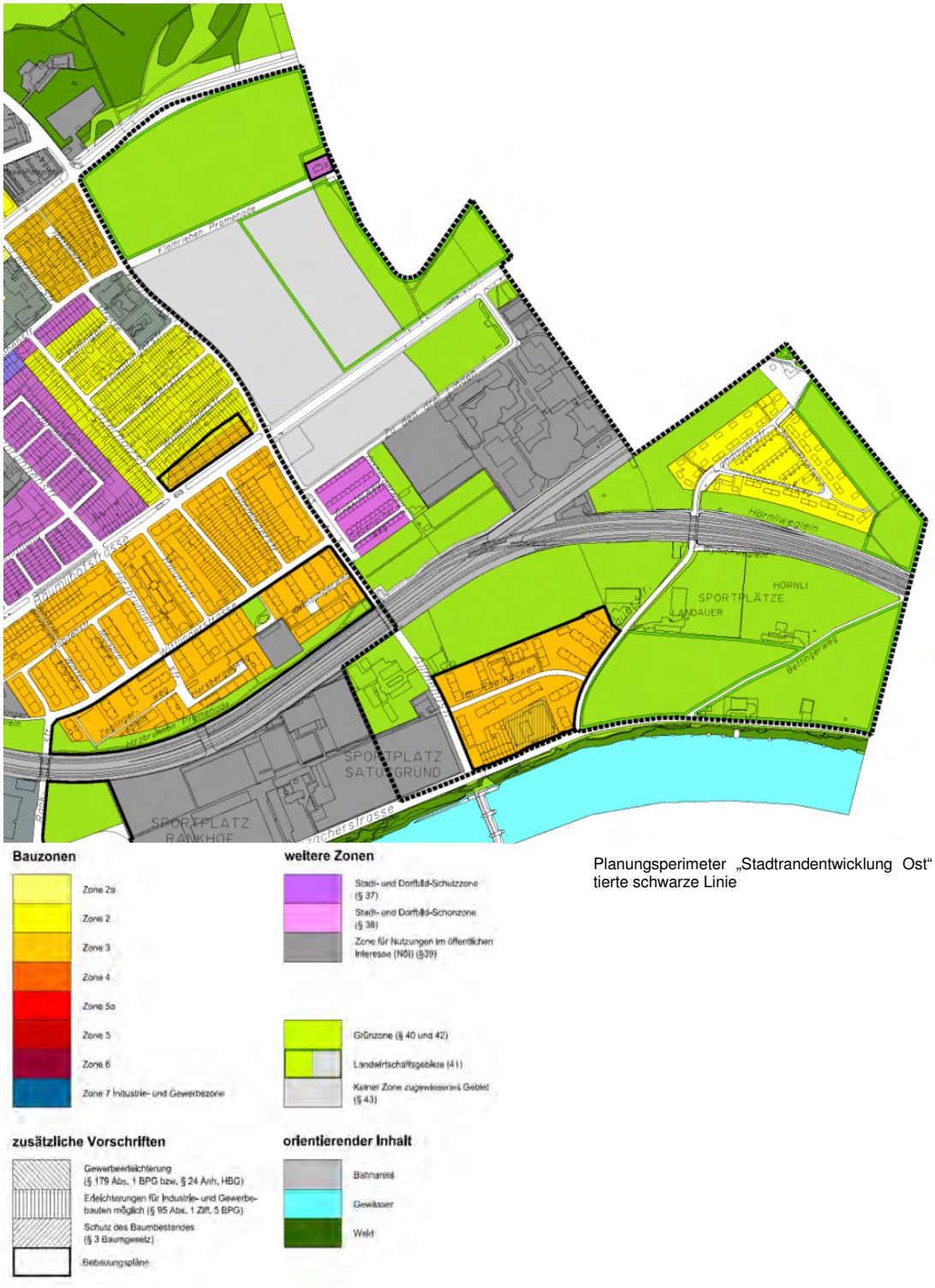
setzt (Kapitel 5.3.4). Sie dienen unter anderem auch der Gewährleistung eines ausreichenden und mit dem Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative in Einklang stehenden Angebots an Freizeitgartenarealen, der Wahrung des Angebots an öffentlichen oder genossenschaftlichen Sportanlagen und der Berücksichtigung naturräumlicher Qualitäten. Die Rahmenbedingungen für einzelne neue Wohnhochhäuser im Park südlich der Hochrheinbahn werden durch einen überlagernden Bebauungsplan geregelt (Kapitel 5.3.5). Festsetzungen zum Wohnanteil erfolgen auch über diesen Bebauungsplan.

5.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan werden die Gebiete in der Grünanlagenzone mit der Ausnahme der bestehenden Vorbelastungsstreifen an Verkehrswegen komplett der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Das im heute gültigen Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stufe III zugewiesene Gebiet der Gärtnerei an der Allmendstrasse wird der Stufe II zugeordnet, da es zum Perimeter des Bebauungsplans zählt, in dem Wohnhochhäuser möglich sind.

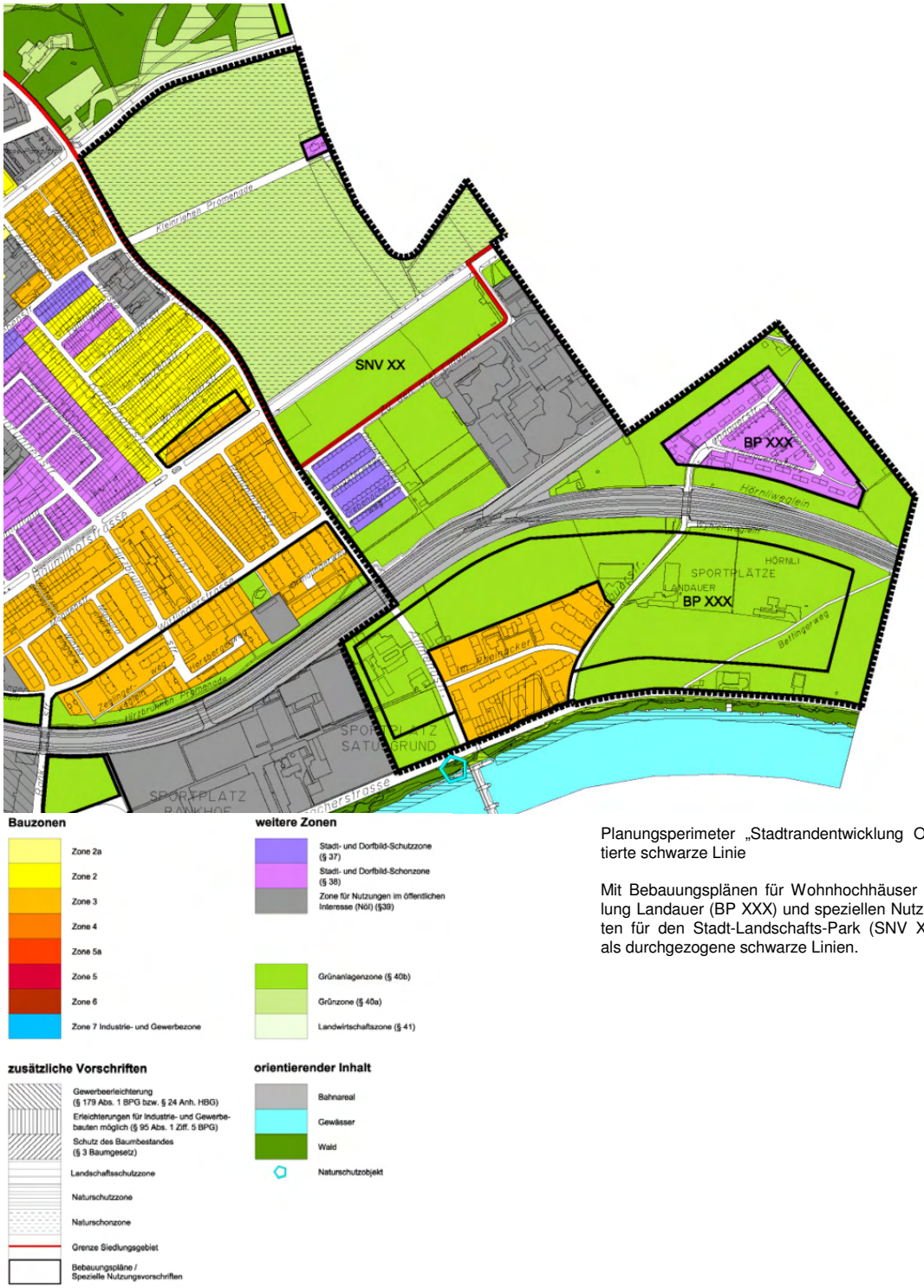
Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, bestehend

Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, neu



Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Ost“ als punktierte schwarze Linie

Abb. Zonenplan bestehend



Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Ost“ als punktierte schwarze Linie

Mit Bebauungsplänen für Wohnhochhäuser und die Siedlung Landauer (BP XXX) und speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park (SNV XX), Perimeter als durchgezogene schwarze Linien.

Abb.: Zonenplan neu gemäss erster Planauflage und Korrekturen der zweiten Planauflage

5.3.4 Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost

Die speziellen Nutzungsvorschriften fixieren wesentliche Randbedingungen für die langfristig angestrebte Freiraumnutzung im Planungsperimeter. Sie umfassen den gesamten Planungsperimeter von der Riehenstrasse im Norden bis zur Grenzacherstrasse im Süden inklusive den Bereich südlich der Hochrheinbahn, der mit einem Bebauungsplan für einzelne Wohnhochhäuser im Park überlagert ist. Die Nutzungsvorschriften gelten ergänzend zu den festgesetzten Grundzonen. Sie entfalten keine Wirkung auf die im Planungsperimeter gelegenen Bahnareale. Bestehende Bauzonen und Bebauungspläne behalten ihre Gültigkeit.

1. Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. ……. des Planungsamts vom ……. wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.

2.2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.

Mit der Festsetzung einer Fläche von mindestens 10 ha für Freizeitgartenareale wird gewährleistet, dass ein mit dem Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative kompatibles Angebot an Freizeitgärten in den Park integriert wird. Durch die im Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative vorgesehene Aufwertung und Öffnung der Freizeitgartenareale bieten sich auch Chancen, die Gartenanlagen sinnvoll in eine für die gesamte Bevölkerung nutzbare Parklandschaft zu integrieren.

Für die innere Gestaltung der Parklandschaft gelten die folgenden Rahmenvorschriften:

2.3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbesondere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof.

2.4 Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.

Der Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost ist mit Vorkommen des Gartenrotschwanzes und der Geburtshelferkröte, einigen Objekten des Inventars der schutzwürdigen Naturobjekte und als Teil des „Regiobogens“ nicht nur als Naherholungsraum für die Bevölkerung, sondern auch als naturräumliche Verbindung zwischen Wieseraum und Rhein bedeutsam. Die weitere Entwicklung und Gestaltung des Gebiets muss deshalb neben den auf die Erholungsfunktion abstellenden Vorgaben in Pt. 2.3 auch die auf naturräumliche Habitat- und Vernetzungsfunktionen abstellenden Anforderungen in Pt. 2.4 berücksichtigen. Folgende Massnahmen schaffen wesentliche flächennutzungsbezogene Grundlagen für die Sicherung grosszügiger durchgehender Grünräume: Die

Aufhebung der keiner Zone zugewiesenen Baulandreserven im Bereich Bäumlihof, die Reduktion der Bauzone westlich des Bäumlihof-Schulzentrums zugunsten von Grün- und Grünanlagenzonen, das Abrücken des Bebauungsplanperimeters für Wohnhochhäuser um mehr als 60 Meter von der Gemeindegrenze und die Begrenzung der zulässigen Gebäudegrundfläche innerhalb des Bebauungsplanperimeters auf weniger als 7%. Entscheidend ist neben der Fläche auch eine Gestaltung dieser Grünräume, welche der Habitat- und Vernetzungsfunktion gerecht wird. Dies wird mit Pt. 2.4 als verbindliche Vorgabe verankert. Zusammen mit der Festsetzung grossflächiger Grün-, Grünanlagen- und Naturschonzonen im Planungsperimeter dienen die qualitativen Anforderungen des Pt. 2.4 auch dazu, Flächen zu sichern, welche geeignet sind, ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzunehmen.

2.5 Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in Pt. 2.1 und 2.2 aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in Pt. 2.3 und 2.4 aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.

Die Gestaltung der neuen Parklandschaft ist ein langfristiges Vorhaben, das offen für sich wandelnde Ansprüche an die Gestaltung und Nutzung sein soll. Damit die Anordnung von Bauten, Anlagen und Sondernutzungen im Park dennoch über den gesamten Entwicklungsprozess hinweg koordiniert erfolgt, und den in Pt. 2.1, 2.2, 2.3 und 2.4 aufgeführten Ansprüchen Rechnung trägt, wird die Einordnung in die Gesamtanlage der Parklandschaft als qualitative Anforderung festgeschrieben und die Beurteilungskompetenz der Raumplanungsbehörde in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen zugeschrieben. Die Einhaltung dieser Rahmenvorgaben ist auf den folgenden Planungsstufen und in den Baubewilligungsverfahren jeweils aufzuzeigen.

Als Grundlage für die Beurteilung grösserer Vorhaben und Nutzungsverlagerungen im Park und insbesondere zur konkreten Einordnung der Wohnhochhäuser in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks wird die für die Raumplanung zuständige Stelle in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen begleitend zu einer zweiten Planungsstufe des Bebauungsplans für Wohnhochhäuser ein räumliches Konzept für den Perimeter des Stadt-Landschafts-Parks Ost als Ganzes erarbeiten.

5.3.5 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan überlagert den südlichen Teil der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost. Er definiert zusätzlich zu den auch im Perimeter des Bebauungsplans geltenden speziellen Nutzungsvorschriften die Randbedingungen für die geplanten Wohnhochhäuser südlich der Hochrheinbahn. Die genaue Lage der Hochhäuser und weitere planerische Details sind nachfolgend auf der Grundlage qualitätsichernder Verfahren in einer zweiten Planungsstufe festzulegen. Da die Hochhäuser in die öffentliche Parkanlage integriert werden und dabei nur einen kleinen Teil der Parkfläche belegen dürfen, kommt der Perimeter des Bebauungsplans erster Stufe auf der Grünanlagenzone zu liegen, bis in der zweiten Planungsstufe die exakten Baufelder ausgeschieden werden.

1. Der Plan Nr. … des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.

2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:

Mit einem zweistufigen Verfahren kann der Grosse Rat und ggf. die Bevölkerung noch vor aufwendigen Detailplanungen die grundsätzliche Ausrichtung des vorliegenden Entwicklungsansatzes bestimmen. Deshalb beschränken sich die nachfolgenden Vorgaben der ersten Planungsstufe auf die wesentlichen Rahmenvorgaben. Im Rahmen dieser Vorgaben sind dann Detailregelungen im Bebauungsplanverfahren zweiter Stufe festzusetzen. Wegen der besonderen stadträumlichen Präsenz von Hochhäusern wird die Kompetenz zur Verabschiedung der zweiten Bebauungsplanungsstufe erneut dem Grossen Rat vorbehalten. Die Festsetzungen der zweiten Bebauungsplanungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

Der Bebauungsplanperimeter ist von der Grenzacherstrasse abgerückt, um umweltrechtliche Vorgaben des Lärmschutzes zu erfüllen. Damit bleibt auch Raum, die Grenzacherstrasse zu einer „Parkstrasse“ mit grosszügiger Flanierzone zum Rhein umzugestalten. Der Abstand zur Gemeindegrenze Riehen sichert einen grosszügigen östlichen Abschluss des Parks zum langfristig möglichen neuen Siedlungsrand der Gemeinde. Die 30 Meter Distanz des Bebauungsplan-Perimeters zur Hochrheinbahn dienen der Einhaltung umweltrechtlicher Vorgaben zum Lärmschutz und zur Störfallsicherheit. Damit bleibt aber auch die langfristige Option einer Verlagerung der Grenzacherstrasse in diesen Korridor offen.

2.1 Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m2 Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.

2.2 Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m2. Nicht eingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.

Diese Festsetzungen sind aus den vorgehenden Testplanungen abgeleitete Rahmenvorgaben. Die formulierten Nutzungsgrenzen dürfen mit den Festsetzungen der zweiten Planungsstufe nicht überschritten, aber aus raumplanerischen Überlegungen gegebenenfalls unterschritten werden. Sie ermöglichen Wohnraum für rund 2’000 Einwohner entsprechend den Zielen des Richtplans und schaffen damit auch eine ausreichende Basis für Nahversorgungsangebote vor Ort. Innerhalb der Randbedingungen für Gebäudehöhe, Gebäudegrundfläche und Bruttogeschossfläche bleiben Spielräume, in der nachfolgenden zweiten Bebauungsplanungsstufe die Positionierung, Gruppierung und Höhenentwicklung einzelner Wohnbauten innerhalb der Parklandschaft genauer zu bestimmen. Auf dieser konkreteren zweiten Nutzungsplanungsstufe ist dann auch der Zusammenhang mit der Freiraumplanung für das umgebende Parkgebiet zu konkretisieren. Die für Raumplanung zuständige Stelle wird dazu in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen ein räumliches Konzept für den Planungsperimeter der Stadtrandentwicklung Ost als Ganzes erarbeiten. Die Begrenzung der mit Hochbauten überbaubaren Fläche auf maximal 8’000m^2, also weniger als 7% der Fläche des Bebauungsplanperimeters, sichert schon auf der ersten Planungsstufe, dass auch im südlichen Teil des Parks Grünflächen vorherrschen und nur eine punktuelle Bebauung erfolgt. Die Randbedingungen für die Ausstattung der Grünanlagen (z.B. betreffend Freizeitgartenarealen und Sport) sind bereits in den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-

Landschafts-Park Ost und den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale geregelt. Die Vorschriften des Bebauungsplans für die Wohnhochhäuser im Park nehmen deshalb nicht erneut darauf Bezug.

2.3 Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.

Die Anordnung der Hochhäuser muss die in den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park verankerten Vorgaben zur Entwicklung der Parklandschaft als Ganzes berücksichtigen - z.B. betreffend Freiraumvernetzung, naturräumlichen Qualitäten sowie Angebot an Sport- und Freizeitgartenarealen.

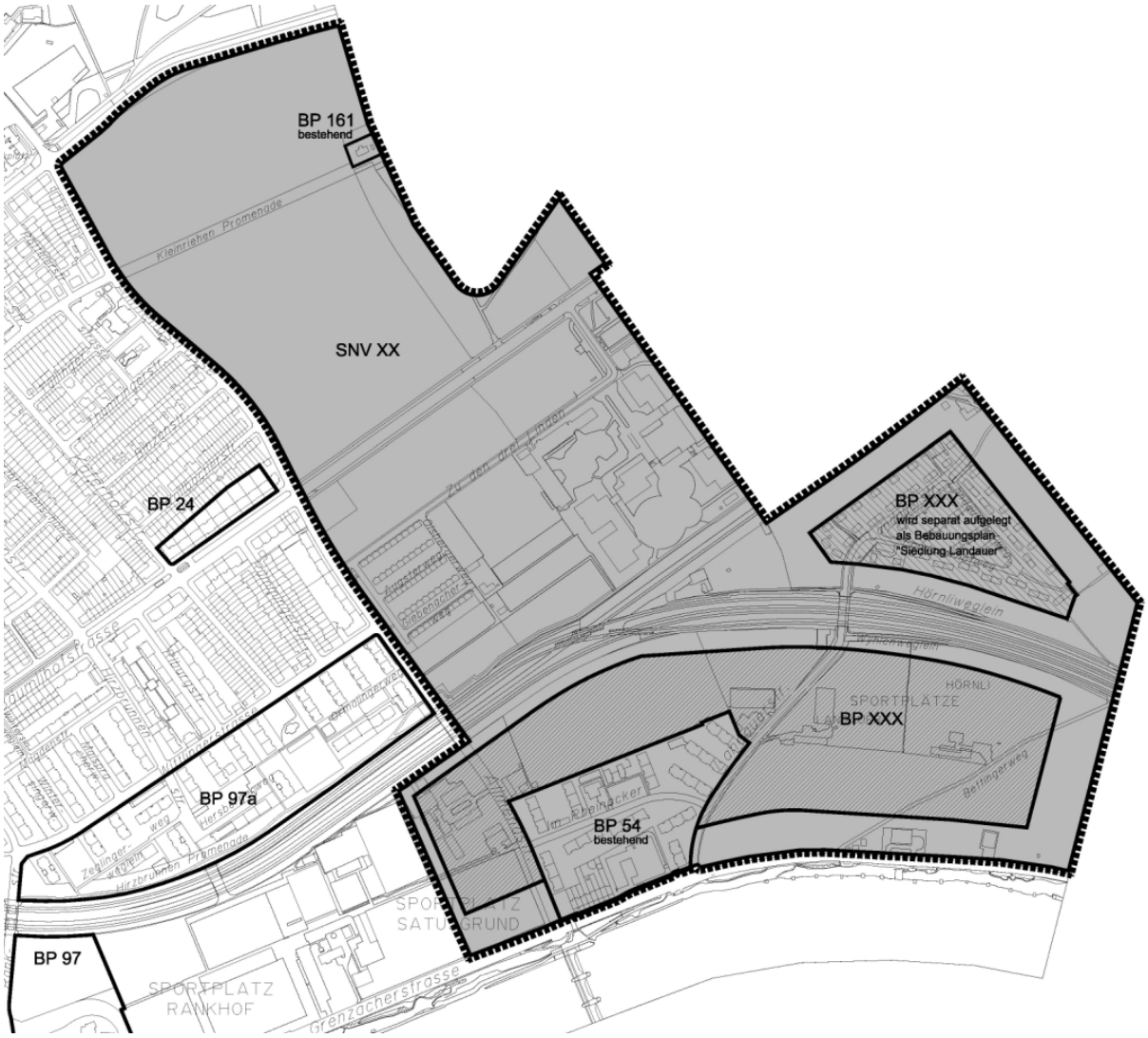
2.4 Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen.

Mit einem Potenzial von rund 2'000 Einwohnern besteht eine ausreichende Basis für ein lokales Nahversorgungsangebot wie z.B. Kindergarten oder Quartierläden. Diese Nutzungen und andere nicht störende Angebote, welche die Qualität als Wohn- und Naherholungsgebiet unterstützen, sind erwünscht.

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen so wie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

Die vorliegenden Rahmenvorgaben sind auf einen langfristigen Entwicklungsprozess ausgelegt. Mit der obigen Vorschrift soll für die Übergangszeit bis zur Festsetzung der Nutzungspläne zweiter Stufe eine angemessene Nutzung des Gebietes möglich bleiben. Deshalb sind auch über den Bestandschutz hinausgehende bauliche Massnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen, solange sie den langfristigen Planungszielen nicht entgegen stehen. Vorbehalten sind die allgemeinen Anforderungen an eine Ausnahmebewilligung gemäss Bau- und Planungsgesetz.



Planungsperimeter
Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost
Überlagernder Bebauungsplan für Wohnhochhäuser im Park
Überlagernder Bebauungsplan Siedlung Landauer wird separat im Teilbericht „Stadt- und Dorfbildschutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone“ behandelt

Abb.: Spezielle Nutzungsvorschriften (SNV) und Bebauungspläne (BP), orientierend Bebauungspläne im Umfeld

5.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf tangierte Interessen dargelegt und abgewogen. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 massgebend.

5.4.1 Raumordnung

Stadtentwicklung: Mit den vorgeschlagenen Planungsmassnahmen kann ein grosses Gebiet an attraktiver Lage für die Stadtbevölkerung in Wert gesetzt werden: Zusammen mit dem neuen Park entsteht Wohnraum mit Aussicht auf den Rhein für rund 2'000 Einwohner im Kern der Agglomeration. Mit der baulichen Entwicklung werden erhebliche Mittel in den Mehrwertfonds fliessen, die für Investitionen in den neuen Stadtpark verwendet werden können. Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf einige Hochhäuser ermöglicht es, das Wohnraumangebot bei minimaler Beanspruchung von Freiräumen zu schaffen.

Verkehr und Infrastruktur: Der Perimeter für Wohnhochhäuser kann bevorzugt über die Allmendstrasse und die Landauerstrasse, gegebenenfalls auch über die Grenzacherstrasse direkt, ans städtische Infrastrukturnetz angeschlossen werden.

Die Innenstadt ist vom Planungsperimeter durch mehrere Buslinien in dichter Taktfrequenz direkt in 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. An der Rauracherstrasse in Riehen befindet sich auch eine S-Bahn-Haltestelle in Reichweite.

Die in der Umgebung bestehenden Infrastrukturen in den Bereichen Verkehr sowie Ver- und Entsorgung verfügen über ausreichende Kapazitäten, die zusätzliche Beanspruchung durch die neuen Nutzungen im Planungsperimeter aufzunehmen.

Mit dem Schulzentrum Bäumlihof steht in der Nähe ein breit gefächertes Schulangebot zur Verfügung.

Das für die gesamte Stadt bedeutsame öffentliche und genossenschaftliche Sportangebot im Planungsperimeter bleibt vollumfänglich erhalten und wird allenfalls räumlich neu organisiert.

Freizeitgärten: Die vorgeschlagenen Festsetzungen sichern den überwiegenden Teil der Freizeitgartenareale im Planungsperimeter. Die Grössenordnung ist mit den Vorgaben des von der Bevölkerung angenommenen Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative abgestimmt, so dass den Stadtbewohnern auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Gärten angeboten werden kann. Für alle von Umnutzungen betroffenen Gartenpächter werden Ersatzparzellen angeboten. Rund drei Viertel der bestehenden Freizeitgartenareale werden vor Ort in die neue Parklandschaft integriert werden.

Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen: Die Umzonung von über 18 ha keine Zone oder Grünzone überlagernden Landwirtschaftsgebiets in die Grünzone bzw. die Grünanlagenzone soll die Nutzungsmöglichkeiten des im Zentrum der Agglomeration gelegenen Gebiets zugunsten der Naherholung und dem ökologischen Ausgleich erweitern. Ein erheblicher Teil dieser Flächen ist mit Freizeitgärten genutzt, die in der heutigen Landwirtschaftszone nicht zulässig sind. Nur knapp 6 ha der Umzonungen von Landwirtschaftsgebiet in Grünzone

betreffen Fruchtfolgeflächen. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt auch in der Grünzone weiterhin zulässig. Da in dieser Zone bauliche Anlagen unzulässig sind, bleiben diese Flächen in jedem Fall als Bodenpotenzial für die landwirtschaftliche Versorgung erhalten.

5.4.2 Umwelt

Boden: Laut Altlastenkataster des Amtes für Umwelt und Energie befinden sich zwei Standorte mit Bodenbelastungen zwischen Allmendstrasse und Bäumlihof-Schulgebiet, von denen aber keine Gefahren für die Umwelt ausgehen. Da im Falle baulicher Massnahmen dennoch aufwendige Vorkehrungen zu treffen wären, ist die geplante Überführung in eine Grünzone bzw. Grünanlagenzone angemessen. Auf den Freizeitgartenarealen ist mit Belastungen der Humusschicht zu rechnen. Im Falle von Entwicklungsmassnahmen ausgehobener Oberboden muss deshalb untersucht und gegebenenfalls separat entsorgt werden.

Lärmimmissionen: Der vorgeschlagene Bebauungsplan-Perimeter ist so positioniert, dass die in der Lärmschutzverordnung des Bundes formulierten Anforderungen für Lärmschutz bei Einzonungen erfüllt sind. Zusätzlich sollen aber auch Beeinträchtigungen der Wohnqualität durch Freizeitlärm minimiert werden, welcher nicht direkt über die Lärmschutzverordnung des Bundes und den Lärmempfindlichkeitsstufenplan abgedeckt ist. Deshalb können in Abstimmung mit der für Lärmschutz zuständigen Behörde im Bebauungsplanverfahren zweiter Stufe oder im Rahmen von Baugenehmigungen Auflagen zum Schutz vor Freizeitlärm festgesetzt werden.

Störfallvorsorge: Entsprechend der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge entlang risikorelevanten Bahnanlagen“ des Bundesamtes für Raumentwicklung wurde in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle für Bio- und Chemiesicherheit das Nutzungspotenzial im Konsultationsbereich von 100 Meter Tiefe beiderseits der Hochrheinbahn ermittelt und die Risikorelevanz abgeschätzt. Als planerische Massnahme zur Störfallvermeidung wird der Bebauungsplan-Perimeter um 30 Meter von den Bahngeleisen abgerückt. Im Bebauungsplanverfahren zweiter Stufe oder im Rahmen von Baugenehmigungen können in Abstimmung mit der für Bio- und Chemiesicherheit zuständigen Behörde ergänzende Auflagen zur Störfallvorsorge festgesetzt werden.

Stadtklima: Die Festsetzung eines sehr geringen Anteils überbaubarer Fläche im Bebauungsplanperimeter für die Wohnhochhäuser erlaubt lediglich Bauten mit schlankem Fussabdruck in einer sehr offenen Bebauung. Damit soll auch verhindert werden, dass Barrieren für die Frischluftströme entstehen. Zu diesem Zweck werden im Rahmen der Planungsverfahren zweiter Stufe Windfeldanalysen durchgeführt, die in die Festsetzung der konkreten Standorte für Wohnhochhäuser einfliessen.

5.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter

Die vorliegende Nutzungsplanung beinhaltet stufengerecht die Rahmenvorgaben zur Wahrung der Naturbelange:

- Die räumliche Anordnung und ggf. Beschränkung von zulässigen Nutzungen so, dass Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Naturobjekten vermieden werden.

- Das Vorhalten von Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, die geeignet sind, naturräumliche Vernetzungsfunktionen wahrzunehmen sowie ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzunehmen.
- Die Festsetzung von Vernetzungs- und Schutzzielen als qualitative Anforderung an die Gestaltung von Freiräumen.

Die Einhaltung dieser nutzungsplanerischen Rahmenfestsetzungen ist dann zusammen mit den generellen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts zum ökologischen Ausgleich und Ersatz auf den folgenden Planungsstufen (zweite Bebauungsplanstufe in den Gebieten mit baulicher Entwicklung sowie Bewilligungsverfahren) räumlich konkreter und projektbezogen nachzuweisen.

Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte:

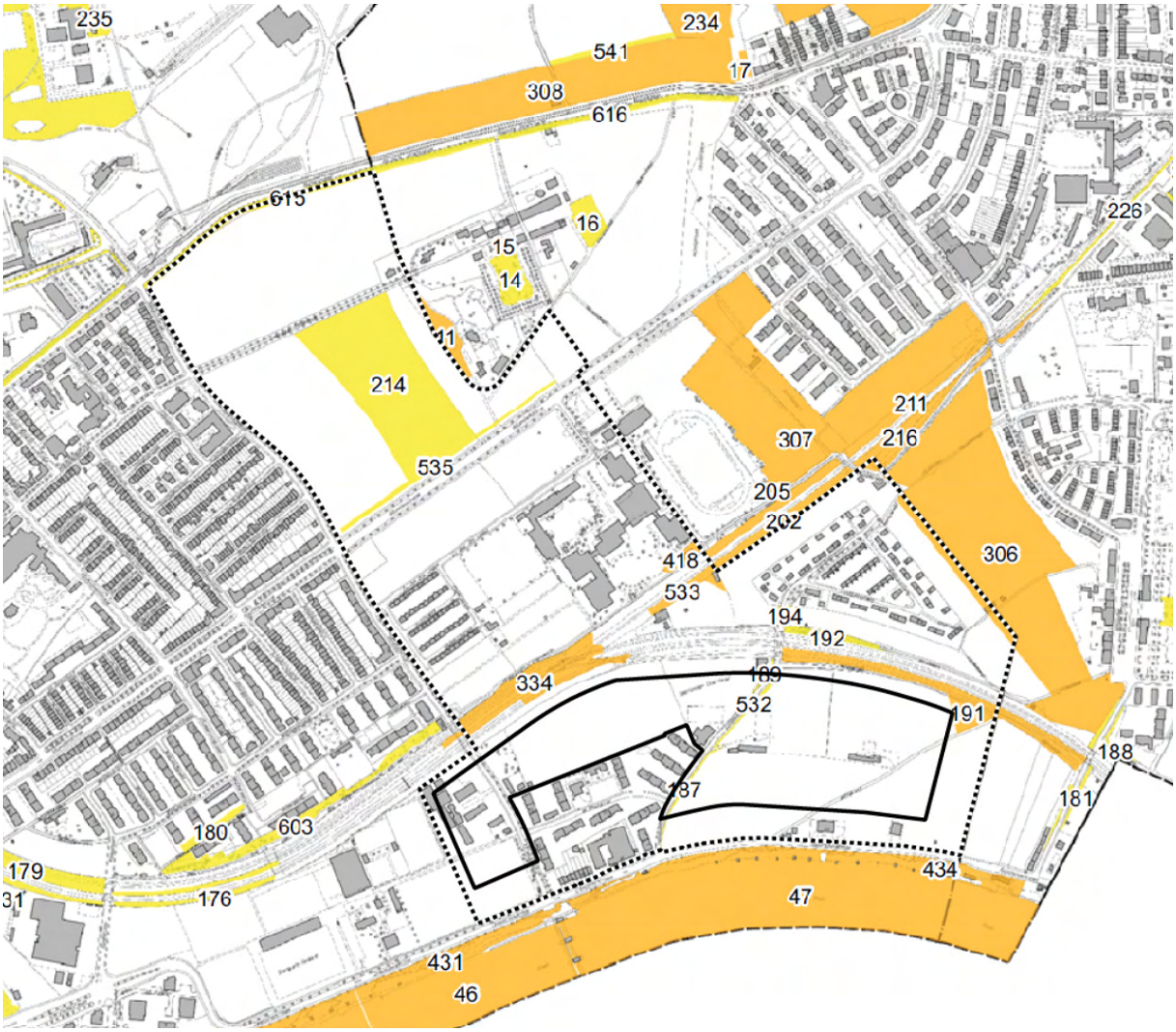


Abb.: Auszug aus dem Plan des Inventars der schützenswerten Naturobjekte
Überlagert: Planungsperimeter als gestrichelte Linie, Bebauungsplanperimeter für Wohnhochhäuser als durchgezogene Linie

- Das hoch bewertete Naturobjekt der Rheinhalde (Objekt 434) wird – soweit nicht dem Wald zugeordnet - über eine die Grünanlagenzone überlagernde Naturschutzzone gesichert.
- Im Bereich des überlagernden Bebauungsplans für Wohnhochhäuser befinden sich lediglich an der Böschung der Landauerstrasse Naturobjekte von lokaler Bedeutung (Objekte 187, 189, 532). Es handelt sich um strassenbegleitende Wiesen-, Weiden- und Rasenstreifen sowie Hecken und Gehölze. Im Bebauungsplanperimeter sind maximal 7% Gebäudegrundflächen zulässig, so dass eine Bebauung dieser Naturobjekte leicht zu vermeiden ist. Falls dennoch Beeinträchtigungen der Naturobjekte erfolgen, ist Ersatz vor Ort erforderlich und machbar.
- Das Naturobjekt 418 mit Rabatten, Stadtgrün und einem Amphibienstandort ist Teil der gestalteten Aussenanlagen des Schulzentrums Bäumlihof und nicht von der Planung tangiert. Es verbleibt wie bisher in der zur Schulanlage gehörenden Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse.
- Die schutzwürdigen Hecken, Wiesen und Alleenobjekte im Bereich Bäumlihof (Objekte 214, 535, 615) werden wie das gesamte Umfeld des Bäumlihofs der Grünzone mit überlagernder Naturschonzone zugewiesen. Diese Festsetzung wird den Naturwerten und Aufwertungspotenzialen besser gerecht als die heutige Zonierung mit Landwirtschaftszone und keiner Zone zugewiesenen Flächen.
- Die Naturobjekte auf Bahnanlagen bleiben wie bisher dem Bahnareal in Kompetenz des Bundes zugeordnet (Objekte 191, 192, 334, 533).
- Im Planungsperimeter des Stadt-Landschafts-Parks finden sich Vorkommen der bedrohten Arten des Gartenrotschwanzes und der Geburtshelferkröte. Sie sind nicht als Inventarobjekte erfasst, da die Lebensraumqualität des Gebiets nicht von einzelnen Standorten abhängt, sondern von einer gesamthaft ausreichenden Fläche geeigneter Vegetationsstrukturen für diese Arten. Die grossen als Grün- und Grünanlagenzonen festgesetzten Gebiete, der nutzungsplanerische Schutz des grössten Teils der strukturreichen Freizeitgärten und die speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park, die in Pt. 2.4 eine Parkgestaltung vorschreiben, welche die Ansprüche der gefährdeten Arten berücksichtigt, schaffen die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für den Erhalt der Habitatqualitäten des Gebiets.

Naturräumliche Vernetzung:

Der Perimeter des Stadt-Landschafts-Parks Ost ist Teil des „Regiobogens“ und als naturräumliche Verbindung zwischen Wieseraum und Rhein bedeutsam. Die Aufhebung der keiner Zone zugewiesenen Baulandreserven im Bereich Bäumlihof und die Reduktion der Bauzone westlich des Bäumlihofschulzentrums zugunsten von Grün- und Grünanlagenzonen sowie das Abrücken des Bebauungsplanperimeters für Wohnhochhäuser von der Gemeindegrenze und die Begrenzung der Gebäudegrundfläche auf weniger als 7% innerhalb dieses Perimeters schaffen flächennutzungsbezogene Grundlagen für die Sicherung durchgehender Grünräume. Ost-West- orientierte Vernetzungsziele über die Gleisfelder und über das Rheinufer finden über den Fortbestand des Bahnareals (auf dem der Kanton keine nutzungsplanerische Hoheit hat) bzw. die neue Naturschutzzone der Rheinhalde ihre flächennutzungsbezogene Grundlage im Zonenplan. Bedeutsam ist neben einer ausreichenden Fläche aber auch eine Gestaltung der Freiräume, welche die Habitat- und Vernetzungsfunktion dieses Gebietes wahrt. Dies wird mit Pt. 2.4 explizit als verbindliche Vorgabe in den

speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost verankert. Dies bedeutet zum Beispiel, dass bei der Parkgestaltung der Strukturreichtum der Vegetation besonders zu berücksichtigen ist.

Ökologischer Ausgleich und Ersatz:

Die vorliegende Nutzungsplanung berücksichtigt die schutzwürdigen Naturobjekte. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind gegebenenfalls aber auch für die Inanspruchnahme nicht als wertvolle Objekte kategorisierter Natur (z.B. für die Baubereiche im Park) erforderlich. Die genaue Gestaltung und Verortung dieser Massnahmen ist mit der Festsetzung der detaillierten zweiten Bebauungsplanstufe und mit der Bewilligung konkreter Projekte im Perimeter der Parklandschaft zu bestimmen. Die Naturwerte im Planungsperimeter unterscheiden sich nämlich kleinräumig und können bei der detaillierten Positionierung der Hochhäuser und der Gestaltung der Parklandschaft ganz unterschiedlich berücksichtigt werden.

Die vorliegende Planung beinhaltet ausgedehnte Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, welche für die Aufnahme von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen geeignet sind und sich im Landeigentum des Kantons befinden: Dies sind z.B. das Umfeld des Bäumlihofs, welches im Landschaftsrichtplan Wiese als Gebiet für naturräumliche Aufwertungen vorgesehen ist und im Zonenplan neu der Grünzone mit überlagernder Naturschonzone zugewiesen wird. Geeignete Flächen südlich der Bäumlihofstrasse sind sowohl die in Folge der teilweisen Aufhebung der Freizeitgärten noch zunehmenden, nicht zweckgebundenen Grünräume als auch Teilflächen innerhalb der 10 ha dauerhaft gesicherten Freizeitgartenareale. Die speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale beinhalten nämlich als ergänzende zulässige Nutzung explizit auch Flächen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen. Die räumliche Anordnung der Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen soll auch zur in den speziellen Nutzungsvorschriften des Stadt-Landschafts-Parks festgesetzten Vorschrift der naturräumlichen Vernetzung im Gebiet beitragen.

6. Stadtrandentwicklung Nordwest

6.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet befindet sich komplett im Landeigentum der Einwohnergemeinde Basel. Die stadträumlichen Potenziale des nur ca. 10 Tramminuten von der Innenstadt gelegenen Gebietes sind mit den weitgehend öffentlich unzugänglichen Freizeitgärten und den von der übrigen Stadt getrennten Siedlungsfragmenten um den Burgfelderhof nicht angemessen genutzt. Die zunehmende Öffnung der Landesgrenze nach Frankreich und die Planungen des Trinationalen Eurodistrict Basel (TEB) zum „Agglomerationsquartier Nordwest“ mit Siedlungsentwicklungen und grossem „Metropolitanpark“ jenseits der Grenze schaffen gute Voraussetzungen für eine Aufwertung des Gebietes.

6.2 Planungsziel „Quartierbaustein mit Tramanschluss“

In einem Testplanungsverfahren, zu dem eine separate Broschüre vorliegt, wurden die Entwicklungsvarianten einer Randbebauung um ein grossflächiges inneres Gartengebiet, einer hochverdichteten Reihenhaussiedlung mit Park und Hochhäusern als nördlichen Abschluss und einer verdichteten Teppichsiedlung mit Dachgärten und urbanen Geschossbauten an der Burgfelderstrasse untersucht. Unter anderem wegen der besten Verträglichkeit mit der landschaftsräumlich prägenden Geländekante und den Potenzialen für eine Low-Cost-Low-Energy Siedlung wurde der letzte Ansatz als Grundlage für die weitere Planung gewählt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt ein Schritt, das heute wenig wahrgenommene Gebiet besser in das Stadtgefüge zu integrieren. Dabei wird in Folge der Abstimmung über die Familiengarteninitiative nun der überwiegende Teil des Freizeitgartenareals als spezielles Naherholungsangebot erhalten und die Planungsidee der Low-Cost-Low-Energy Siedlung nicht weiterverfolgt. Die bauliche Entwicklung konzentriert sich nun auf das Gelände oberhalb der gebietsprägenden Geländekante. Dort bekommt die heute nur einseitig bebaute Burgfelderstrasse neu auch östlich eine bauliche Begleitung und wird zur städtischen Allee. Die Terrassenböschung mit ihrer Umgebung bietet Raum für einen öffentlichen Grünkorridor in den geplanten TEB-Metropolitanpark in Frankreich.

Abb.: Schemaskizze Planungsziel „Quartierbaustein an der Burgfelderstrasse“

6.3 Massnahmen

6.3.1 Bestehende Zonierung

Der gesamte Planungsperimeter ist heute der Grünzone zugewiesen und wird als Freizeitgartenareal genutzt. Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan ist das Gebiet mit Ausnahme eines Vorbelastungsstreifens entlang der Burgfelderstrasse der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Im Wohnanteilplan bestehen keine Festsetzungen für das Gebiet.

6.3.2 Zonenänderungen und neuer Zonenplan

Der neue Zonenplan bildet die drei Bausteine der künftigen Gebietsentwicklung ab:

Der oberhalb der Niederterrasse gelegene Teil des Gebiets an der Burgfelderstrasse wird bis zur Tramwendeschleife - wie die bereits bebaute Strassenseite gegenüber - der Zone 4 für viergeschossige Bebauung zugeordnet und mit einem Bebauungsplan überlagert. Die zulässigen Nutzungsarten im Bereich der neuen Zone 4 werden über den Bebauungsplan geregelt.

Das grosse Feld unterhalb der Terrassenkante wird der Grünanlagenzone mit den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale zugeordnet, um die dortige Gartenanlage zu sichern. Diese Zonierung des ursprünglich für eine Low-Cost-Low-Energy Siedlung vorgesehenen Gebiets im Planungsperimeter dient dazu, den Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative umzusetzen und 80% der städtischen Freizeitgartenfläche nutzungsplanerisch abzusichern.

Das Gebiet um die Böschung der Niederterrasse wird der Grünanlagenzone ohne spezielle Nutzungsvorschriften zugeordnet. Der Bereich zwischen der neuen Bauzone und dem Freizeitgartenareal soll eine durchgehende öffentliche Grünverbindung bis in den geplanten TEB-Metropolitanpark Nordwest aufnehmen. Die Geländeböschung selbst wird mit einer Landschaftsschutzzone überlagert. Schutzziel ist es, dieses prägende geomorphologische Element mit seinem Potenzial für den Biotopverbund zu sichern.

Nördlich der Einmündung der Theodor Herzl-Strasse in die Burgfelderstrasse bis zur Landesgrenze bestehen im bisherigen Zonenplan Unstimmigkeiten zwischen der Abgrenzung von Zonen, Strassenparzellen und Strassenlinien, die erst mit einem definitiven Projekt zur möglichen Verlängerung der Tramlinie 3 nach St. Louis dauerhaft bereinigt werden können.

6.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der bestehende Lärmempfindlichkeitsstufenplan mit der grossflächigen Ausscheidung der Lärmempfindlichkeitsstufe II und einem Vorbelastungsstreifen der Stufe III entlang der Burgfelderstrasse bleibt im Wesentlichen bestehen. Die neue Bauzone für Geschosswohnungsbau an der Burgfelderstrasse wird jedoch neu der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet, weil dort Mischnutzungen zulässig sind. Die zulässigen Nutzungsarten werden über den Bebauungsplan geregelt.

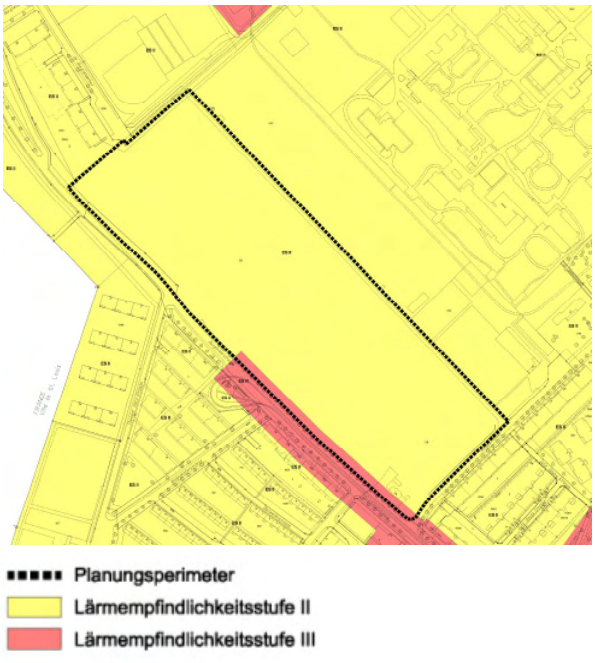


Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, bestehend

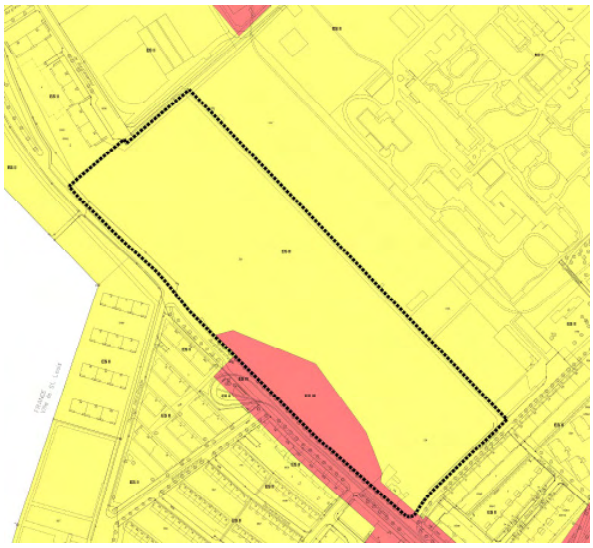
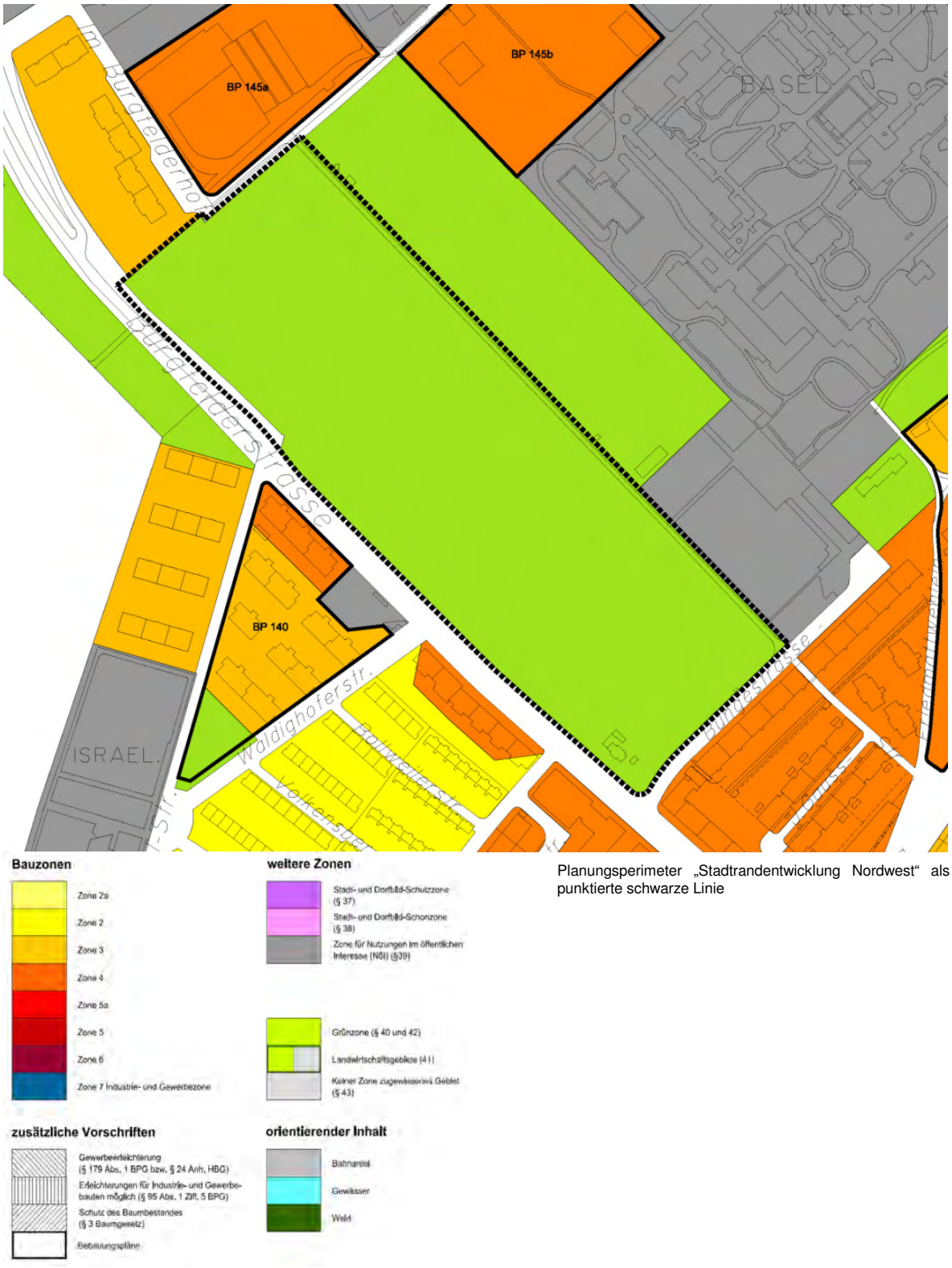
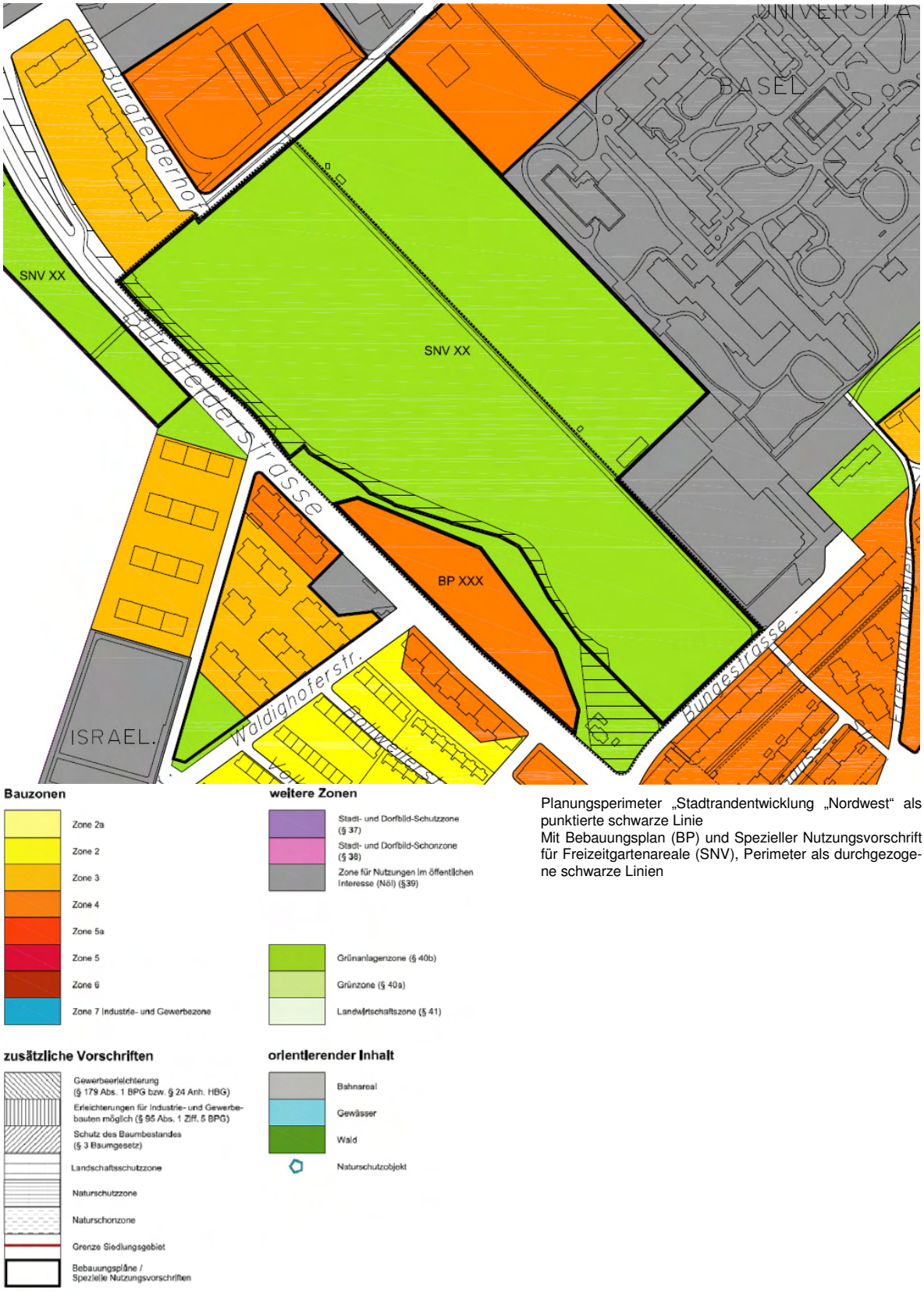


Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, neu



Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Nordwest“ als punktierte schwarze Linie

Abb.: Zonenplan bestehend


SNV XX
SNV XX
BP XXX
ISRAEL
BASEL
Bungestrasse
Waldighoferstr.
Bauwerkstr.
Bauwerkstr.
Bauwerk

6.3.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan beschränkt sich auf wenige, zusätzlich zu den Vorschriften der Zone 4 geltenden Rahmenvorgaben zur Einpassung der neuen Bebauung ins stadträumliche Umfeld.

1. **Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. …… des Planungsamts vom …….. wird verbindlich erklärt.**

2. **Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.**

Die zulässigen Erdgeschossnutzungen sollen den Wandel von einer Ausfallstrasse zu einer Stadtstrasse mit Nahversorgungsangeboten unterstützen.

3. **Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.**

Damit wird den besonders strengen Ansprüchen für Einzonungen Rechnung getragen, die entlang der Burgfelderstrasse nicht a priori erfüllt sind.

4. **Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.**

Der exponierten Lage am Stadteingang und oberhalb der Geländeböschung mit der geplanten öffentlichen Grünanlage soll mit einer qualitativ besonders hochstehenden Überbauung Rechnung getragen werden. Geeignete qualitätssichernde Verfahren sind Varianzverfahren wie zum Beispiel Studienaufträge oder Wettbewerbe.

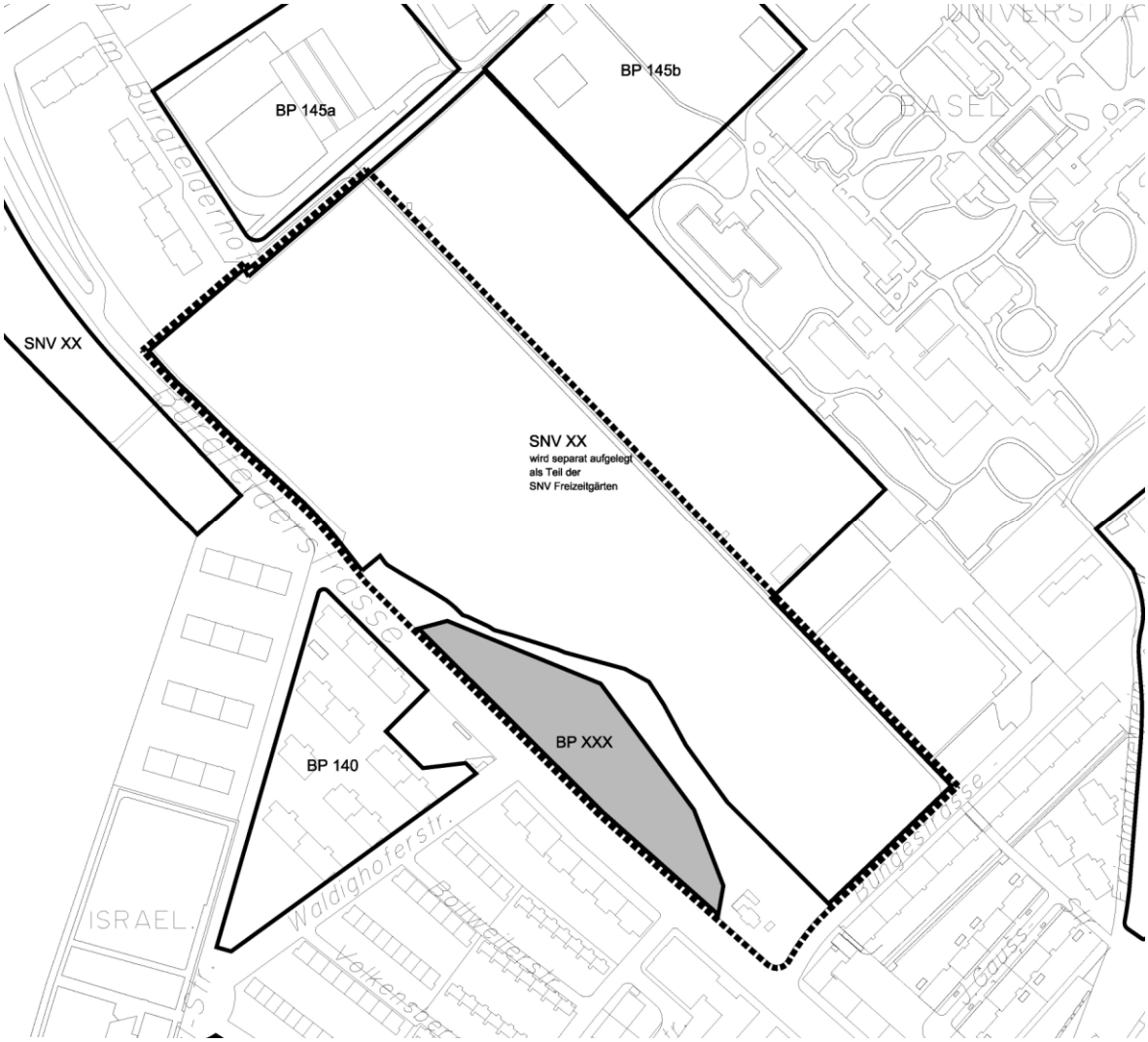


Abb.: Bebauungsplan (BP XXX),
orientierend Bebauungspläne und spezielle Nutzungsvorschriften im Umfeld

6.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf tangierte Interessen dargelegt und abgewogen. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 massgebend.

6.4.1 Raumordnung

Stadtentwicklung: Im Planungsperimeter kann Wohnraum für rund 150 Einwohner im Kern der Agglomeration und mit direkter Tramverbindung in die Innenstadt geschaffen werden. Der geplante neue öffentliche Freiraum mit der Verbindung in den geplanten Landschaftspark in Frankreich kommt auch den benachbarten Quartieren zu gute. Die östlich des Planungsperimeters ansässige Universitäre Psychiatrische Klinik öffnet ihr grosses Areal zunehmend. Nachbarschaftskonflikte mit der geplanten Stadtrandentwicklung sind nicht zu erwarten.

Infrastruktur: Die neue Bauzone an der Burgfelderstrasse ist bereits heute voll erschlossen. Die bestehenden Infrastrukturen in den Bereichen Verkehr sowie Ver- und Entsorgung verfügen wegen der nur begrenzten Einwohnerkapazität des neuen Baufeldes insgesamt über ausreichende Kapazitäten, auch wenn der südlich des Planungsperimeters gelegene Strassenknoten Burgfelderstrasse/ Luzernerring in den Spitzenstunden stark belastet ist.

Das Entwicklungsgebiet ist mit der Tramlinie 3 bereits sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit der geplanten Verlängerung der Tramlinie nach Frankreich würde die Erschliessungsgüte noch weiter verbessert werden.

Der Korridor des sogenannten Zubringer Allschwil tangiert den nördlichen Rand des Planungsperimeters und ist als zu prüfende Massnahme im Rahmen eines integralen Verkehrskonzepts Raum Basel West/ Allschwil/ Bourgfelden/ Hégenheim im kantonalen Richtplan aufgeführt (siehe Richtplan; M2 Motorisierter Individualverkehr). Durch die Reduktion der Stadtrandentwicklung für den Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative sind im nördlichen Teil des Planungsperimeters, der für den Korridor in Frage kommt, nun keine Bauzonen mehr vorgesehen.

Mit dem nahe gelegenen Schulzentrum Wasgenring steht ein breit gefächertes Schulangebot mit ausreichender Kapazität zur Verfügung.

Freizeitgärten: Die vorgeschlagenen Nutzungsplanmassnahmen ermöglichen die Aufhebung von 1.19 ha Freizeitgärten zugunsten von öffentlichen Freiräumen und Wohngebieten. Rund 5.27 ha Freizeitgärten im Planungsperimeter und weitere 4.20 ha benachbarte Flächen ausserhalb werden über die speziellen Nutzungsvorschriften als Freizeitgartenareale gesichert. Diese Grössenordnung ist mit dem Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative abgestimmt, so dass den Stadtbewohnern auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Gärten angeboten werden kann. Allen von Umnutzung betroffenen Gartenpächtern können Ersatzparzellen angeboten werden.

6.4.2 Umwelt

Naturraum: Die geomorphologisch wertvolle Niederterrassenböschung des Rheins wird im Einklang mit dem Richtplan mit einer Landschaftsschutzzone künftig besser geschützt.

Lärmbelastung: Im Gebiet direkt an der Burgfelderstrasse werden die strengen Planungswerte der massgeblichen Lärmempfindlichkeitsstufe 3 überschritten. Über den Bebauungsplan wird sichergestellt, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung bei den folgenden Bauplanungen auch nach der Einzonung durch planerische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden.

6.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter

Die vorliegende Nutzungsplanung beinhaltet stufengerecht die Rahmenvorgaben zur Wahrung der Naturbelange:

- Die räumliche Anordnung und ggf. Beschränkung von zulässigen Nutzungen so, dass Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Naturobjekten vermieden werden.
- Das Vorhalten von Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, die geeignet sind, naturräumliche Vernetzungsfunktionen wahrzunehmen sowie ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzunehmen.
- Die Festsetzung von Vernetzungs- und Schutzzielen als qualitative Anforderung an die Gestaltung von Freiräumen.

Die Einhaltung dieser nutzungsplanerischen Rahmenfestsetzungen ist dann zusammen mit den generellen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts zum ökologischen Ausgleich und Ersatz auf den folgenden Planungsstufen (Qualität sicherndes Verfahren für Flächen in der Bauzone sowie Bewilligungsverfahren) räumlich konkreter und projektbezogen nachzuweisen.

Objekte des Inventars der schutzwürdigen Naturobjekte:

Im Planungsperimeter befinden sich keine Objekte des Inventars schützenswerter Naturobjekte.

Naturräumliche Vernetzung:

Im Planungsperimeter befindet sich die geomorphologisch wertvolle Geländeböschung einer Niederterrasse des Rheins. Die grossflächige Grünanlagenzone im Planungsperimeter wird deshalb im Bereich der Böschung mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Der entsprechende Korridor wird damit als Landschaftselement und als naturräumliche Verbindung in die offene Landschaft auf französischem Boden gesichert.

Ökologischer Ausgleich und Ersatz:

- Die vorliegende Nutzungsplanung berücksichtigt die schutzwürdigen Naturobjekte. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind aber gegebenenfalls auch für die Inanspruchnahme nicht als wertvolle Objekte kategorisierter Natur erforderlich (hier primär für die neue Bauzone auf bisherigen Freizeitgärten und einem Gärtnereigelände). Die exakte Gestaltung und Verortung dieser Massnahmen ist stufengerecht mit der Bewilligung konkreter Projekte im Planungsperimeter zu bestimmen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausgedehnte Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, welche für die Aufnahme

von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen geeignet sind und sich zudem im Landeigentum des Kantons befinden: Dies sind zum einen die grossflächigen Grünanlagenzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale, welche als ergänzende Nutzungen explizit auch dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen mit einschliessen. Zum anderen die neu der Landschaftsschutzzone zugewiesene Geländeböschung, die heute noch teilweise mit Freizeitgärten belegt ist und als naturräumliche Verbindung in die offene Landschaft gestärkt werden soll. Nicht zuletzt können mit dem Baubewilligungsverfahren auch innerhalb der neuen Bauzone ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bestimmt werden.

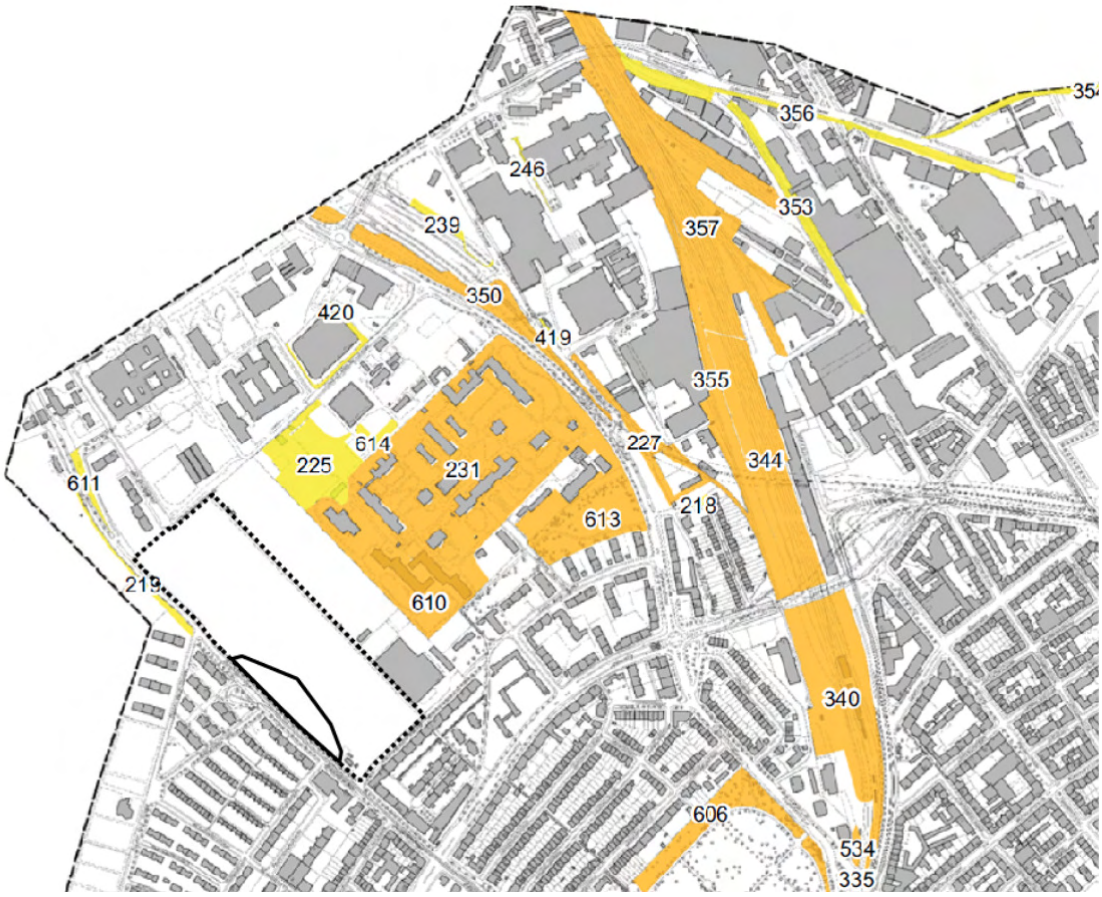


Abb.: Auszug Plan Inventar der schützenswerten Naturobjekte
Überlagert: Planungsperimeter als gestrichelte Linie, Bebauungsplanperimeter als durchgezogene Linie

7. Stadtrandentwicklung Süd

7.1 Ausgangslage

Das Bruderholz ist eine der bevorzugten Wohnlagen in Basel. Der Stadtrand mit seiner weiten Aussicht in den Jura stellt ein hervorragendes Potenzial für das in Basel knappe Angebot an Einfamilienhäusern im Grünen dar. Die auf dem Bruderholzplateau gelegenen Freiräume sind aber auch ertragreiche Landwirtschaftsböden und vor allem ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung. Siedlungs- und Landschaftsentwicklung sind deshalb besonders sorgfältig aufeinander abzustimmen.

Heute dominierende Nutzungen im Planungsgebiet sind die Landwirtschaft, Freizeitgärten und der kleine Wald am Hölleweglein.

Ein grosser Anteil des Gebiets der Stadtrandentwicklung Süd befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Stadt resp. der Einwohnergemeinde Basel und der Christoph Merian Stiftung. Einige Ackerstreifen befinden sich im Eigentum von Privatpersonen.

7.2 Planungsziel „Kleinteilige Ergänzungen“

In einem Testplanungsverfahren, zu dem eine separate Broschüre vorliegt, wurden die Entwicklungsvarianten eines grossen kompakten Baufeldes als Gegenüber zur bestehenden Siedlung am Jakobsberg, von Siedlungsinseln in der Landschaft und von kleinteiligen, an der Topografie orientierten Siedlungsergänzungen untersucht. Unter anderem wegen der besten Verträglichkeit mit dem bestehenden Gebietscharakter und der flexiblen Etappierbarkeit wurde der letzte Ansatz als Grundlage für die weitere Planung gewählt.

Für die vorliegende Nutzungsplanung wurde die Testplanung zugunsten des Erhalts sämtlicher Freizeitgartenareale im Planungsgebiet modifiziert. Sie basiert auf folgenden Grundsätzen:

- Die charakteristische, stark durchgrünte Siedlungslandschaft des Bruderholzes wird durch zwei in die Topografie eingepasste Ergänzungen am Siedlungsrand fortgeschrieben. Die neuen Baufelder bieten Raum für unterschiedliche Typologien freiraumbezogenen Einfamilienwohnungsbaus.
- Zwischen den Baufeldern verbleiben grosszügige Freiräume für Freizeitgärten und öffentliche Freiräume, so dass die Grünverbindungen aus der Stadt in die Landschaft fortgesetzt werden können. Wichtige Aussichtspunkte bleiben oder werden neu öffentlich zugänglich.
- Die äusseren Siedlungsränder werden als naturnahe Naherholungs- und Grünräume gestaltet und schaffen einen sanften Übergang in die offene Landschaft. Dort soll der Landschaftsschutz und eine auf Ökologie, Naherholung und Naturerlebnis ausgerichtete Landwirtschaft Vorrang vor der Ertragslandwirtschaft haben.

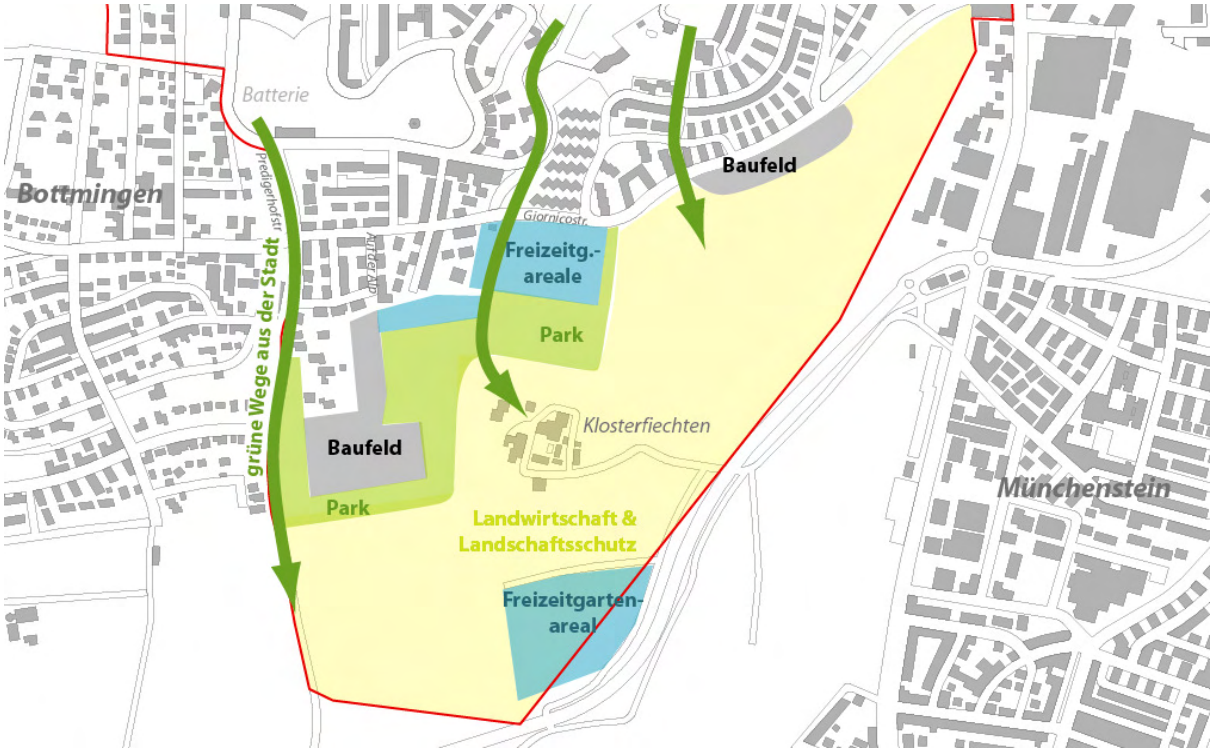


Abb.: Schemaskizze Planungsziel „Kleinteilige Ergänzungen“ mit „grünen Wegen aus der Stadt in die Landschaft“

7.3 Massnahmen

7.3.1 Bestehende Zonierung

Das südlich an die bestehenden Bauzonen anschliessende Gebiet ist heute mit Ausnahme der Waldflächen überwiegend keiner Zone mit Überlagerung von Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Dies gilt auch für die Freizeitgartenareale, die in dieser Zone nicht zonenkonform sind. An Waldrändern, Böschungen und Wegen befinden sich einige kleinere Flächen in der Grünzone oder keiner Zone zugewiesenen Bereichen ohne Landwirtschaftsüberlagerung. Das Areal des Klosterfiechtenhofs mit dem dort ansässigen Vollzugszentrum und Wohnheim liegt in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Ein oberhalb des Hofs befindliches Wiesengelände mit Reitplatz liegt in der Grünzone.

7.3.2 Zonenänderungen

Östlich der Predigerhofstrasse und südlich der unteren Giornicostrasse werden zwei Perimeter für neue Wohngebiete der im Bruderholz üblichen Zone 2a für eine offene zweigeschossige Bebauung zugewiesen. Die Abgrenzungen orientieren sich an der natürlichen Topografie: Das Wohngebiet an der Gironicostrasse bleibt in der zur Strasse orientierten Senke und lässt den in Richtung Dreispitz verlaufenden Geländerücken frei von Bebauung. Das Wohngebiet östlich des Predigerhofwegs orientiert sich am Verlauf der Plateaufläche des Bruderholzes und der bestehenden Siedlungsgrenze in Bottmingen. Der zulässige Wohnanteil für die neuen Bauzonen wird im Bebauungsplan geregelt.

Die Fortsetzungen wichtiger Freiraumverbindungen aus dem Bruderholzquartier in die Landschaft wie der Predigerhofweg und die Giornicopromenade werden zusammen mit dem Vorland der neuen Wohngebiete, dort wo keine Freizeitgartenareale bestehen, von heute geltendem Landwirtschaftsgebiet neu der Grünzone zugeordnet. Damit entfällt in diesem Gürtel das Primat der Bewirtschaftung gemäss Landwirtschaftszone zugunsten der nicht zweckgebundenen Grünzone, was dem Entwicklungsziel der naturräumlichen Aufwertung und Stärkung der naturverträglichen Erholung besser gerecht wird. Die Grünzone bewirkt dabei einen strengeren Schutz vor Bauten und Anlagen als dies in der heute gültigen Landwirtschaftszone der Fall ist. Die im Übergangsbereich zur offenen Landschaft überlagerte Naturschonzone bewirkt, dass Massnahmen mit den Schutzzielen der Stärkung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft, des Erhalts des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft so wie der Aufwertung des Gebiets für die naturverträgliche Erholung verträglich sein müssen.

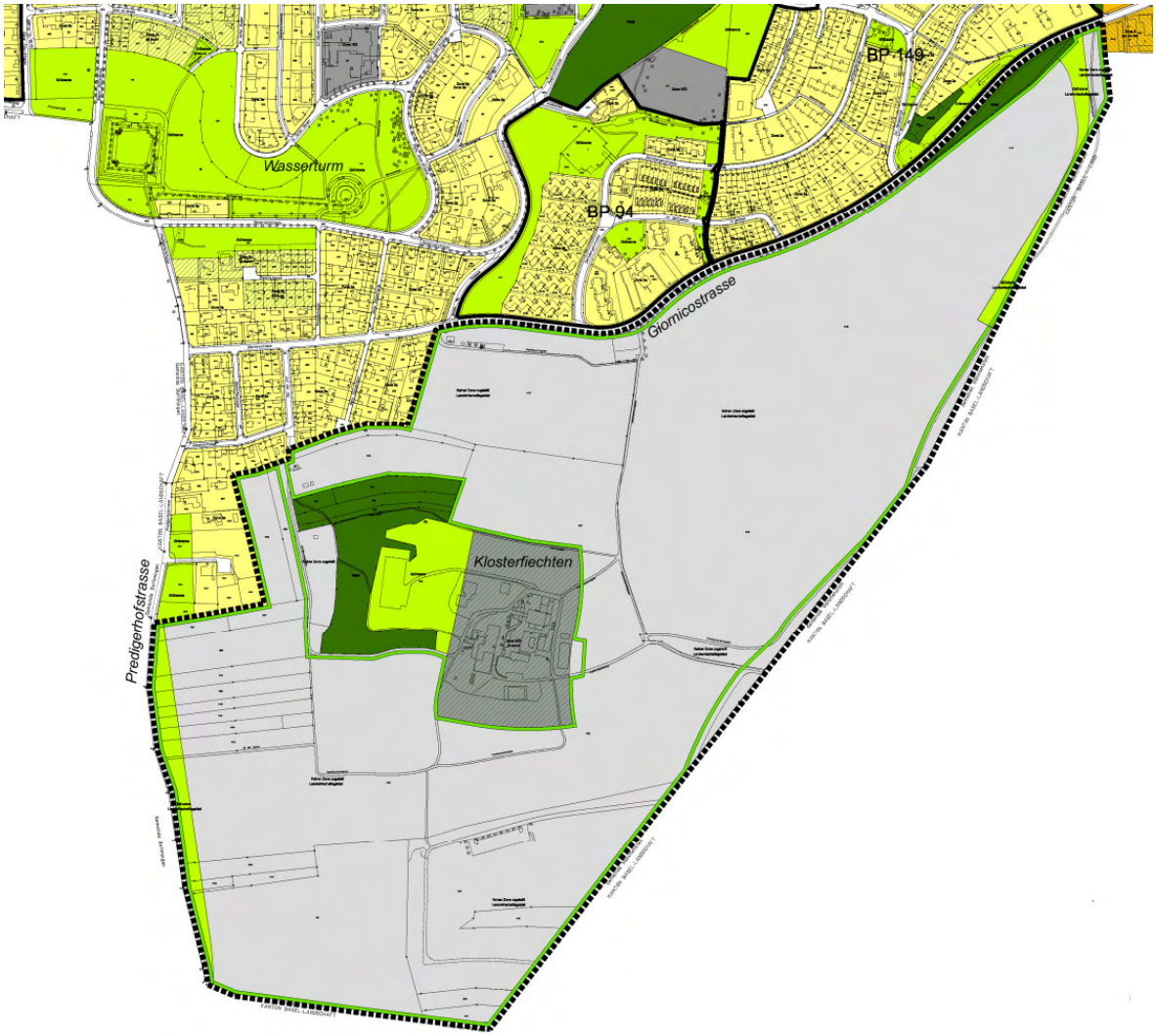
Die südlich angrenzenden Gebiete bleiben der Landwirtschaftszone zugeordnet. Sie werden jedoch mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Damit wird auch dieses grosse Gebiet von den in der Landwirtschaftszone sonst zulässigen grösseren Bauten und Anlagen frei gehalten. Diese sind auf das direkte Umfeld des Klosterfiechtenhofs beschränkt.

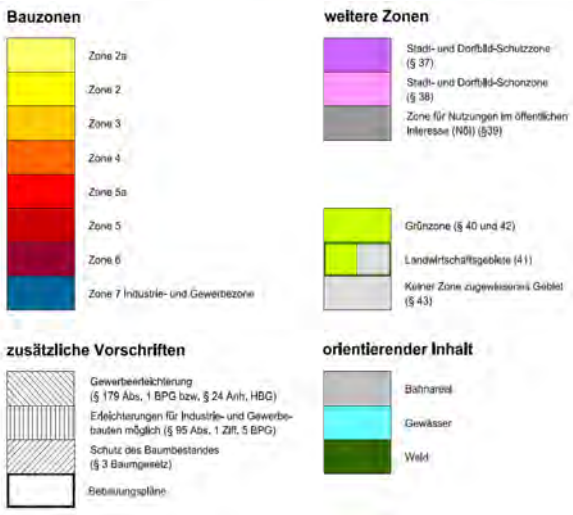
Der Klosterfiechtenhof mit seinem Umschwung bleibt wegen dem dort ansässigen Vollzugszentrum und Wohnheim wie heute der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugeordnet. Dabei wird aber der südlichste, heute nicht baulich genutzte Teil, aus dieser Zone entlassen und der umgebenden Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutz zugeordnet, um eine bauliche Entwicklung an diesem landschaftlich exponierten Streifen zu vermeiden. In einem späteren Ratschlag der Zonenplanrevision wird für sämtliche Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse eine Zweckbestimmung erfolgen. In diesem Rahmen sollen für den Klosterfiechtenhof neben der Nutzung als Vollzugszentrum und Wohnheim auch die Nutzungen für Landwirtschaft und Naherholung besser verankert werden.

Die Freizeitgartenareale „Drei Häuser“, „Auf der Alp“ und „Klosterfiechten“ werden von heute keiner Zone mit Landwirtschaftsschraffur in die Grünanlagenzone mit den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale überführt.

7.3.3 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Im Lärmempfindlichkeitsstufenplan wird den neuen Bauzonen die für Wohngebiete übliche Empfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Lediglich entlang der Gironicostrasse gilt die bereits bestehende Vorbelastung der Empfindlichkeitsstufe III.





Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Süd“ als punktierte schwarze Linie

Abb.: Zonenplan bestehend

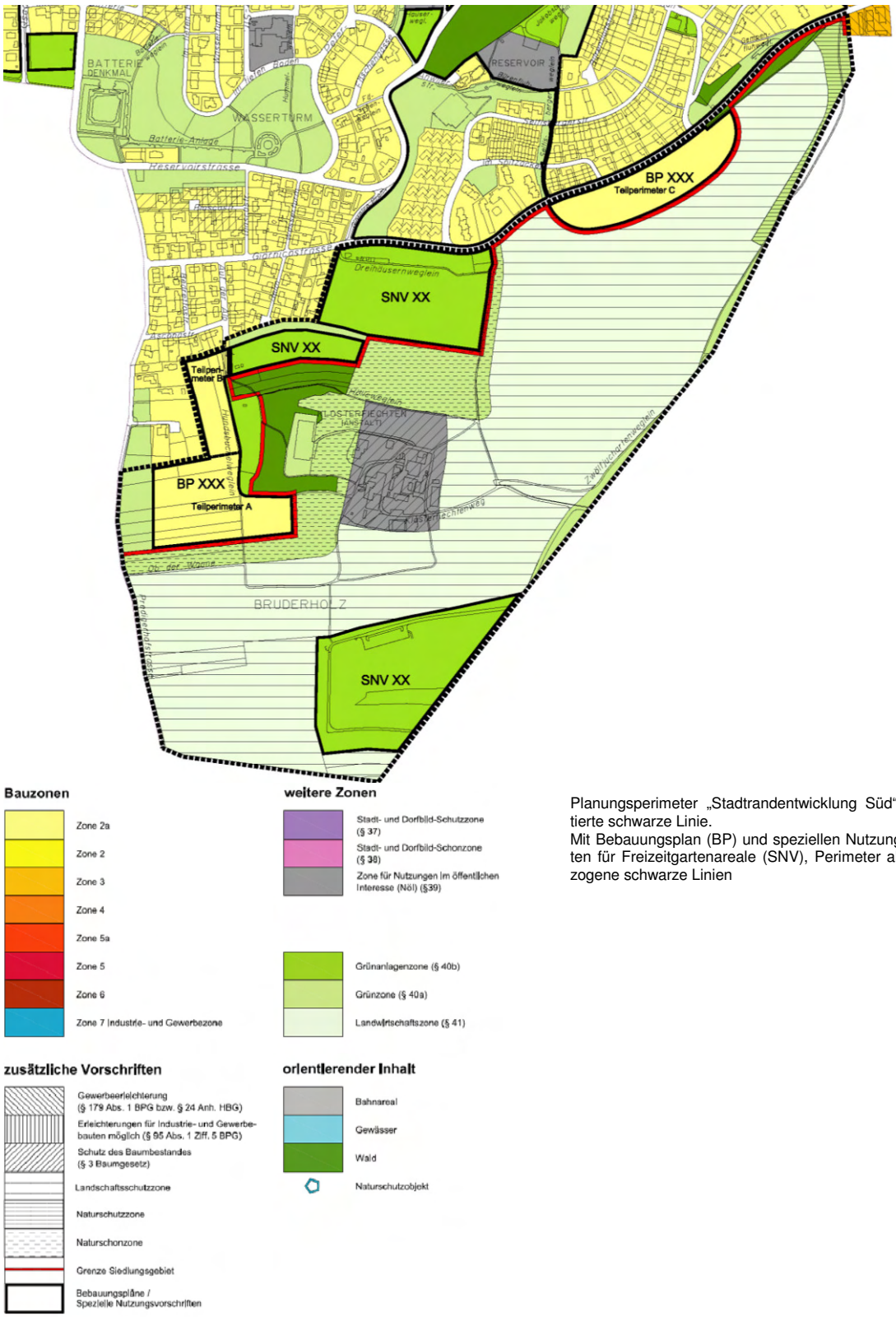


Abb.: Zonenplan neu

Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Süd“ als punktierte schwarze Linie.
Mit Bebauungsplan (BP) und speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale (SNV), Perimeter als durchgezogene schwarze Linien

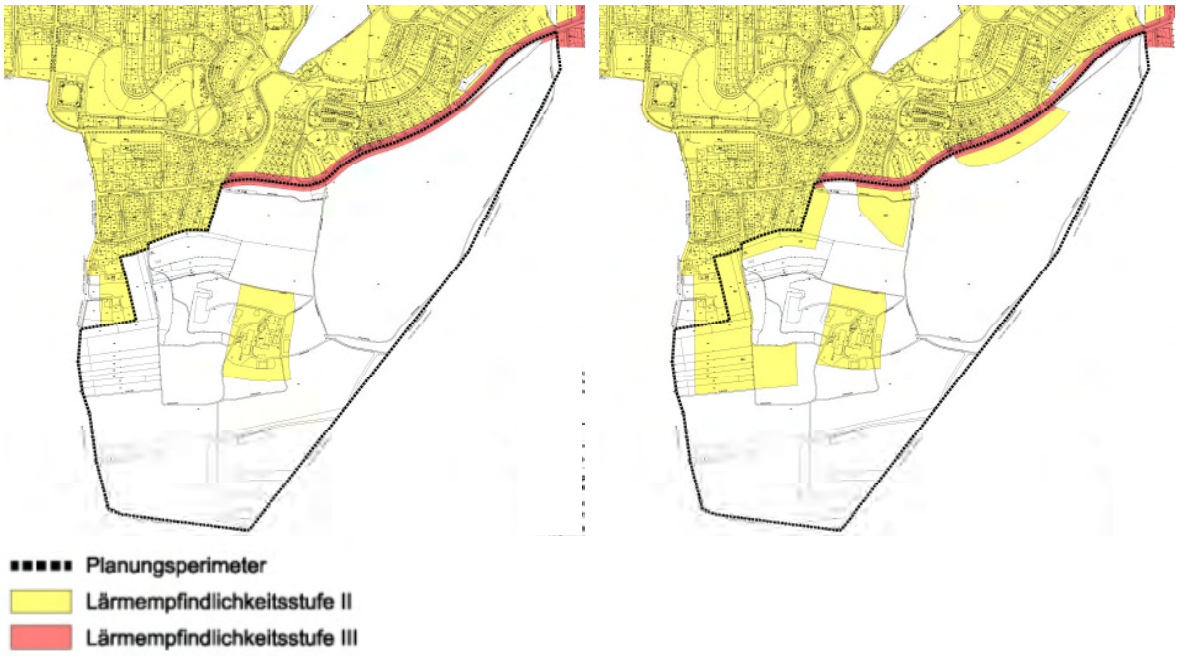


Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, bestehend

Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, neu

7.3.4 Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. … des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.

2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:

Die vom Bebauungsplan umfassten Gebiete grenzen direkt an die offene Landschaft und benötigen wegen ihrer Ausdehnung und sensiblen Lage noch genauere Nutzungsvorschriften. Zum Teil sind bodenordnende Massnahmen vor einer sinnvollen Erschliessung und Entwicklung notwendig. Deshalb wird ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren festgesetzt. Damit kann der Grosse Rat und ggf. die Bevölkerung noch vor aufwendigen Detailplanungen über die grundsätzliche Ausrichtung der Planung bestimmen. Die Vorgaben der hier vorliegenden ersten Planungsstufe beschränken sich auf die für eine stimmige Gesamtentwicklung notwendigen Grundregeln. Im Rahmen dieser Vorgaben können dann Detailregelungen zum Beispiel zur inneren Erschliessung, zur Stellung bzw. Dimensionierung von Baukörpern und zur Freiraumplanung zeitnah in Bebauungsplänen zweiter Stufe festgesetzt werden. Bis dahin werden auch Möglichkeiten zur Sicherung einer Mindestausnutzung der neuen Wohngebiete geprüft. Die Festsetzungen zweiter Planungsstufe können nach Teilperimetern etappiert werden.

2.1 Der Wohnflächenanteil beträgt 100%. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.

2.2 Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.

2.3 Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.

Der Teilperimeter A liegt auf bewegter Topografie in Randlage zur offenen Landschaft. Die niedrigere Ausnutzungsziffer und die reduzierte Geschossigkeit erzwingt deshalb eine besonders zurückhaltende Überbauung.

2.4 Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.

Diese Verbindung ist ein wichtiger Bestandteil des örtlichen Netzes von Spazierwegen.

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

Die vorliegenden Rahmenfestsetzungen sind auf einen langfristigen Entwicklungsprozess ausgelegt. Mit der obigen Vorschrift soll für die Übergangszeit bis zur Festsetzung der Nutzungspläne zweiter Stufe eine angemessene Nutzung des Gebietes möglich bleiben. Deshalb sind auch über den Bestandsschutz hinausgehende bauliche Massnahmen nicht gänzlich ausgeschlossen, solange sie den langfristigen Planungszielen nicht entgegen stehen. Vorbehalten sind die allgemeinen Anforderungen an eine Ausnahmebewilligung gemäss Bau- und Planungsgesetz.

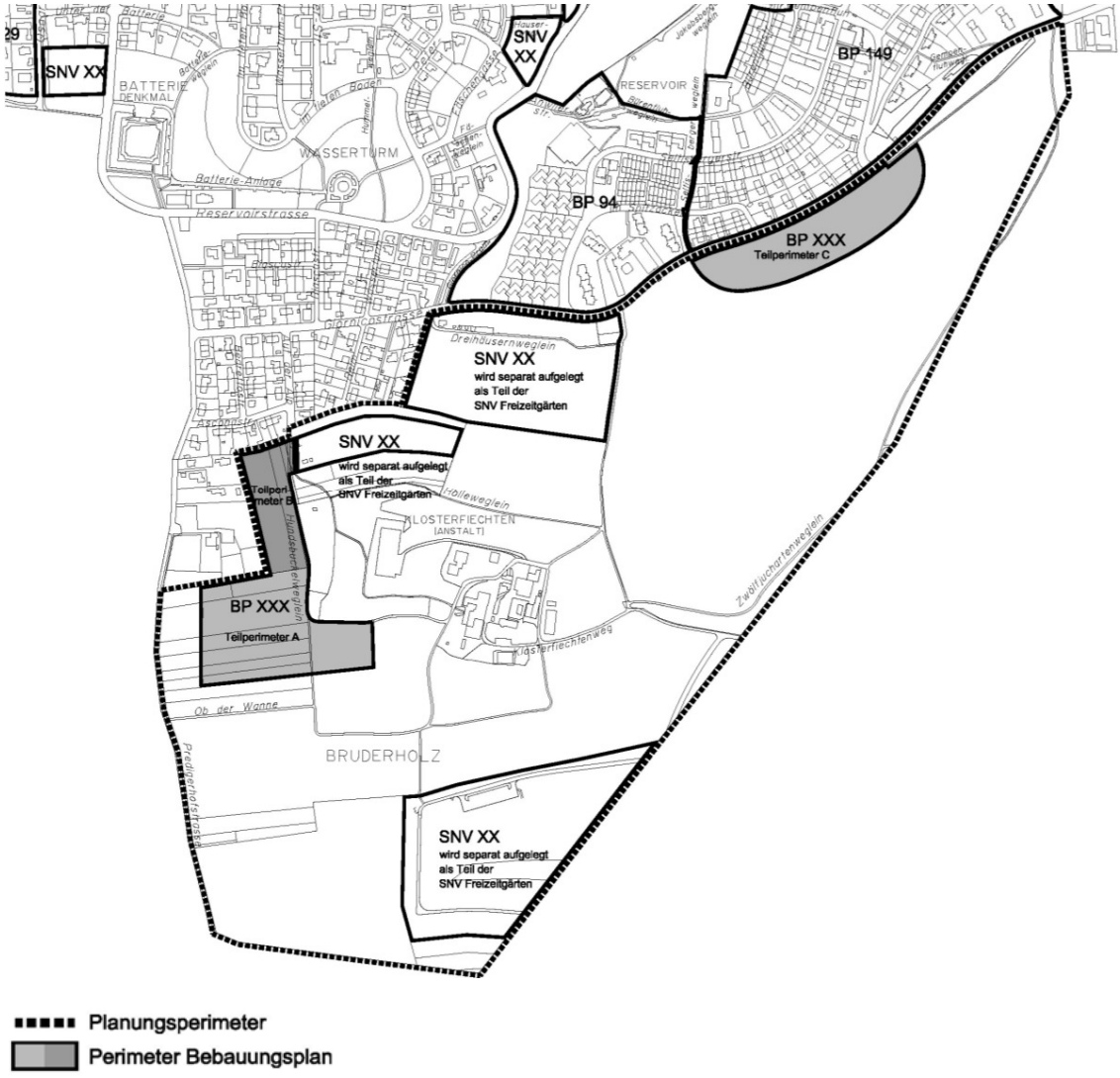


Abb.: Bebauungsplan (BP XXX)
orientierend Bebauungspläne und spezielle Nutzungsvorschriften im Umfeld

7.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf tangierte Interessen dargelegt und abgewogen. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 massgebend.

7.4.1 Raumordnung:

Stadtentwicklung: Die vorgeschlagenen Massnahmen ermöglichen an bester Lage neuen Wohnraum im Grünen für über 250 Einwohner. Die offene Bauweise mit privaten Grünräumen ist in Basel besonders knapp und deckt ein Wohnungsmarktsegment ab, in dem Basel

bisher Einwohner ans Umland verloren hat. Mit dem neuen Wohnraum soll auch ein Beitrag gegen die Überalterung und den Einwohnerschwund im Bruderholzquartier geleistet werden.

Infrastruktur: Die Kapazität der bestehenden Infrastruktur der Umgebung in den Bereichen Verkehr sowie Ver- und Entsorgung reicht für die zusätzliche Beanspruchung durch die neuen Bewohner aus. Mit der Bruderholz-Schule steht ein Schulangebot in der Nähe zur Verfügung.

Bodenordnung: In den Teilperimetern A und B des Bebauungsplans sind die bestehenden Parzellenverhältnisse für eine sinnvolle Erschliessung und Flächennutzung ungünstig. Vor der baulichen Entwicklung ist es deshalb erforderlich, Landumlegungsverfahren durchzuführen.

Landwirtschaft und Naherholung: Die Umzonung von rund 5 ha keiner Zone zugewiesenem Gebiet - grösstenteils mit Landwirtschaftsschraffur - in die Grünzone schafft die planungsrechtliche Grundlage, das Angebot öffentlicher Grünräume am Stadtrand weiter zu verbessern. Mit der Realisierung von Wohnbauten auf den neu eingezonten Gebieten werden über die Mehrwertabgabe erhebliche Einnahmen für den Mehrwertfonds generiert, die auch für Investitionen in diese öffentlichen Grünräume verwendet werden können.

Die neue Grünzone am Rand der Siedlungserweiterungen ist dabei ausreichend flexibel, dass dort auch weiterhin Landwirtschaft zulässig ist bzw. im Bedarfsfall innert kurzer Zeit wieder möglich wird. Diese Flächen werden deshalb auch weiterhin im kantonalen Richtplan als Fruchtfolgefläche geführt.

Auch die Ausdehnung der Wohnbauzonen beansprucht im Saldo mit der kleinen Neuausscheidung von Landwirtschaftszone zulasten der Bauzone NöI im Bereich des Klosterfiechtenhofs rund 5 ha Landwirtschaftszone. Im Gegensatz zur Umzonung in Grünzonen sind diese Flächen als Verlust von Fruchtfolgeflächen zu verbuchen. Das kantonale Kontingent an Fruchtfolgeflächen bleibt aber dennoch gewahrt (vgl. gesamthafte Betrachtung der Fruchtfolgeflächen im Teilbericht 4: Zonen für Freiraumnutzungen).

Freizeitgärten: Die vorgesehenen Grünanlagenzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgärten sichern sämtliche bestehenden Gartenareale im Planungsperimeter. Auf der bisherigen Landwirtschaftszone waren diese Gartenareale nicht zonenkonform. Diese Massnahme leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung des in der Volksabstimmung angenommenen Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative, der die Sicherung von mindestens 40 ha Freizeitgartenarealen auf Stadtgebiet beinhaltet.

7.4.2 Umwelt

Naturraum: Mit der Stadtrandentwicklung Süd werden die Bauzonen am Siedlungsrand um 5.4 ha ausgedehnt und im landschaftlich exponierten Bereich des Klosterfiechtenhofs um 0.5 ha reduziert. Die vorliegende Planung tangiert dabei keine im Inventar der schützenswerten Naturobjekte verzeichneten Objekte und berücksichtigt die natürliche Topografie. Die an die Siedlungserweiterung angrenzende Hügellandschaft und die Grünraumverbindungen aus der Stadt in die Landschaft werden im Einklang mit dem Richtplan und Freiraumkonzept Basel über Grün- und Grünanlagenzonen bzw. eine überlagernde Zone Landschaftsschutz künftig besser geschützt. Die neuen Grünzonen am Übergang zwischen Siedlung und Land-

schaft bieten optimale Voraussetzungen für Massnahmen des ökologischen Ausgleichs und Ersatzes.

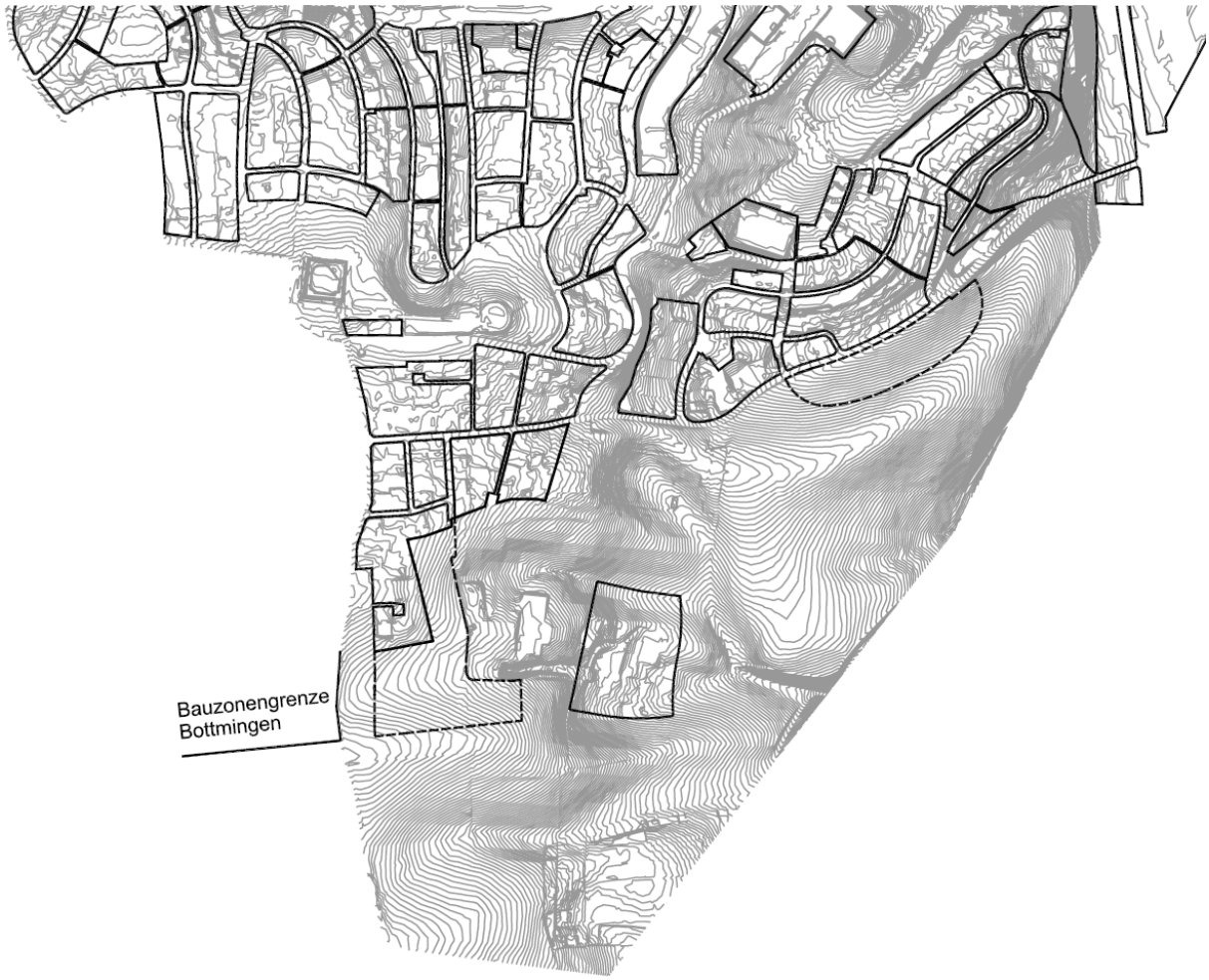


Abb.: Einbettung der Bauzonen in die Topografie
(Bauzonen als durchgehende Linien, neue Bauzonen als gestrichelte Linien, Höhenkonturen als graue Linien)

Wald: Die bestehenden Waldgrenzen im Gebiet „Auf der Alp“ bleiben unverändert. In den angrenzenden, neu eingezonten Baugebieten ist der gesetzliche Waldabstand von 15 Metern einzuhalten.

Lärmbelastung: Die Planungswerte für Lärmimmissionen werden in den zur Einzonung vorgeschlagenen Gebieten eingehalten.

7.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter

Die vorliegende Nutzungsplanung beinhaltet stufengerecht die Rahmenvorgaben zur Wahrung der Naturbelange:

- Die räumliche Anordnung und ggf. Beschränkung von zulässigen Nutzungen so, dass Beeinträchtigungen von schutzwürdigen Naturobjekten vermieden werden.

- Das Vorhalten von Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, die geeignet sind, naturräumliche Vernetzungsfunktionen wahrzunehmen sowie ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzunehmen.
- Die Festsetzung von Schutzzielen als qualitative Anforderung an die Gestaltung von Freiräumen.

Die Einhaltung dieser nutzungsplanerischen Rahmenfestsetzungen ist dann zusammen mit den generellen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts zum ökologischen Ausgleich und Ersatz auf den folgenden Planungsstufen (zweite Bebauungsplanstufe in den Gebieten mit baulicher Entwicklung sowie Bewilligungsverfahren) räumlich konkreter und projektbezogen nachzuweisen.

Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte:

- Im Bereich der neuen Bauzonen befinden sich keine Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte.
- Das Klosterfiechtenwäldchen als Lebensraum von lokaler Bedeutung für Fledermäuse und Vorkommen von Flechten (Naturobjekt 424) bleibt weiterhin komplett dem Wald zugeordnet. Entlang des kurzen Abschnitts in Nachbarschaft zur neuen Bauzone südwestlich des Waldes ist dort der gesetzliche Waldabstand einzuhalten. Ebenso bleibt der kleine Wald an der unteren Giornicostrasse als Pflanzenstandort lokaler Bedeutung (Objekt 516) weiterhin komplett dem Wald zugeordnet. Im kurzen südlichsten Abschnitt mit Nachbarschaft zur neuen Bauzone an der Giornicostrasse ist dort der gesetzliche Waldabstand einzuhalten.
- Die Hecke im Bereich Hundsbuckel mit lokaler Bedeutung als Pflanzenstandort (Objekt 514) findet im neu vorgesehenen Grünzonengürtel mit Naturschonzone am Siedlungsrand eine adäquate nutzungsplanerische Zuordnung.
- Der Ruderalstandort östlich der Predigerhofstrasse mit regionaler Bedeutung als Pflanzen- und Heuschrecken-Lebensraum (Objekt 314) gehört zum offenen Kulturland, welches grossflächig der überlagernden Landschaftsschutzzone zugewiesen wird, um die natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten besser zu sichern.
- Das Trockenwiesenobjekt am Zwölfjuchartenweglein (Objekt 95) ist Lebensraum für Pflanzen, Mollusken, Tagfalter, Heuschrecken und Reptilien. Als Naturobjekt von nationaler Bedeutung wird es der Grünzone mit überlagernder Naturschutzzone zugewiesen.
- Die Böschung an der Bruderholzstrasse ist lokal bedeutsamer Standort für Pflanzen, Reptilien, z.T. auch Heuschrecken und Tagfalter. Sie wird im zur Bruderholzstrasse gerichteten Teil (Objekt 515) neu der Grünzone an Stelle bisher keiner Zone zugeordnet. Der in die offene Landschaft führende Teil der Böschung (Objekt 91) erhält durch die neue Überlagerung der Landwirtschaftszone mit einer Landschaftsschutzzone einen besseren Schutz als bisher.
- Der Weiher im Bereich des Klosterfiechtenhofs ist ein Amphibienstandort lokaler Bedeutung. Er ist nicht von der vorliegenden Planung tangiert und bleibt weiterhin der im gesamten Hofbereich gültigen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugeordnet.

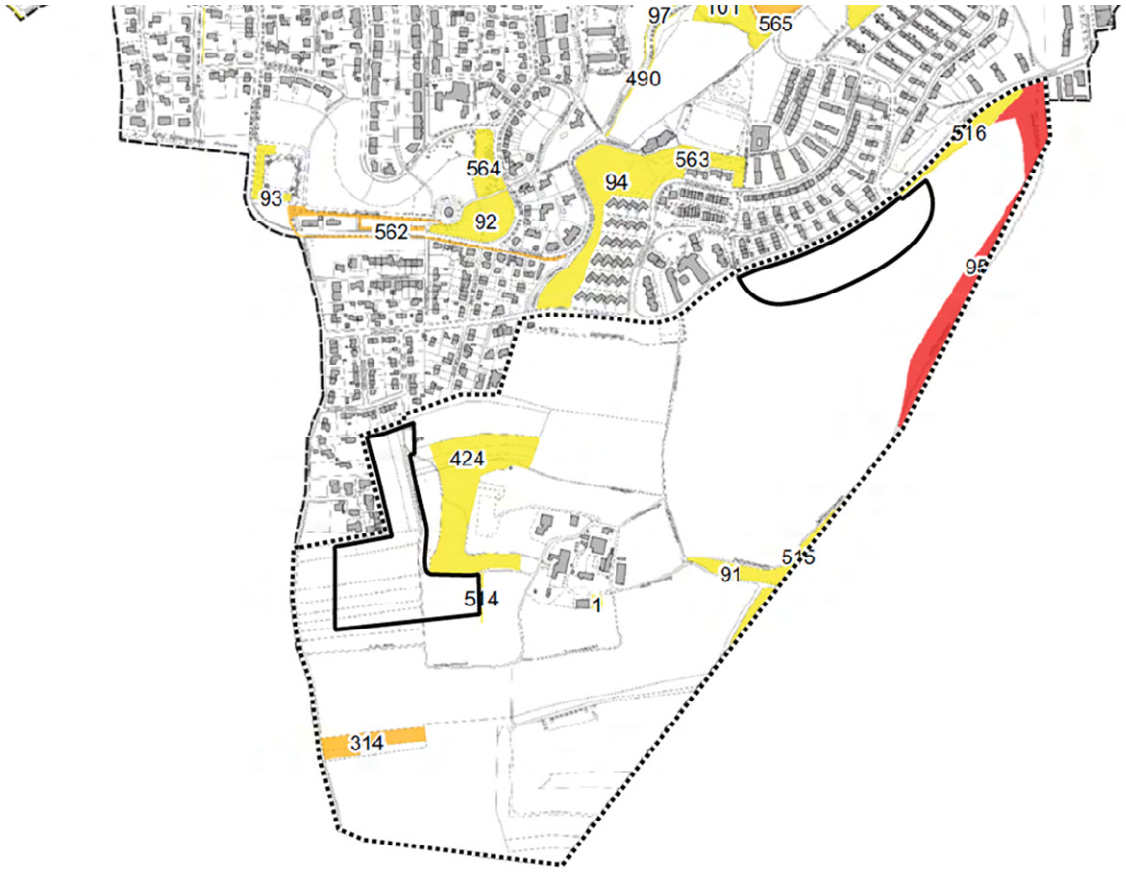


Abb.: Auszug Plan Inventar der schützenswerten Naturobjekte
Überlagert: Planungsperimeter als gestrichelte Linie, Bebauungsplanperimeter als durchgezogene Linie

Naturräumliche Vernetzung:

Der Planungsperimeter grenzt an das stark durchgrünte Bruderholzquartier. Bestehende Ansätze für Grünkorridore aus dem Quartier in die Landschaft in den Bereichen Predigerhofstrasse und Giornicopromenade werden in der vorliegenden Planung von den neuen Bauzonen ausgenommen und durch Zuweisung in die Grünzone bzw. Grünanlagenzone mit speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale fortgeführt. Die neuen Bauzonen erfahren mit der Zone 2a die im Bruderholz übliche, starke Durchgrünung.

Ökologischer Ausgleich und Ersatz:

Die vorliegende Nutzungsplanung berücksichtigt die schutzwürdigen Naturobjekte. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind aber gegebenenfalls auch für die Inanspruchnahme nicht als wertvolle Objekte kategorisierter Natur erforderlich (hier z.B. neue Bauten auf bisherigem Ackerland). Die exakte Gestaltung und Verortung dieser Massnahmen ist stufengerecht im Rahmen der Festsetzung der zweiten Bebauungsplanstufe mit detaillierten Angaben zur inneren Gestaltung der Bauzonen bzw. mit der Bewilligung konkreter Projekte im Planungsperimeter zu bestimmen.

Die vorliegende Planung beinhaltet ausgedehnte Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, welche für die Aufnahme von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen geeignet sind und sich in grossen Teilen im Landeigentum des Kantons befinden: Die an das Siedlungsgebiet anschliessenden über 5 ha Grünzonen mit Naturschonzone sind besonders geeignet für ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen zur Schaffung strukturreicher Übergangsbereiche zum Landwirtschaftsgebiet. Dies gilt – begrenzt auf Teilflächen - auch für die Grünanlagenzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale. Gemäss diesen Nutzungsvorschriften sind in Freizeitgartenarealen nämlich auch dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen als ergänzende Nutzung zulässig. Weitere Flächen für den ökologischen Ausgleich und Ersatz können im Rahmen der zweiten Bebauungsplanstufe auch in den Bauzonen selbst festgesetzt werden - stufengerecht in Abstimmung mit der inneren Bebauungs- und Freiraumstruktur dieser Areale. Nicht zuletzt bietet das grosse, neu mit der Landschaftsschutzzone überlagerte Landwirtschaftsgebiet auf dem Bruderholz weitere Spielräume für die sinnvolle Anordnung von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen.

8. Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“

8.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet von ca. 7.5 ha Grösse zeichnet sich durch seine vielfältigen stadträumlichen Bezüge und Angebote in unmittelbarer Umgebung aus: Es wird gerahmt vom Dreispitz, dem denkmalgeschützten Freiraum des Wolf-Gottesackers, der Siedlung Duggingerhof, dem offenen Gleisfeld der SBB sowie dem botanischen Garten und den Parkanlagen der „Brüglinger Ebene“. Dabei liegt es – keine zwei Kilometer zum „Bahnhof SBB“ entfernt – zentral im Agglomerationskern und ist durch seine unmittelbare Lage an der S-Bahn-Station „Basel-Dreispitz“ sowie mehreren Bus- und Tramlinien hervorragend an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Der gründerzeitliche Teil des Gundeldingerquartiers liegt in direkter Gehdistanz.

Das Landeigentum liegt zum grössten Teil bei der Einwohnergemeinde Basel und ist heute grossteils der Industriezone zugeordnet, die Flächen im Eigentum der SBB sind planungsrechtlich Bahnanlagen. Das Areal wird durch die SBB genutzt (Betrieb und Lager), durch die BVB (Depot und Betriebswerk), die Stadtgärtnerei (Werkhof) sowie eine Familiengartenanlage. Dabei soll der Betriebshof der BVB zeitnah verlagert werden, um eine Aufwertung der Flächen zwischen S-Bahn-Station, Depot Dreispitz und dem Dreispitz zur verbesserten Anbindung des Dreispitz’ an den öffentlichen Verkehr zu ermöglichen. Zudem stehen die heutigen Bahnanlagen einer künftigen Entwicklung offen.

In ökologischer Hinsicht handelt es sich um ein strukturreiches Areal mit hohem ökologischen Wert. Der Gleisbogen und einzelne Böschungen sind Bestandteil des Kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte.

Durch die zentrale stadträumliche Lage und gute Anbindung ist der Kern des Areals für eine Mischnutzung mit einem Wohnschwerpunkt sehr gut geeignet. Im geltenden Richtplan ist

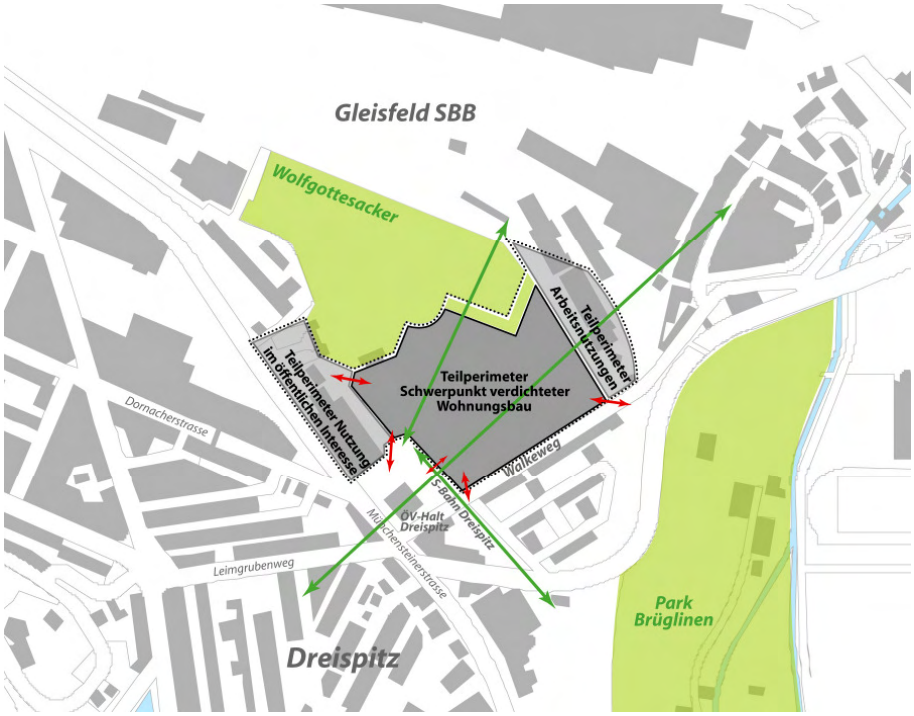
der Perimeter „Am Walkeweg“ als „Mischgebiet“ enthalten, mit einem „untergeordneten siedlungsstrukturellen Schwerpunkt“ um die S-Bahn-Haltestelle Dreispitz.

Im Gegensatz zu den anderen drei Stadtrandentwicklungen gilt es für den Perimeter „Am Walkeweg“ in einer Folgestufe der Planung noch den Entscheid für das grundlegende Siedlungsmuster zu finden. Die Festsetzungen berücksichtigen dies durch eine stärkere Gewichtung von auch qualitativen Rahmensetzungen im Rahmen des Bebauungsplans.

8.2 Planungsziel „Nah, kompakt, grün!“

Die Heterogenität der Umgebung, die mit Friedhof, Industriearealen oder Gleisflächen bisher eher städtische „Rückseiten“ bildet, täuscht über das grosse Potenzial hinweg, das der Perimeter heute für eine qualitätsvolle Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung bietet. Ein 2009 abgeschlossener städtebaulicher Ideenwettbewerb kam zum Ergebnis, dass die Flächen für entsprechende Nutzungen qualifiziert sind. Dabei wurde auch deutlich, dass mit gänzlich unterschiedlichen städtebaulichen Mustern auf den Ort reagiert werden kann. Bei den sehr unterschiedlichen Optionen wäre im Rahmen der Zonenplanrevision ein Festschreiben eines detaillierten Siedlungsschemas verfrüht. Dennoch können folgende Planungsziele festgehalten werden:

- Die hohe Zentralität des Ortes soll im Sinne einer massvollen, aber deutlichen Verdichtung genutzt werden, mit der Ansprüche an eine hohe Flächenausnutzung gleichwohl wie nach einer hohen Standortqualität eingelöst werden können.
- Schwerpunkt der Nutzung soll im zentralen Arealteil Wohnen sein, mit möglichen quartierbezogenen Nutzungsergänzungen. Auf Aspekte der Lärmimmissionen ist angemessen zu reagieren. Bezüglich der Nutzungsverteilung erscheinen daher an den Rändern zu den Gleisflächen der SBB gewerbliche Nutzungen prädestiniert. Gewerbliche Nutzungen im Dienstleistungssektor sind auch im Bereich an der S-Bahn denkbar.
- Die Anforderungen von künftig unverändert bestehenden Nutzungen im Perimeter und seinem unmittelbaren Umfeld, sind zu berücksichtigen, wie insbesondere die Zugänglichkeit und der Denkmalwert des Wolfgottesackers oder die Funktionalität des Werkhofes der Stadtgärtnerei und dem Depot-Dreispitz der BVB.
- Mit einer Entwicklung des Areals sind seine spezifischen Potenziale zu erschliessen. Insbesondere sind dazu Fragen der Ökologie (Ausgleich, Ersatz, Biotopvernetzung) in Verbindung mit Grün- und Freiräumen zu berücksichtigen; Wahrnehmung und Zugänglichkeit des Areals sind zu verbessern: vor allem sind Wege in und durch das Areal für den Fussgänger- und Veloverkehr zu gestalten. Dabei sind Erschliessungskonzepte zu entwickeln, die dem Standort und seiner guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Rechnung tragen. Zu einem attraktiven Wohnumfeld tragen in Funktion und Nutzung ergänzende private und öffentliche Freiräume bei.



Schemaskizze Planungsansatz „Nah, kompakt, grün!“

Teilperimeter
rote Pfeile: Anbindungen Langsamverkehr
grüne Pfeile: ökologische Vernetzung

8.3 Massnahmen

8.3.1 Bestehende Zonierung

In zonenrechtlicher Hinsicht gelten heute Industriezone und Bahnareal. Nur der Bereich des Wolfgottesackers mit seinem Vorfeld und dem Werkhof der Stadtgärtnerei Ost liegen in einer Zone NÖI (Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse; Lärmempfindlichkeitsstufe III). Der Walkeweg liegt ebenfalls in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Wohnnutzungen sind im Perimeter heute planungsrechtlich nicht zulässig. Nordwestlich des Perimeters wurden die zonenrechtlichen Bestimmungen überarbeitet, um eine Verlagerung des Betriebshofes der BVB vom Perimeter „Am Walkeweg“ zu ermöglichen.

8.3.2 Zonenänderungen und Einzonungen

Mit dem neuen Zonenplan soll eine Entwicklung abgebildet werden, die gemäss dem heutigen Stand der Wettbewerbsergebnisse als künftig sinnvoll erscheint.

Der Kern des Areals „Am Walkeweg“ wird der Zone 4 zugewiesen. In dieser sind auch Nutzungen im öffentlichen Interesse möglich, wie zum Beispiel durch die Stadtgärtnerei oder für einen allfälligen Schulbedarf. Eine Ausweisung einer Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse wäre in der Folgestufe zu überprüfen. Der Grossteil der Flächen der künftigen Zone 4 ist von der Zone 7 umzuzonen. Östlich des Gleisbogens handelt es sich um eine Einzonung von heutigem Bahnareal. Im Nordostteil des Perimeters (hin zu den Flächen der SBB

wie Gleisfeld und Lokdepot) soll heutiges Bahnareal zu einer Zone 7 eingezont werden.[5] Die Flächen um das Tram-Depot Dreispitz werden bis hin zum Wolfgottesacker einer Zone NöI zugewiesen. Damit kann der heutigen Nutzung des Depots, einer allfällig künftigen Umnutzung sowie dem Ziel der öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen hin zum Teilperimeter der Zone 4 Rechnung getragen werden. Eine künftige teilweise Allmendbildung bleibt vorbehalten.

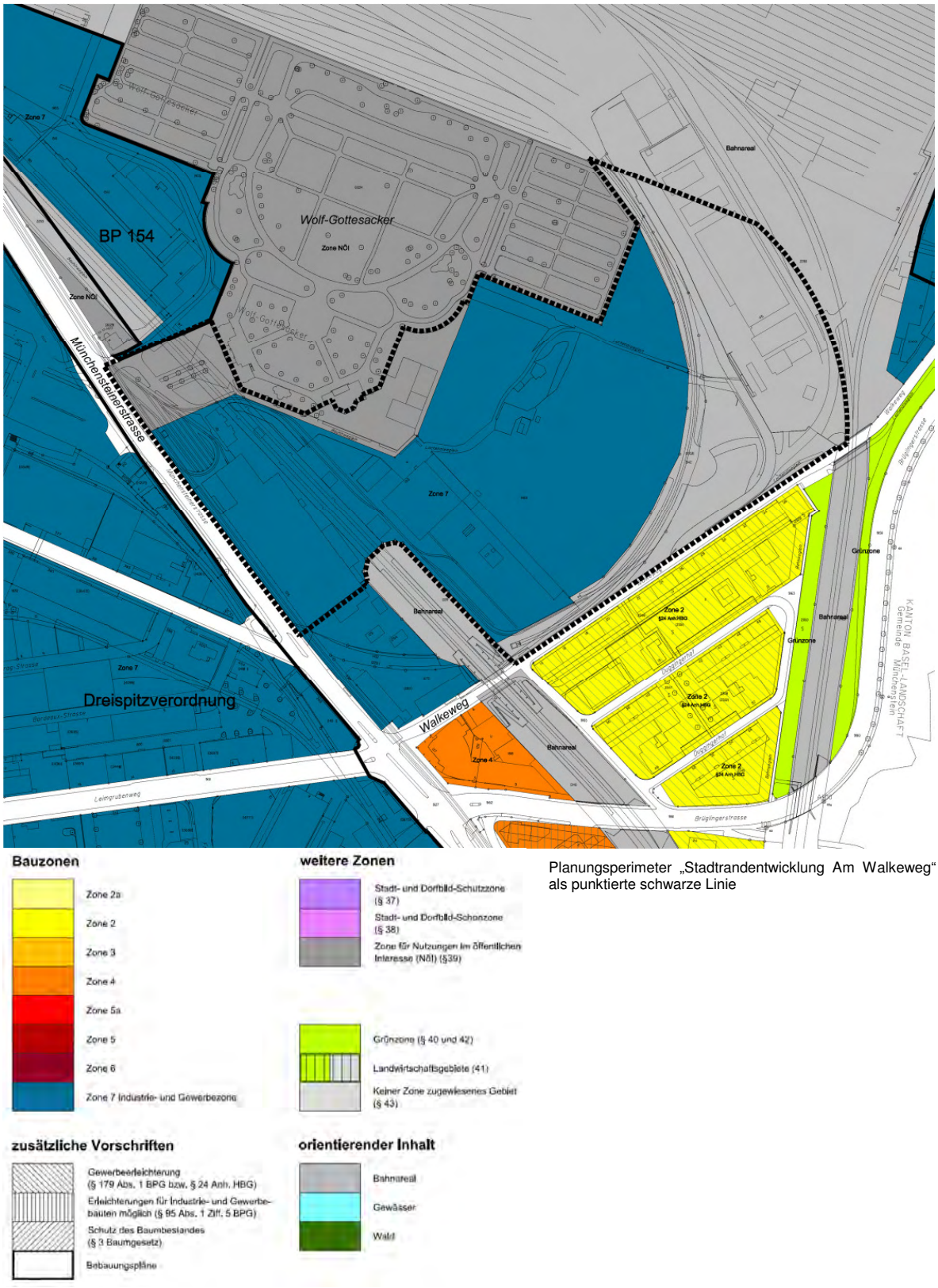
Mit der projektierten Grünanlagenzone zum Wolfgottesacker soll ein Teilbereich ausgewiesen werden, der aus denkmalpflegerischer Sicht in jedem Fall von Bebauungen freizuhalten ist. Mit der Folgestufe sind weitere öffentliche und private Grünflächenanteile auszuweisen.

Grundsätzlich besteht für den Planungsperimeter ein Überarbeitungsbedarf, mit dem insbesondere die am besten geeignete siedlungsstrukturelle Lösung für die Teilperimeter „Zone 4“ und „Zone 7“ gefunden werden soll. Die rangierten Wettbewerbsbeiträge des Ideenwettbewerbs stellen dabei wichtige Referenzpunkte dar. Um den künftigen Entwicklungsabsichten entsprechen zu können, soll die Bewilligungsvoraussetzung für Vorhaben daher erst in Verbindung mit einer noch zu erarbeitenden, detaillierteren Nutzungsordnung gegeben sein und nicht schon alleine mit den Zonenzuweisungen. Ausgenommen sind dabei provisorische Um- und Weiternutzungen der bestehenden Anlagen. Über eine Bebauungsplanpflicht für zwei Teilperimeter wird die zur Regelung der Siedlungsstruktur (Bebauung, Frei-/ Grünraum, Erschliessung etc.) erforderliche nutzungsplanerische Folgestufe verpflichtend gemacht.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Wesentlichen über das bestehende Strassennetz im Walkeweg, der dafür nicht ausgebaut werden soll. Massnahmen für Verbesserungen des Fuss- und Veloverkehrs sind zu treffen, so im Walkeweg im Hinblick auf seine Funktion für die Anbindung des Bereichs St. Jakob an den ÖV-Knoten Dreispitz.

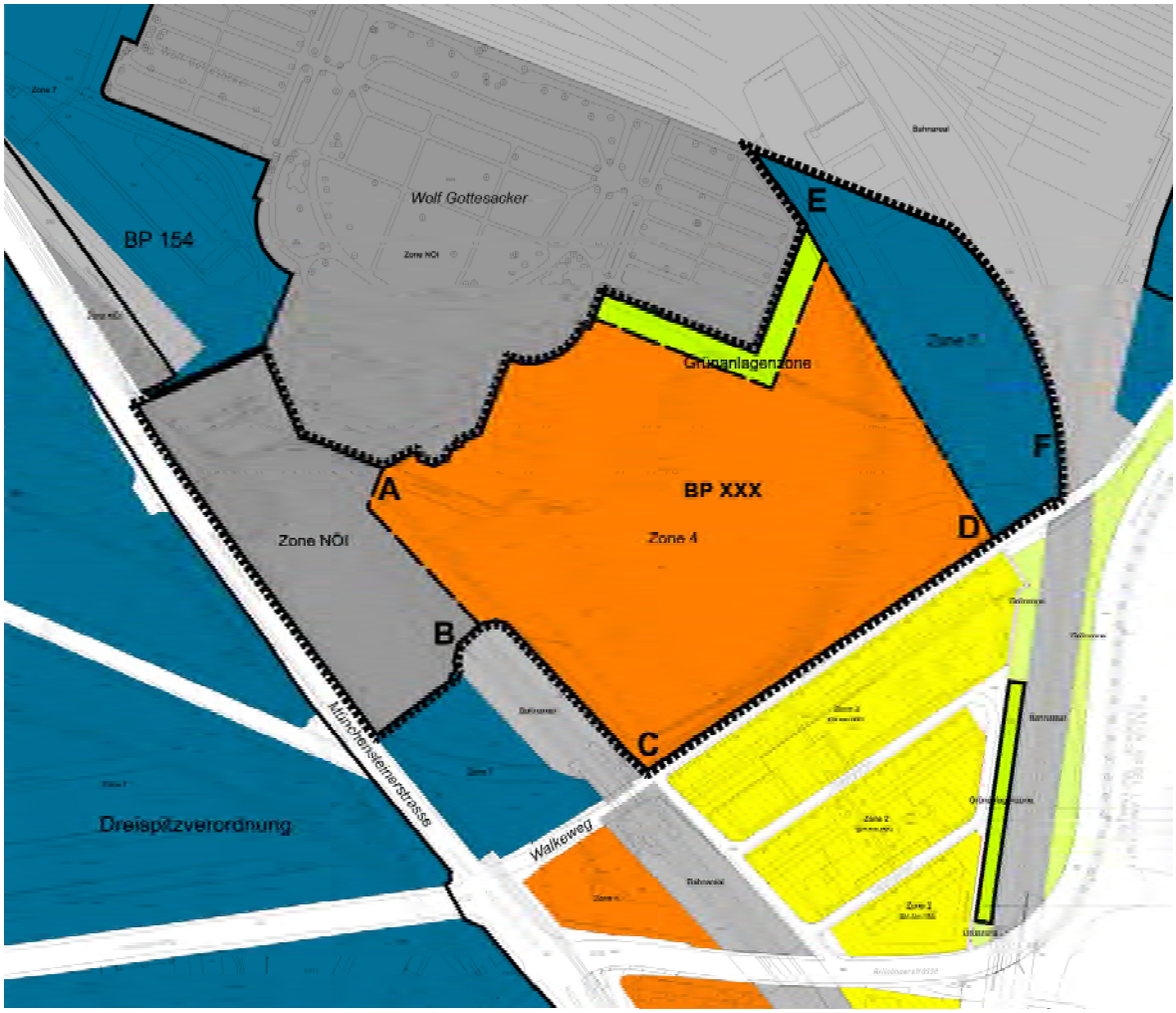
Mit der Zonenänderung verbunden ist eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen. Für die als Zone 4 und Grünzone ausgewiesenen Bereiche ist dabei eine Zuweisung zur Lärmempfindlichkeitsstufe III vorgesehen, wobei die Bewilligungsvoraussetzungen für Wohnnutzungen erst in der nutzungsplanerischen Folgestufe geschaffen werden, mit der auch über eine allfällige Einstufung von Teilbereichen in die Lärmempfindlichkeitsstufe II entschieden werden kann.

[5] Die Einzonungen erfolgen nach dem Freistellungsbescheid der SBB. Unter anderem muss für deren Gleisbogennutzung bis zu allfälligen Rückbaumassnahmen Realersatz geschaffen werden. Dieser ist auf dem Bahnareal der SBB ausserhalb des Planungsperimeters möglich.



Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Am Walkeweg“ als punktierte schwarze Linie

Abb.: Zonenplan bestehend



Bauzonen

- Zone 2a
- Zone 2
- Zone 3
- Zone 4
- Zone 5a
- Zone 5
- Zone 6
- Zone 7 Industrie- und Gewerbezone

weitere Zonen

- Stadt- und Dorfbild-Schutzzone (§ 37)
- Stadt- und Dorfbild-Schonzone (§ 38)
- Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) (§39)
- Grünanlagenzone (§ 40b)
- Grünzone (§ 40a)
- Landwirtschaftszone (§ 41)

zusätzliche Vorschriften

- Gewerbeerleichterung (§ 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. HBG)
- Erleichterungen für Industrie- und Gewerbebauten möglich (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG)
- Schutz des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz)
- Landschaftsschutzzone
- Naturschutzzone
- Naturschonzone
- Grenze Siedlungsgebiet
- Bebauungspläne / Spezielle Nutzungsvorschriften

orientierender Inhalt

- Bahnareal
- Gewässer
- Wald
- Naturschutzobjekt

Planungsperimeter „Stadtrandentwicklung Am Walkeweg“ als punktierte schwarze Linie mit neuem Bebauungsplan BP XXX, Perimeter als durchgezogene schwarze Linien.

Abb.: Ausschnitt aus dem Zonenplan neu

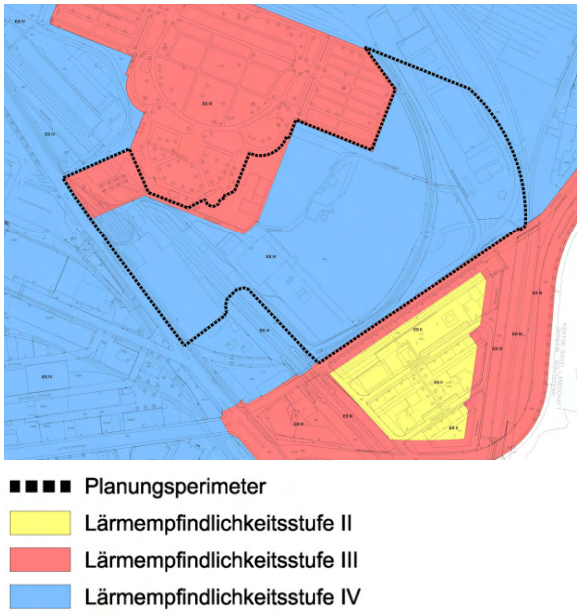


Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, bestehend

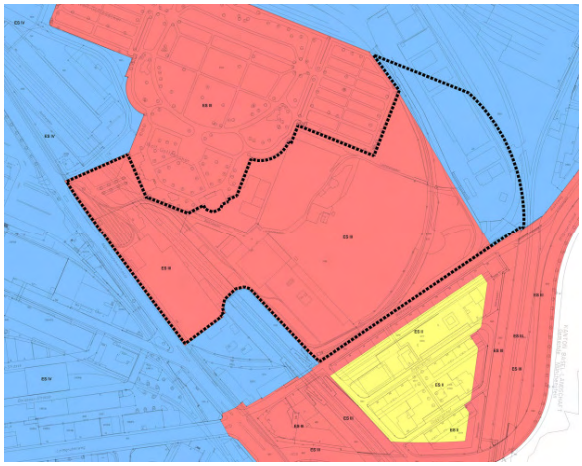


Abb.: Lärmempfindlichkeitsstufenplan, neu

8.3.3 Bebauungsplan

Ergänzend zu den Zonenänderungen setzt ein grossflächiger Bebauungsplan die Rahmenvorgaben mit genügend Spielräumen für den langfristigen Entwicklungsprozess fest.

1. **Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. ..... des Planungsamts vom ..... wird verbindlich erklärt.**
2. **Zum Bebauungsplan werden innerhalb des Bebauungsplanperimeters folgende Bauvorschriften festgesetzt:**

Die folgenden Festsetzungen treffen Aussagen für den Gesamtperimeter. Diese sind für die beiden Teilperimeter „Zone 4“ und „Zone 7“ gemäss Ziffer 3 in einem zweistufigen Verfahren vertieft zu bearbeiten. Mit dem Bebauungsplan kann der Grosse Rat und ggf. die Bevölkerung noch vor aufwendigen Vertiefungs- und Detailplanungen eine grundsätzliche Position zum vorliegenden Entwicklungsansatz bestimmen. Deshalb beschränken sich die Vorgaben in den Teilperimetern „Zone 4“ und „Zone 7“ in der ersten Planungsstufe auf die für eine stimmige Gesamtentwicklung notwendigen Grundregeln. Ergebnisse der vertiefenden Planung können dann als Detailregelungen zeitnah in einem oder mehreren Bebauungsplänen zweiter Stufe festgesetzt werden. Die zweite Stufe der Nutzungsplanung gemäss Ziffer 3 ist integraler Bestandteil der neuen Nutzungsordnung für die beiden Teilperimeter.

Für den Perimeter wurde 2008/ 2009 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Mit diesem wurde ein grosses Spektrum unterschiedlicher Siedlungsmuster aufgezeigt, an die es in einer Vertiefung anzuknüpfen gilt. Die inhaltlichen Erkenntnisse aus dem Wettbewerbsverfahren sind die Grundlage für die folgenden Festsetzungen. Für die weitere Planung werden insbesondere Aussagen zu Bau- und Nutzerstruktur, Etappierung, Erschliessung, Parkierung, Energie, Freiflächen sowie deren Nutzung zu treffen sein.

2.1 Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.

Etappierungsoptionen bestehen sowohl zwischen als auch innerhalb der Teilperimeter. Bei einer etappierten Planung und Realisierung ist sicherzustellen, dass Fragen der Erschliessung, des Städtebaus wie der Nutzung der Freiräume angemessen berücksichtigt werden.

Städtebaulich ist auch die Entwicklung im benachbarten Perimeter „Am Depot Dreispitz“ (zwischen S-Bahn, Depot-Dreispitz, Walkeweg und Münchensteinerstrasse) zu berücksichtigen. Für diesen Perimeter gibt es ein eigenständiges Bebauungsplanverfahren. Insbesondere ist eine zeitnahe Entwicklung beiderseits des S-Bahn-Trassee wünschenswert.

2.2 Verkehrliche Erschliessung

a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach Aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentlichen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe „Basel-Dreispitz“ zu berücksichtigen.

Mit dieser Mindestvorgabe für eine Netzstruktur für Fuss- wie Veloverkehr soll dem Ziel einer hohen Qualität für den Langsamverkehr innerhalb des Perimeters sowie der Anbindung an die Umgebung Rechnung getragen werden. Eine Aufwertung zwischen den Punkten C und D zielt auf die Verbesserung der Situation entlang des Walkewegs, auch im Sinne seiner Funktion als Fussgängerverkehrsverbindung von den Haltepunkten des öffentlichen Verkehrs am Dreispitz zum Stadion St. Jakob.

Eine Verdichtung des Perimeters wird zu einer stärkeren Nutzung des ÖV-Knotens „Basel-Dreispitz“ führen. Eine entsprechende Anbindung der S-Bahn-Station ist zur Sicherstellung ihrer Funktionalität zu berücksichtigen. Insbesondere ist dabei Aspekten der guten Zugänglichkeit, Zweirad- und Kiss+Ride-Parkierung Rechnung zu tragen.

b. Die Erschliessung des Teilperimeters „Zone 7“ sowie jener ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.

Die Strassenerschliessung des Teilperimeters „Zone 7“ durch den Teilperimeter „Zone 4“ ist sicherzustellen. Heute dient der Teilperimeter „Zone 7“ zudem für die Erschliessung bis zum Stellwerk (über Punkt E) und für das Lokdepot (Walkeweg 55, über Punkt F). Das Erschliessungserfordernis dieser Orte ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.

Im Wettbewerbsverfahren wurde ein hohes qualitatives Potenzial für den Wohnstandort durch eine Entlastung des Wohnumfeldes vom direkten Autoverkehr deutlich. Der Perimeter bietet mit seiner sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen sowie den Langsamverkehr und der Option der Neubeplanung der verkehrlichen Infrastruktur ideale Voraussetzungen für Parkraumkonzepte, mit denen zu einer hochwertigen Qualität, Belebung und Spielsicherheit des Wohnumfeldes beigetragen werden kann.

2.3 Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.

Im Planungsperimeter dienen Grün- und Freiräume dazu, die unterschiedlichen Teilräume miteinander zu verweben. Sie sind Teil der Erschliessungsstruktur und prägen als eigentliche Nutzfläche den halböffentlichen wie öffentlichen Raum. Vor allem sind sie wertvolle Flächen für ökologische Belange wie Ersatz, ökologischer Ausgleich und Biotopvernetzung. Ziel ist dabei nicht der Substanzerhalt, sondern eine qualitativ hochwertige Planung, die insbesondere eine ökologische Vernetzung der Achse Dreispitz – Auf dem Wolf sowie der Bahnflächen zum S-Bahn-Einschnitt und entlang des S-Bahn Einschnittes vorsieht. Im Perimeter ist ein mindestens 1'500 m2 grosser öffentlicher Spielplatz zu gestalten. Bei neuen Bauten und Anlagen ist eine ökologische Aufwertung in der Umgebungsgestaltung vorzusehen. Die Grünanlagenzone stellt einen Bereich dar, den es aus Gründen des Denkmalschutzes von baulichen Anlagen frei zu halten gilt und die in die künftige Freiraumstruktur zu integrieren ist.

In einem Konzept sind die Belange unter Berücksichtigung der Ziffer 2.1 sowie des Freiraumkonzepts Basel zu berücksichtigen.

2.4 Teilperimeter „Zone Nöl"

a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit 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.

Die Festsetzung dient der Präzisierung der möglichen Nutzungen, die im Sinne einer öffentlichen Nutzung im Teilperimeter möglich sind. Sie regeln zudem eine längerfristig nicht auszuschliessende Umnutzung des Tramdepots. Hier hat eine Nutzung im öffentlichen Interesse im Vordergrund zu stehen. Dabei ist insbesondere auf eine öffentliche Zugänglichkeit zu achten, um einen entsprechend öffentlichen Charakter herstellen zu können.

b. Wohnnutzung und Lärm: Solange kein anderslautendes, überwiegendes und öffentliches Interesse besteht, bleibt die bestehende Nutzung der Betriebswohnungen auch künftig als Folgewohnnutzung zulässig.

Eine Wohnnutzung ist keine für eine NöI typische Nutzung. Sollten die heute im Perimeter befindlichen Betriebswohnungen künftig nicht mehr als solche gebraucht werden, so soll unter den benannten Bedingungen auch künftig eine Nutzung des Gebäudes zu Wohnzwecken möglich sein. Dabei ist auf Stufe Baubegehren nachzuweisen, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

c. Bauliche Anlagen haben sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren.

Jegliche bauliche Veränderungen im Perimeter haben auf die schützenswerten Bestände von Depot Dreispitz wie Wolfgottesacker mit seinem Vorfeld Rücksicht zu nehmen. Insbesondere haben Abweichungen von den heutigen Kubaturen in hohem Masse städtebaulichen wie denkmalpflegerischen Aspekten zu genügen.

2.5 Teilperimeter „Zone 4“ mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziffer 3

a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartierversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziffer 2.3 zu berücksichtigen.

Mit der Festsetzung sollen insbesondere Wohnnutzungen und dem Quartier dienende Nebennutzungen ermöglicht werden. Andere nicht störende Nutzungen sind dabei nicht ausgeschlossen, sie erscheinen planerisch insbesondere für die Randbereiche des Teilperimeters geeignet zu sein (Lärm). Die künftige Lage des bestehenden und in der „Zone 4“ unverändert zulässigen Werkhofs der Stadtgärtnerei steht noch nicht abschliessend fest. Etwaige Standorte für Schulnutzungen sowie einer Kindertagesstätte sind nicht als konkrete und räumlich verortete Nöl ausgewiesen, da exakter Bedarf und Standortwahl erst noch im Rahmen des Folgeverfahrens gemäss Ziffer 3 zu bestimmen sind. Die Freiraumnutzung ist im Rahmen der Gesamtkonzeption und Qualifizierung für den Teilperimeter zentral. Sie ist daher konzeptionell gemäss Ziffer 2.3 zu berücksichtigen.

b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziffer 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können.

Integraler Bestandteil einer künftigen Nutzungsordnung ist die in Ziffer 3 vorgesehene Folgestufe der Nutzungsplanung. Erst auf dieser Planungsstufe können verhältnismässige Festsetzungen getroffen werden, mit denen der Nachweis zu erbringen ist, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können. Das Erreichen dieser Werte ist gemäss Lärmschutz-Verordnung erforderlich, da es sich im Teilperimeter um Einzonungen von heutigem Bahnareal handelt oder, da die Feinerschliessung noch vorzunehmen ist. Mit der Festsetzung ist sichergestellt, dass eine frühzeitige und zugleich effektive Berücksichtigung der Aspekte des Lärmschutzes erfolgen kann. Insbesondere ist im Rahmen der planerischen Vertiefung auf die bestehende Lärmsituation einzugehen. Vor Festsetzung der Folgestufen sind daher auch keine Nutzungen gemäss Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Ziffer 3.1 möglich.

Die Flächen des Werkhofes Ost der Stadtgärtnerei befinden sich bereits heute in der Lärmempfindlichkeitsstufe III und sind erschlossen.

c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m2 ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanstufe gemäss Ziffer 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.

Das Mass der Limitierung der Nutzung lag dem Wettbewerbsverfahren als obere BGF-Richtgrösse zu Grunde. Die rangierten Projekte zeigen, dass mit diesem Richtwert eine Entwicklung möglich ist, die ein Quartier mit hohem Wohnwert sowie im Sinne einer Innenentwicklung zugleich eine massvolle Verdichtung erlaubt. Eine Detaillierung des Wertes hängt wesentlich mit der Baustruktur und der Freiraumkonzeption gemäss Ziffer 2.3 ab und ist daher in der Folgestufe vorzunehmen.

d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

Entgegen der allgemeinen Bauvorschriften der Zone 4 sollen auch andere, dem Standort angemessene Bautypologien nicht ausgeschlossen werden. Daher soll von der für die Zone 4 üblichen Höhenbeschränkung abgewichen werden. Der gesetzliche Lichteinfallswinkel von 45° zur bestehenden Bebauung südlich des Walkewegs ist unverändert einzuhalten. Mit der Höhenentwicklung von neun Geschossen bleiben die rangierten und sehr unterschiedlichen Siedlungstypen des Wettbewerbverfahrens möglich. Detaillierte Festsetzungen zur Bauweise und Baukörperentwicklung sind erst in der Folgestufe sinnvoll möglich, wobei hinsichtlich der Höhenentwicklung wie auch der Positionierung von Baukörpern der Wolfgottesacker wegen seines Denkmalwertes, sowie die benachbarten Siedlungshäuser (Duggingerhof) in Bezug auf ihre spezifische Massstäblichkeit besonders zu berücksichtigen sind.

2.6 Teilbereich „Zone 7“ mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziffer 3

a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziffer 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.

Mit der Erschliessung als Bauzone erfährt das bisherige Bahnareal eine Aufwertung, insofern die gewerblichen Nutzungen keinen bahnbetrieblichen Zusammenhang mehr haben müssen. Zonenrechtlich sind in der Zone 7 neben Industrie- und Gewerbenutzungen andere Nutzungen nur insofern zulässig, als sie nicht mehr Verkehr erzeugen, als die nach Zone 7 bestimmungsgemäss zulässigen Nutzungen. Damit finden Dienstleistungsnutzungen in der Regel keine ausreichenden Umsetzungsvoraussetzungen. Da sie im Sinne einer gewerblichen Mischnutzung dennoch wünschenswert sind, sollen sie mit Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr ermöglicht werden. Insbesondere aufgrund der guten Erschliessungssituation mit dem öffentlichen Verkehr, der Nähe zum Agglomerationskern sowie dem Wunsch, den Walkeweg nicht wesentlich mit motorisiertem Mehrverkehr zu belasten, ist der Zielsetzung eines hohen Anteils des öffentlichen und des Langsamverkehrs am Modal-Split Rechnung zu tragen.

b. Lärm: Im Rahmen der Planungsstufe gemäss Ziffer 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.

Bereits heute gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe IV. Mit der Einzonung in die Industriezone sind dabei für künftige Anlagen die Planungsgrenzwerte nachzuweisen.

Integraler Bestandteil einer künftigen Nutzungsordnung ist die in Ziffer 3 vorgesehene Folgestufe der Nutzungsplanung. Erst auf dieser Planungsstufe können verhältnismässige Festsetzungen getroffen werden, mit denen der Nachweis zu erbringen ist, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe IV eingehalten werden können. Das Erreichen dieser Werte ist gemäss Lärmschutz-Verordnung erforderlich, da es sich im Teilperimeter

um Einzonungen von heutigem Bahnareal handelt. Mit der Festsetzung ist sichergestellt, dass eine frühzeitige und zugleich effektive Berücksichtigung der Aspekte des Lärmschutzes erfolgen kann. Insbesondere ist im Rahmen der planerischen Vertiefung auf die bestehende Lärmsituation einzugehen.

c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.

Baustruktur, Verdichtung und Höhenentwicklung sind im Zusammenspiel zur künftigen Nachbarbebauung zu entwickeln. Dabei ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Aspekte der Denkmalwürdigkeit des Wolfgottesackers sowie des Immissionsschutzes (Lärm, nichtionisierende Strahlung) sind besonders zu berücksichtigen, auch hinsichtlich der Lärmimmissionen im Teilperimeter „Zone 4".

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter „Zone 4" sowie „Zone 7" fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten.

Für die beiden Teilperimeter ist die Folgestufe der Nutzungsplanung integraler Teil der künftigen Nutzungsordnung, da zentrale Aussagen zu den bezeichneten Themen zu treffen sind. Deshalb ist die zweite Stufe vom Grossen Rat zu beschliessen. Sollte sich abzeichnen, dass Etappierungen der Planungen erforderlich sind – sei dies zwischen den bezeichneten Teilperimetern oder auch innerhalb der Teilperimeter – bleibt es dem Grossen Rat vorbehalten, im Rahmen dieser zweiten Stufe der Nutzungsplanung auch mehrere Bebauungspläne zu beschliessen. Dabei sind jeweils die räumlich übergeordneten Zusammenhänge im Sinne der Ziffer 2.1 zu berücksichtigen. Insbesondere eine Etappierung des Teilperimeters „Zone 4" kann sich aufgrund der Vereinbarungen zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement und dem Familiengartenverein Dreispitz vom Februar 2011 als sinnvoll erweisen.

3.1 Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel „Nah, kompakt, grün!" nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden zweistufigen Bebauungsplans sind auf einen langfristigen Entwicklungsprozess ausgelegt. Mit der obigen Vorschrift soll für die Übergangszeit die gegenwärtige Nutzung des Gebietes möglich bleiben, auch wenn sie den künftigen Planungszielen nicht voll entsprechen. Zwischenzeitlich sind zudem ausnahmsweise jene bauliche Massnahmen möglich – insbesondere auch für allfällige Zwischennutzungen – die den langfristigen Planungszielen nicht entgegen stehen und mit denen die aufgeführten Interessen angemessen gewahrt werden. Insbesondere sind die gemäss der Vereinbarung zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement und dem Familiengartenverein Dreispitz vom Februar 2011 vereinbarten Nutzungen der Teilperimeter und der Grünanlagenzone möglich.

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

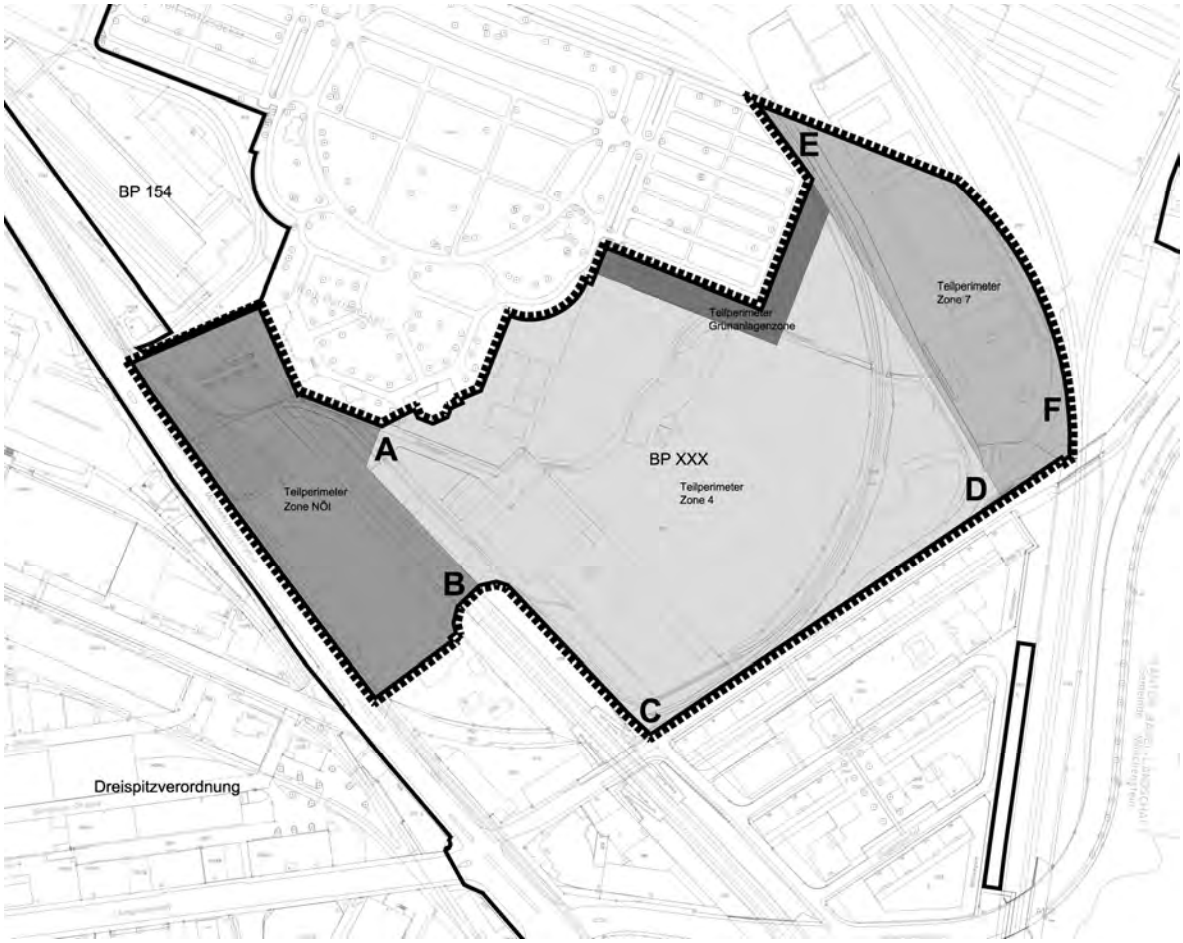


Abb.: Bebauungsplan (BP XXX des Planungsamtes),
orientierend Bebauungspläne und spezielle Nutzungsvorschriften im Umfeld

8.4 Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planung auf tangierte Interessen dargelegt und gegebenenfalls abgewogen. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 28. Juni 2000 massgebend.

8.4.1 Raumordnung

Stadtentwicklung: Mit der Entwicklung des Perimeters werden unter der Prämisse einer Innenentwicklung Flächen für eine qualitätsvolle und massvoll verdichtete Arealentwicklung erschlossen. Es ist eine Mischnutzung auf Quartiersebene vorgesehen, indem an den Randbereichen Teilperimeter für Arbeitsnutzungen und für Nutzungen im öffentlichen Interesse, sowie im zentralen Bereich für Nutzungen mit dem Schwerpunkt Wohnen und quartierdienlichen Infrastrukturen (z.B. soziale Infrastruktur, Quartierversorgung) vorgesehen werden, die von Dienstleistungen ergänzt werden können. Insgesamt zielen die Festsetzungen auf ein Angebot für knapp 1'000 Einwohner (bis ca. 350 Wohneinheiten), die BGF von 48’000m2 entspricht dabei einer Ausnutzung von ca. 1.5 auf die Bruttofläche des Teilperimeters „Zone 4“. Die Zahl der Arbeitsplätze wird wesentlich von der noch zu ermittelnden Baustruktur des Teilperimeters „Zone 7“ abhängen. Mit den vorgesehenen Nutzungsmöglichkeiten erscheint insbesondere dem Ort aus einer kantonalen Gesamtsicht besser als mit den bestehenden Industriezonen bzw. dem bestehenden Bahnareal entsprochen werden zu können. Daher sind die Flächen bereits als „Schwerpunkt Mischgebiet“ im kantonalen Richtplan enthalten. Insbesondere durch die sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr in fussläufiger Nähe (S-Bahn-Station, mehrere Tram- und Buslinien), und die grosse Nähe zum Agglomerationskern sowie den umliegenden, teilweise hochrangigen Grünräumen (Park Brüglingen) ist eine massvoll verdichtete Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen besonders sinnvoll. Mit den Festsetzungen bleiben allfällige Zwischennutzungen zulässig.

Der Teilperimeter „Zone Nöl“ liegt heute mit Ausnahme des Vorfeldes des Wolfgottesackers in der Industriezone. Die heutigen Nutzungen sind allesamt solche im öffentlichen Interesse. Hinsichtlich sowohl der Option einer künftigen Umnutzung des Depots Dreispitz, als auch der Aufwertung der Freiflächen östlich des Depotgebäudes, ist eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse besser geeignet, allfälligen Nutzungsänderungen im Perimeter Rechnung zu tragen als die Industriezone.

Verkehrsinfrastruktur: Der künftige Wohnperimeter ist noch nicht feinerschlossen. Eine sparsame Erschliessung ist Zielsetzung, wobei sich die konkreten Anforderungen aus der noch zu entwickelnden Siedlungsstruktur ergeben. Ein Ausbau des Walkeweg für den motorisierten Verkehr ist nicht vorgesehen. Um Schleichverkehr zu vermeiden, wird er auch nicht an die Münchensteinerstrasse via Vorfeld des Wolfgottesackers angebunden. Mit Berücksichtigung der hohen Auslastung der Strassennetzknoten kann die hohe Erschliessungsgüte des ÖV und Langsamverkehr für einen günstigen Modal-Split genutzt werden. Erschliessungsfragen um die S-Bahn-Station werden berücksichtigt, um einer erhöhten Nachfrage des ÖV zu entsprechen.

Heute erfolgt die Erschliessung des Lokdepots Walkeweg 55 sowie der bebauten Flächen im Gleisfeld über den Teilperimeter „Zone 7“, der seinerseits über den Walkeweg im Teilperimeter „Zone 4“ erschlossen ist. Eine alternative Erschliessung von Lokdepot und Gleisfeld wird seitens der SBB im Zusammenhang mit der Verlagerung des Auszugsgleises vom Teilperimeter „Zone 4“ allfällig zu prüfen sein.

Technische Infrastruktur: Das Areal kann mit den Medien Gas, Wasser und Elektrizität ausreichend versorgt werden, ein Anschluss an das Fernwärmenetz wäre zu prüfen. Für Abwasser steht im Walkeweg ein Hauptsammler zur Verfügung. Eine für den Walkeweg geplante 150kV-Hochspannungsleitung zur übergeordneten Versorgung (Unterer Jakobsberg – St. Jakob), ist mit den Belangen von Orten mit empfindlichen Nutzungen zu koordinieren.

Soziale Infrastruktur: Der Rahmen der planerischen Vertiefung bietet die Möglichkeit, Aspekte der sozialen Infrastruktur vertieft zu evaluieren. Dabei ist insbesondere der Bedarf an Flächen für Freizeitnutzungen sowie eine Erweiterung des Schulangebots unter Berücksichtigung der Schulreform und dem Wohnungsangebot im Perimeter sowie dem benachbarten Raum zu betrachten. Dem Bedarf einer Kindertagesstätte ist zu entsprechen.

Auswirkung auf die Nachbarquartiere: Die Umgebung des Perimeters ist von unterschiedlichen Nutzungen gekennzeichnet. Dabei ist hinsichtlich der Auswirkungen auf Nachbarquartiere insbesondere auf die sensiblen Nutzungen im Bereich Wolfgottesacker sowie der Siedlung Duggingerhof einzugehen. Für beide stellt eine Umzonung von der heutigen Industrie-/ und Gewerbezone in eine Mischzone mit verdichtetem Wohnungsbau in planerischer Hinsicht einen Gewinn dar, da nicht mit einer störenden gewerblichen Nutzung zu rechnen ist. Auf den Wolfgottesacker wird insbesondere durch entsprechende Abstände und Höhenlimitierungen der Bebauung sowie durch die Grünraumeinbindung Rücksicht genommen. Neben dem gesetzlichen Lichteinfallswinkel wird insbesondere durch Höhenlimitierung auf den Duggingerhof reagiert. Die Sozialstruktur einer künftig möglichen Wohnüberbauung wird wesentlich von der Breite des Segmentes abhängen, das mit den zu schaffenden Wohnangeboten auf dem Wohnungsmarkt bedient werden kann. Entsprechende Aspekte sind in der folgenden Phase der Planung zu berücksichtigen.

Freizeitgärten: Die vorgeschlagenen Massnahmen erlauben langfristig die Umnutzung von rund 2.7 ha Freizeitgärten (davon 0.2 ha auf einem Areal der SBB) zugunsten von öffentlichen Freiräumen und Wohngebieten. Die von der Stadtgärtnerei verwalteten Gärten sind dabei über einen Nutzungsvertrag zwischen Gartenverein und Bau- und Verkehrsdepartement noch bis 2020 beziehungsweise für einen Streifen zum Friedhof bis 2025 gesichert. Die Vorgaben des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative werden gewahrt, so dass ein ausreichendes gesamtstädtisches Gartenangebot gesichert ist und allen betroffenen Gärtnern freie Ersatzparzellen angeboten werden können.

Denkmale: Indem denkmalpflegerische Belange bereits im Rahmen des Wettbewerbs Berücksichtigung fanden, kann mit den Festsetzungen ein sorgsamer Umgang mit dem vorhandenen Denkmal Wolfgottesacker sowie dem schützenswerten Depot Dreispitz sichergestellt werden. Es besteht zudem die Möglichkeit einer verbesserten Wahrnehmung des heute mit benachbarten Nutzungen bedrängten Wolfgottesackers.

Freiraumnutzungen: In der unmittelbaren und nahen Umgebung stehen mit Wolfgottesacker und dem Park Brüglingen öffentlich zugängliche Freiräume hoher Qualität zur Verfügung. Da

diese auch Erholungsfunktionen für die Nachbarquartiere und die Agglomeration Basel erfüllen, kann für die Arealentwicklung „Am Walkeweg“ nicht alleine auf sie zurückgegriffen werden. Daher wird mit den Festsetzungen ein attraktives Wohnumfeld auch im Perimeter gesichert, wobei insbesondere auf die Vernetzung und eine gute Erreichbarkeit der Grün- und Freiräume zu achten ist. Im Rahmen der Anpassungen des Walkewegs für den Langsamverkehr sind gemäss Alleenplan Baumreihen vorzusehen. Mit den Festsetzungen wird ein Angebot an Kinderspielmöglichkeiten gesichert.

8.4.2 Umwelt

Lärmimmissionen: Verschiedene Lärmemittenten sind im Perimeter und seiner Umgebung vorhanden. Mit den Festsetzungen werden die in der Lärmschutzverordnung des Bundes formulierten Anforderungen für Lärmschutz bei Ein-/ Umzonungen oder der Feinerschliessungen erfüllt. Die Emittenten (betriebliche Nutzungen: Werkhöfe, Tram-Depot oder Bahnanlagen: S-Bahn, Gleisareale) sind zur weiteren Steigerung der Qualitäten als mischgenutzter Standort darum auch künftig planerisch zu berücksichtigen, beispielsweise hinsichtlich Fragen der Flächennutzungen, Etappierung oder Orientierung.

Nichtionisierende Strahlung: Im Teilperimeter „Zone 7“ ist in einem östlichen Streifen die vorhandene nichtionisierende Strahlung insofern zu berücksichtigen, dass im betroffenen Perimeter keine Räume zum dauernden Aufenthalt angeordnet werden dürfen.

Boden: In geologischer Hinsicht wird der Untergrund oberflächennah aus holozänen Alluvionen der Birs aufgebaut (Auenlehme, Sand und Kies). Darunter befinden sich die Schichten des Niederterrassenschotters. In einem Teilbereich des Teilperimeters „Zone 4“ wurde dieser Kies teilweise abgebaut und später wieder mit Bauschutt, Schlacken, Holz- und Grünabfällen verfüllt. Daher ist mit erhöhten Aushubkoten zu rechnen. Bei Bauvorhaben entsteht in jedem Falle ein weiterer Untersuchungsbedarf, beispielsweise hinsichtlich Fragen der Gründungs- oder Versickerungsmöglichkeiten. Im Teilperimeter „Zone 7“ befindet sich ein überwachungsbedürftiger, belasteter Standort. Eine Prüfung, ob der Standort sanierungsbedürftig ist, befindet sich momentan in Abklärung. Die Möglichkeit des lokalen Versickerns von Meteorwasser ist zu überprüfen.

Archäologische Funde: Im Bereich bzw. im Umfeld der jetzigen Familiengärten wurden bereits im 19. Jh. Funde gemacht, die auf ein frühmittelalterliches Gräberfeld hinweisen (6.-8. Jh.). An nicht näher überlieferter Stelle, vermutlich beim Ausheben der Kiesgrube südwestlich des Wolfsgottesackers, kam ein sog. Steinkistengrab zum Vorschein. Weiter wurden auch beim Tramdepot menschliche Knochen gefunden, vermutlich der Rest eines nicht erkannten bzw. gestörten frühmittelalterlichen Grabes, sowie ein anderes Steinkistengrab. Die einzelnen Gräber dieses Gräberfeldes können recht locker gestreut sein und weit auseinander liegen. Vorgängig von Baumassnahmen im noch nicht überbauten Gebiet ist das Gelände mit geeigneten Massnahmen danach abzusuchen (z.B. mittels Baggerschnitten), um die zweifellos noch vorhandenen weiteren Reste entdecken und bergen zu können.

Störfallvorsorge: Im Teilperimeter „Zone 7“ befinden sich derzeit Anlagen, die unter die Störfallverordnung fallen. Im Rahmen einer Folgestufe ist daher nachzuweisen, mit welchen Massnahmen auf die räumliche Nähe vom Teilperimeter „Zone 4“ zu den Anlagen zu reagieren ist. Entsprechende Massnahmen (ob an der Anlage, durch räumliches Abrücken etc.)

sind gemäss Störfallverordnung erforderlich. Der Bahnbetrieb stellt hinsichtlich Störfällen keine relevante Problematik dar.

8.4.3 Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter

Naturraum: Im Perimeter befinden sich verschiedene Objekte im Naturinventar. Zudem kommt dem Perimeter auch hinsichtlich ökologischer Vernetzungsfunktionen Bedeutung zu. Mit den Festsetzungen dieser Planung – insbesondere mit der Ziffer 2.3 – wird sichergestellt, dass den Aspekten des ökologischen Ausgleichs wie der ökologischen Vernetzung bereits auf der planerisch-konzeptionellen Ebene für den Gesamtperimeter entsprechend Rechnung zu tragen ist. Die Festsetzungen zielen auf die Erhaltung des Biotopverbundes trockenwarmer Standorte von den Bahnflächen der SBB zum Dreispitz (und weiter in die offene Landschaft) sowie dem S-Bahn-Trassee.

Die vorliegende Nutzungsplanung beinhaltet daher stufengerecht die Rahmenvorgaben zur Wahrung der Naturbelange:
- Die konzeptionelle Berücksichtigung der ökologischen Belange, auch zu Fragen der ökologischen Vernetzung (gemäss Ziffer 2.3 des Bebauungsplanentwurfs).
- Die Verpflichtung, eine zweite Stufe der Bebauungsplanung nur gemäss diesen Rahmenbedingungen festzusetzen (gemäss Ziffer 3 des Bebauungsplanentwurfs).

Die Einhaltung dieser nutzungsplanerischen Rahmenfestsetzungen ist dann zusammen mit den generellen Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts zum ökologischen Ausgleich und Ersatz auf den folgenden Planungsstufen (zweite Bebauungsplanstufe in den Teilbereichen „Zone 4“ und „Zone 7“ sowie in den Bewilligungsverfahren) räumlich konkreter und projektbezogen nachzuweisen.

Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte:

- Objekt 115 (Gleisbogen Walkeweg Nord): Dieses Naturobjekt mit Wiesen, Weiden, Rasen befindet sich über Strecken quasi parallel zum Walkeweg und trennt das Gebiet „Am Walkeweg“ teilweise von der lokalen Erschliessung, dem Walkeweg, ab. Die ökologische Vernetzungsachse in Richtung „Wolf-Dreispitz“ ist in der künftigen Planung gemäss Ziffer 2.3 konzeptionell zu berücksichtigen.
- Objekte 116 und 118 (Lachenalweglein-Mündung Walkeweg (1) und (2)): Diese Naturobjekte mit Wiesen, Weiden, Rasen sind aufgrund des Lebensraums für Mollusken aufgenommen. Es handelt sich um die Böschungsbereiche an der Zufahrt zum tiefergelegenen Arealteil. Eine allfällige Betroffenheit durch die Planung ist in der Folgestufe unter Berücksichtigung der Ziffer 2.3 zu würdigen.
- Objekt 120 (Vorfeld des Eingangs zum Wolf-Gottesacker): Dieses Naturobjekt mit Wiesen, Weiden, Rasen befindet sich in Teilen über dem Tunnel der S-Bahn. Dem Vorbereich des denkmalgeschützten Wolfgottesackers wird auch durch dessen Denkmalfunktion hohe Aufmerksamkeit zuteil. Insbesondere werden mit der vorliegenden Planung keine planungsrechtlichen Veränderungen gegenüber dem heutigen Zustand vorgenommen.
- Objekt 122 (Bahnbord Delsbergerlinie beim Walkeweg): Dieses Naturobjekt mit Wiesen, Weiden, Rasen umfasst innerhalb des Perimeters lediglich einen schmalen Rand, direkt

angrenzend zum Bahntrassee und der Brückendurchfahrt. Eine allfällige Betroffenheit durch die Planung ist in der Folgestufe unter Berücksichtigung der Ziffer 2.3 zu würdigen.

- Objekt 123 (Gleisbogen Walkeweg Süd): Dieses Naturobjekt mit Wiesen, Weiden, Rasen liegt im Grenzbereich der beiden Teilperimeter „Zone 4“ und „Zone 7“. Es hat eine nur geringe Bewertung (Pflanzen). Eine allfällige Betroffenheit durch die Planung ist in der Folgestufe unter Berücksichtigung der Ziffer 2.3 zu würdigen.
- Objekt 315 (Tramtrassee Dreispitz): Dieses Naturobjekt mit Ruderalstandort und Trittsteinfunktion ist von der Planung „Am Walkeweg“ nicht tangiert.
- Objekt 316 (Güterbahnhof Wolf): Dieses Naturobjekt mit Ruderalstandorten und Trittfluren befindet sich auf dem Gelände der SBB, im künftigen Teilperimeter „Zone 7“. Für diesen Bereich hat in der Folgestufe eine vertiefte Planung zu erfolgen, bei der es Ziffer 2.3 der Bebauungsplanung umzusetzen gilt.

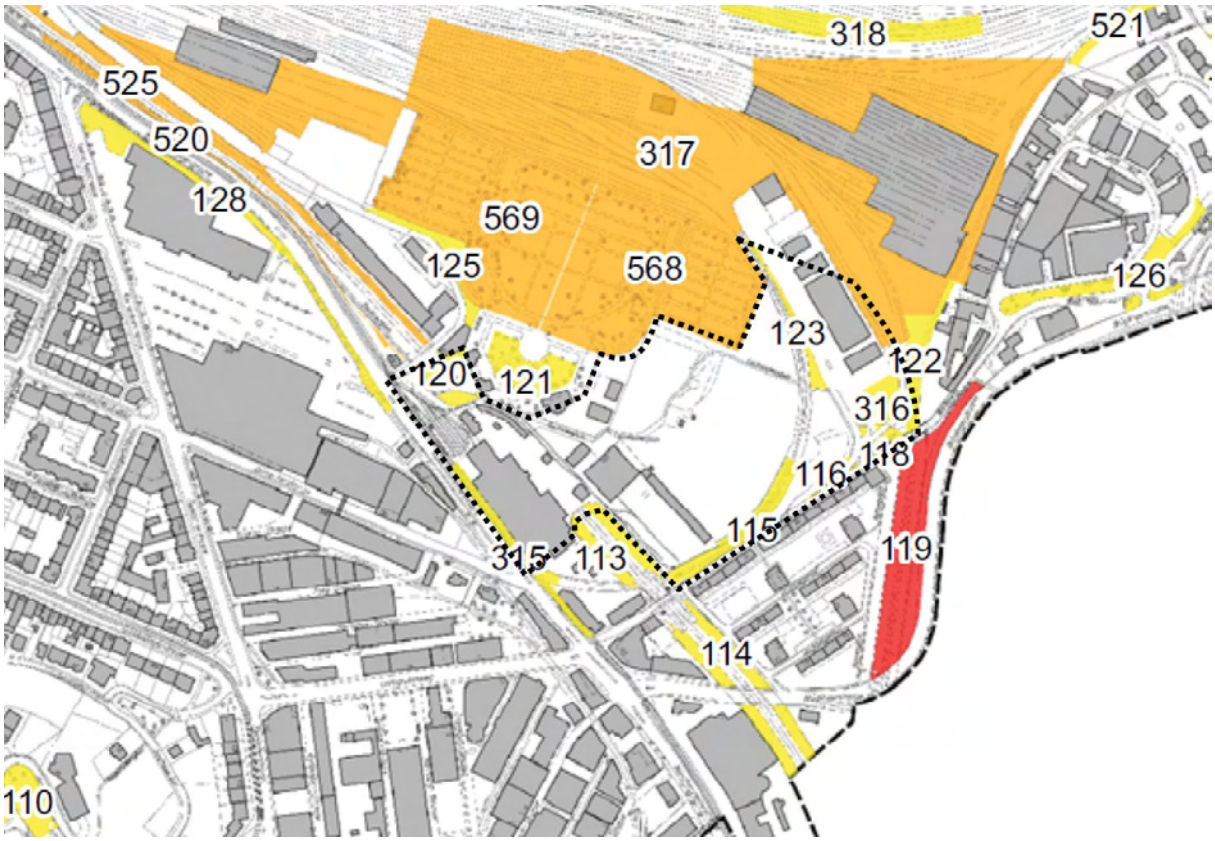


Abb.: Auszug aus dem Plan des Inventars der schützenswerten Naturobjekte
Überlagert: Planungsperimeter als gestrichelte Linie

Naturräumliche Vernetzung:

Dem Planungsperimeter kommt eine Vernetzungsfunktion zu, sowohl in den Richtungen Gleisfeld/ Wolf – Dreispitz als auch längs der S-Bahn-Linie. Da es hierbei jeweils (auch) um Flächen ausserhalb des eigentlichen Planungsperimeters geht, sind mit der Planung die Potenziale einer weiträumigeren Vernetzung zu berücksichtigen. Dabei bestehen auch gewichtige, infrastrukturelle Zäsuren wie die Münchensteinerstrasse, die den Dreispitz vom Perimeter trennt. Für die Vernetzung bedeutend sind insbesondere der Gleisbogen und die Geläm-

deeinschnitte. Die Planung thematisiert die Vernetzungsfunktionen für die Folgestufe der Nutzungsplanung (Ziffer 2.3), wobei konzeptionelle Ansätze zu erarbeiten sind und nicht primär ein Substanzerhalt geboten ist. Hierbei werden auch Rückkopplungen auf etwaige siedlungsstrukturelle Muster zu prüfen sein.

Ökologischer Ausgleich und Ersatz:

Die für die Vernetzung bedeutenden Objekte haben darüber hinaus auch als Flächen eine ökologisch wertvolle Funktion. Hierzu gehören insbesondere der Gleisbogen, die Geländeeinschnitte am Walkeweg sowie die Flächen des Spielplatzes am „Lachenalweglein“. Die Planung sieht vor, dass für Grün- und Freiräume ein Konzept gemäss Ziffer 2.3 zu erarbeiten ist, um die relevanten Belange in der dafür geeigneten Folgestufe der Planung zu berücksichtigen. Im Planungsperimeter sind im Rahmen einer vertiefenden Planung zudem Flächen für einen Ersatz nach Art. 181ter Natur- und Heimatschutzgesetz der (benachbarten) Böschungen der S-Bahn zu berücksichtigen. Die in der jetzigen Planung abgebildete „Grünanlagenzone“ ist bereits heute mit ausreichender Sicherheit zu verorten. Die weitere planungsrechtliche Ausweisung von entsprechenden Grün- und Freiräumen kann erst nach Erarbeitung entsprechender Konzepte sinnvoll erfolgen.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone

(Beschlüsse zu Zonenänderungen und Bebauungsplänen finden sich in Teil 6)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

2. Ausgangslage 3

2.1 Zur Geschichte der Nutzungsplanung und des Ortsbildschutzes 3

2.2 Auswirkungen der 1988 neu eingeführten Schutz- und Schonzonen 5

2.3 Gesetzliche Grundlagen 6

2.3.1 Eidgenössische Gesetze - Kantonale Gesetze 6

2.3.2 Kantonale Instrumente des Ortsbildschutzes 7

2.4 Anwendung der Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzone 8

2.5 Stadtentwicklungsziele im Richtplan 9

3. Massnahmen 10

3.1 Kriterien 10

3.1.1 Architektonische Qualität 10

3.1.2 Städtebauliche Qualität 11

3.1.3 Nutzungsqualität und Stadtentwicklung 11

3.2 Beispiele für die Anwendung der Kriterien 12

3.3 Ergänzende Bebauungspläne für erhaltenswürdige Siedlungen mit besonderem Entwicklungspotenzial 19

3.3.1 Ausgangslage 19

3.3.2 Bebauungspläne mit Stadt- und Dorfbild- Schonzone als Grundzone 19

3.3.3 Ausrichtung der Bebauungspläne 19

3.3.4 Begriffserläuterungen 20

3.3.5 Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse 21

3.3.6 Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh 23

3.3.7 Bebauungsplan Siedlung Landauer 25

3.4 Bebauungsplanzusätze 27

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit 28

4.1 Zahlen und Fakten 28

4.2 Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungszielen 28

4.3 Energie und Ortsbildschutz 29

4.4 Subventionen 30

4.5 Änderung von Bau- und Strassenlinien 30

1. Einleitung

Der Zonenplan der Stadt Basel wird basierend auf dem Grossratsbeschluss vom 09.11.2005 einer Gesamtrevision unterzogen. Seit dem Abschluss der letzten Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel im Jahr 1988 ist der vom Raumplanungsgesetz[1] vorgesehene Planungshorizont von 15 Jahren verstrichen. Die städtebaulichen Verhältnisse haben sich in der Zwischenzeit soweit verändert, dass eine Überprüfung und Anpassung der Nutzungspläne an heutige Bedürfnisse erforderlich ist. Es ist vorgesehen, die aktuelle Revision in einem Zeitraum von etwa fünf Jahren in mehreren Etappen und Ratschlägen durchzuführen. Im ersten Ratschlag werden neben den Stadt- und Dorfbild-Schutz- und Schonzonen die Grünzonen sowie die Siedlungserweiterungen thematisiert.
Generelle, im kantonalen Richtplan formulierte Ziele für die Zonenplanrevision sind die Stärkung der Stadt Basel als Agglomerationszentrum, die Schaffung von Wohnraum und hochwertigen Arbeitsplätzen, der Ortsbildschutz sowie die Entwicklung von öffentlichen Freiräumen. Es gibt mehrere Ziele, die vor diesem Hintergrund mit dem Mittel der Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzonen erreicht werden sollen. Sie dienen der Wahrung und Pflege wichtiger und charakteristischer baulicher Substanz und leisten damit einen Beitrag an die hohe städtebauliche Qualität Basels und die Lebensqualität der Bevölkerung. In einem umfassenden Sinne dient der nachhaltige Umgang mit wertvoller Bausubstanz der Erhaltung des kulturellen Erbes und der Identität.

2. Ausgangslage

Die mit dem Zonenplan von 1988 neu eingeführten Schutz- und Schonzonen[2] entstanden aus der Bestrebung heraus, durch gesetzliche Bestimmungen eine qualitativ hochstehende Stadtentwicklung zu unterstützen. Die Schaffung dieser neuen Instrumente der Nutzungsplanung und des Ortsbildschutzes fusst auf über lange Zeit gemachten Erfahrungen, die im folgenden Überblick dargestellt werden.

2.1 Zur Geschichte der Nutzungsplanung und des Ortsbildschutzes

Die bauliche Entwicklung Basels fand bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts innerhalb der mittelalterlichen Stadtmauer statt. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist eine einschneidende demographische Entwicklung festzustellen: Die Anzahl der Einwohner verdoppelte sich in diesem Zeitraum. Im Rahmen der Anpassung an die neue Situation wurden bauliche Strukturen in grossem Umfang verändert und ab 1860 die als Fessel empfundene Stadtmauer grösstenteils abgebrochen.
1859 wurde das Gesetz über „Anlagen und Correction von Straβen und über das Bauen an denselben“ erlassen, um die bauliche Entwicklung in den Neubaugebieten ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer in geordnete Bahnen zu lenken.
1864 folgte das erste Gesetz über Hochbauten. Bauzonen waren darin nicht aufgeführt, einzig die Strassenbreite entschied über die zulässige Höhe der Neubauten.

[1] Raumplanungsgesetz Art. 15b
[2] Nachfolgend meist verkürzt Schutz- und Schonzonen genannt

Zwischen 1860 und 1910 verdreifachte sich die Anzahl der Bewohner Basels. Die grössten baulichen Entwicklungen fanden ausserhalb der ehemaligen Stadtmauer statt, aber auch innerhalb wurde das Erscheinungsbild stark verändert; so wurde etwa in der alten Talstadt zwischen Schifflände und Barfüsser- bzw. Bankenplatz die bestehende Substanz weitgehend ausgewechselt.
1895 wurde das zweite Hochbautengesetz erlassen. Die Anzahl der Stockwerke inklusive Erd- und Dachgeschoss wurde darin auf fünf begrenzt. Diese Möglichkeit wurde aber nicht durchgehend ausgenutzt, sondern „je nach Bauherr und angesprochener Käufer- und Mieterschicht entstanden Strassengevierte und Quartiere unterschiedlicher Geschosszahl und ganz verschiedenen sozialen Charakters.“[3]
1918 trat das Gesetz über Hochbauten in Kraft, unter anderem, weil die Mängel einer planerisch zu wenig gelenkten Entwicklung der Stadt immer spürbarer wurden. Es bildete die Grundlage für den 1920 erlassenen ersten Zonenplan, der die Neubaugebiete ausserhalb der Innenstadt betraf, nicht aber Riehen und Bettingen. Er „unterschied in grosszügig zusammenhängenden Flächen vier Wohnzonen, die dem Stadtbild auch ein soziales Gepräge geben sollten. (…) Daneben waren, wenn auch nicht als eigentliche Zonen, Industriequartiere und Grünzonen ausgeschieden.“[4]
Unter anderem des wachsenden Bevölkerungsdruckes wegen – 1920: 136'000, 1940: 162'000 – gelang es nicht, den 1920 festgelegten Zonen den beabsichtigten Charakter zu verleihen. In einem Bericht vom 8. Juli 1937 hielt eine Grossratskommission, die im Hinblick auf eine Ergänzung des Hochbautengesetzes eingesetzt wurde, fest, dass die Entwicklung der Bebauung in Folge des Zonenplanes von 1920 teilweise unbefriedigend sei. Dazu kam, dass auch in der Innenstadt eine nicht erwünschte Entwicklung einsetzte, indem »der Regierungsrat in einzelnen Fällen aus Wirtschaftlichkeitsgründen eine höhere Nutzung« zuliess und solche Zusagen »immer mehr den Charakter von Ausnahmebewilligungen verloren«.[5]
Die Abbrüche des Württembergerhofes (für das Kunstmuseum) und des Zeughauses (am Petersplatz) führten zu einer Sensibilisierung der Bevölkerung für »die bauhistorische Bedeutung und den Wert der Altstadt als Wohngebiet (...) Der Ruf nach der Rettung der Altstadt wurde unüberhörbar.«[6] Zudem erwies sich, dass die Industriezonen im Zonenplan von 1920 zu gross angelegt waren und auch hier Korrekturen unumgänglich wurden. Im oben erwähnten Bericht der Grossratskommission vom 8. Juli 1937 wird deshalb festgehalten, »dass es nötig sei, das geltende System der Zoneneinteilung zu revidieren, wenn man aus dem bestehenden, unbefriedigenden Zustand herauskommen wolle.«
1939 wurden das vierte Hochbautengesetz und der zweite Zonenplan erlassen. Er sah für das gesamte Stadtgebiet Ziffernzonen vor, einzig für die Altstadt beidseits des Rheins eine teilweise Einweisung in die Altstadtzone (sog. violette Zone), für die galt, dass Neubauten sich an das bestehende Umfeld anzupassen hatten, konkret also, dass ursprüngliche Bausubstanz nur mit gewissen Einschränkungen durch neue ersetzt werden konnte. Die Einführung der violetten Zone geschah aus der Erkenntnis heraus, dass die seit 1915 angewendeten Einzelschutz-Massnahmen nicht ausreichten, um den erwünschten Schutzeffekt zu erzielen.

[3] Ratschlag 7819 vom 13. Juli 1984, S. 13
[4] Ratschlag 7819 vom 13. Juli 1984, S. 14
[5] Ratschlag 7819 vom 13. Juli 1984, S. 16
[6] ebd.

Die anschliessende, sehr liberale Auslegung der violetten Zone (siehe etwa Rümelinsplatz) war einer der Gründe, dass eine breit abgestützte Bewegung entstand, die eine weitergehende Zerstörung der Altstadt verhindern wollte. Dazu kam, dass auch den schwerwiegenden Eingriffen in die Bausubstanz der umliegenden Quartiere, die in den Boomjahren nach dem zweiten Weltkrieg einsetzten, immer mehr Opposition erwuchs. Das spiegelte sich unter anderem in einer grossen Anzahl von Anzügen im Grossen Rat, die einen verstärkten Schutz der Bausubstanz zum Ziel hatten.[7] Die damaligen Argumente finden sich prägnant zusammengefasst in zwei Ratschlägen für die Mitglieder des Grossen Rates, die im Hinblick auf den 1988 eingeführten Zonenplan verfasst wurden.[8] Im Ratschlag 7819 wird festgehalten (S. 7-10), dass die geltende Ordnung von 1939 die Entwicklung in Basel und den Landgemeinden nicht mehr zu steuern vermöge. Vor allem in den Quartieren ausserhalb der Altstadt habe eine unerfreuliche Entwicklung stattgefunden, weil die gestalterischen Belange immer stärker vom Renditedenken verdrängt und alle Nutzungsmöglichkeiten, die im Hochbautengesetz und im Zonenplan enthalten waren, ausgeschöpft worden seien. Eine Konsequenz davon sei, dass dem Bürger durch den ohne Unterlass stattfindenden Wandel die Möglichkeit genommen wurde, sich mit seiner Strasse, seinem Quartier zu identifizieren und sie als Heimat zu empfinden und folglich zum Wohl der Einwohnerschaft regulierend eingegriffen werden müsse, um den auch in den erwähnten parlamentarischen Vorstössen, Initiativbegehren und Petitionen formulierten Anliegen nach Stadtverbesserungen und Wahrung der noch vorhandenen Wohnlichkeit nachzukommen.
Vor dem erwähnten politischen Hintergrund wurde 1977 vom Grossen Rat das Gesetz über die Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzonen beschlossen. Die Bestimmungen fanden Eingang in das damals neu aufgelegte Hochbautengesetz und in das 1980 neu erlassene Gesetz über den Denkmalschutz.[9] 1977 reichte Carl Miville einen Anzug ein, in dem eine grundlegende Revision des Zonenplans von 1939 gefordert wurde. Die konkrete Einführung der Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzone fand im Rahmen dieser geforderten Revision statt; der neue Zonenplan wurde 1988 durch den Grossen Rat in Kraft gesetzt.

2.2 Auswirkungen der 1988 neu eingeführten Schutz- und Schonzonen

Im oben erwähnten Ratschlag 7819 wurde bereits 1984 das Argument vorgebracht, das Wohnen in Schutz- oder Schonzonen werde nur einem zahlenmässig begrenzten Bevölkerungskreis vorbehalten sein. Damit wird bereits vor dem Inkrafttreten des Zonenplanes eine Aussage über die erwarteten Auswirkungen gemacht: Es wird angenommen, Schutz- und Schonzonen würden für Wohnzwecke begehrte Gebiete werden, für die ihrer beschränkten Grösse wegen die Nachfrage das Angebot übersteigen werde.
Im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision ist es sicher richtig, die 1984 getroffenen Annahmen und die seit der 1988 erfolgten Einführung der Schutz- und Schonzonen gemachten Erfahrungen zu überprüfen und bei der Festlegung der anstehenden Massnahmen darauf zu reagieren. Als Massstab gelten die damals angestrebten Ziele: Ganz generell sollte die Qualität des städtischen Wohnens erhalten oder verbessert werden, der historische Altstadtkern sollte gewahrt bleiben und die Erhaltung der Identität und architektonischen Qualität der Quartiere sollte durch Schutzmassnahmen gesichert werden.

[7] Siehe etwa Ratschlag 7819 von 1984, S. 64ff.
[8] 7819: betreffend Revision des Zonenplanes für das Gebiet der inneren Stadt, zugestellt Juli 1984 / 7907: betreffend Revision des Zonenplanes für das Gebiet der äusseren Stadt, zugestellt April 1986
[9] Die Bestimmungen wurden 1999 wurden in das aktuelle Bau- und Planungsgesetz übernommen.

Sicherlich kann anhand von Beobachtungen und allgemeinen Erfahrungen ausgesagt werden, dass Gebiete, die sich in einer Schutz- oder Schonzone befinden, aktuell im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert einnehmen und ihre Wohnqualität als hoch eingeschätzt wird. Dies ist neben dem hohen Eigenwohnwert vieler Liegenschaften in den entsprechenden Zonen auch auf den Umstand zurückzuführen, dass die Gebäude in einem stimmigen Umfeld aufgehoben sind, das durch die entsprechenden Zonen gesichert wird. Die in der Revision 1988 den Schutz- und Schonzonen zugewiesenen Gebiete haben sich dementsprechend auch als wichtige Bausteine für die qualitative Stadtentwicklung in Basel erwiesen. Die Bewohnerstruktur hat sich in beiden Zonen überdurchschnittlich entwickelt; offensichtlich erhöht der Schutz ansprechender historischer Bausubstanz und noch intakter Ensembles die Wertschätzung von Liegenschaften, stabilisiert die Bewohnerstruktur und wirkt sich positiv auf die sozio-professionelle Zusammensetzung aus. Überdies zeigen erst vor kurzem vorgenommene Auswertungen, dass mit Abstand das grösste Steueraufkommen pro steuerpflichtiger Person in Basel von Bewohnern der Schutzzone und der vorwiegend im Quartier Bruderholz angesiedelten Zone 2a stammt. Rechnet man die Schutz- und Schonzonen zusammen, liegen die entsprechenden Beträge um 66% über dem Durchschnitt der Bauzonen 2 bis 6.[10]
Für die jetzt laufende Revision des Zonenplanes bedeuten all diese Beobachtungen, dass die etwa in der neuen Kantonsverfassung von 2005 im § 35 formulierte, auch die Schutz- und Schonzonen betreffende Bestimmung, der Staat habe im Rahmen seiner kulturellen Aufgaben für die Erhaltung der Ortsbilder und Denkmäler zu sorgen, sich sehr gut mit Zielsetzungen wie der allgemeinen Forderung nach Stärkung der Stadt Basel als Agglomerationszentrum oder Bestrebungen im Hinblick auf eine 'hochwertige' Bewohnerstruktur vereinbaren lässt.

2.3 Gesetzliche Grundlagen

2.3.1 Eidgenössische Gesetze - Kantonale Gesetze

Die Gesetze, die das nutzungsplanerische Instrument des Ortsbildschutzes beziehungsweise der Schutz- und Schonzonen betreffen, konnten durch den Kanton Basel-Stadt autonom erlassen werden, ist doch in der Bundesverfassung klar geregelt, dass der Natur- und Heimatschutz Sache der Kantone sei. Dass letztlich mit den Schutz- und Schonzonen ein Teilbereich der Ziele verfolgt wird, die in der Bundesverfassung unter dem Titel Natur- und Heimatschutz[11] oder generell auch im Bundesgesetz über die Raumplanung[12] subsumiert sind, ergibt sich aus der in einer Botschaft des Bundesrates zur Bundesverfassung enthaltenen Umschreibung des Begriffes Heimatschutz: »Heimatschutz meint alle Vorkehren zur Erhaltung bestimmter Güter der menschlich gestalteten Umwelt, soweit sie Identifikationswert aufweisen, wie Ortsbilder, Kulturlandschaften und Kulturdenkmäler. Artikel 24sexies BV zielt somit weitgehend auf Konservierung, nicht auf Gestaltung. Er ist vorab ideell motiviert ... .«[13]
In Sachen Ortsbildschutz ergibt sich zwischen Bund und Kanton Basel-Stadt ein Berührungspunkt bei dem vom Bund erstellten Inventar der schützenswerten Ortsbilder der

[10] Berechnungen beruhen auf Unterlagen des Statistischen Amtes Basel-Stadt.
[11] Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, Art 78
[12] Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979, passim
[13] Bundesblatt 1997, Bd. I

Schweiz (ISOS).[14] Es kommt einerseits im Zusammenhang mit Bundesaufgaben als Entscheidungshilfe zum Einsatz, anderseits ist es aber aufgrund des Raumplanungsgesetzes auch im baselstädtischen Richtplan verankert. Im Vergleich zum ISOS sind beim jetzigen Vorschlag für die kantonale Zonenplanrevision wesentlich weniger und kleinere Gebiete für die Schutz- und Schonzone vorgeschlagen, was darauf zurückzuführen ist, dass die Auswahl nach strengeren denkmalpflegerischen Kriterien vorgenommen wurde.

2.3.2 Kantonale Instrumente des Ortsbildschutzes

In der Kantonsverfassung wird die Erhaltung der Ortsbilder und Denkmäler als Ziel formuliert.[15] Eines der Hauptinstrumente dafür ist die Einrichtung von Stadt- und Dorfbild Schutz- und Schonzonen, die im Bau- und Planungsgesetz und im Gesetz über den Denkmalschutz verankert sind (speziell zu den Schutz- und Schonzonen siehe Kapitel 4). Dazu kommen weitere gesetzliche Instrumente, die untenstehend in einer Liste aufgeführt sind.

Instrument	Gesetzesgrundlage	Inhalt / Umschreibung	Zuständigkeit
Stadt- und Dorfbild-Schutzzone	§ 37 Bau- und Planungsgesetz § 13 Bau- und Planungsverordnung § 13 Gesetz über den Denkmalschutz	Erhalten der nach aussen sichtbaren historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz	Denkmalpflege
Stadt- und Dorfbild-Schonzone	§ 38 Bau- und Planungsgesetz § 13 Gesetz über den Denkmalschutz	Erhalten des nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakters	Stadtbildkommission
Gestaltungsparagraph	§ 58 Bau- und Planungsgesetz § 12 Bau- und Planungsverordnung	Der § 58 schreibt für jedes Baubewilligungs- und Plangenehmigungsverfahren sowie für Projekte von Tiefbauten Gestaltungsstandards für alle Zonen vor.	Stadtbildkommission, Denkmalpflege
Bebauungspläne	§ 101 Bau- und Planungsgesetz	Bebauungspläne legen in einem begrenzten Gebiet Regelungen fest, die über die baurechtliche Grundordnung hinausgehen, um eine bessere Bebauung zu gewährleisten oder die Koordination der Nutzungsplanung zu erleichtern. In einem Bebauungsplan kann unter anderem die Lage, Grösse, Form und Gestaltung von Bauten und Freiflächen geregelt werden, was für Siedlungen, für die bereits ein Bebauungsplan mit strikten Volumenvorgaben vorliegt, einen hohen Grad an Bestandesschutz darstellt. Zudem ist es möglich, einen bestehenden Bebauungsplan mit Bestimmungen zum Ortsbildschutz (Bebauungsplanzusätzen) zu ergänzen.	Städtebau und Architektur
Denkmalverzeichnis	§§ 5-12, 14-23 Gesetz über den Denkmalschutz §§ 9-13 Verordnung zum Gesetz über den Denkmalschutz	Das am 20. März 1980 erlassene Gesetz über den Denkmalschutz definiert den Begriff des Denkmals, schreibt die Anlage eines öffentlich zugänglichen Denkmalverzeichnisses vor und regelt das Verfahren für die Eintragung in dieses Verzeichnis. Veränderungen an einem Denkmal bedürfen der Bewilligung durch die zuständigen Behörden. Die Eintragung ist eigentümerverbindlich.	Denkmalpflege

[14] Publikation Teil Basel-Stadt vorgesehen für 2009
[15] Verfassung des Kantons Basel-Stadt vom 23. März 2005, § 35

Denkmal-inventar	§ 14 Verordnung über den Denkmalschutz	In der am 14. April 1982 erlassenen Verordnung zum Gesetz über den Denkmalschutz wird im § 14 festgelegt, dass ein Inventar derjenigen Denkmäler zu erstellen ist, die als solche bewertet, aber nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen sind. Diesem Inventar kommt behördenanweisender Charakter zu. Die Liegenschaftseigentümer werden über die Eintragung informiert.	Denkmal-pflege

2.4 Anwendung der Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzone

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Stadt- und Dorfbild- Schutz- und Schonzone stehen in den §§ 37 und 38 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999 sowie im § 13 des Gesetzes über den Denkmalschutz vom 20. März 1980. Die Kernaussage ist in den genannten Gesetzen gleichlautend zu finden:

»In der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der entsprechende Charakter der bestehenden Bebauung zu erhalten. Fassaden, Dächer und Brandmauern dürfen nicht abgebrochen werden.«

»In der Stadt- und Dorfbild Schonzone darf der nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden; insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben.«

Im Bau- und Planungsgesetz sind in den Absätzen 2 bis 5 der §§ 37 und 38 Präzisierungen formuliert.[16]

Die Anwendung der Schutz- und Schonzonen ist so geregelt, dass bei Baugesuchen und Nutzungsänderungen das Bau- und Gastgewerbeinspektorat die Einhaltung der grundlegenden baulichen Vorgaben prüft. Die Fragen der Ortsbildqualität werden bei Gesuchen, die die Schutzzone betreffen von der Denkmalpflege, diejenigen der Schonzone von der Stadtbildkommission beurteilt. Die Entscheidung lässt beiden Fachbehörden einen Ermessens-

[16] § 37: »[2] Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist nur zulässig: a) wenn keine Beeinträchtigung von historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz eintritt oder ausnahmsweise, wenn deren Rekonstruktion gewährleistet ist; b) wenn überwiegende öffentliche Interessen den Abbruch erfordern.
[3] Mit dem Abbruch darf erst begonnen werden, wenn die unverzügliche Durchführung der Bauarbeiten, die den Abbruch bedingen, gesichert ist.
[4] Um-, Aus- und Neubauten sind nur zulässig, wenn keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird. Sie haben sich an die historischen Baufluchten, Brandmauern, Geschosszahlen und Dachformen zu halten. Die zuständige Behörde kann Ausnahmen zulassen, namentlich solche, die zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Handel und Gewerbe notwendig sind, sofern der historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt wird.
[5] Die zuständige Behörde kann im Interesse der Erhaltung oder Rekonstruktion historisch oder künstlerisch wertvoller Substanz Abweichungen von den gesetzlichen Vorschriften verlangen und zulassen, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.«
§ 38: »[2] Abweichungen vom Baukubus und von der Massstäblichkeit sind anzuordnen, wenn sie durch den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der bestehenden Bebauung geboten sind, und zuzulassen, wenn ein öffentliches Interesse an ihrer Beibehaltung fehlt oder das private Interesse an der Abweichung überwiegt.
[3] Ferner können Ausnahmen von den gesetzlichen Vorschriften zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.
[4] Weder durch Abweichungen noch durch Ausnahmen darf der im Strassenbild sichtbare historische oder künstlerische Charakter der bestehenden Bebauung beeinträchtigt werden.
[5] Für bauliche Änderungen gelten im übrigen die Vorschriften derjenigen Zone, die durch die Geschosszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt wird.«

spielraum für bauliche Eingriffe, die sich mit den Zielen der Schutz- und Schonzonen vereinbaren lassen.

Denkmalpflege und Stadtbildkommission treffen auch die nötigen Entscheidungen im Zusammenhang mit den energietechnischen Massnahmen. In diesem Bereich hat sich trotz vieler grundsätzlicher, noch offener Fragen bereits jetzt eine pragmatische Vorgehensweise herausgebildet, bei welcher bei spezifischen Fragen die Energiefachstelle des Amts für Umwelt und Energie beigezogen wird. Im Grossen Rat wird zudem derzeit eine Revision des Denkmalschutzgesetzes und des Bau- und Planungsgesetzes behandelt, die die Förderung von Solaranlagen und von energetischen Sanierungen in der Schutzzone vorsieht.

2.5 Stadtentwicklungsziele im Richtplan

Als übergeordnetes Ziel wird im Richtplanentwurf die »urbane Qualitätsmaximierung« genannt, die sich auf Wohnen, Arbeit, Konsum und Freizeit bezieht. Aus den im Richtplan im Zusammenhang mit Siedlungsqualität und Ortsbildschutz definierten, unten aufgeführten Leit- und Planungsgrundsätzen geht klar hervor, dass damit nicht eine Konzentration auf das Luxussegment gemeint ist, sondern dass die identitätsstiftende Erhaltung typischer Ortsbilder und verschiedener historischer Charaktere sowie die Sicherung eines vielfältigen Angebotes für unterschiedliche Nutzer als qualitätsbildend verstanden werden.

»Die Entwicklung der Stadtteile und der Einwohnergemeinden hat unter Berücksichtigung des historischen Charakters und hinsichtlich der Stärkung der eigenen Identität zu erfolgen.« [S. 37, Leitsatz 14]

»Bebauung und Freiraum müssen unter Beachtung historischer Gefüge hohe urbane und landschaftliche Ansprüche erfüllen.« [S. 37, Leitsatz 15]

»Der öffentliche Raum ist sowohl als Verkehrs-, Kultur- und Naturraum als auch als Aufenthalts-, Erlebnis- und Bewegungsraum zu planen und zu gestalten.« [S. 37, Leitsatz 18]

»Kanton und Gemeinden pflegen und erhalten die typischen Ortsbilder, die Denkmäler und Kulturgüter sowie die historischen Verkehrswege.« [S. 86, Planungsgrundsätze]

»Kanton und Gemeinden ziehen das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Planungshilfe bei, so unter anderem beim Umgang mit Baudenkmälern, schützens- oder erhaltenswerten Bauten, Gevierten und Anlagen, bei der Ausscheidung von Zonen, beim Denkmal- und Kulturgüterschutz (inkl. Archäologie) sowie bei der Freiraumplanung (Plätze, Parks, Gartendenkmäler und schutzwürdige Objekte in der Landschaft).« [S. 86, Planungsgrundsätze]

3. Massnahmen

3.1 Kriterien

Schutz- und Schonzonen bilden eines der Instrumente zur Umsetzung der im Richtplan gemachten Vorgaben. Bei der Auswahl der Objekte für die Schutz- und Schonzonen spielen immer mehrere Gesichtspunkte eine Rolle. Diese entstammen sowohl dem planerischen wie dem architekturhistorischen Bereich. Dabei zeigte sich, dass die jeweiligen Gesichtspunkte weitgehend miteinander vereinbar sind. Letztlich sind die im Folgenden aufgeführten Ziele und Kriterien auf das im Richtplan formulierte Ziel der urbanen Qualitätsmaximierung ausgerichtet.

3.1.1 Architektonische Qualität

Die für die Schutz- und Schonzonen ausgesuchten Ensembles zeichnen sich durch ihre künstlerische Qualität und ihren historischen Zeugnischarakter aus. Zu diesen Hauptkriterien, die ein Objekt in unterschiedlicher Ausprägung kennzeichnen, können weitere hinzukommen: Bedeutung des Architekten, Seltenheitswert, spezifischer kultureller Zeugnischarakter.
Für die Erfüllung des Kriteriums der künstlerischen Qualität muss eine überdurchschnittliche architektonische Gestaltung vorliegen, wobei diese immer nur im Vergleich der Bauten einer Epoche untereinander bestimmt wird. Die ausgewählten Bauten sind als Repräsentanten eines bestimmten Zeitstils auch Träger eines historischen Zeugnischarakters. Sind Bauten Teil des Werkes eines bedeutenden Architekten, zeichnet sie das zusätzlich aus. Seltenheitswert kann Gebäuden zukommen, wenn sie zum Beispiel aus einer Epoche stammen, aus der nur noch wenige Beispiele erhalten sind, oder wenn sie einen seltenen Gebäudetyp repräsentieren. Gebäude können – über ihre Funktion – auch eine spezifische kulturelle Bedeutung erhalten.
Bei der Beurteilung der vorhandenen Bausubstanz wurden sowohl die bestehende Einteilung in Schutz- und Schonzonen überprüft, als auch Neuzuweisungen vorgenommen. Die Aufwertung bestehender Schon- zu Schutzzonen ist das Resultat der stärkeren Gewichtung der älteren historischen Substanz auch ausserhalb der Altstadt. Gemeint sind Bauten, die verallgemeinernd unter dem Begriff der vormodernen Stilarchitektur zusammengefasst werden können, Bauten des Historismus, des Heimat- und Jugendstils. Sie entstanden in den Jahrzehnten der ersten Phase der Stadterweiterung nach dem Abbruch der Stadtmauern ab 1860 und bis zum Beginn des ersten Weltkriegs.
Stärker ins Gesichtsfeld rückten auch Bauten, die bei der letzten Zonenplanrevision kaum oder noch nicht berücksichtigt wurden. Sie erfuhren keine Wertschätzung, weil das Bewusstsein für ihre Qualität damals fehlte oder sie nicht als historisch wahrgenommen wurden. Die Architektur der Zeit zwischen 1920 bis 1960 ist äusserst vielfältig. Ihr grösster gemeinsamer Nenner dürfte die sie prägende Auseinandersetzung zwischen Tradition und Moderne sein. Wir finden hier einerseits noch Stilarchitektur – im Sinne eines auslaufenden Historismus – anderseits Bauten einer sich unterschiedlich manifestierenden Sachlichkeit, die den Geist der Moderne repräsentiert. Diese Moderne – verkörpert durch wenige Bauten aus der zweiten Hälfte der 1920er Jahre – setzte sich aber erst ab der Mitte der 1950er Jahre breitenwirksam durch. Die beiden Extreme werden repräsentiert durch die sogenannten

Baumgartner-Häuser, die von einem historistischen Ansatz ausgehen, und durch die Siedlungen Schorenmatten und WOBA, die den Geist der klassischen Moderne verkörpern.
Einen letzten Gesichtspunkt bildeten sinnvoll erachtete Detail-Ergänzungen von Schutz- und Schonzonen sowie wenige Fälle, in denen Schutz- und Schonzonen ganz oder teilweise aufgehoben wurden. Hier führte eine veränderte Betrachtungsweise zu Neubewertungen oder es wurden aktuelle Planungsabsichten höher gewichtet als die Erhaltung.

3.1.2 Städtebauliche Qualität

Das vielfältige Erscheinungsbild der Stadt ist geprägt durch die topographischen Gegebenheiten, durch unterschiedliche Nutzungen und durch die historisch gewachsene Bausubstanz. Neben grossen Bereichen mit Gebäuden aus verschiedenen Epochen gibt es Gebiete, die ihren besonderen Charakter durch ein einheitliches Erscheinungsbild gewinnen. Dabei geht es nicht so sehr um dekorative Einzelbauten, sondern um Quartierarchitektur, die sich oft durch eine solide Baumeisterarbeit auszeichnet und durch Häuser, die »sich schlicht und mit Anstand zu Strassen und Plätzen zusammenfügen, die als Ensemble ihre Individualität entwickeln«.[17]
Durch unsensible Eingriffe in solchen Stadtgebieten kann der Wert ganzer Nachbarschaften nachhaltig beeinträchtigt werden. Eine eigenständige Gebietsatmosphäre im oben genannten Sinn entfaltet sich vor allem dort, wo grössere Quartierteile noch überwiegend durch bestimmte Typologien und Baustile geprägt werden (etwa im ›Paulus-Quartier‹), wo Strassenzüge durch gemeinsame Elemente ein intaktes Gesamtbild ergeben oder Siedlungen aus einem Guss geplant und gebaut wurden. Wichtig sind auch gemeinschaftlich genutzte Freiflächen und Bauten, die vor allem bei Genossenschaftssiedlungen vorkommen. Neben grösseren Gebieten können auch kleinere Ensembles durch ihre Lage und ihren hohen Wiedererkennungswert zur positiven Wahrnehmung eines grösseren Gebiets beitragen. Sie prägen Plätze, definieren Eingangssituationen und setzen markante Akzente in Strassenzügen.
Der Schutz dieser städtebaulichen Qualitäten dient der Wahrung des kulturellen Erbes und der Differenzierung des städtischen Angebots in unterschiedlichen Gebieten für unterschiedliche Anforderungen und Vorlieben.
Ein weiteres Motiv für die Zuweisung eines Gebietes in eine Schonzone stellt aus planerischer Sicht dessen mögliche Weiterentwicklung dar. Diese kann so - unter Wahrung des nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakters - kontrollierter vorgenommen werden.

3.1.3 Nutzungsqualität und Stadtentwicklung

Bei der Diskussion der Vorschläge für Neuzuweisungen in Schutz- und Schonzonen wurden neben den gesetzlichen Kriterien auch Aspekte der Nutzungsqualität und Stadtentwicklung thematisiert. So wurden die gewählten Gebäude auf ihre Flexibilität und Eignung für aktuelle Bedürfnisse geprüft und untersucht, ob sie den Ansprüchen der Bewohner und dem Quartier in Bezug auf Typologie, Dichte und Funktion entsprechen. Generell hat die Praxis gezeigt, dass historisch und künstlerisch wertvolle Gebäude fast durchwegs eine hohe Nutzungsqualität aufweisen, sich gut für aktuelle Anforderungen eignen und auch attraktiv für zukünftige Bedürfnisse erscheinen. Das schlägt sich unter anderem in der guten Bevölkerungs- und

[17] Ratschlag 7907 von 1986, S. 10

Nutzungsstruktur in den bereits bestehenden Schutz- und Schonzonen nieder. Durch diese wird offensichtlich in den Quartieren Wohnqualität gesichert und damit Identifikationspotenzial geschaffen. Der aus diesem Umstand resultierende schonende und nachhaltige Umgang mit der Bausubstanz führt dazu, dass auch bei zukünftigen Wandlungen eine gewisse Garantie dafür besteht, dass die geschätzten Qualitäten erhalten bleiben. Im Falle baulicher Veränderungen kann die Einweisung in die Schonzone aus planerischer Sicht ein Mittel zur Wahrung des ursprünglichen Charakters darstellen.
Die Revision der Schutz- und Schonzonen orientiert sich an den übergeordneten Zielen des Richtplanes. Demzufolge wurden die neu vorgeschlagenen Schutz- und Schonzonen auch einer Abwägung mit gesamtstädtischen Zielen unterzogen, um sicherzustellen, dass ihre Festsetzungen nicht besonderen Entwicklungsabsichten und Potenzialen von Stadtgebieten entgegen stehen.

3.2 Beispiele für die Anwendung der Kriterien

Im Rahmen der Vorbereitungen für die Zonenplanrevision wurde im Hinblick auf den Themenbereich Schutz- und Schonzonen eine flächendeckende Analyse der Bausubstanz der Stadt Basel vorgenommen.
Die Auswahl lässt sich in zwei Gruppen unterteilen. Die erste betrifft Aufwertungen von Schon- zu Schutzzonen in Gebieten, die schon bei der letzten Zonenplanrevision beachtet wurden, sowie Ergänzungen von Schon- oder Schutzzonen in denselben Bereichen. Bei der zweiten handelt es sich um nach 1920 errichtete Objekte, die anlässlich der letzten Zonenplanrevision nicht in die Überlegungen einbezogen worden waren.
Um die Vorgehensweise bei der Auswahl der Zonenplan-Vorschläge zu veranschaulichen, werden nachfolgend einige Beispiele für die in Kapitel 6 beschriebenen Kriterien gezeigt.

Altstadt
Wichtige Bereiche der Altstadt – etwa die Freie Strasse, das Gebiet zwischen Marktplatz und Schifflände, die Greifengasse – wurden in der Zonenplanrevision von 1988 grösstenteils in die Schonzone eingewiesen. Hier werden jetzt einzelne Aufwertungen von Schon- zu Schutzzonen vorgeschlagen, um den Zusammenhalt des historischen Stadtbildes zu stärken und markante Orte aufzuwerten. Dadurch soll die Altstadt ihr unverwechselbares Gepräge behalten, was auch für ihre Funktion als kommerzielles Zentrum von grosser Bedeutung ist.
Beispielhaft für höhere Einstufungen von der Schon- in die Schutzzone sind am Marktplatz der ›Märthof‹ und das Singerhaus (Abb. 1). Die um 1900 errichteten Bauten prägen die Platzsituationen erheblich, so dass die Einweisung in eine Schutzzone gerechtfertigt ist. Ein weiteres Beispiel für eine Aufwertung von Schon- zu Schutzzone bildet der Bereich der oberen Freien Strasse und der Bäumleingasse (Abb. 2).

Abb. 1: Marktplatz

Abb. 2: Bäumleingasse / Freie Strasse

Zwischen 1860 und 1920 entstandene Quartiere

In den seit dem Abbruch der Stadtmauer neu entstandenen Quartieren befinden sich Gebiete mit erhaltener Erstbebauung, die ihren Charakter bewahrt haben (z.B. ›Paulus-Quartier‹, östliches Gundeldingen, Am Ring, Umgebung Oekolampad, südliches St.Johann). Entsprechend wurden im Rahmen der Zonenplanrevision von 1988 zahlreiche Strassenzüge in eine Schon- oder Schutzzone eingewiesen. Die jetzigen Vorschläge haben ergänzenden Charakter und dienen der Aufwertung dieser Gebiete, die sich durch bestimmte Typologien und Baustile auszeichnen. Diese Vorgehensweise wird zusätzlich durch die Tatsache motiviert, dass damit besonders beliebte Wohngebiete geschützt werden, die mit ihrem spezifischen Charakter zur Vielfalt des Wohnangebotes in Basel beitragen (Abb. 3-5).

Abb. 3: Nonnenweg

Abb. 4: Mittlere Strasse / St. Johanns-Ring

Abb. 5: Schalerstrasse / Benkenstrasse

Überbauungen und Siedlungen ab 1920

Bei der Zonenplanrevision von 1988 wurde die Bausubstanz ab 1920 noch kaum berücksichtigt, wohl, weil die nötige zeitliche Distanz für eine Bewertung fehlte. Unter den aus heutiger Sicht neu vorgeschlagenen Objekten befinden sich überwiegend seit 1920 entstandene Siedlungen und Überbauungen.

Zu den populärsten Beispielen gehören die sogenannten Baumgartner-Häuser (Abb. 6). Sie sollen geschlossen in die Schutzzone überführt werden. Dasselbe gilt für die bisher in die Schonzone eingeteilte WOBA-Siedlung (Abb. 7), die für die Wohnbauausstellung Basel erbaut wurde. Diese Beispiele repräsentieren um 1930 die Tradition und die Moderne, die beiden Extreme, zwischen denen sich die folgende Entwicklung bis ca. 1950 einordnen lässt.

Ein besonderes Augenmerk wurde bei den Neuzuweisungen auf die Bauten der 1930er Jahre gelegt, die als Versuch betrachtet werden können, Tradition und Moderne miteinander zu vereinen. Beispiele dafür bilden die Mehrfamilienhäuser am St.Galler-Ring (Abb. 8) und manche Überbauungen von Hans Bernoulli. Ein typologisch interessantes Beispiel bildet dessen Kleinhaussiedlung im Landauer (1944-1947). Ein jüngeres Beispiel aus der Zeit um 1950 ist die Überbauung zwischen Hegenheimer- und Michelsbacherstrasse (Abb. 9).

Abb. 6: Vogesenstrasse

Abb. 7: Im Surinam

Abb. 8: St. Galler-Ring

Abb. 9: Zwischen Hegenheimer- und Michelsbacherstrasse

Verschiedene Ensembles im ganzen Stadtgebiet

Ausserhalb der grossen zusammenhängenden Gebiete werden Ensembles für die Einweisung in Schon- oder Schutzzonen vorgeschlagen, die durch ihre Qualität einen städtebaulichen Akzent setzen. Es handelt sich um Objekte aus allen Epochen, die sich durch künstlerische oder historische Bedeutung, Geschlossenheit oder exponierte Lage auszeichnen (Abb. 10-12). Durch ihren hohen Wiedererkennungswert tragen sie ausserdem zu einer positiven Wahrnehmung eines grösseren Gebietes bei. Sie haben identitätsstiftenden Charakter und dienen als Orientierungspunkte in der Stadt.

Abb. 10: Güterstrasse / Gempenstrasse

Abb. 11: Lerchenstrasse / Unterer Batterieweg

Abb. 12: Rosentalstrasse / Mattenstrasse

Entlassungen aus Schon- oder Schutzzonen

An wenigen Standorten der Stadt lassen sich vorhandene Schon- oder Schutzzonen aus heutiger Sicht in Frage stellen. Verschiedene Gründe führen zu dieser Einschätzung; zum Beispiel wurden Objekte, die für die frühere Einstufung verantwortlich waren, abgebrochen (Garage Schlotterbeck), frühere Bewertungen lassen sich nicht mehr nachvollziehen (Steinentorstrasse 13 - 23) oder das Entwicklungspotenzial eines Gebietes wird aktuell höher als der Schutz der Bausubstanz gewertet (Güterstrasse gegenüber Bahnhof Süd (Abb. 13)).

Abb. 13: Gempenstrasse / Güterstrasse

3.3 Ergänzende Bebauungspläne für erhaltenswürdige Siedlungen mit besonderem Entwicklungspotenzial

3.3.1 Ausgangslage

Die Areale „Belforterstrasse“, „Im langen Loh“ und „Landauer“ mit ihren genossenschaftlichen Siedlungen sind durch eine besondere Konstellation gekennzeichnet: Zum einen weisen die in sich stimmigen, aus einer gesamthaften Planung entstandenen, einheitlichen Überbauungen einen künstlerisch und historisch wertvollen Charakter auf. Andererseits schafft die spezielle städtebauliche Anlage mit beträchtlichen Nutzungsreserven, grossen und weniger empfindlichen Rückseitenbereichen oder grossem Umschwung zwischen den Gebäuden besondere Spielräume für eine stimmige Weiterentwicklung der historischen Situation zugunsten von neuem Wohnraum. Dabei ist es auch von Vorteil, dass sich die Siedlungsareale in der Hand eines Eigentümers befinden und sie sich so als Ganzes weiter entwickeln lassen.

3.3.2 Bebauungspläne mit Stadt- und Dorfbild- Schonzone als Grundzone

Um diesen Entwicklungspotenzialen gerecht zu werden, sollen die Siedlungen „Belforterstrasse“, „Im langen Loh“ und „Landauer“ ergänzend zur Stadt- und Dorfbild-Schonzone zweistufige Bebauungspläne erhalten, welche auch die Option einer grundlegenden Weiterentwicklung dieser Siedlungen ermöglichen.

In einer ersten Bebauungsplanstufe, die mit der aktuellen Zonenplanrevision in Kraft tritt, ist ähnlich der Grundzone (Stadt- und Dorfbild-Schonzone) eine moderate Weiterentwicklung möglich und zudem wird die Option einer zweiten Bebauungsplanstufe installiert. Mit der zweiten Bebauungsplanstufe kann in den zulässigen Bereichen, z.B. bei Bedarf der Genossenschaft oder – nach Ablauf des Baurechts – bei Bedarf der Grundeigentümer, eine weitergehende Neubebauung möglich werden. Die Bebauungspläne erster und zweiter Stufe und ihre jeweiligen Bauvorschriften sind die baurechtliche Grundlage zur Beurteilung künftiger Umbau- und Bauprojekte. Die Grundzone «Stadt- und Dorfbild- Schonzone» hat orientierenden Charakter.

3.3.3 Ausrichtung der Bebauungspläne

Mit den vorliegenden Bebauungsplänen werden Vorgaben zum sorgsamen Umgang mit dem wertvollen Charakter der Siedlungen und die Option einer grundlegenden, einheitlichen Weiterentwicklung der Siedlungen kombiniert:

In der ersten Bebauungsplanstufe werden jeweils grundlegende Schutzmechanismen verankert, die gewährleisten, dass im Zuge von Sanierungen und anderen Anpassungen der Bausubstanz die künstlerisch, historischen Qualitäten der Überbauungen berücksichtigt werden: Die Bebauungspläne sehen zu diesem Zweck vor, dass in Anlehnung an die Schonzonen im Basler Bau- und Planungsgesetz Um-, Aus- und Neubauten zulässig sind, sofern sie den wertvollen Charakter der Siedlung wahren, beziehungsweise in einem besonders wertvollen Teilperimeter der Siedlung Landauer zusätzlich auch die wertvolle Substanz nicht beein-

trächtigen. Dabei können Ausnahmen zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Standards zugelassen werden.

In einer zweiten Bebauungsplanstufe besteht die Option einer umfassenderen, baulichen Weiterentwicklung der Siedlungen. Das Planungsinstrument „Bebauungsplan zweiter Stufe“ ist bei umfassenderen Weiterentwicklungen und grösseren baulichen Massnahmen vorgegeben. Die grundlegenden Rahmenvorgaben für diese zweite Stufe werden mit der vorliegenden ersten Stufe durch den Grossen Rat verbindlich festgesetzt. Im Rahmen dieser Vorgaben werden die weiteren Vorschriften des Bebauungsplanes zweiter Stufe nach qualitätssichernden Verfahren verfasst und durch den Regierungsrat festgesetzt.

3.3.4 Begriffserläuterungen

Bebauungsplan erster Stufe

Begriff „wertvolle Bausubstanz“:

Der Begriff „wertvolle Bausubstanz“ umfasst die historisch oder künstlerisch bedeutende, nach aussen sichtbare Substanz der Gebäudehülle.

Begriff „wertvoller Charakter“:
Der Begriff „wertvoller Charakter“ umfasst die wesentlichen gestalterischen und städtebaulich prägenden Merkmale der Siedlung in ihrer Gesamtwirkung. Er bezieht sich deshalb nicht zwingend auf die Substanz oder die Volumen einzelner Bauten. Der wertvolle Charakter der historisch oder künstlerisch bedeutenden Siedlung äussert sich u.a. in folgenden prägenden Elementen:
a) Grössenordnung, Gestaltung und Stellung der Bauvolumen
b) Zwischen- und Freiräume
c) Grünanlagenkonzeption
d) Einheitlichkeit

Zulässige Eingriffe in die nach aussen sichtbare „wertvolle Bausubstanz“:
Zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Standards kann die zuständige Stelle Ausnahmen zulassen.

Zu den auch ohne zweite Bebauungsplanstufe zulässigen grösseren Eingriffen in die nach aussen sichtbare Substanz zählen:
a) Umbau oder Abbruch von nichtbauzeitlichen, unbedeutenden Anbauten
b) Umbau oder Abbruch von nichtbauzeitlichen Nebenbauten
c) sich in den „wertvollen Charakter“ einfügende, untergeordnete Neubauten, sofern keine nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz beeinträchtigt wird.

Zulässige Eingriffe in den „wertvollen Charakter“:
Bauliche Massnahmen sind zulässig, wenn sie
a) nur untergeordnet in Erscheinung treten und einheitlich gestaltet sind,
b) als Ausnahmen sorgfältig disponiert und gestaltet sind.

Beurteilungsinstanz:
Die Zuständigkeit für die Beurteilung baulicher Massnahmen und Ausnahmen im Rahmen der ersten Bebauungsplanstufe entspricht bei der Siedlung „Im Landauer“ derjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone, weil diese Siedlung auch wertvolle Bauten enthält, für die

der Substanzschutz gilt. Bei den Siedlungen „Im langen Loh“ und „Belforterstrasse“ entspricht die Zuständigkeit für Beurteilung baulicher Massnahmen und Ausnahmen im Rahmen der ersten Bebauungsplanstufe derjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.

Bebauungsplan zweiter Stufe

Grundsätzliches Änderungspotenzial:
Die für alle Perimeter vorgesehene Option einer Weiterentwicklung der Siedlung im Rahmen einer zweiten Bebauungsplanstufe stellt darauf ab, dass der heutige Charakter der Siedlung verändert werden kann. Diese Neuerungen sollen aber auf die heute städtebaulich prägenden Elemente aufbauen.

Erweiterungen und Begrenzungen des Änderungspotenzials:
Im Teilbereich A der Siedlung „Im Landauer“ muss eine bauliche Weiterentwicklung zudem die erhaltenswürdige, historische Substanz respektieren und auf den heute städtebaulich prägenden Elementen aufbauen. Bei der Siedlung „Im Landauer“ im Teilbereich B sowie bei der „Siedlung Belforterstrasse“ ist über eine Weiterentwicklung des Charakters der Siedlung hinaus sogar eine Neudisposition zulässig, wenn diese durch einen deutlichen Zugewinn an städtebaulicher und architektonischer Qualität gerechtfertigt ist.

3.3.5 Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse

Als Grundzone ist die bereits in der ersten Planauflage vorgelegte Stadt- und Dorfbild-Schonzone vorgesehen. Im Perimeter des Bebauungsplans werden folgende Vorschriften festgesetzt:

1. **Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. … des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.**
2. **Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.**
3. **Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.**

Die Überbauung im offenen Zeilenbau mit dem viergeschossigen Block an der Hauptstrasse und den drei zweigeschossigen Kleinhaustypen - mit Ladengeschäft - ist ein typisches Beispiel des Wohnungsbaus der Nachkriegsmoderne. Sie wurde 1948-1950 erbaut, entworfen von J. M. Eggenspieler. Die Architektur ist schlicht. Von überdurchschnittlicher Qualität und besonders typisch ist die Aufgliederung des Bauvolumens in kleine Einheiten und deren Integration in die sorgfältig gestaltete Grünanlage.

4. **Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.**

Diese Regelung stellt sicher, dass neben den qualitativen Vorgaben zum Ortsbildschutz auch dieser grundlegende Aspekt des Nachbarschutzes gewahrt bleibt.

5. **Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen**

würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

Dieser Passus soll besonders die Spielräume für neue Lösungen beim Zusammenspiel von Wohnbau, Umweltschutz, Energieeffizienz und Ortsbildschutz vergrössern.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplans besteht dann, wenn die beabsichtigte bauliche Entwicklung weder zu den gemäss Ziff. 3 zulässigen, den bestehenden Charakter wahrenden Um-, Aus- und Neubauten zu zählen ist, noch den Ausnahmen gemäss Ziff. 5 zugerechnet werden kann.

6.1 Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.

Unter Wahrung der übrigen Randbedingungen kann der Bebauungsplan den Charakter der Siedlung auf dem städtebaulichen Muster aufbauend kohärent weiter entwickeln oder in sich stimmig neu definieren. Um eine sorgfältige Abstimmung und Abwägung von Entwicklungsinteressen und Interessen des Ortsbildschutzes zu gewährleisten, ist die für das Stadtbild zuständige Stelle in die Erarbeitung des Bebauungsplans zweiter Stufe frühzeitig einzubeziehen.

6.2 Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.

Solche Verfahren sind Varianzverfahren wie zum Beispiel Studienaufträge oder Wettbewerbe.

6.3 Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.

Für die Weiter- bzw. die Neuentwicklung der Siedlung ist eine spürbare Nachverdichtung nicht ausgeschlossen. Da die neue in sich stimmige Bebauungsform erst über die in Pt. 6.2 geforderten qualitätssichernden Verfahren im Detail zu ermitteln ist, werden mit der vorliegenden ersten Planungsstufe noch keine Mengenvorgaben zu den Bauvolumen verankert. Stattdessen setzt die Vorgabe der Orientierung an der Massstäblichkeit der Bebauung der Umgebung einen Rahmen für die weitere Entwicklung. Die Massstäblichkeit der umgebenden Bebauung reicht von verdichteten Flachbauten im Norden bis zum städtischen Geschosswohnbau im Süden und Osten der Siedlung.

Abb. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse

3.3.6 Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh

Als Grundzone ist die bereits in der ersten Planauflage vorgelegte Stadt- und Dorfbild-Schonzone vorgesehen. Im Perimeter des Bebauungsplans werden folgende Vorschriften festgesetzt:

1. **Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. … des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.**
2. **Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.**
3. **Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.**

Die Siedlung setzt einen Akzent innerhalb der Reihenhaus-Vielfalt im Westen. Die von Hans Bernoulli zusammen mit Ernst Eckenstein 1920-1923 erbaute Siedlung 'Im Langen Loh' war für Arbeiter und Beamte konzipiert. Die rund 100 Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser sind zu einer symmetrischen Anlage zusammengefasst, mit einem im Zentrum gelegenen Spielplatz mit Brunnen. Die Qualität der schlichten Architektur liegt insbesondere in der Gesamtanlage, die in ihrer Grösse und ihrem intakten, einheitlichen Erscheinungsbild für Basel Seltenheitswert besitzt. Bedeutung kommt ihr auch als Werk von Hans Bernoulli zu, einem der herausragenden Schweizer Architekten und Städtebau-Theoretiker der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

4. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.

Diese Regelung stellt sicher, dass neben den qualitativen Vorgaben zum Ortsbildschutz auch dieser grundlegende Aspekt des Nachbarschutzes gewahrt bleibt.

5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

Dieser Passus soll besonders die Spielräume für neue Lösungen beim Zusammenspiel von Wohnbau, Umweltschutz, Energieeffizienz und Ortsbildschutz vergrössern.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplans besteht dann, wenn die beabsichtigte bauliche Entwicklung weder zu den gemäss Ziff. 3 zulässigen, den bestehenden Charakter wahrenden Um-, Aus- und Neubauten zu zählen ist, noch den Ausnahmen gemäss Ziff. 5 zugerechnet werden kann.

6.1 Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.

Unter Wahrung der übrigen Randbedingungen kann der Bebauungsplan den Charakter der Siedlung auf dem bestehenden städtebaulichen Muster aufbauend kohärent weiter entwickeln. Um eine sorgfältige Abstimmung und Abwägung von Entwicklungsinteressen und Interessen des Ortsbildschutzes zu gewährleisten, ist die für das Stadtbild zuständige Stelle in die Erarbeitung des Bebauungsplans zweiter Stufe frühzeitig einzubeziehen.

6.2 Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.

Solche Verfahren sind Varianzverfahren wie zum Beispiel Studienaufträge oder Wettbewerbe.

6.3 Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

Für die Weiterentwicklung der Siedlung ist eine spürbare Nachverdichtung nicht ausgeschlossen. Da die neue in sich stimmige Bebauungsform erst über die in Pt. 6.2 geforderten qualitätssichernden Verfahren im Detail zu ermitteln ist, werden mit der vorliegenden ersten Planungsstufe noch keine Mengenvorgaben zu den Bauvolumen verankert. Stattdessen setzt die Vorgabe der Orientierung an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung einen Rahmen für die weitere Entwicklung. Die Massstäblichkeit der Siedlung wird von überwiegend bodenbezogenem Wohnen mit einer mässigen Höhenentwicklung im Bereich der Rigistrasse und von städtischem Geschosswohnbau mit einer quartierverträglichen Höhenentwicklung im Bereich des Morgartenrings geprägt.

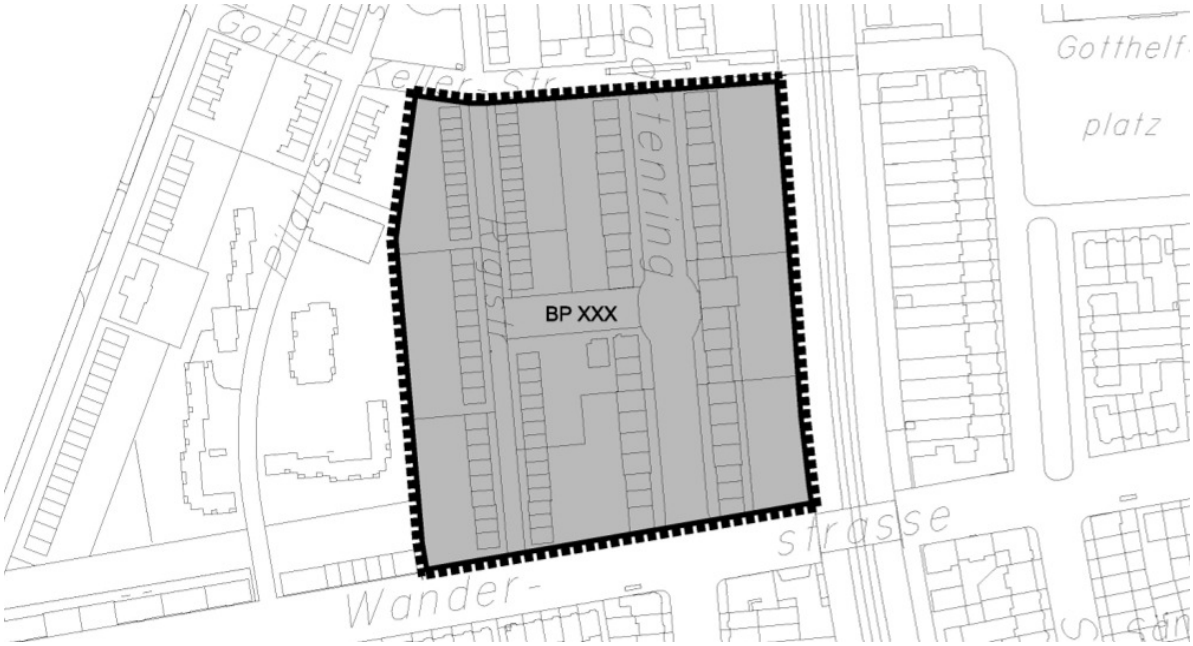


Abb. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh

3.3.7 Bebauungsplan Siedlung Landauer

Als neue Grundzone wird die Stadt- und Dorfbild- Schonzone anstelle der in der ersten Planauflage vorgesehenen Stadt- und Dorfbild- Schutzzone vorgesehen. Dies wird den nun erweiterten Entwicklungsmöglichkeiten besser gerecht. Die materiell relevanten Vorschriften ergeben sich ohnehin aus dem überlagernden Bebauungsplan. Im Perimeter des Bebauungsplans werden folgende Vorschriften festgesetzt:

1. **Der Bebauungsplan Siedlung Landauer Nr. … des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.**
2. **Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone.**
3. **Im Teilperimeter A sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus-, An- und Neubauten sind zulässig, wenn**

   a) keine Beeinträchtigung der historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz entsteht und
   b) der wertvolle Charakter der Überbauung erhalten bleibt.

Der äussere Bereich des Geländes wurde 1944-47 mit der Genossenschaft „Im Landauer“ von dem bekannten Architekten Hans Bernoulli zusammen mit Karl Mayer bebaut. Die auffällig rot gestrichenen Holzhäuser mit Nutzgärten sind innovative Bauten aus vorgefertigten Holzelementen der Firma Nielsen-Bohny. Es entstanden günstige Kleinhäuser in Zeiten der Wohnungsnot, deren Wohnwert bis heute hoch ist. Die Siedlung „Im Landauer“ besitzt in hohem Masse architektonische, städtebauliche und sozialgeschichtliche Bedeutung. Die Gesamtanlage mit locker angeordneten Einzel- und Doppelhäusern ist schützenswert.

4. Im Teilperimeter B ist der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.

Der innere Bereich der Anlage wurde 1944-45 vom Architekten J. M. Eggenspieler für die Genossenschaft „Am Hörnli“ erbaut, gleichzeitig mit den äusseren Holzhäusern der Genossenschaft „Im Landauer“. Es handelt sich um hell verputzte Reiheneinfamilienhäuser, die architektonisch den Stil der 1950er Jahre vorwegnehmen. Die beiden Siedlungen bilden eine Gesamtkonzeption, die aus einer lockeren äusseren Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern und einer geschlossenen inneren Reihenbebauung besteht.

5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

Dieser Passus soll besonders die Spielräume für neue Lösungen beim Zusammenspiel von Wohnbau, Umweltschutz, Energieeffizienz und Ortsbildschutz vergrössern.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3b) sowie Pt. 4 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Ein Bebauungsplan kann auch einzeln für die Teilperimeter A und B beschlossen werden. Die Vorschriften des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen folgende Randbedingungen einhalten:

Die Notwendigkeit eines Bebauungsplans zweiter Stufe besteht dann, wenn die beabsichtigte bauliche Entwicklung nicht zu den gemäss Pt. 3 im Perimeter A zulässigen, die wertvolle Substanz und den bestehenden Charakter wahrenden, bzw. gemäss Pt. 4 im Perimeter B zulässigen den bestehenden Charakter wahrenden Um-, Aus- und Neubauten zu zählen ist, und auch nicht den Ausnahmen gemäss Pt. 5 zugerechnet werden kann.

6.1 Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet
a) im Teilperimeter A eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende, massvolle Ergänzung der Siedlung, wobei die nach aussen sichtbare, historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz zu erhalten ist.
b) in Teilperimeter B eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.

Unter Wahrung der übrigen Randbedingungen kann mit dem Bebauungsplan zweiter Stufe im Teilperimeter A der Charakter des Areals weiter entwickelt werden, wobei der Schutz der nach aussen sichtbaren historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz selbst nicht zur Disposition steht. Im Teilperimeter B kann der Bebauungsplan zweiter Stufe den Charakter der Siedlung auf dem Heutigen aufbauend kohärent weiter entwickeln oder in sich stimmig neu definieren. Um eine sorgfältige Abstimmung und Abwägung von Entwicklungsinteressen und Interessen des Ortsbildschutzes zu gewährleisten, ist die für Denkmalschutz zuständige Behörde frühzeitig in die Erarbeitung des Bebauungsplans zweiter Stufe einzubeziehen.

6.2 Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische, denkmalpflegerische und freiräumliche Qualität sicher stellen.

Solche Verfahren sind Varianzverfahren wie zum Beispiel Studienaufträge oder Wettbewerbe.

6.3 Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

Für die Weiterentwicklung bzw. im Teilperimeter B auch die Neuentwicklung des Charakters der Siedlung ist eine spürbare Nachverdichtung nicht ausgeschlossen. Da die neue in sich stimmige Bebauungsform erst über das in Pt. 6.2 geforderte qualitätssichernde Verfahren im Detail zu ermitteln ist, werden mit der vorliegenden ersten Planungsstufe noch keine Mengenangaben zu den Bauvolumen verankert. Stattdessen setzt die Vorgabe der Orientierung an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung einen Rahmen für die weitere Entwicklung. Die Massstäblichkeit wird in beiden Teilperimetern von einer mässigen Höhenentwicklung mit bodenbezogenem Wohnen und im Teilperimeter A zudem von einer eher kleinkörnigen offenen Bauweise geprägt.

Abb. Bebauungsplan Siedlung Landauer

3.4 Bebauungsplanzusätze

Im Rahmen der Zonenplanrevision wurden auch Überlegungen zu Gebieten angestellt, für die bereits Bebauungspläne bestehen. So stellte sich etwa die Frage, ob die hochwertigen Siedlungen Gellert, Sesselacker oder Hinterer Jakobsberg der Schutzzone zugewiesen werden sollten. Da durch die Bestimmungen der Bebauungspläne in den genannten Fällen ein Teil des Schutzgedankens (Erhaltung Volumen und Struktur) bereits abgedeckt ist, genügt ein Zusatz zum Bebauungsplan, der die Mitwirkung der Denkmalpflege im Falle von Restaurierungen oder Renovationen sicherstellt. Im Rahmen eines noch folgenden Ratschlags zur

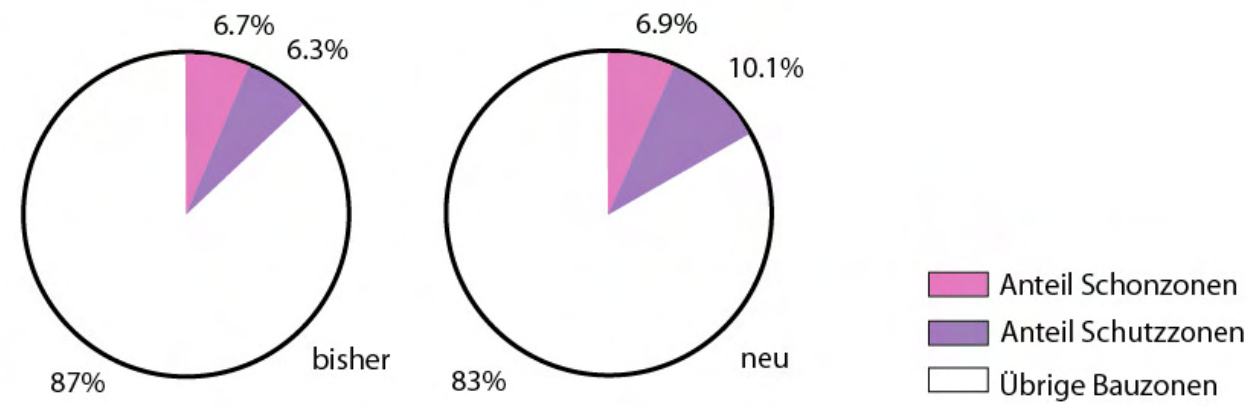
Zonenplanrevision, der die bestehenden Bebauungspläne behandelt, sollen für die drei erwähnten Siedlungen als Schutzklauseln formulierte Zusätze vorgeschlagen werden.

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit

4.1 Zahlen und Fakten

Die Gesamtfläche der Bauzonen der Stadt Basel beträgt 1'311,7 ha. Im bisherigen Zonenplan sind 87,9 ha als Schonzone und 82,6 ha als Schutzzone ausgewiesen. Nach den vorliegenden Vorschlägen werden im neuen Zonenplan 90 ha als Schonzone und 133,2 ha als Schutzzone bezeichnet. Die Schonzone wächst somit um 2,1 ha, die Schutzzone um 50,6 ha. Der Zuwachs bei der Schutzzone erklärt sich vor allem dadurch, dass für viele bereits seit 1988 bestehende Schonzonen die Umwandlung in Schutzzonen vorgeschlagen wird. Dass der Umfang der Schonzonen in etwa gleich bleibt, ergibt sich aus Neuzuweisungen von bisher in den Ziffernzonen liegenden Gebäuden. Im Plan „Differenzierung der neuen Grün- und Grünanlagenzonen und Ortsbildschutz- und Schonzonen nach bisheriger Zonierung" im Anhang ist ersichtlich, welche Zonierung die einzelnen neuen Schutz- und Schonzonen bisher hatten.
Auf die Gesamtfläche der Bauzonen bezogen machen die bestehenden Schonzonen einen Anteil von 6,7% und die Schutzzonen einen Anteil von 6,3% aus. Nach den vorliegenden Vorschlägen für den neuen Zonenplan beträgt der Anteil für die Schonzonen 6,9% und für die Schutzzonen 10,1%.

Anteil Schon- und Schutzzonen



4.2 Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungszielen

Basel verfügt über eine hohe Dichte an historisch wertvoller und quartierprägender Architektur. Deren Schutz steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen des Richtplans, zu denen auch die Wahrung des Charakters der einzelnen Quartiere im Hinblick auf die ange-

strebte Vielfalt des städtischen Wohnens gehört. Gebiete, die sich heute in einer Schutz- oder Schonzone befinden, verfügen nicht nur über eine hohe Wohnqualität und über stabile Bewohnerstrukturen, sondern aus ihnen stammt auch ein überdurchschnittlich hohes Steueraufkommen.
In gewissen Fällen besteht für Gebäude in Ziffernzonen eine Nutzungsreserve. Durch die Einweisung in eine Schutz- oder Schonzone ist die Nutzungsreserve nicht mehr a priori quantifizierbar. Die Ausbaumöglichkeiten hängen von der Vereinbarkeit mit den Schutzzielen ab und können nur im Einzelfall bestimmt werden. Im Fall der gemachten Einweisungsvorschläge sind die Nutzungsreserven jedoch gering. Es handelt sich um intakte Ensembles und Gebiete mit hoher Qualität, in denen in vielen Fällen auch zukünftig keine erheblichen Änderungen zu erwarten sind, da schon bisher keine beeinträchtigenden Eingriffe erfolgt sind.
Für Objekte, deren Einordnung in eine Schutz- oder Schonzone heute nicht mehr mit den Zielen der Stadtentwicklung zu vereinbaren ist, wurden Entlassungen in eine entsprechende Ziffernzone vorgeschlagen.
Einen weiteren Bezugspunkt zu Stadtentwicklungszielen stellt § 19c. USG BS dar. Gemäss diesem muss der Kanton im Rahmen seiner Möglichkeiten auf eine optimale Koordination der Mobilfunkstandorte hinwirken, mit dem Ziel, die Immissionen durch nichtionisierende Strahlung im Sinne des vorsorglichen Gesundheitsschutzes möglichst gering zu halten. Die geringsten Strahlenbelastungen sind von einem feinmaschigen Netz von Antennen, welche optimal, d.h. möglichst nahe an dem von ihnen zu versorgenden Gebiet betrieben werden, zu erwarten. Zur Erreichung der geforderten Verbindungsqualität und Kapazität im Versorgungsgebiet muss jede Abweichung der Antenne von ihrem optimalen Standort mit höherer Sendeleistung kompensiert werden. Dies führt allerdings zu einer Erhöhung der Strahlenbelastung, insbesondere in der Umgebung der Anlage, was § 19c. USG BS zuwiderläuft. Da die Verringerung der Strahlenbelastung ein öffentliches Interesse darstellt, ist die Bewilligung von Mobilfunkantennen zu diesem Zweck mit der Vereinbarkeit des Ortsbildschutzes zu prüfen und gemäss der bisherigen Praxis als Ausnahme in den Zonen des Ortsbildschutzes nicht ausgeschlossen..

4.3 Energie und Ortsbildschutz

In der Verfassung des Kantons Basel-Stadt (vom 23. März 2005) werden sowohl zum Ortsbild- und Denkmalschutz als auch zu Energiefragen Vorgaben gemacht. In § 35 wird festgehalten, der Staat habe für die Erhaltung der Ortsbilder und Denkmäler zu sorgen. § 31 bestimmt, dass er die Nutzung erneuerbarer Energien und die dezentrale Energieversorgung sowie den sparsamen und rationellen Energieverbrauch fördern soll. Auch im Richtplan (vom 20. Januar 2009) werden die beiden Themen behandelt (S. 37, 85, 86, 182-185).
Durch die Anwendung der beiden Forderungen kann ein Zielkonflikt entstehen. Es gilt in diesem Zusammenhang, eine Güterabwägung vorzunehmen. In der Praxis zeigt sich, dass Baufachleute, Eigentümer und Behörden meist abgewogene Lösungen erarbeiten, welche die privaten und öffentlichen Interessen vereinigen. Generell ist die Problematik quantitativ und damit in ihrer Bedeutung stark zu relativieren. Sie bezieht sich vorwiegend auf architekturgeschichtlich wichtige Fassaden, die nicht einfach durch vorgelagerte Isolationen zum Verschwinden gebracht werden können. Dabei zeigt die Evaluation von energetischen Massnahmen an historischen Bauten, dass es in der Regel unterschiedliche Anknüpfungs-

punkte für eine Verbesserung der energetischen Bilanz gibt. Denkmalpflegerisch heikle Bauteile werden dann gegebenenfalls weniger energetisch verbessert und dafür andere Bauteile, z.B. die Dachflächen oder die Kellerdecken dafür stärker mit Ertüchtigungsmassnahmen versehen. So können oft erhebliche Einsparungen realisiert werden, ohne die wertvolle Substanz zu beeinträchtigen. Für die Frage der Verhältnismässigkeit müssten auch Aspekte wie die sog. ›graue Energie‹, die ›Lebenszykluskosten‹ oder die ›ökologische Gesamtbilanz‹ in die Überlegungen einbezogen werden. Auch die Tatsache, dass die Fassaden der älteren Bausubstanz – nicht wie die der bekannten ›Energieschleudern‹ der 1950er bis 1980er Jahre – bereits respektable Dämmwerte aufweisen, spielt eine Rolle.
Zu ergänzen ist, dass schon bisher bei Renovationen in der Schutz- und Schonzone zahlreiche bauliche Energiesparmassnahmen vorgenommen wurden und damit der Forderung nach sparsamem und rationellem Energieverbrauch entsprochen wurde.
Im Grossen Rat wird zudem derzeit eine Revision des Denkmalschutzgesetzes und des Bau- und Planungsgesetzes behandelt, die die Förderung von Solaranlagen und von energetischen Sanierungen in der Schutzzone vorsieht.

4.4 Subventionen

Denkmalsubventionen dienen dazu, die Erhaltung schutzwürdiger Objekte zu unterstützen. Der Grosse Rat wählt die Kommission für Denkmalsubventionen, welche über die Beitragsgesuche entscheidet (Gesetz über den Denkmalschutz, § 11, Abs. 1f.).
Subventionen werden für Objekte im Denkmalverzeichnis, im Denkmalinventar und seit 1988 auch für Objekte in der Schutzzone ausgerichtet. Zudem ist im Rahmen des Ratschlags zur Revision des Denkmalschutzgesetzes und des Bau- und Planungsgesetzes vorgesehen, Subventionen auf Grundlage von Verträgen zu stärken. Seit 1982 werden vom Grossen Rat Rahmenkredite für jeweils 5 Jahre gesprochen. Sie wurden bisher nie überschritten, auch nicht, als 1988 die Schutzzone (6,3%) neu eingeführt wurde.
Ob sich die jetzt vorgeschlagene Ergänzung der Schutzzone (3,8%) anders als bei der Einführung (6,3%) auswirken wird, ist schwierig vorauszusagen. Das hängt wesentlich von der Anzahl der Gesuche und der Grössenordnung der Anträge ab. Sollte eine Überschreitung des Rahmenkredits drohen, sind in den Richtlinien der Kommission für Denkmalsubventionen generelle Kürzungen vorgesehen.

4.5 Änderung von Bau- und Strassenlinien

In seltenen Fällen kommt es bei einer Umzonung oder der Neueinweisung von Allmendflächen in eine Zone zu Unstimmigkeiten mit den bestehenden Bau- und Strassenlinien. Aus diesem Grund wird nach Beschluss der Zonenänderungen im Grossen Rat die Planungszone in diesen Fällen beibehalten bis eine Anpassung der Bau- und Strassenlinien erfolgt ist. In folgenden Bereichen ist eine Anpassung bereits absehbar: Petersgraben 17 - 21, Schnabelgasse 1 - 3 / Spalenberg 9, 13 - 15, Birsfelderstrasse 9 - 39, Bonergasse 71, 75 / Weilerweg 1.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen

(Beschlüsse zu Zonenänderungen, speziellen Nutzungsvorschriften und Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes sowie Schutzzwecken der Natur- und Landschaftsschutz- und –schonzonen finden sich in Teil 6)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 3

2. Ausgangslage 3

2.1 Allgemeine Ziele 3

2.2 Politische Aufträge 4

2.3 Grundlagen der Planung 4

2.3.1 Einbettung in den gesetzgeberischen Kontext 4

2.3.2 Kantonaler Richtplan 5

2.3.3 Naturinventar 7

2.3.4 Landschaftsrichtplan Landschaftspark Wiese 7

2.3.5 Freiraumkonzept Basel 7

2.3.6 Weitere Vorgaben und Grundlagen 7

2.4 Freiraumzonierung in Basel-Stadt 9

2.4.1 Bestehende gesetzliche Regelung in Basel-Stadt 9

2.4.2 Umsetzung der bestehenden gesetzlichen Regelung im bestehenden Zonenplan 10

2.4.3 Anpassungsbedarf auf Gesetzesstufe 11

2.4.4 Änderungsbedarf der Nutzungspläne 12

3. Massnahmen 12

3.1 Anpassung des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes 13

3.1.1 Neuer Gesetzestext „Zonen für Freiraumnutzungen“ 14

3.1.2 Neuer Gesetzestext „Zuständigkeiten Nutzungsplanung“ 20

3.1.3 Weitere Begriffsanpassungen im Gesetzestext 20

3.1.4 Neuer Gesetzestext „Übergangsbestimmungen“ 21

3.1.5 Umgang mit Bestand und Ausnahmen 22

3.1.6 Regulierungsfolgenabschätzung 23

3.2 Räumliche Umsetzung der neuen Freiraumzonen in der Stadt Basel 24

3.2.1 Trennung Siedlungsgebiet – Nichtsiedlungsgebiet 25

3.2.2 Anpassungen bei Grünanlagenzonen und Grünzonen 28

3.2.3 Differenzierung Grünanlagenzonen – Grünzonen 30

3.2.4 Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen 32

3.2.5 Landwirtschaftszonen 36

3.2.6 Allmend 37

3.2.7 Spezielle Nutzungsvorschriften 37

3.2.8 Umsetzung Wiese-Initiative 47

3.2.9 Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative 48

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung 48

4.1 Umwelt 48

4.2 Raumordnung 49

5. Anhang I: Anpassung Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt: Synopse BPG 1999 ⇔ BPG 2010 54

6. Anhang II: Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes: Lage, Beschreibung, Schutzzweck und Rechtsstatus 58

1. Einleitung

„Freiräume und gut gestaltete öffentliche Räume in ausreichender Quantität, hoher Qualität und geeignetem Gebrauchswert sind ein wesentlicher Aspekt der urbanen Lebensqualität und dienen Bewohnern, Erwerbstätigen und Besuchern. (…) Die Freiräume umfassen Parks, Plätze, Quartierstrassen, Familiengärten, Friedhöfe, Spiel- und Sportanlagen, private Innenhöfe (Gärten) sowie Erholungsräume der Landschaft. Vor allem der öffentliche Raum hat unterschiedlichsten Ansprüchen gerecht zu werden.“ (Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt: Kantonaler Richtplan vom 20. Januar 2009, S. 73). Zur Sicherung dieser unterschiedlichen Arten von Freiräumen eignen sich unterschiedliche Instrumente und Massnahmen. „Zonen für Freiraumnutzungen“ werden jene Flächen zugewiesen, welche aus Sicht der übergeordneten Stadtentwicklung langfristig frei von Überbauung bleiben, durch entsprechende Nutzungsvorschriften einen entscheidenden Beitrag zur Freiraumversorgung der Stadt leisten sollen und welche der Massstäblichkeit des Zonenplans entsprechen. Denn nicht jede Freifläche ist geeignet, als Freiflächenzone im Zonenplan abgebildet zu werden.

Die „Zonen für Freiraumnutzungen“ bilden neben den Themen „Stadtrandentwicklungen“ und „Ortsbildschutz“ einen der Schwerpunkte des Basisratschlags der Zonenplanrevision.
Der vorliegende Ratschlag beinhaltet eine Neuordnung der bisher unter der Überschrift „Grünzonen“ geführten Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes unter der neuen Überschrift „Freiraumzonen“ und auf dieser Grundlage Änderungen und Ergänzungen des Zonenplans. Dabei geht es um die Bereinigung von Unstimmigkeiten in der heutigen Zonensystematik und um einen differenzierten Umgang mit den städtischen Freiräumen.

2. Ausgangslage

2.1 Allgemeine Ziele

Mit dem am 20. Januar 2009 erlassenen neuen kantonalen Richtplan[1] hat der Regierungsrat die Vorgaben für die Stadtentwicklung der nächsten 20 Jahre definiert. In diesem behördenverbindlichen Plan ist das Thema Natur und Landschaft ein zentrales Anliegen.
Als strategische Stossrichtung gibt der Richtplan vor, dass aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse des Kantons die Vielfalt von ökologischen, erholungsbezogenen, sozialen und klimatischen Funktionen von Freiräumen neben- und miteinander zu stärken ist. Die Vernetzung der Freiräume innerhalb des Kantons und in die umgebende «äussere Landschaft» soll gesichert und weiter verbessert werden [Richtplan Strategie ST 2 „Freiräume“]. Durch die Schaffung von zusätzlichem und die Aufwertung von bestehendem attraktivem Wohnraum mit guter Wohnumfeldqualität in Basel-Stadt wird der Siedlungsdruck auf die Landschaft und die Landwirtschaft im Umland verringert und so ein Beitrag zum regionalen Landschaftsschutz und zur Schonung des Kulturlandes geleistet [Richtplan Strategie ST 9 „Landschaftsschutz regional“]. Die im Richtplan festgesetzten Landschaftsschutzgebiete sollen auf der Ebene Nutzungsplanung durch die Ausscheidung von Zonen des Landschaftsschutzes gesetzlich festgelegt und deren Qualitäten dadurch stärker als bisher langfristig gesichert werden. Die Orte der Natur im Siedlungsraum sollen erhalten und Veränderungen zum Nutzen

[1] Im Folgenden: Richtplan

von Ökologie und Siedlungsqualität ermöglicht und gefördert werden [Richtplan Strategie ST 10 „Natur- und Landschaftsschutz auf Kantonsgebiet“].

2.2 Politische Aufträge

Der Gegenvorschlag des Grossen Rates zur Familiengarteninitiative und die Wiese-Initiative beinhalten jeweils auch Aufträge für die Nutzungsplanung, die nun mit der Zonenplanrevision umgesetzt werden sollen. Beide betreffen primär den Bereich der Zonen für Freiraumnutzungen:
Der Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative fordert den Schutz von mindestens 80% der Freizeitgartenareale auf Stadtgebiet über den Zonenplan. In Kapitel 3.2.9 werden die entsprechenden nutzungsplanerischen Massnahmen aufgeführt. In Kapitel 3.2.7.1 werden die eigens geschaffenen speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale“ definiert.
Der Grosse Rat hat im Beschluss zur Umsetzung der unformulierten Initiative „Zum Schutz der Naturgebiete entlang des Flusslaufs der Wiese als Lebensraum wildlebender Pflanzen und Tiere sowie als Naherholungsraum“ (Wiese-Initiative)[2] unter anderem den Regierungsrat beauftragt, den Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“ (siehe auch Kap. 2.3.4) in die Zonenplanrevision zu integrieren. Zur Umsetzung der unformulierten Initiative sind daher neben den durch den Grossen Rat bereits beschlossenen Projekten in einem zweiten Schritt die Gesetzgebung anzupassen und im Zonenplan entsprechende Schutzgebiete auszuweisen. In Kap. 3.2.8 werden die entsprechenden nutzungsplanerischen Massnahmen aufgeführt.

2.3 Grundlagen der Planung

Die Zonenplanung fusst auf zahlreichen verbindlichen Vorgaben verschiedenster Ebenen. Verfassungen, Gesetze, Richtpläne, Konzepte usw. bilden den Rahmen, in welchem sich die Zonenplanmassnahmen bewegen dürfen. Im Folgenden werden die Grundlagen, welche bei der aktuellen Zonenplanrevision berücksichtigt wurden, erläutert.

2.3.1 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.

<u>Erlasse auf Bundesebene</u>

- Die Bundesverfassung (1999) mit Artikeln zu Raumplanung, Wasser, Wald, Natur- und Heimatschutz definiert Grundsätze und die Kompetenzverteilungen zwischen Bund und Kanton.
- Die Kantonsverfassung (2005) mit Paragrafen zu Umweltschutz, Raumplanung und Wohnumfeld bestimmt weitere Grundsätze, zugeschnitten insbesondere auf die Situation des Stadtkantons.

[2] Volksabstimmung vom 12. Februar 2006, GRB Nr. 08/46/7G vom 12.11.2008 zum Ratschlag P060285

- Das Bundesgesetz über die Raumplanung (1979) definiert mit den Planungsgrundsätzen besonders auch die Schonung und Freihaltung der Landschaft sowie die Erhaltung von naturnahen (Erholungs-) Räumen. Dazu dienen entsprechende Schutzzonen. Die Pflicht zur Sicherung von Flächen zugunsten der Landwirtschaft wird in der zugehörigen Raumplanungsverordnung durch Anforderungen an Fruchtfolgeflächen ergänzt.
- Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (1966) verpflichtet zur Inventarisierung und Erhaltung von Naturobjekten, insbesondere auch von Biotopen.
- Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (1991) setzt Vorgaben zur Umgebung der Gewässer.
- Das Bundesgesetz über den Wald (1991) schützt den Wald besonders und entzieht diesen der kantonalen Planungshoheit. So kann Wald nur aus wichtigen Gründen gerodet werden, dabei ist eine Verkleinerung von festgestellten Waldflächen grundsätzlich ausgeschlossen (Realersatz).
- Das Bundesgesetz über die Landwirtschaft (1998) definiert die Grundsätze, die im Raumplanungsgesetz räumlich präzisiert werden.

Erlasse des Kantons Basel-Stadt

- Im Natur- und Landschaftsschutzgesetz (1995) ist die Ausweisung und Bezeichnung von Zonen für den Natur- und Landschaftsschutz in der Nutzungsplanung vorgesehen, deren Festsetzung entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungsrechts zu erlassen ist. Nutzungspläne müssen zudem geschützte Naturobjekte enthalten.
- Die Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung (1998) präzisiert das Gesetz mit der Definition von Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes. Sie bestimmt, dass Schutzzonen sich nicht mit den Bauzonen[3] überschneiden dürfen. Schutz- und Schonzonen sind mit Formulierung von Zweck und Umfang des Schutzes im Verfahren der kantonalen Zonenplanung festzusetzen.
- Das Gesetz über Grundwasserschutzzonen (1983) schützt öffentliche Grundwasser- und Quellfassungen sowie deren Einzugsgebiete vor Fremdstoffen. Dabei werden Bau- und Nutzungsbeschränkungen definiert, insbesondere dürfen in den engeren Schutzzonen keine Hoch- und Tiefbauten errichtet werden[4]. Im Landschaftspark Wiese (s. Kap. 2.3.4) sind die Zonen für Freiraumnutzungen weitgehend mit der engeren Grundwasserschutzzone deckungsgleich.

2.3.2 Kantonaler Richtplan

Der behördenverbindliche kantonale Richtplan zeigt in den Grundzügen auf, wie sich die Freiräume sowie die Natur- und Landschaft im Kanton Basel-Stadt räumlich entwickeln sollen.
Die Richtplanstrategie gibt vor, in den Freiräumen Funktionsvielfalt zu ermöglichen, Landschaftsschutzgebiete zum Nutzen von Ökologie und Siedlungsqualität auf der Ebene Nutzungsplanung gesetzlich festzulegen, die Vernetzung zu fördern und die hochwertige Trinkwasserproduktion in den Langen Erlen vorrangig vor anderen Nutzungen zu sichern.

[3] In der Natur- und Landschaftsschutz-Verordnung mit dem Begriff „Baugebiet“ bezeichnet.
[4] Ausgenommen sind Bauten und Anlagen für die Wassergewinnung und die Bewirtschaftung des Bodens, für Fuss-, Rad- und Reitwege sowie im Bebauungsplan enthaltene Strassen.

- Die Objektblätter Siedlung definieren in Leitsätzen, soweit möglich und städtebaulich sinnvoll, voneinander abgegrenzte Siedlungskörper erkennbar zu halten, das Freiraum- und Grünflächenangebot bedarfsgerechter zu verteilen und zu erweitern, den öffentlichen Raum für unterschiedlichste Bedürfnisse zu gestalten sowie langfristig ein hinreichendes Angebot an Freizeitgärten zu sichern.
- Die Objektblätter Natur und Landschaft definieren in Leitsätzen, Natur- und Landschaftsräume in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit zu erhalten und zu entwickeln, Schutz, Nutzung und Erholung aufeinander abzustimmen, den Fliessgewässern genügend Raum zu geben, die ökologische Vernetzung zu verbessern sowie eine verbindende, ökologische und zukunftsfähige bäuerliche Landwirtschaft zu ermöglichen.
- Die Objektblätter Ver- und Entsorgung definieren in Leitsätzen, dem Gebiet der Langen Erlen für die Trinkwasserproduktion einer hohen Bedeutung zuzuweisen und das Grundwasser langfristig vor negativen Einflüssen zu schützen.

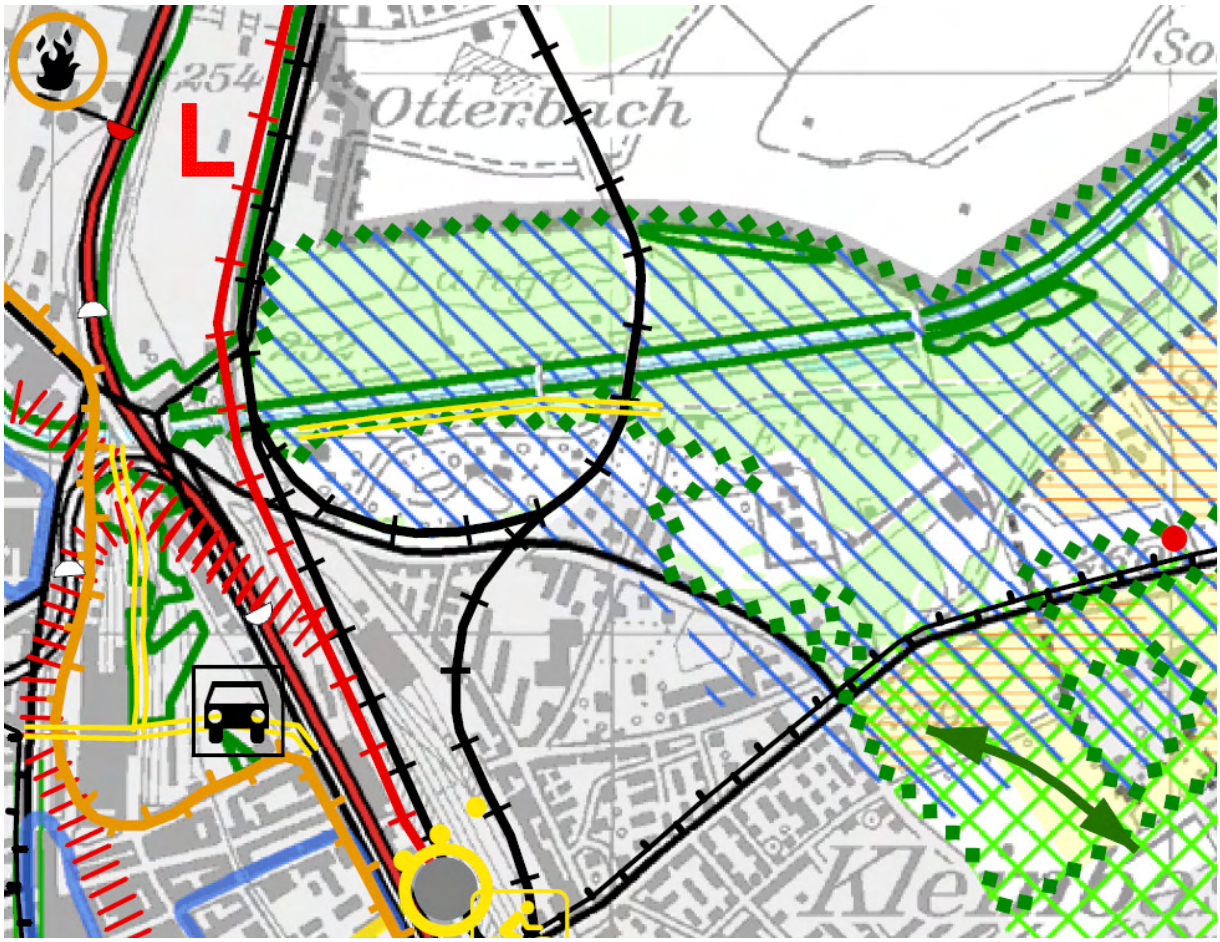


Abb.: Ausschnitt des Richtplans mit engerer Grundwasserschutzzone (blaue Schräg-Schraffur), Fruchtfolgeflächen (orange feine Quer-Schraffur), Landschaftsschutz (grüner Rauten-Perimeter) und Naturschutz (grüner ausgezogener Perimeter)

2.3.3 Naturinventar

Gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) des Kantons Basel-Stadt müssen Naturobjekte von nationaler, kantonaler und lokaler Bedeutung in ein entsprechendes Inventar aufgenommen werden. Dieses kantonale „Inventar der schützenswerten Naturobjekte“ besteht in Basel seit 2011. Darin sind Flächen ausgewiesen, die aufgrund verschiedener Artenvorkommen von Tieren und Pflanzen besonders schützenswert sind. Die Inhalte des Inventars sind beim Entwurf des neuen Zonenplans als fachliche Grundlage berücksichtigt worden.

2.3.4 Landschaftsrichtplan Landschaftspark Wiese

Der Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“ ist in seinen Grundzügen in den Richtplan eingeflossen. Einige Detailvorgaben können nutzungsplanerisch direkt umgesetzt werden, dies auch im Sinne des Beschlusses zur „Wiese-Initiative“ (vgl. Kap.2.2, 3.2.8). Ziel des Landschaftsrichtplans ist es, die verschiedenen Ansprüche hinsichtlich Schutz und Nutzung des Landschafts- und Erholungsraumes gegenseitig abgestimmt zu vereinen: einerseits die Gewährleistung der Trinkwassergewinnung, des Grundwasserschutzes, der Wald- und der Landwirtschaft mit ökologischen Anforderungen (Sicherung von Flora und Fauna, Revitalisierung der Gewässer) und andererseits der Ansprüche der Erholungssuchenden. Die im Landschaftsrichtplan verzeichneten Gebietskategorien sind in den Zonenplänen in Form von Schutz- und Schonzonen zu bezeichnen und Art und Mass der zulässigen Nutzung zu bestimmen.

2.3.5 Freiraumkonzept Basel

Das Freiraumkonzept Basel vom Mai 2004 beinhaltet eine Bestandesaufnahme der Basler Freiräume und formuliert als Entwicklungsziele die Sicherung und Weiterentwicklung der bestehenden Freiräume sowie die Schaffung neuer in Abstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungen. Das Freiraumangebot soll den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden und die Freiräume differenziert in ihrer qualitativen Eigenart behandeln. Dazu sind die freiraum- und umweltbezogenen Planungs- und Umsetzungsinstrumente zu vervollständigen.

2.3.6 Weitere Vorgaben und Grundlagen

Grundwasserschutzzonen

Das Trinkwasser wird in Basel in Form von durch Versickerung angereichertes Grundwasser gefördert, und zwar an den Standorten Lange Erlen und Hard (Muttenz). Zentrum der Grundwasserförderung sind jeweils die Brunnen, die durch Fassungs- und Anreicherungsbereiche (S1) geschützt sind. Darum sind engere (S2) und weitere Schutzzonen (S3) festgelegt. Diese werden nach Kriterien des Bundesrechts[5] durch den Regierungsrat genehmigt und sind für Eigentümer verbindlich.
Als wichtigste Infrastrukturen befinden sich die Schnellfilteranlage (für die mechanische Reinigung des zu versickernden Rheinwassers) und das Pumpwerk (für die Einspeisung ins städtische Wassernetz) unmittelbar neben den Grundwasserfassungen.

[5] Art 20 f. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer

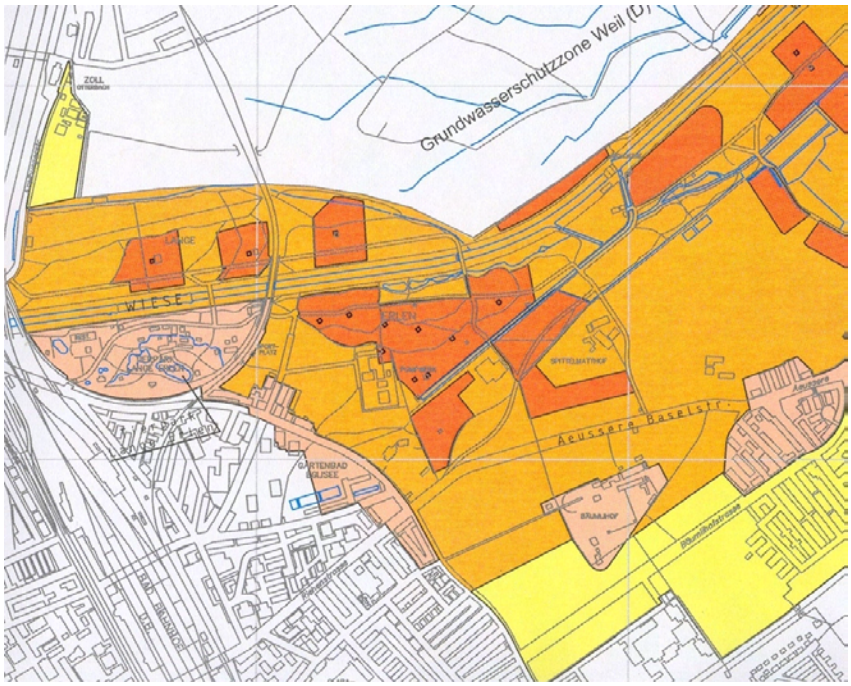


Abb.: Ausschnitt des Grundwasserschutzzonenplans mit Schutzzonen
S1: Fassungs- und Anreicherungsbereiche (rot), S2a: Engere Schutzzone ausserhalb Bauzone (orange), S2b: Engere Schutzzone innerhalb Bauzone (lachsrosa) und S3: weitere Schutzzone (gelb)

Waldgrenzen

Wald wird gemäss Gesetz festgestellt[6] und begrenzt damit die kommunale Planungshoheit. Diese Waldgrenzen werden in der Waldgrenzenkarte festgehalten und sind in der Zonenplanung zu übernehmen. Gegenüber Bauzonen sind die Waldgrenzen statisch, neue Bestockungen im Siedlungsgebiet gelten daher nicht als Wald. Ausserhalb des Siedlungsgebiets sind die Waldgrenzen jedoch dynamisch, d.h. wo Wald neu wächst, kann er auch neu festgestellt werden. Bei der Rodung von Wald müssen Ersatzflächen bestimmt und die Waldgrenzenkarte muss entsprechend angepasst werden.

Waldentwicklungsplan

Der Waldentwicklungsplan (WEP)[7] ist das behördenverbindliche Planungsinstrument auf überbetrieblicher Ebene und legt für den Wald Entwicklungsabsichten, allgemein gültige Bewirtschaftungsgrundsätze und für besondere Flächen Ziele und Massnahmen für die nächsten 15 Jahre fest. Der WEP Basel-Stadt zeigt auf, wie der Wald seine Nutz-, Schutz- und Wohlfahrtsfunktionen nachhaltig erfüllen kann, insbesondere auch für den Natur- und Grundwasserschutz. Im Wald sind daher die Anforderungen des Richtplans nicht in der Zonenplanung umzusetzen.

[6] Art. 10 des Bundesgesetzes über den Wald
[7] Forstamt beider Basel: Waldentwicklungsplan (WEP) Basel-Stadt, 25. November 2003

Naturschutzkonzept

1996 sind mit dem Naturschutzkonzept des Kantons Basel-Stadt die Ziele des öffentlichen Naturschutzes im Kanton[8] formuliert und präzisiert worden. Ein zentrales Ziel ist der Arten- und der Biotopschutz: Mit der Sicherung und Mehrung der natürlichen Lebensräume und der Förderung von Biotopverbundsystemen soll dem allgemeinen Artenrückgang entgegengewirkt werden. Die Bestände und Vorkommen für die Mehrzahl der gefährdeten Arten sind zu erhalten, wo nötig und möglich sind ihre Lebensräume zu erweitern, untereinander zu vernetzen und ökologisch aufzuwerten, damit die Bestände und Vorkommen zunehmen.
Weitere Ziele betreffen den Landschaftsschutz. Lebensraumverbundsysteme sollen erhalten und entwickelt werden.

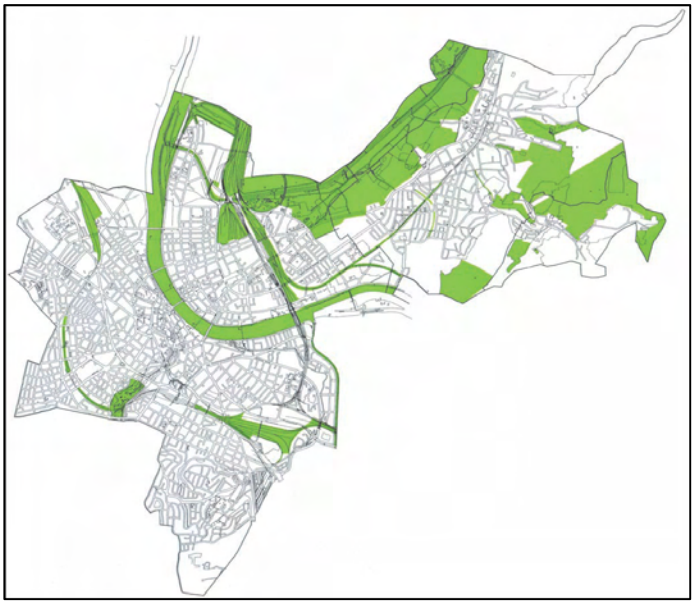


Abb.: Vorranggebiete Naturschutz im Naturschutzkonzept 1996

2.4 Freiraumzonierung in Basel-Stadt

2.4.1 Bestehende gesetzliche Regelung in Basel-Stadt

Die bestehende Grünzone darf grundsätzlich nicht überbaut werden und dient – gemäss den Ratschlägen der letzten Zonenplanrevision von 1986 und 1988 – „den verschiedensten Nutzungszwecken: der Trennung und Gliederung von Siedlungsgebieten, dem Natur- und Landschaftsschutz, der Erholung, Begegnung, Spiel und Bewegung der Bevölkerung sowie der Landwirtschaft und dem bodenabhängigen Gartenbau“. Die Grünzone gehört gemäss der bestehenden Systematik zum 2. Abschnitt „Andere Zonen“ und steht seither als Überbegriff über „Grünanlagen“, „Landwirtschaftsgebiete“ und „übrige Gebiete in der Grünzone“. Die „Grünanlagen“ sind in ihrer Ausgestaltung und Nutzung im Gesetz relativ eindeutig umrissen.

[8] §7 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz

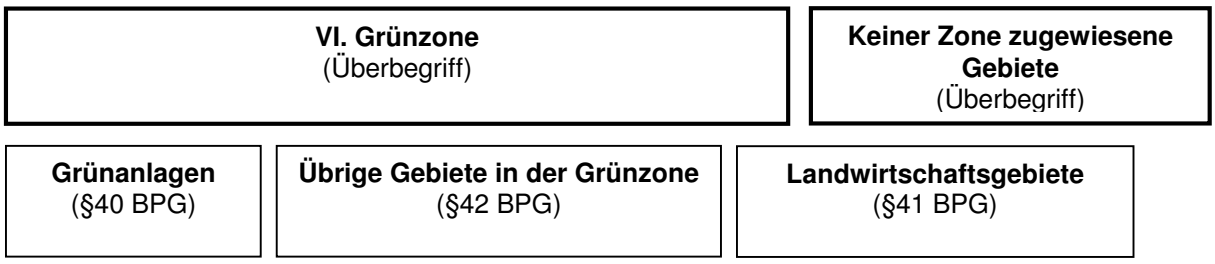


Abb.: Bestehende Systematik des Bau- und Planungsgesetzes 1999

Die „Landwirtschaftsgebiete“ sind durch das eidgenössische Raumplanungsgesetz klar definiert. Mit der Anpassung des Raumplanungsgesetzes vom 1.9.2000 ist dort ausschliesslich landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder produzierender Gartenbau zulässig. Gemäss der Präzisierung der Raumplanungsverordnung gelten dabei Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft ausdrücklich nicht als zonenkonform[9]. Seither sind neue Freizeitgärten in den Landwirtschaftsgebieten nicht mehr möglich. Die „übrigen Gebiete in der Grünzone“ werden im Gesetz weder bezüglich ihrer Nutzung noch ihrer Ausgestaltung definiert. Indem auch hier die Vorschriften für Landwirtschaftsgebiete gelten, sollen weitere Bauten und Anlagen möglichst vermieden werden, unter der Annahme, dass in diesen Gebieten keine landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen realisiert werden.
Ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden sich grosse Flächen im Gebiet Bäumlihof und auf dem Bruderholz nicht in der Grünzone, sondern im „keiner Zone zugewiesenen Gebiet“. Dieses stellt eine Reserve für Flächen dar, über deren Zukunft noch nicht entschieden werden konnte oder sollte. Ursprung dafür sind bereits 1918 der Bauzone zugewiesene Gebiete. Auf dem Bruderholz wurden diese anlässlich der Genehmigung der ersten Grünflächenpläne 1962 als „vorläufig für die Bebauung noch nicht offenen Gebiete“ und daher als landwirtschaftlich genutzte Flächen bezeichnet[10]. Das Areal beim Bäumlihof wurde 1982 durch Beschluss des Grossen Rats aufgrund eines daraufhin zurückgezogenen Initiativbegehrens[11] wieder ausgezont. In beiden Fällen hat die Zuweisung zu keiner Zone eine spätere Wiedereinzonung jedoch offen gelassen. Aufgrund dieser sehr langen Dauer lässt sich aus raumplanerischer Sicht nicht mehr von einem Übergangszustand sprechen, der die Zuweisung zu keiner Zone rechtfertigen würde.

2.4.2 Umsetzung der bestehenden gesetzlichen Regelung im bestehenden Zonenplan

Die Systematik des Zonenplans wurde noch nicht an die gesetzliche Systematik des Bau- und Planungsgesetzes von 1999 angepasst. Unter dem Oberbegriff „Grünzonen“ werden im Zonenplan „Grünanlagen“ und „übrige Gebiete“ (§§ 40 und 42) zusammengefasst. Seit 1992 werden „Landwirtschaftsgebiete“ mit einer Schraffur sowohl über Grünzonen als auch „keiner Zonen zugewiesenen Gebieten“ wie eine eigene Zone dargestellt[12]. Die Vorgabe des Gesetzes, wonach Freizeit- und Kleingärten nicht mehr den „Landwirtschaftsgebieten“ zuge-

[9] Art. 34 Abs. 5 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
[10] Grünflächenplan Nr. 6660 und Ratschläge Nr. 5587 sowie 5850 (insbesondere S. 15), GRB von 1962
[11] GRB vom 22. April 1982 zur Initiative „betreffend der Erhaltung des Bäumlihof-Areals als Grünzone“
[12] §7 Gesetz über Grundwasserschutzzonen: „(…) Ergänzung des Zonenplans durch Festsetzung von Landwirtschaftsgebieten gemäss § 46 Anhang HBG, Ratschlag Nr. 8324, GRB vom 10. Dezember 1991 / 21. Januar 1992. (…)“

ordnet sein dürfen, ist bislang noch nicht umgesetzt. Daher können Bewilligungen seither nur provisorisch ausgesprochen werden.
Die „keiner Zone zugewiesenen Gebiete“ sind mehrheitlich mit der Schraffur des Landwirtschaftsgebiets überlagert und damit durch deren Regelung bestimmt. Einzig eine grössere Fläche im Gebiet Bäumlihof (Ackerflächen und Selbstpflückerfeld entlang der Allmendstrasse) und Restflächen an der Grenze zu Weil am Rhein beim Otterbach sowie auf dem Bruderholz sind planerisch noch zu bestimmen.

Abb.: Ausschnitte des bestehenden Zonenplans der Stadt Basel mit Landwirtschaftsgebieten (senkrechte Schraffur) und keiner Zone zugewiesene Gebieten (hellgrau)

2.4.3 Anpassungsbedarf auf Gesetzesstufe

Mit der Zonenplanrevision wird ein nachvollziehbares und an aktuelle Bedürfnisse angepasstes Instrumentarium zur Handhabung der heutigen Grünzonen angestrebt. Dazu ist die Systematik des Bau- und Planungsgesetzes unter dem heutigen Titel „Grünzone“ zu klären, insbesondere bezüglich der Begrifflichkeiten und der Abstimmung mit dem Zonenplan.
Die Einteilung der „Grünzonen“ des Bau- und Planungsgesetzes von 1999 in „Grünanlagen“ (§ 40 BPG) und „übrige Grünzonen“ (§ 42 BPG) wurde bislang nicht im Zonenplan differenziert und liegt daher im Ermessensspielraum der zuständigen Behörden. Dieser Umstand hat zur Folge, dass die gesetzliche Einteilung und die Differenzierung im Zonenplan nicht übereinstimmen, was immer wieder zu Missverständnissen führt. Die einzelnen Zonen sind deshalb neu klar und widerspruchsfrei zu formulieren und sie müssen in der Praxis entsprechend umsetzbar sein. Insbesondere sind die Vorschriften für die „übrigen Gebiete in der Grünzone“ zu überarbeiten.
Um die Anforderungen des Richtplans sowie des Landschaftsrichtplans „Landschaftspark Wiese“ umzusetzen, soll die Zonenplanrevision auf Gesetzesstufe verschiedenen Ansprüchen gerecht werden. So soll beispielsweise in einigen Gebieten die Vereinbarkeit verschiedener Funktionen in den Freiräumen durch die Definition zulässiger Nutzungen oder Regelungen für besondere Nutzungen andererseits erzielt werden. Weitere Beispiele sind, dass für Natur- sowie Landschaftsräume im Bau- und Planungsgesetz neu Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes eingeführt werden sollen oder dass anhand der Verankerung einer geeigneten Bestimmung auf Gesetzesstufe Freizeitgärten längerfristig besser gesichert werden und auch Flächen für Intensiverholung von extensiv genutzten Grünräumen unterschieden werden.
Die mit dem Ratschlag vorgelegten Anpassungen des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes werden im Kap. 3.1 erläutert.

2.4.4 Änderungsbedarf der Nutzungspläne

Der gültige Zonenplan ist letztmals 1986 bzw. 1988[13] als Ganzes revidiert worden. Seither werden alle Grünzonen (im Sinne des bisherigen Oberbegriffs) im Zonenplan mittels eines einheitlichen Grüntons dargestellt. Die „Landwirtschaftsgebiete“ (§ 41 BPG) dagegen, die ebenfalls dem Oberbegriff Grünzonen zugeordnet sind, werden seit der Ergänzung des Zonenplans 1992[14] mittels einer weiten senkrechten Schraffur dargestellt. Diese überlagert jedoch nicht nur Grünzonen, sondern ebenfalls „keiner Zone zugewiesene Gebiete“.
Mit der Zonenplanrevision soll der Zonenplan die neue Systematik des Bau- und Planungsgesetzes klar abbilden bzw. gegenüber heute differenzieren und die unterschiedlichen Charaktere der Freiräume (urbane Freiräume oder natur- und landschaftlich geprägte Freiräume) abbilden. Dies beinhaltet auch, dass Begrifflichkeiten und Flächen im Zonenplan widerspruchsfrei den Gesetzesparagrafen zugeordnet werden, um in der Praxis Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Insbesondere sind „Grünanlagen“ gesondert von den „übrigen Gebieten“ auszuweisen und die dem Gesetz nicht entsprechende Überlagerung „Landwirtschaftsgebiete“ aufzuheben. Zudem sind Siedlungsgebiete und Nichtsiedlungsgebiete klar voneinander zu trennen, da die gesetzliche Aufteilung der Zonen selbst mit dem Bau- und Planungsgesetz 1999 fallen gelassen[15] und diese Aufgabe den Zonenplänen zugewiesen wurde[16]. Sie ist seither jedoch noch nicht umgesetzt worden.
Die Überlagerung von Landwirtschaftsgebieten mit „keiner Zone zugewiesenen Gebieten“ ist zur Vermeidung von Missverständnissen ebenfalls aufzuheben. Die verbleibenden noch nicht bestimmten Gebiete (vgl. Kap. 2.4.2) werden auf dem Gebiet der Stadt Basel jeweils einer Zone zugewiesen.

3. Massnahmen

In Basel-Stadt sind die Behörden sowohl für die kantonalen als auch für die kommunalen Belange der Stadt Basel zuständig. Daher werden mit dem vorliegenden Ratschlag sowohl die Gesetzesanpassungen auf kantonaler Stufe behandelt, die auch für die Gemeinden Riehen und Bettingen gelten, als auch die räumliche Umsetzung mittels der Nutzungsplanung, d.h. des Zonenplans und speziellen Nutzungsvorschriften. Letztere beschränkt sich auf die gemeindliche Kompetenz der Stadt Basel und betrifft Riehen und Bettingen nicht. Die folgenden Kapitel sind dementsprechend klar unterschieden.
Die Anpassung des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes sowie des Zonenplans der Stadt Basel erfolgte durch das zuständige Bau- und Verkehrsdepartement. Für die Anpassung des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes wurden ausserdem die Ortsplaner der Landgemeinden Riehen und Bettingen hinzugezogen, um eine Kompatibilität mit deren Zonenplänen zu erreichen.

[13] Revision des Zonenplans für das Gebiet der inneren Stadt (Ratschlag Nr. 7819, GRB vom 13. Juli 1984), Revision des Zonenplans für das Gebiet der äusseren Stadt (Ratschlag Nr. 7907, GRB vom 25. April 41986)
[14] Ergänzung des Zonenplans durch Festsetzung von Landwirtschaftsgebieten gemäss § 46 Anhang HBG, Ratschlag Nr. 8324, GRB vom 10. Dezember 1991 / 21. Januar 1992
[15] Vorheriges Hochbautengesetz: explizite Aufteilung in Vorschriften innerhalb und ausserhalb der Bauzonen
[16] § 95 Bau- und Planungsgesetz (BPG): Durch Zonenpläne werden festgelegt: 1. Baugebiete und Gebiete ausserhalb der Bauzonen. (…)

3.1 Anpassung des kantonalen Bau- und Planungsgesetzes

Die wichtigsten raumplanerischen Motive für die neue Differenzierung der Freiraumzonen sind auf die veränderten Freiraumansprüche im Kern der Agglomeration zurückzuführen: Mit der Einführung einer neuen Grünzone wird vor allem dem Bedürfnis entsprochen, ausserhalb des Siedlungsgebiets Grünräume als ökologische Ausgleichsräume und Erholungsräume zu sichern, die nicht als Landwirtschaftszone dem Primat der Erwerbslandwirtschaft unterworfen sind, aber auch nicht den intensiv genutzten, der Siedlungsausstattung dienenden Grünanlagenzonen zuzurechnen sind. Die Einführung Natur- und Landschaftsschutzzonen ist der wachsenden Wertschätzung der landschaftsräumlichen Qualitäten als Teil des Erholungswertes von Räumen geschuldet und sie soll der Natur Vorranggebiete in der sich dynamisch verändernden Umgebung sichern. Mit dem neuen Instrument der speziellen Nutzungsvorschriften für Freiraumzonen, soll es - wie bei den Bauzonen mit Bebauungsplänen - auch für Freiraumnutzungen möglich werden, bei Bedarf differenzierte Vorgaben für die Gestaltung und Nutzung von Freiräumen zu definieren, um so den immer unterschiedlicher werdenden Freiraumansprüchen gerecht zu werden.

Die unter dem neuen Oberbegriff geführten „Zonen für Freiraumnutzungen“ (bisher „Grünzonen“) umfassen diejenigen Zonen, die Nutzungen des Freiraums dienen und keine Bauzone darstellen. Bauten und Anlagen sowie jede Versiegelung des Bodens sind daher nur in sehr eingeschränktem Masse und dem Zweck der Freiraumzonen dienend zonenkonform. In diesen Zonen sind Flora und Fauna sowie die stadt- bzw. landschaftsräumliche Gestaltung besonders zu beachten. Die Nutzungen des Freiraums durch Menschen umfassen dabei ein weites Spektrum, vom reinen Objekt der Betrachtung über intensive Erholung, Begegnung, Spiel und Bewegung bis zur Bewirtschaftung zur Trinkwassergewinnung oder Landwirtschaft. Die „Zonen für Freiraumnutzungen“ sind im Sinne des Bundesrechts nicht den Bauzonen zuzuordnen. Damit grenzen sie sich auch klar von den „Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse“ (Nöl) ab, die den Bauzonen zuzuordnen sind.
Um die Gesetzessystematik zu klären, werden die „Zonen für Freiraumnutzungen“ als neuer Überbegriff eingeführt. Sie ersetzen somit den bisher im Gesetz verwendeten Überbegriff der „Grünzone“. Der Begriff der „Grünzone“ findet weiterhin Verwendung, jedoch nicht mehr als Überbegriff, sondern als untergeordnete eigene Zonenbezeichnung für nicht besonders zweckgebundene, landschaftlich geprägte und extensiv genutzte Freiräume. Ergänzend dazu werden Grünanlagenzonen und Landwirtschaftszonen als eigene Zonen mit eigenem Nutzungsschwerpunkt differenziert. Für weitere besondere Nutzungen wie Freizeitgärten können zudem neu „spezielle Nutzungsvorschriften“ sowohl über „Grünanlagenzonen“ als auch „Grünzonen“ erlassen werden. Die „Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes“ werden als Überlagerung über „Zonen für Freiraumnutzungen“ verwendet[17], da sie die Nutzung der Grundzone – unabhängig von ihrem Zweck – zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes einschränken.

[17] Mit Ausnahme der Naturschonzone, welche auch Baugebiet überlagern kann.

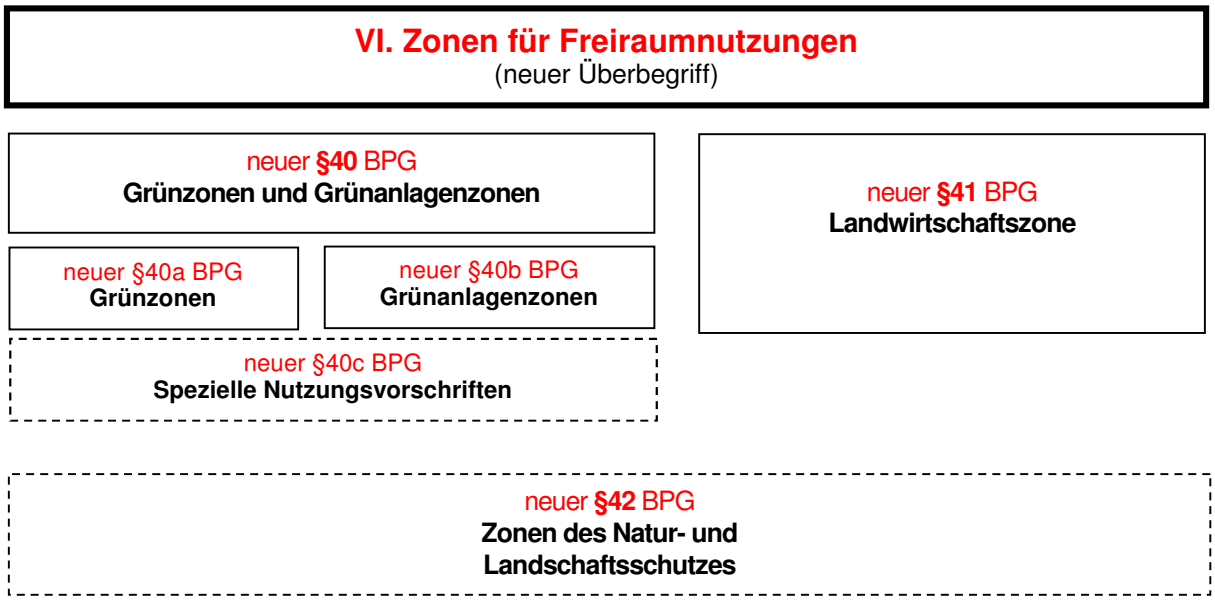


Abb.: Neue Systematik für das Bau- und Planungsgesetz

3.1.1 Neuer Gesetzestext „Zonen für Freiraumnutzungen“

Das Bau- und Planungsgesetz soll gegenüber der bestehenden gesetzlichen Regelung (vgl. Kap.2.4.1) folgendermassen geändert werden, siehe auch der synoptische Vergleich im Anhang:
(**eingerückte kleine fette Schrift = Gesetzestext**, Standardschrift = Kommentar)

Einordnung in Gesetzessystematik BPG 2010:
1. TEIL: BAUVORSCHRIFTEN
2. Kapitel: Bebauung
2. Abschnitt: Andere Zonen

VI. Zonen für Freiraumnutzungen

Der neue Titel „Zonen für Freiraumnutzungen“ fasst im 2. Abschnitt „Andere Zonen“ diejenigen Zonen zusammen, die primär als Freiräume definiert werden (bisher als „Grünzonen“ bezeichnet). Damit entsprechen sie den „Nicht-Bauzonen“ (Schutz- und Landwirtschaftszonen gemäss Art. 14 RPG), können sich jedoch innerhalb oder ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden. Bauten und Anlagen sind nur mit Einschränkungen möglich, die Bedingungen formulieren die folgenden Paragrafen:

1. Grünzonen und Grünanlagenzonen
a) Allgemeine Bestimmungen

Der neue Untertitel umfasst die allgemeinen Bestimmungen für die Grünanlagenzonen und Grünzonen (bisher als „Übrige Gebiete in der Grünzone“ bezeichnet).

§ 40. Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

Die Grünzonen und Grünanlagenzonen umfassen diejenigen Gebiete, die die „Natur" im Kanton Basel-Stadt verkörpern. Es handelt sich um vorwiegend unversiegelte und durch Vegetation geprägte Flächen. Ihre Ausgestaltung und ihr Erscheinungsbild sind je nach Lage, Eigenschaft und Nutzung der Grünzone bzw. Grünanlage unterschiedlich. Sie können sowohl landschaftlichen als auch urbanen Charakter haben. Der Paragraf führt als Beispiele die wichtigsten Nutzungen auf, lässt aber auch Spielraum für weitere offen.

[2] Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

Grünzonen und Grünanlagenzonen sind aus raumplanerischen Gründen auch auf Allmend[18] möglich. Wie bisher kann daher die Allmend mehr Fläche umfassen als die im Zonenplan weiss gelassene Fläche. Die Aufgabe der Raumplanung, Art und Mass der Nutzung des Bodens festzulegen (in der Kompetenz der Legislative), ist somit unabhängig von Eigentumsverhältnissen, wenn es um die Schaffung und Sicherung städtischer Freiräume geht. Als Beispiele sind insbesondere zu nennen:

- für Allmend überlagernde Grünzonen: die schützenswerten Ufer der zur Allmend gehörenden Gewässer (Birsig, Birs, Wiese)
- für Allmend überlagernde Grünanlagenzonen: durch vorwiegend unversiegelte und durch Vegetation charakterisierte städtische Plätze und Freiräume wie z.B. der Schützenmattpark, der „kleine" Münsterplatz und die Pfalz, der Gotthelfplatz (Schulhausvorplatz), die Dreirosenanlage oder die Peter Rot-Strasse (zwischen Wettsteinallee und Chrischonastrasse).

Die Einweisung von Allmend in die Grünzone (nach bisheriger Definition) wurde bereits 1996 folgendermassen begründet (Zitat aus Ratschlag Nr. 8743 vom 19.11.1996): «Sinn und Zweck der grossrätlichen Grünzoneneinteilung von Allmend war demnach, die Unterscheidung von Bauland und Nichtbauland auf den im Gemeingebrauch stehenden öffentlichen Boden zu übertragen und so öffentlichen Boden ‚für spätere Zeiten zu sichern', und zwar in dem Sinne, dass dieser vor typischer Bebauung mit Allmendanlagen oder weiteren Bauten, die auf Allmend errichtet werden können, freigehalten werde. Schon aufgrund des auch zwischen der Exekutive und der Legislative Geltung beanspruchenden Vertrauensprinzips sind die zuständigen Vollzugsorgane gehalten, diese Gebiete analog zu den Grünzonen gemäss § 41 HBG zu behandeln.»

b) Grünzonen

§ 40a. In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

[18] nicht Teil des Grundbuchs, sogenannte „Strassenparzellen", in Vermessungsplänen mit 9000-er Nummern bezeichnet

Grünzonen bleiben in der Regel unbebaut. Allfällige Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem eigentlichen Zweck der Zone dienen oder standortgebunden sind. Sie bedürfen auf jeden Fall einer Ausnahmebewilligung, um die unkontrollierte Errichtung von freiraumbezogenen Anlagen zu verhindern. Zuständig für die Beurteilung der Ausnahmen ist das Bau- und Verkehrsdepartement (Bau- und Gastgewerbeinspektorat), in den Landgemeinden zudem der Gemeinderat (inkl. Rekursrecht, § 80 Abs. 3 BPG). Beispiele für ausnahmsweise zulässige Bauten und Anlagen sind Fuss- und Velowege, einzelne einfache Anlagen z.B. für den Unterhalt und dergleichen.
Im Gegensatz zur Grünanlagenzone sind die Grünzonen landschaftlich geprägt und extensiver genutzt, rechtlich unterscheidet die beiden Zonen insbesondere die Erfordernis einer Ausnahmebewilligung für die Erstellung von Bauten und Anlagen.

[2] Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

Für die Gestaltung der Grünzonen werden funktionelle Vorgaben gemacht statt konkrete Werte wie Bebauungsziffer, Anteil der Versiegelung oder Ähnliches festzulegen. Die Bewilligungsbehörden benötigen einen Ermessensspielraum, um der jeweiligen Situation gerecht werden zu können. In jedem Fall haben die Kantone von Bundesrechts wegen für angemessenen ökologischen Ausgleich zu sorgen (Art. 18b NHG).

c) Grünanlagenzonen

§ 40b. In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

Grünanlagenzonen sind einerseits durch vorwiegend unversiegelte Flächen und durch Vegetation geprägt, andererseits sind in ihnen auch bestimmungsgemässe Bauten und Anlagen möglich. Die Grünanlagenzonen dienen der Ausstattung des Baugebiets, vor allem zum Zweck von Erholung, Begegnung, Sport, Spiel und Bewegung. Den Grünanlagenzonen sind diejenigen Freiflächen zuzuordnen, die einen Bedarf einer Grundausstattung von Bauten und Anlagen für Erschliessung und Ausstattung haben, wie beispielsweise Promenaden, Parkanlagen, einfache und von Vegetation geprägte Sport- oder Spielplätze. Grünanlagenzonen liegen gemäss ihrer Nutzung und ihrer Typologie vorrangig innerhalb des Siedlungsgebiets. Welche Art von Bauten und Anlagen dafür üblich sind, hängt von ihrem jeweiligen Zweck ab und kann daher nicht für alle Grünanlagenzonen generell festgelegt werden. Die Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Grünanlagenzone dienen, dürfen nicht grösser sein, als es dieser Zweck erfordert, und müssen sich in der Grünanlagenzone als Ganzes einordnen. Der Zweck ist in der Regel durch Bestand offensichtlich gegeben oder durch entsprechende Planungs- oder Projektierungsverfahren bzw. durch die zuständige Behörde zu definieren. Beispiele für Bauten und Anlagen sind Spazierwege, Treppenanlagen zum Verweilen, Spielplätze mit den üblichen Ausstattungen, Brunnen und Skulpturen, Einfriedungen, Konzertpavillons, Kioske oder einfache Parkwirtschaften, Anlagen für den Unterhalt und dergleichen. Weil die Qualität des Erscheinungsbildes – geprägt durch die Nutzung, Verortung, Gestaltung und Bepflanzung der Anlage – vorrangig ist und nicht die Quantität, werden

keine Vorgaben wie Bebauungsziffer, Anteil der Versiegelung oder Ähnliches festgelegt. Diese Werte können demnach je nach Situation sehr unterschiedlich sein. Dazu ist den Bewilligungsbehörden einen Ermessensspielraum zu gewähren. In jedem Fall haben die Kantone von Bundesrechts wegen für angemessenen ökologischen Ausgleich zu sorgen (Art. 18b NHG).

[2] Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen,

Die heute bestehende Regelung wird übernommen. Unterirdische Bauten und Anlagen müssen dabei Baumpflanzungen auf gewachsenem Boden ermöglichen.

b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend. Sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.

Soweit auf Allmend liegende Grünanlagenzonen auch der Erschliessung und Ausstattung von Baugebieten dienen, dürfen sie die hierfür erforderlichen Bauten und Anlagen aufweisen. Trotz dem dafür gegebenenfalls erhöhten Anteil an befestigten Freiflächen sollen sie durch ihre (zumindest mit Bäumen bestockte) Ausgestaltung im Stadtbild als Grünanlagenzonen in Erscheinung treten und damit der Charakter gemäss § 40 Abs. 1 gewahrt bleiben. Der Passus ermöglicht eine grosszügigere Abgrenzung von Grünanlagenzonen, die von Details wie Wegführungen unabhängig ist. Als Beispiele dafür sind der Vorplatz des Schulhauses am Kohlenberg oder der Picassoplatz zu nennen.
Weitere Ausnahmen für ober- oder unterirdische Bauten und Anlagen wären gegebenenfalls als Ausnahmebegehren gemäss §§ 80 ff. BPG sowie Art. 24 ff. RPG zu prüfen. Sie müssen die generellen Anforderungen an Ausnahmen erfüllen, mindestens dieselben wie die im Gesetzestext formulierten, und dürfen dem öffentlichen Interesse nicht entgegenstehen.

d) Spezielle Nutzungsvorschriften

§ 40c. Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen erlassen werden.

Spezielle Nutzungsvorschriften sind als Überlagerung von Grünzonen oder Grünanlagenzonen für spezielle Nutzungsformen gedacht, welche besonderen Regelungsbedarf nach sich ziehen. Die Vorschriften müssen sich jedoch immer im generellen Rahmen der Grünzonen und Grünanlagenzonen bewegen (s. § 40.), d.h. sie dürfen diese jedenfalls als Freiräume nutzbaren Flächen nicht in Bauzonen umwandeln. Daher soll das Schwergewicht dieser Vorschriften auf der Nutzung von besonderen Arealen und der Rahmensetzung bzw. Einschränkung der baulichen Entwicklung liegen.
Um die Aufstellung einer Vielzahl von Spezialzonen zu vermeiden, soll mit den „Speziellen Nutzungsvorschriften“ – analog zu den Bebauungsplänen innerhalb der Bauzonen – ein flexibel anwendbares Instrumentarium festgelegt werden. Dieses unterliegt demselben Verfahren wie Zonen- oder Bebauungspläne (s. § 105). Als Beispiele für geplante spezielle Nutzungsvorschriften sind Freizeitgärten, der Tierpark Lange Erlen oder spezielle Gestaltungsvorgaben für einfach ausgestattete, überwiegend durch Vegetation geprägte Sportplätze zu

nennen. Neben der zulässigen Art der Nutzung und deren Gestaltung können in diesen Vorschriften auch Vorgaben für die Gestaltung und Entwicklung von Freiflächen definiert werden.
Der Erlass allfälliger weiterer Spezialzonen ist in den Landgemeinden bereits gemäss dem bestehenden Gesetz möglich (§ 95 Abs. 3 BPG).

[2] In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

Die Festsetzung spezieller Nutzungsvorschriften soll analog zu den Bebauungsplänen auch in Grünzonen und Grünanlagenzonen im Rahmen zweistufiger Planungsverfahren ermöglicht werden. Das bedeutet, dass die detaillierte Festlegung der Vorschriften aufgrund von Grundregeln in die Kompetenz der Exekutive übertragen werden kann.

2. Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen sollen neu klar als eigenständige Zone im Zonenplan erscheinen, anstelle der heutigen Überlagerung auf unterschiedlichen Grundzonen. Die Landwirtschaftszonen umfassen im Wesentlichen die Fruchtfolgeflächen und werden der Bezeichnung im Bundesgesetz angepasst (bisher „Landwirtschaftsgebiete“).

§ 41. Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

Der erste Abschnitt verdeutlicht, dass die Nutzung der Landwirtschaftszone weitgehend durch eidgenössische Gesetzgebung geregelt ist. Eine engere Umschreibung durch das Bau- und Planungsgesetz entsprechend der heute bestehenden Regelung erübrigt sich, da weiter einschränkende Vorschriften in Form von Landschaftsschutzgebieten definiert werden oder – wie in Bettingen bereits beschlossen – durch spezielle Nutzungsvorschriften bzw. Bebauungspläne[19].

[2] Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Die heute schon bestehende Regelung wird übernommen.

3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

§ 42. In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern.

Zur Sicherstellung von Landschaften und Naturobjekten sind gemäss § 8 des kantonalen „Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz“ entsprechende Schutz- oder Schonzonen auszuweisen und in Zonenplänen zu bezeichnen. Dies soll in Form einer Überlagerung von Zonen für Freiraumnutzungen oder von Allmend erreicht werden. Naturschonzonen

[19] Bebauungsplan Dorf und St. Chrischona, Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2.12.2008 bzw. 1.12.2009, abschliessend genehmigt durch das Bau- und Verkehrsdepartement am 14.1.2010

können gegebenenfalls auch Bauzonen überlagern. Im Gegensatz zu den Naturschonzonen beinhalten Natur- und Landschaftsschutzzonen gemäss §12 der „Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz“ generell ein besonders strenges Bauverbot, weshalb dieser Aspekt explizit auch im Bau- und Planungsgesetz ausgeführt wird. Für die Natur- und Landschaftsschutzzonen sollen deshalb die nachfolgenden generellen baurechtlichen und raumplanerischen Schutzaspekte im Bau- und Planungsgesetz verankert werden. Die übrigen Bestimmungen werden bereits im Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz definiert. Die Naturschonzonen sind im Gegensatz zu den Schutzzonen nicht automatisch mit einer generellen Beschränkung der zulässigen Bauten und Anlagen verbunden. Nutzungsrestriktionen ergeben sich vielmehr aus dem jeweiligen Schutzziel und der daraus abgeleiteten qualitativen Anforderung, dass Bauten und Anlagen mit dem Schutzzweck vereinbar sein müssen. Deshalb werden für die Schonzone keine eigenen gesetzlichen Vorschriften im Bau- und Planungsgesetz verankert.
Bei der Festlegung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen ist gemäss § 11 der „Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz“ – neben dem im Zonenplan bezeichneten Umfang – im Beschluss der Legislative zugleich der Zweck des Schutzes im Grundsatz festzulegen.

[2] Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains sind nicht zulässig.

Natur- und Landschaftsschutzzonen bezeichnen diejenigen Gebiete, die von Bauten und Anlagen generell frei bleiben sollen. Darin sind auch Veränderungen des Reliefs mit eingeschlossen. Als Bauten und Anlagen gelten dabei alle bewilligungspflichtigen Vorhaben (gemäss § 26 BPV). Dazu gehören auch fundierte Zäune und massive Einfriedungen mit Pflanzen, die das Landschaftsbild massgeblich beeinflussen können.

[3] Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.

In ganz untergeordnetem Masse können Bauten und Anlagen in Natur- und Landschaftsschutzzonen als Ausnahme zugelassen werden. Sie müssen dabei entweder dem durch die Legislative zu beschliessenden Schutzzweck entsprechen (s. Kap. 3.2.4, kann auch die naturverträgliche Erholung umfassen) oder den drei genannten übergeordneten Zwecken: Trinkwassergewinnung (insbesondere in der Wiese-Ebene), Wasserbau (entlang allen Gewässern), Langsamverkehr (zum Zweck der Durchquerung und der Erholung). Dabei ist immer die Einfügung in die Landschaft explizit als Grundbedingung zu erfüllen, nebst den übrigen Anforderungen von Art. 24 ff. RPG bzw. § 80 f. BPG. Die Aufzählung der möglichen Ausnahmegründe schliesst die Möglichkeit zur Erstellung aller anderen Bauten und Anlagen vollständig aus.
Die Entscheidung über Ausnahmemöglichkeiten erfolgt durch die Fachstellen für Natur- und Landschaftsschutz sowie für die Raumplanung unter Beizug der Kommissionen für Stadt- und Dorfbildschutz sowie für Natur- und Landschaftsschutz.

[4] Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

Die Festsetzung von speziellen Schutzverordnungen betreffend nichtstörenden Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten bzw. Verhaltensgeboten liegt gemäss § 12 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz in der Kompetenz des Regierungsrats oder der Gemeinderäte. Die Verordnungen sollen analog zu den speziellen Nutzungsvorschriften gemäss § 40c. gehandhabt werden.

3.1.2 Neuer Gesetzestext „Zuständigkeiten Nutzungsplanung“

Das Bau- und Planungsgesetz soll gegenüber der bestehenden Regelung folgendermassen geändert werden, siehe auch der synoptische Vergleich im Anhang:
(**eingerückte kleine fette Schrift = Gesetzestext**, Standardschrift = Kommentar):

Einordnung in Gesetzessystematik BPG 2010:
2. TEIL: PLANUNG, BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNG
6. Kapitel: Planung
3. Abschnitt: Nutzungsplanung
B. Zuständigkeiten

3. Legislative

§ 105. Soweit nicht der Regierungsrat oder der Gemeinderat zuständig ist, beschliesst der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament über
a) Zonenpläne;
b) Bebauungspläne;
c) Baugrenzen;
d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen

Indem die Legislative für die speziellen Nutzungsvorschriften zuständig erklärt wird, erhalten diese einen Rechtsstatus analog zu den Bebauungsplänen und sind daher auch im Verfahren gleichgestellt (s. § 40c.). Vor dem Beschluss sind die Pläne aufzulegen und es sind ebenso Einsprachen dagegen möglich.

3.1.3 Weitere Begriffsanpassungen im Gesetzestext

Das Bau- und Planungsgesetz soll gegenüber der bestehenden Regelung folgendermassen geändert werden, siehe auch der synoptische Vergleich im Anhang:
(**eingerückte kleine fette Schrift = Gesetzestext**, Standardschrift = Kommentar):

Einordnung in Gesetzessystematik BPG 2010:
2. TEIL: PLANUNG, BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNG
6. Kapitel: Planung
5. Abschnitt: Ausgleich, Entschädigung, Heimschlag

2. Minderwertentschädigung

a) Forderungsanmeldung
§ 125. (...)

[2] Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden können, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.

Anstelle des bisherigen Überbegriffs „Grünzone“ tritt hier der neue „Zonen für Freiraumnutzungen“.

Einordnung in Gesetzessystematik BPG 2010:
2. TEIL: PLANUNG, BODENORDNUNG, ERSCHLIESSUNG
8. Kapitel: Erschliessung
2. Abschnitt: Finanzierung
B. Erschliessungsbeiträge
II. Höhe der Beiträge

3. Massgebende Flächen

a) Grundstücksfläche

§ 168. An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet:
(...)
3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;
(...)

[2] (...)

[3] Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.

[4] (...)

Anstelle des bisherigen Begriffs „Grünanlagen in der Grünzone“ treten hier die beiden Begriffe „Grünanlagenzone“ und „Grünzone“.

3.1.4 Neuer Gesetzestext „Übergangsbestimmungen“

Das Bau- und Planungsgesetz soll gegenüber der bestehenden Regelung folgendermassen geändert werden, siehe auch der synoptische Vergleich im Anhang:
(**eingerückte kleine fette Schrift = Gesetzestext**, Standardschrift = Kommentar):

Einordnung in Gesetzessystematik BPG 2010:
3. TEIL: ÜBERGANGS- UND SCHLUSSVORSCHRIFTEN
I. Übergangsbestimmungen

1. Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne

§ 177. (…)

[2] [entfällt]

[3] Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrigen Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvor-

schriften des neuen Rechts: Grünanlagen gemäss § 40b BPG, Landwirtschaftsgebiete gemäss § 41 BPG und übrige Gebiete in der Grünzonen gemäss § 40a BPG.

In der Stadt Basel wird die Gesetzesänderung parallel mit der Zonenplanrevision vorgelegt. Die Revisionen in den Landgemeinden verlaufen jedoch autonom, daher ist eine Übergangsbestimmung für die Anwendung der bisherigen Pläne festzusetzen, um Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für die Gemeinde Bettingen, in welcher die Gemeindeversammlung am 2. Dezember 2008 die Zonenplanrevision nach bestehendem Recht beschlossen hat und deren Pläne erst mit der Zeit, spätestens bei der nächsten Revision, entsprechend angepasst werden.
Die bestehende Bestimmung im Abs. 2 zu den Verordnungen spezieller Bauvorschriften für die Gebiete «In den Weilmatten» und «In den Mühlematten» in Riehen ist durch die Aufnahme in die Sammlung der Bebauungspläne umgesetzt und erübrigt sich dadurch.

3.1.5 Umgang mit Bestand und Ausnahmen

3.1.5.1 Bestandesschutz

Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind durch das Bau- und Planungsgesetz in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen[20]. Dies gilt auch für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen in den Zonen für Freiraumnutzungen, wenn sie vor der Zuweisung in diese Zone erstellt wurden oder eine Ausnahmebewilligung erhalten haben. Zonenwidrige Umbauten, Erweiterungen oder andere Nutzungen regelt das Bau- und Planungsgesetz jedoch nur innerhalb der Bauzonen. Für die Zonen für Freiraumnutzungen ist daher das eidgenössische Raumplanungsrecht anzuwenden: Dieses erlaubt einerseits Zweckänderungen dann, wenn keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen[21]; andererseits dürfen Bauten und Anlagen nur erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt[22]. Erweiterungen der Geschossflächen sind dabei primär innerhalb des Gebäudevolumens zu realisieren und dürfen – falls dies nicht möglich ist – weder 30% noch max. 100 m^2 der bisher zonenwidrig genutzten Fläche überschreiten. In jedem Fall bleibt bei der Abwägung eines Baubegehrens die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten: Zweckänderungen, Umbauten, Erweiterungen oder andere Nutzungen sind daher beispielsweise in einer Landschaftsschutzzone nicht bewilligungsfähig, wenn der Bestand dem Ziel der Schutzzone widerspricht. In einem solchen Fall käme die Minderwertentschädigung gemäss §§ 125 ff. BPG zum Tragen.
Bestehende provisorische Kindergärten in Grünanlagenzonen (beispielsweise in der Breite, Froburgstr. 50, oder Kannenfeld, Gustav Wenk-Strasse 42), das Tagesheim Egliseeholz, der Lagerplatz des Tiefbauamtes beim Eglisee oder vereinzelte Wohngebäude (beispielsweise am Buschweilerweg) können mit der jetzigen Nutzung und im heutigen Umfang fortbestehen, sofern keine wichtigen Gründe dagegen stehen.

[20] § 77, Abs. 1 und 2 BPG
[21] Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)
[22] Art. 24c RPG und Art. 42 RPV

3.1.5.2 Ausnahmen für neue Bauten und Anlagen

Unabhängig vom Bestandesschutz sind neue, nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen ausserhalb des Siedlungsgebiets ausnahmsweise dann möglich, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert[23]. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung innerhalb des Siedlungsgebiets ist nur unter den im Bau- und Planungsgesetz genannten Bedingungen denkbar[24]. Dabei besteht selbst im Fall, da die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung vorliegen, kein Anspruch darauf; vielmehr ist sie immer primär raumplanerisch abzuwägen. Aus diesem Grund haben solche Projekte beispielsweise bei der Gestaltung oder der Verträglichkeit mit der Umgebung sowie die Einpassung in die Landschaft erhöhten Ansprüchen zu genügen, bevor sie gegebenenfalls bewilligungsfähig werden. Zudem kann mit der Ausnahmebewilligung die Erfüllung anderer Bedingungen zur Erreichung der Ziele der Gebiete ausserhalb der Bauzone verbunden werden; darüber hinaus ist aus einer bestehenden Baute oder Anlage nicht einmal im Fall ihres Untergangs wegen höherer Gewalt ein Rechtsanspruch für einen nachfolgenden Bau abzuleiten. Typische Beispiele für standortgebundene Bauten sind technische Anlagen wie Telefonverteiler-, Trafostationen oder grosse Bauten wie das Pumpwerk und die Schnellfilteranlage in den Langen Erlen. Sie sind dann standortgebunden, wenn ein anderer Standort technisch ausgeschlossen ist oder eine andere Lage nachweislich unzumutbar hohe Kosten erzeugen würde. Dies ist bei einem Neubau gegebenenfalls zu überprüfen, z.B. durch Alternativstandorte.
Gegenüber der bestehenden Regelung können in den neuen Landschaftsschutzzonen nur noch Ausnahmebewilligungen zur Erfüllung eines hier definierten Schutzzwecks, die Trinkwassergewinnung, den Wasserbau oder den Langsamverkehr erteilt werden (§ 42 Abs. 2 BPG 2010). Andere Bewilligungsgründe werden damit explizit ausgeschlossen. Für andere, auch standortgebundene Anlagen (wie beispielsweise eine Mobilfunkantenne) müsste daher zuerst ein Nutzungsplanverfahren durchgeführt werden, bei dem die Landschaftsschutzzone aufzuheben wäre.

3.1.6 Regulierungsfolgenabschätzung

Gemäss § 2a Abs. 2 des Sandortförderungsgesetzes vom 29. Juni 2006 sind Entwürfe zu neuen Gesetzen und Verordnungen sowie Änderungen bestehender Gesetze und Verordnungen, von denen Unternehmen und insbesondere KMU betroffen sind, von der ausarbeitenden Behörde auf die Notwendigkeit der Regulierung, den volkswirtschaftlichen Nutzen sowie die administrativen und kostenmässigen Auswirkungen auf die Unternehmen allgemein und die KMU im Speziellen zu überprüfen.

Durch die vorliegenden Gesetzesänderungen werden bisherige Grünzonen zu sogenannten Freiraumzonen. Sowohl in den ehemaligen Grün- als auch in den neuen Freiraumzonen sind gemäss den zonenrechtlichen Vorschriften keine gewerblichen Bauten und Anlagen zugelassen. Für die Landwirtschaftszone gelten weiterhin die verschiedenen, durch den Bund - zum Schutz der Landwirtschaftszonen bzw. ihrer Bewirtschaftung - erlassenen Normen.

[23] Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG)
[24] § 80 bis 83 BPG; Art. 23 RPG

Die Betroffenheit von Unternehmen im Sinne der Regulierungsfolgenabschätzung wird anhand der Auswirkungen bestimmt, welche sich durch die Änderungen in Gesetzen und Verordnungen ergeben.

Nun sind allfällige Auswirkungen der vorliegenden Gesetzesänderungen - durch Konkretisierung der Freiraumzonen - jedoch nicht auf die Gesetzesrevision selbst, sondern auf das dieser zugrunde liegende, reguläre Nutzungsplanverfahren zurückzuführen. Die Nutzungsplanmassnahmen und ihre Auswirkungen (auch die wirtschaftlichen) werden im Ratschlag zur Zonenplanrevision ausführlich dargelegt.

Alle durch die neue Freiraumzone betroffenen Flächen, die von der vorgesehenen Änderung des Bau- und Planungsgesetzes tangiert sind, wurden im Rahmen der öffentlichen Planauflage als Zonenänderung zwecks Mitwirkung der Allgemeinheit öffentlich aufgelegt und sind Bestandteil des Zonenänderungsplans, der dem Grossen Rat mit dem Basisratschlag vorgelegt wird. Über die bereits im Nutzungsplanverfahren behandelten Auswirkungen haben die Gesetzesänderungen keine Auswirkungen auf Unternehmen und betreffen wenn überhaupt kleine Unternehmen nicht mehr als Grosse. Ferner führt die Festsetzung und gesetzliche Konkretisierung von Freiflächen nicht zu einer Verschlechterung der Standortattraktivität des Kantons Basel-Stadt.

3.2 Räumliche Umsetzung der neuen Freiraumzonen in der Stadt Basel

Die planerischen Schwerpunkte der räumlichen Umsetzung der Freiraumzonen im Zonenplan liegen in der Stärkung der ökologischen Ausgleichs- und der Naherholungsfunktion an den Stadträndern, der Sicherung bisher ungesicherter Grünanlagen und Grünverbindungen im Stadtraum, im Schutz von Flächen mit besonderen natur- und landschaftsräumlichen Qualitäten und in der Sicherung von Freizeitgartenarealen gemäss Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative.
Formal lassen sich folgende Massnahmenbereiche unterscheiden:

- klare Abgrenzung des Siedlungsgebiets im Zonenplan
- Differenzierung von „Grünanlagenzonen“ und „Grünzonen“
- Festsetzung der neuen „Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes“
- Festsetzung „Spezieller Nutzungsvorschriften“
- Überprüfung der Landwirtschaftszonen
- Überprüfung und Korrektur von Abgrenzungen der Freiraumzonen gegenüber Allmend ohne Freiraumzonen und gegenüber „Zonen der Nutzung im öffentlichen Interesse“

Mit diesen Aufgaben soll zudem der Planungspflicht gemäss Raumplanungsgesetz entsprochen werden, eine planerische Aussage über das gesamte Gebiet der Stadt Basel zu treffen und damit die „keiner Zone zugewiesenen Gebiete“ einer Zone zuzuordnen.

Die Stossrichtung der Planung spiegelt sich auch in der Zonenbilanz des Basisratschlags wider: An den attraktiven Wohnlagen der Stadtrandentwicklungsgebiete gibt es einzelne Reduktionen von Grünzonen und von Landwirtschaftszonen zugunsten von Bauzonen. Da an anderen Standorten Bauzonen zugunsten der Sicherung von Grünraumvernetzungen aufgehoben werden, bleibt die Zunahme der Bauzonen per Saldo mit +1.7 ha gering. In der Gesamtbetrachtung des Basisratschlags nimmt die Fläche der Grün- und Grünanlagenzonen mit rund 52 ha deutlich zu, vor allem auf Kosten der Landwirtschaftszone (-38.2 ha) und kei-

ner Zone zugewiesenen Gebieten inklusive Allmend (-11.5ha). Zuwächse an Grün- und Grünanlagenzonen gibt es dort, wo wichtige Freiraumvernetzungen künftig aufgewertet und besser geschützt werden sollen (Bereich Bäumlihof, Korridor vom Morgartenring zum Bachgraben), wo städtische Grünanlagen dauerhaft gesichert werden sollen (z.B. Anlage an der Friedhofgasse, Grünanlage Claragraben / Riehenstrasse) oder wo durch die Überführung bisheriger Landwirtschaftzone in die Grünzone mehr Spielraum für naturbezogene Naherholung und naturräumliche Aufwertung geschaffen werden soll (z.B. Siedlungsrand Bruderholz).

	Basisratschlag insgesamt
Grün- & Grünanlagenzonen**	+52.0
Keiner Zone zugewiesen Allmend ohne Zone**	-11.5
Landwirtschaftszone**	-38.2
Bauzonen*	+1.7
Bahnareal	-1.9
Wald	-2.1
Überlagernde Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes	+ 114

* inkl. maximal zulässige Ausdehnung der Bebauung im Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Ost.
** inkl. Allmend ohne Zonenüberlagerung. Keiner Zone zugewiesene Gebiete oder Grünzonen mit Landwirtschaftsschraffur nach altem Recht gelten als Landwirtschaftszone, Grünzonen und Grünanlagen nach altem Recht sind nicht unterscheidbar.

Abb.: Zonenbilanz Basisratschlag (Flächenangaben in Hektaren)

3.2.1 Trennung Siedlungsgebiet – Nichtsiedlungsgebiet

Die Stadt Basel ist als Kernstadt der wesentlich grösseren trinationalen Agglomeration mit dem Siedlungsgebiet der umgebenden Gemeinden praktisch zusammengewachsen. Daher ist das Gebiet der Stadt Basel weitestgehend bebaut und als Siedlungsgebiet zu bezeichnen. Ausnahme bilden lediglich der Landschaftspark Wiese und die offene Landschaft des Bruderholzes auf städtischem Gebiet, welche von ihrem Charakter (landschaftlich geprägt), ihrer Funktion (Trinkwassergewinnung, Land- und Forstwirtschaft) und ihrer Grösse (zusammen mit den Flächen auf Gebiet der Nachbarstädte und -gemeinden) beide klar als Nichtsiedlungsgebiet gelten. Diese Abgrenzung ist bereits im behördenverbindlichen Richtplan Basel-Stadt vorgezeichnet: Die gemäss § 95 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes[25] neu im Zonenplan aufgenommene Abgrenzungslinie (rote Linie) verläuft an der Grenze des Siedlungsgebiets im Richtplan. Während beim Landschaftspark Wiese weiterhin im Wesentlichen die bestehende Grenze gilt, wird auf dem Bruderholz das Siedlungsgebiet in Abstimmung mit dem kantonalen Richtplan erweitert[26].

[25] § 95. Durch Zonenpläne werden festgelegt: 1. Baugebiete und Gebiete ausserhalb der Bauzonen. (…)
[26] siehe Zonenplanrevision – Basisratschlag, Teil 2: Teilbericht Stadtrandentwicklungen

3.2.1.1 Abgrenzung Siedlungsgebiet zum Landschaftspark Wiese

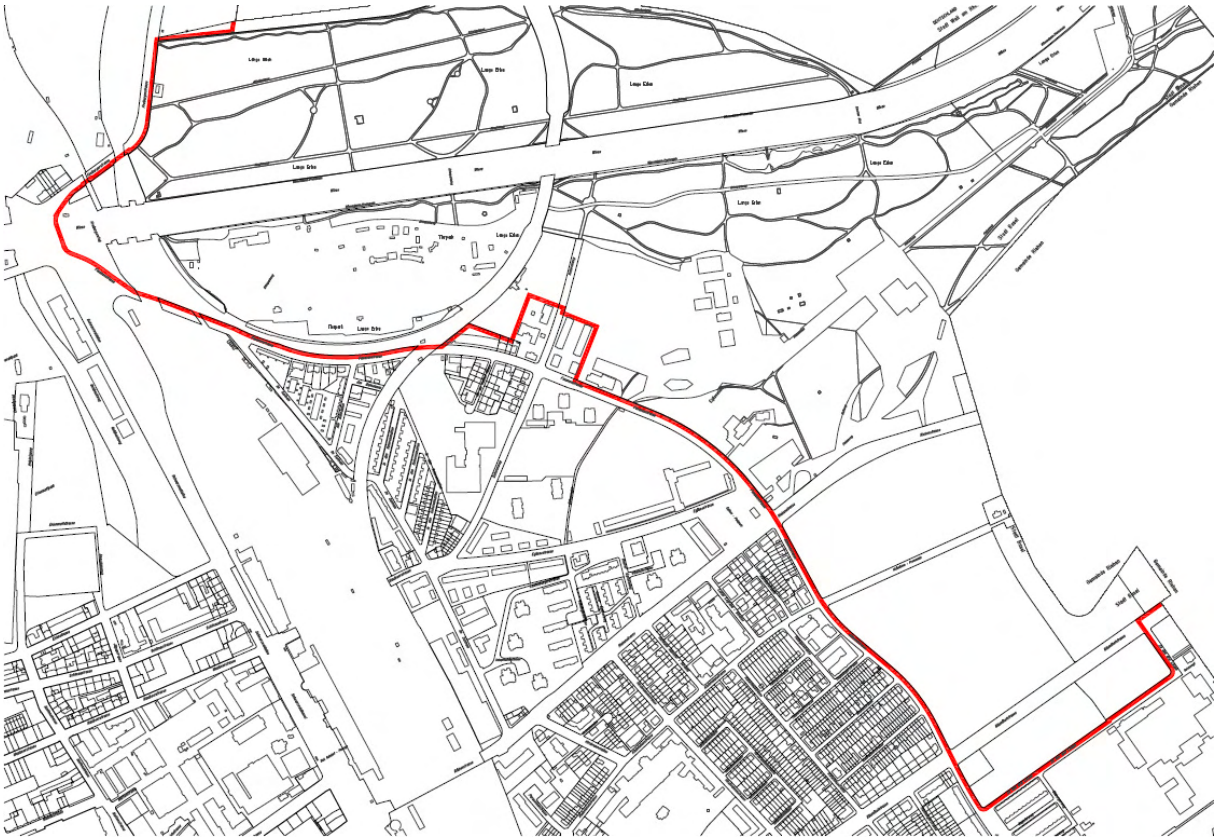


Abb.: Abgrenzung Siedlungsgebiet zum Landschaftspark Wiese (rote Linie)

Die Abgrenzung des Siedlungsgebiets in der Wiese-Ebene zum Landschaftspark Wiese wird gemäss dem heutigen Bestand erhalten. Sie ist im Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“ (2001) bereits in grosser Detaillierung dargestellt und wurde im Richtplan (2009) übernommen. Der Landschaftsraum reicht am Fluss Wiese bis zur Brücke Freiburgerstrasse / Schwarzwaldallee, von wo an die Wiese flussabwärts unter zahlreichen Brücken und in einem schmalen Grünraum mit einer städtischen Prägung verläuft. Die nördlich und südlich befindlichen Bahnareale sind aufgrund ihrer erhöhten Lage nicht diesem Landschaftsraum zuzuordnen, auch wenn sie mehrheitlich unbebaut sind, sondern dem Siedlungsgebiet (südlich der Badische Bahnhof mit seinen Nebenbauten, nördlich der Rangierbahnhof als Raum für Güterlogistik). Die Verbindung dieser beiden Bahnareale durch die Bahnbrücken sowie der stillgelegte Bahndamm-Bogen entlang der Fasanenstrasse jedoch überspannt den darunter liegenden Landschaftsraum und ist daher diesem zuzuweisen. Gleichzeitig wird auf eine bestehende kleine Zone 2 an der Freiburgerstrasse zugunsten der Abrundung des Grünraumes verzichtet[27], um eine zusammenhängende Grünfläche ohne störende Bauten zu erhalten. Östlich der Bahnareale bilden die Siedlungsgebiete Otterbach und Hirzbrunnen /

[27] Die Zone 2 südöstlich der Freiburgerstrasse im Landeigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel wurde gemäss Dienstbarkeit vom 14.05.1975 für die Erstellung einer Tankstelle mit Servicegebäude und Zufahrten eingezont. Diese Tankstelle wurde jedoch nie gebaut.

Eglisee den Abschluss zum Landschaftsraum der Wiese-Ebene. Als Grenze gilt hier der Waldrand am Otterbach, die Freiburger- und die Fasanen- bzw. die Allmendstrasse. (Nord-) Östlich dieser Linie gehören am Schorenweg und der Fasanenstrasse einzig die Wohn- und Schulbauten (bislang Zone 3 und NöI) zum Siedlungsgebiet. Das Tagesheim Egliseeholz sowie der Lagerplatz des Tiefbauamtes als isolierte Bauten und Anlagen inmitten von Wald sind dagegen typologisch nicht dem Siedlungsgebiet zuzuordnen.
Im Süden folgt die Siedlungsgrenze dem bisherigen Verlauf entlang der Bäumlihofstrasse und der Strasse zu den Drei Linden. Das südlich angrenzende Gebiet wird als enges Nebeneinander von Siedlungen, Schulzentrum Bäumlihof, Bahntrassees und den dazwischen liegenden intensiv genutzten Freizeitgarten- und Sportarealen weiterhin dem Siedlungsgebiet zugeordnet (siehe dazu Basisratschlag, Teil 2: Stadtrandentwicklungen).

3.2.1.2 Abgrenzung Siedlungsgebiet auf dem Bruderholz

Abb.: Abgrenzung Siedlungsgebiet auf dem Bruderholz (rote Linie)

Mit der geplanten Stadtrandentwicklung Süd verschiebt sich auch die Grenze des Siedlungsgebiets. Die neue Grenze des Siedlungsgebiets in Basel schliesst an der Siedlungsgrenze Bottmingen an und entspricht weitgehend den Grenzen der neuen Bauzonen zum offenen Landschaftsraum. Diese orientieren sich wiederum an den bewegten topografischen Gegebenheiten. Auch der Waldspielplatz und der Grünzonenkorridor entlang der Prediger-

hofstrasse, der auf Basler und Bottminger Seite von Bauzonen eingefasst ist, werden bis zum Übergang in die offene Landschaft dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Ebenso die direkt an das Baugebiet grenzenden Freizeitgartenareale. Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes orientiert sich damit an dem als Zwischenergebnis im Richtplan ausgewiesenen Suchraum zur Erweiterung des Perimeters, beansprucht aber deutlich weniger Fläche.
Der Hof Klosterfiechten mit seinem Vollzugszentrum ist wie bisher nicht Teil des Siedlungsgebiets, da er räumlich klar davon abgetrennt ist. Rechtlich ist der Hof daher als „Kleinsiedlung ausserhalb der Bauzonen“[28] zu verstehen. Überdies ist der dortige Strafvollzug in seinem engen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb an seinen Standort gebunden.

3.2.2 Anpassungen bei Grünanlagenzonen und Grünzonen

Im Siedlungsgebiet werden eine ganze Reihe von Anpassungen von Grünanlagenzonen und Grünzonen vorgeschlagen. Zum einen ist bei wenigen Flächen die Zonenvorschrift „Grünanlagenzonen“ (nach bisherigem Recht „Grünzone“) aufzuheben, da einmal bestehende Anlagen verkleinert wurden oder sich eine Anlage typologisch im Strassenraum der Allmend unterordnet. So wird auf eine Zonierung als Grünanlagenzone verzichtet, wo die Nordtangente bereits zusätzlichen Raum ehemaliger Anlagen beansprucht (beidseits der Dreirosenbrücke) und zwischen Barfüsserkirche und Stadtcasino (über dem bestehenden unterirdischen Historischen Museum). Mehr als kompensiert werden diese Flächen durch zahlreiche Ausdehnungen bestehender Grünanlagenzonen und Grünzonen[29]. Diese können in folgende Kategorien eingeordnet werden:

Sicherung bestehender Freiflächen auf Allmend: Freiflächen, die sich vom Charakter her bereits als kleinere baumbestandene Plätze oder Parks im Stadtbild und bei der Bevölkerung etabliert haben und heute auf Allmend liegen, sollen längerfristig gesichert werden, indem sie den Grünanlagenzonen zugewiesen werden, z.B.:

- Horburgplatz
- Anlagen Ecke Bläsiring/Müllheimerstrasse
- Überdeckung der Autobahn im Gellert (Prattelertunnel) soweit nicht auf Nationalstrassenparzelle
- Platz an der Kasernenstrasse

Sicherung bestehender Freiflächen durch Umzonung: Einige heute physisch bereits bestehende und für die öffentliche Freiraumversorgung wichtige Grünflächen in Bauzonen werden gesichert, indem sie den Grünanlagenzonen zugewiesen werden, z.B.:

- Zuweisung der „Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse“ (NöI) Claragraben/Riehenstrasse in Grünanlagenzone
- Zuweisung der Zone NöI St. Alban-Teich-Promenade (Höhe Baldeggerstrasse) in Grünanlagenzone

[28] gemäss Art. 33 RPV
[29] Der Plan „Differenzierung der neuen Grün- und Grünanlagenzonen und Ortsbildschutz- und Schonzonen nach bisheriger Zonierung“ in den Anhang-Materialien zum Ratschlag gibt einen Überblick mit Unterscheidung der neuen Grün- und Grünanlagenzonen von denjenigen Grün- und Grünanlagenzonen, die lediglich aufgrund der veränderten gesetzlichen Grundlage neu zu beschliessen sind.

- Zuweisung der Schutzzone an der Schulgasse (hinter Kirche in Kleinhüningen) in Grünanlagenzone

Sicherung von Vernetzungskorridoren: Die Verbindung inselartiger isolierter Freiflächen ist im Interesse von Natur und Bevölkerung. Wo nutzungsplanerisch sinnvoll, werden im überarbeiteten Zonenplan deshalb in Ergänzung zu den Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes Vernetzungskorridore durch Ausweisung einer Zone für Freiraumnutzungen gesichert. Solche Vernetzungskorridore sind z.B.:

- Durchgehende Sicherung des „Grünzuges Nordwest“ vom Depot Morgartenring bis zum Bachgraben durch eine Ausdehnung der Grünanlagenzone auf bisher der Bauzone zugewiese Flächen des Verkehrsübungsplatzes und des Sportplatzes.
- Neue Grünanlagenzone entlang des Rappenbodenwegs auf dem Bruderholz
- Verlängerung der Grünanlagenzone am St. Galler-Ring
- Neue Grünanlagenzone für Grünzug Im langen Loh

Diverse Anpassungen und Vergrösserungen: Bei vielen bestehenden Zonen für Freiraumnutzungen werden kleinere Flächenanpassungen vorgenommen, wofür es verschiedene Anlässe gibt. So wird z.B. von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, abstrakte anstatt an konkrete Gestaltungsprojekte gebundene Zonenabgrenzungen. Beispiele für solche Flächen sind:

- Kannenfeldpark
- St. Johanns-Park
- Dreirosenanlage
- Horburgpark
- Anlage Wittlingerstrasse (Hirzbrunnen)
- St. Albanteich-Promenade (Höhe Froburgstrasse)
- Grünanlage um den Kreisel Luzernerring
- Ehemalige projektierte Wachtel-Strasse (Bruderholz)
- Ehemalig projektierte Strasse im Freizeitgartenareal südlich der Blotzheimerstrasse
- Anlage Ecke Hohe Winde-Strasse/Wolfsschluchtpromenade
- „Kleiner Münsterplatz“
- Petersplatz
- Theaterplatz
- Picassoplatz
- Klingentalplatz
- St. Johanns-Platz

Anpassungen im Zuge der Stadtrandentwicklungen: Die Stadtrandentwicklungen Ost, Nordwest und Süd (siehe hierzu Basisratschlag, Teil 2: Stadtrandentwicklungen) bringen auch die folgenden Veränderungen im Zusammenhang mit den Zonen für Freiraumnutzungen mit sich:

- *Stadtrandentwicklung Ost:* Mit der Überführung des Gebiets zwischen Allmendstrasse und Bäumlihof aus „keiner Zone zugewiesen“ in die Grünzone wird der sensible Raum nördlich der Bäumlihofstrasse nun komplett als offener Grünraum im Landschaftspark Wiese gesichert und steht nicht mehr als Baulandreserve zur Verfügung. Die Umwandlung der mit Sportfeldern genutzten Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse west-

lich des Schulzentrums Bäumlihof und westlich der Rheinackersiedlung in Grünanlagenzonen soll zusammenhängende, von Hochbauten unverstellte Freiräume auch südlich der Bäumlihofstrasse sicher stellen. Sportplätze sind in der Grünanlagenzone aber weiter zulässig. Auch die kleine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in der Verzweigung der Hochrhein- und Wiesetalbahn soll der Grünanlagenzone zugeordnet werden, da die Clubhütte des Basler Dressurvereins als Ausstattung der zugehörigen Freifläche auch in dieser Zone zulässig bleibt. Insgesamt wird mit den vorgeschlagenen Massnahmen die zonenrechtliche Grundlage für eine durchgehende Parklandschaft von der Wieseebene bis an den Rhein gelegt.

- *Stadtrandentwicklung Nordwest*: Für eine neue Wohnüberbauung an der Endhaltestelle des Tram 3 wird die mit Freizeitgärten genutzte bestehende Grünzone zugunsten der Bauzone reduziert. Die landschaftsräumlich wertvolle Böschung der Niederterrasse des Rheins wird, wie der grösste Teil des Freizeitgartenareals, der Grünanlagenzone zugeordnet.
- *Stadtrandentwicklung Süd*: Entlang der bisherigen Sieldungsgrenze werden zwei Gebiete, die bisher keiner Zone und Landwirtschaftsschraffur zugewiesen waren, nun zwecks Siedlungserweiterung der Bauzone zugeordnet. Der angrenzende Übergang in die offene Landschaft wird neu der Grünzone zugewiesen. Damit werden dort die primär auf landwirtschaftliche Produktion ausgerichteten Vorgaben der Landwirtschaftszone zugunsten von mehr Spielräumen für Naherholung und ökologische Aufwertungsmassnahmen erweitert.
- *Stadtrandentwicklung am Walkeweg*: Der Randbereich des heute in der Industriezone gelegenen Entwicklungsgebietes zum Wolfgottesacker wird der Grünanlagenzone zugewiesen, um einen Abstand der geplanten baulichen Entwicklung zum Friedhof zu sichern.

3.2.3 Differenzierung Grünanlagenzonen – Grünzonen

Grünanlagenzonen innerhalb, Grünzonen ausserhalb Siedlungsgebiet

Grünanlagenzonen gehören funktional zum Siedlungsgebiet und dienen dessen Ausstattung. Es handelt sich dabei vorwiegend um Flächen wie beispielsweise Parks, Promenaden oder Spielplätze. Auch Sportplätze sind in Grünanlagenzonen möglich, solange die Ausstattung mit Bauten und Anlagen begrenzt ist und der Charakter der Grünanlage dadurch nicht beeinträchtigt wird[30]. Grünanlagenzonen sind vorwiegend unversiegelt und durch Vegetation charakterisiert und zeichnen sich vor allem auch dadurch aus, dass sie für die Bevölkerung zugänglich und intensiv für Freizeitaktivitäten nutzbar sind. Grünzonen sind demgegenüber landschaftlich geprägt oder topografisch besonders exponiert (z.B. fast alle landschaftlich geprägten Uferbereiche), sie gehören nicht zur Ausstattung des Siedlungsgebiets. Die Nutzung durch die Bevölkerung ist extensiv, die Flächen haben keine intensive Ausstattung und sind für eine naturbezogene Erholung bestimmt.

Unter der Prämisse, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind[31], sind daher die Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets primär als Grünanlagenzonen (für die intensive Nutzung durch die Bevöl-

[30] Für einen Sportplatz in einer Grünanlage sind z.B. eine Einfriedung und eine Beleuchtungsanlage denkbar, nicht jedoch eine Tribüne.
[31] Art. 3 Abs. 3 RPG

kerung) und ausserhalb des Siedlungsgebiets primär als Grünzonen (für eine landschaftlich geprägte Nutzung) auszuweisen. Aufgrund der gewachsenen Strukturen und Nutzungen sowie der Topografie gibt es von diesem Grundsatz folgende Ausnahmen:

Ausnahmen: Grünzonen innerhalb des Siedlungsgebiets

Grünzonen sind in ihrer Lage nicht zwingend abhängig von der Trennung Siedlungsgebiet – Nichtsiedlungsgebiet. Allerdings bezeichnen sie Flächen, die primär landschaftlich geprägt und durch die Menschen extensiv genutzt sind. Eine naturbezogene Erholungsnutzung steht im Vordergrund. Innerhalb des sehr dicht genutzten Siedlungsgebiets der Stadt Basel sind demnach Gebiete nur dann der Grünzone zugeordnet, wenn ihre landschaftliche Bedeutung gegenüber einer intensiven Erholungsnutzung im Vordergrund steht. Es sind dies der Grünzug vom Hechtliacker über den Jakobsberg bis zur Stadtrandentwicklung Süd auf dem Bruderholz, offene nicht genutzte Terrassenkanten an der Bruderholzallee, in der Wolfschlucht, entlang der Binningerstrasse, im Gebiet St. Jakob/ Walkeweg/ Brüglingerstrasse sowie zwischen Flughafen- und Neudorfstrasse, der Freiraumkorridor Predigerhofstrasse sowie die Ufer von Birs und Dorenbach.

Ausnahmen: Grünanlagenzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets

Grünanlagenzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets stellen grundsätzlich die Ausnahme dar, da sie funktional eng dem Siedlungsgebiet zuzuordnen sind. Vor allem müssen sie ausreichend erschlossen sein, damit sie ihrer Funktion entsprechen können. Um der Gefahr einer schleichenden Ausweitung des Siedlungsgebiets zu begegnen und um Rechtssicherheit auch für Bauten und Anlagen zu erzielen, ist die Präzisierung durch überlagernde spezielle Nutzungsvorschriften (siehe Kap. 3.2.7) von Vorteil. Ausserhalb des Siedlungsgebiets werden deshalb ausschliesslich die drei Freiraumtypen den Grünanlagenzonen zugeordnet, die historisch gewachsen sind und einen engen Bezug zur Landschaft haben:

- Freizeitgärten: Die Areale Klosterfiechten und Habermatten sowie ein Areal beim Schorenweg sind nicht dem Siedlungsgebiet zuzuordnen (s. Kap. 3.2.1.1). Sie sollen in ihrer Lage erhalten bleiben und weiterhin als Freizeitgärten genutzt werden, jedoch keine bauliche Verdichtung erfahren. Nach Möglichkeit ist ihre Einordnung in die Landschaft zu verbessern. Sie sind in ihrer Lage ausreichend erschlossen, allerdings ist das Areal Klosterfiechten mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erreichbar.
- Der Tierpark Lange Erlen wurde bereits 1870 eröffnet (noch vor dem Zoologischen Garten) und war daher immer in einem landschaftlichen Kontext eingebunden. Eine Zuordnung zum Siedlungsgebiet würde daher einerseits der Entstehungsgeschichte widersprechen, andererseits der Zielsetzung der bestehenden Entwicklungsstrategie[32]. Gemäss dieser wird der Tierpark auf die Natur der Region, insbesondere den Standort in der ehemaligen Wiese-Aue ausgerichtet und soll diesen Landschaftsraum mit seinen Tieren darstellen. Die Erreichbarkeit auch durch den öffentlichen Verkehr ist gegeben.
- Sportplätze Schorenmatte: Im dicht bebauten und von grossen Arbeitsgebieten geprägten unteren Kleinbasel sind Freiflächen sehr rar. Deshalb musste der Fussballclub Kleinhüningen mit seinen Sportplätzen auf Flächen ausserhalb des Siedlungsgebiets ausweichen und liegt heute im Perimeter des Landschaftsparks Wiese. Diese Lage ist etabliert und ausreichend erschlossen, eine geeignete Fläche für den betreffenden

[32] Masterplan Tierpark Lange Erlen 2003, fortgeschrieben mit Masterplan 2008, s. Kap. 3.2.7.2

Sportverein an einem alternativen Standort ist nicht vorhanden. Die Sportplätze liegen jedoch eindeutig im Landschaftsraum. Eine Ausweitung des Siedlungsgebiets auf die Sportplätze ist in den Schorenmatten nicht erwünscht. Damit sind auch Einschränkungen für die bauliche Ausstattung der Sportplätze verbunden. Siehe hierzu auch Kap. 3.2.7.3 mit den speziellen Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte.

- Das grosse Rasenfeld im Vorfeld des Schulzentrums Bäumlihof zwischen der Strasse Drei Linden und der Bäumlihofstrasse liegt ausserhalb des Landschaftsparks Wiese. Da diese Fläche weiterhin als Ausweichfläche für Sportfelder nutzbar sein soll und sich auch eine unterirdische Zivilschutzanlage in diesem Gebiet befindet, ist die Zuweisung zu den Grünanlagenzonen folgerichtig.

3.2.4 Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen

Die Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen sind im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetz vorgesehen, jedoch bislang erst im Gebiet der Erlenmatt zur Anwendung gekommen. Zusammen mit der Differenzierung der Zonen für Freiraumnutzungen werden sie im Rahmen der Zonenplanrevision über das Gebiet der ganzen Stadt Basel ausgewiesen. Hauptkriterien für die Zuweisung eines Gebietes zu einer Landschaftsschutz-, Naturschutz- bzw. -schonzone ist das Vorhandensein wertvoller bzw. sehr wertvoller Natursubstanz bzw. Flächen mit landschaftlicher Bedeutung. Landschaftsschonzonen kommen in der vorliegenden Zonenplanung nicht zum Einsatz.

Wegen der speziellen Massstäblichkeit und des begrenzten Wirkungsbereichs des Zonenplans sind die Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen nur eines von mehreren Instrumenten, um Ziele des Natur- und Landschaftsschutzes zu verfolgen. Wenn in bestimmten Gebieten keine solchen Zonen festgesetzt sind, heisst dies also keineswegs, dass dort die Existenz von Naturwerten oder die Erfordernis von anderen Schutzmassnahmen negiert wird. Für andere Massstäblichkeiten und Wirkungsbereiche als diejenigen des Zonenplans kommen im Kanton Basel-Stadt zahlreiche weitere Instrumente des Natur- und Landschaftsschutzes zum Einsatz:

- Festsetzung als geschütztes Naturobjekt durch den Regierungsrat und Darstellung im Zonenplan als orientierender Inhalt
- Vereinbarung mit Grundeigentümer/Bewirtschafter
- Führen des Inventars der schützenswerten Naturobjekte

Einsatzbereich der Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen

In der Systematik des Basler Zonenplans werden Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes dann festgesetzt, wenn

- der Schutz besonders wertvoller Naturobjekte oder Landschaften geboten ist,
- dieser Schutz für grössere und das jeweilige Areal prägende Flächen erforderlich ist
- und dieser Schutz eine deutliche Abweichung von der in der Grundzone üblichen Flächennutzung erfordert

Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen kommen deshalb z.B. nicht zum Einsatz

- bei kleinen Naturobjekten,
- bei Naturobjekten, die als Teilbereiche gut in die „normale“ Nutzung der Grundzone integrierbar sind (z.B. in den Park integrierte Naturobjekte im Randbereich des Schützenmattparks),
- bei Flächen, die als „normale“ Rabatten und Grünanlagen auch Grünvernetzungsfunktionen übernehmen (z.B. Aeschengraben, St. Alban Anlage),
- wenn die Naturschutzziele nicht über die grossflächige naturnahe Prägung von Gebieten, sondern eher über technische und gestalterische Massnahmen erreicht werden sollen (z.B. offene Fugen der „steinernen“ Rheinufer, Biberunterstände im künstlichen Ufer des ehemaligen Hafen St. Johann)

In einigen wenigen Gebieten ist über die Festsetzung von Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen (noch) nicht entschieden worden, weil die Planungen des Kantons nicht weit genug fortgeschritten sind, um definitiv festzusetzen, ob vorhandene Naturwerte im heutigen Zustand gesichert werden können oder Massnahmen zum ökologischen Ersatz möglich und sinnvoll sind (z.B. Hafenentwicklung Kleinbasel).

Auf Bahnareal, Nationalstrassen im Bundeseigentum und Wald erfolgen grundsätzlich keine Zonenfestsetzungen durch den Kanton, da diese Areale der kantonalen Nutzungsplanung prinzipiell entzogen sind.

3.2.4.1 Landschaftsschutzzonen

Landschaftsschutzzonen überlagern andere Zonen für Freiraumnutzungen (d.h. Grünzonen, Grünanlagenzonen, Landwirtschaftszonen) oder Allmend.

Kriterien für die Ausweisung einer Landschaftsschutzzone:
Die Landschaftsschutzzone wird dort festgesetzt, wo Landschaften mit ihrem typischen Landschaftsbild, traditionelle Kulturlandschaften oder Landschaftselemente von sehr hohem Wert in grösserer Ausdehnung in ihren heutigen Qualitäten erhalten werden oder geomorphologische Strukturen unabhängig von der Natursubstanz geschützt werden sollen und dazu ein strenges Verbot von Bauten und Anlagen erforderlich ist.

Konsequenzen für bauliche Massnahmen:
Bauten und Anlagen sind in der Landschaftsschutzzone unzulässig und höchstens dann, wenn sie dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen als Ausnahme möglich.

Landschaftsschutzzonen mit den zugehörigen Schutzzwecken im Zonenplan:

- Bruderholz / Areal um Klosterfiechten: Sundgauer Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung.
- Lange Erlen: Kulturlandschaft der Wieseebene, Siedlungstrenngürtel mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung.
- Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung.

- Schwarzpark: geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung.

3.2.4.2 Naturschutzzonen

Naturschutzzonen überlagern andere Zonen für Freiraumnutzungen (d.h. Grünzonen, Grünanlagenzonen, Landwirtschaftszonen) oder Allmend.

Kriterien für die Ausweisung einer Naturschutzzone:
Die Naturschutzzone wird dort festgesetzt, wo Naturobjekte von sehr hohem Wert und grösserer Ausdehnung in weitgehend unbeeinflusstem Zustand erhalten werden sollen, der Schutz mehrerer Tier- oder Pflanzenarten im Vordergrund steht und dazu ein strenges Verbot von Bauten und Anlagen erfolgen soll.

Konsequenzen für bauliche Massnahmen:
Bauten und Anlagen sind in der Naturschutzzone unzulässig und höchstens dann, wenn sie dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen als Ausnahme möglich.

Naturschutzzonen mit den zugehörigen Schutzzwecken im Zonenplan:

- Rheinufer (Stachelrain bis Solitude): Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.
- Gundeldingerrain, Bruderholzweg: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung. Ein naturverträglicher Betrieb der bestehenden Kleingärten ist weiterhin möglich.
- Schwarzpark: TWW-Objekt Nummer 225 (Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden): Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.
- Zwölf Jucharten: TWW-Objekt Nummer 228: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

3.2.4.3 Naturschonzonen

Naturschonzonen können auch Bauzonen überlagern.

Kriterien für die Ausweisung einer Naturschonzone:
Die Naturschonzone wird dort festgesetzt, wo zum Biotopverbund oder zum Schutz wertvoller Natursubstanz in Überlagerung mit anderen Nutzungen Naturobjekte von sehr hohem oder hohem Wert und grösserer Ausdehnung als naturnahe Räume geschützt werden sollen und dies deutliche Abweichungen von der in der Grundzone üblichen Nutzung erfordert. Bauten und Anlagen sind nicht a priori unzulässig, solange sie der Grundzone entsprechen und mit den Schutzzielen vereinbar sind (Beispiele: Gewässer-„Anlagen“ mit prägenden, grossflächigen naturnahen Bereichen wie Uferböschung Schaffhauserrheinweg, Wiese und Birs). Ein weiterer Einsatzbereich der Naturschonzone liegt dort, wo Natur und Landschaft mit Entwicklungspotenzial grossflächig und gebietsprägend über das in der Grundzone übliche Mass hinaus gehend aufgewertet werden soll (Beispiele: Pufferbereich zwischen Sied-

lung und offener Landschaft Bruderholz als Zielgebiet für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, Bereich um den Bäumlihof mit Ziel der naturräumlichen Aufwertung, bereits festgesetzte Pufferflächen um die Naturschutzzonen des Erlenmattpark[33]).

Konsequenzen für bauliche Massnahmen in der Naturschonzone:
Bauten und Anlagen sind nicht unzulässig, solange sie der Grundzone entsprechen und mit den Schutzzielen vereinbar sind. Eine naturverträgliche Erholung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen und Bänken bleibt in der Naturschonzone in eingeschränktem Mass möglich. Voraussetzung ist, dass die Natursubstanz nicht geschädigt wird.

Naturschonzonen mit den zugehörigen Schutzzwecken im Zonenplan:

- Rheinufer (Kleinbasel, Wettsteinbrücke bis Stachelrain),
  Rheinufer (Kleinbasel, auf Höhe Solitude),
  Rheinufer (Grossbasel, Wettsteinbrücke bis Eptingerstrasse),
  Rheinufer (Grossbasel, Froburgstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke),
  Rheinufer (Grossbasel, St. Johanns-Rheinweg):
  Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Wieseufer (Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage): Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.
- Wieseufer (Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse): Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Wieseufer (Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel): Das Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen)[34].
- Birsufer (vom Schänzli bis zur Mündung): Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

[33] GRB Nr. 04/23/26G vom 9. Juni 2004 und GRB Nr. 07/42/10G vom 17. Oktober 2007 (als Ersatz für die wegfallenden Gleisbereiche des ehemaligen Güterbahnareals)
[34] GRB zum Ratschlag Nr. 6668 betreffend die Erstellung eines Garderobenpavillons mit öffentlicher WC-Anlage, Kiosk und Aufenthaltsräumen beim Badeplatz an der „Schliesse“, 1970.

- Dorenbach-Promenade (Kantonsgrenze bis Neubadrain): Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Bachgrabenpromenade: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Wilhelm Klein-Anlage (östlicher Teil): Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Bäumlihof: Kulturlandschaft der Wieseebene, Siedlungstrenngürtel. Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten, das Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum, der Erhalt eines offenen Charakters der Landschaft sowie die Aufwertung des Gebietes für die naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.
- Siedlungsränder Bruderholz: Übergangsbereich von den Siedlungsrändern zur offenen Sundgauer Kulturlandschaft. Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume. Erhalt des offenen aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.2.4.4 Naturobjekte

Naturobjekte gemäss § 6 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung, sondern werden nach dem entsprechenden Verfahren vom Regierungsrat festgesetzt. Sie werden in den Zonenplänen als orientierende Inhalte übernommen. Als Naturobjekte in Betracht kommen kleine Flächen mit:

- sehr wertvoller, standortheimischer Natursubstanz oder
- sehr strenger Schutzbedürftigkeit.

Beispiele sind die bereits ausgewiesenen Naturobjekte wie die Rheinuferböschung beim St. Johanns-Park mit den Erdbockkäfern und das Wäldchen im Garten des Bethesda-Spitals oder Naturobjekte gemäss dem Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“. Neue Objekte werden erst nach Abschluss des Kantonalen Inventars beim Regierungsrat zum Beschluss beantragt. Sie werden deshalb jeweils nach entsprechendem Regierungsratsbeschluss im Zonenplan orientierend dargestellt. Siehe hierzu auch Kapitel 2.6.2.
Die beiden bereits bestehenden Naturobjekte gemäss Anhang 1 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz sind im vorliegenden Zonenplan mit einem Symbol dargestellt.

3.2.5 Landwirtschaftszonen

Landwirtschaftsgebiete werden anstelle der gegenwärtigen, schwer interpretierbaren Überlagerung verschiedener Zonen künftig durch eine eigene Landwirtschaftszone eindeutig dargestellt. Dabei werden die Flächen auf dem Bruderholz mehrheitlich übernommen, wobei aber nur knapp 5.3 ha Landwirtschaftsgebiet zugunsten der neuen Wohngebiete am Sied-

lungsrand eingezont werden. Weitere 0.6 ha werden der Grünzone im vergrösserten Siedlungsgebiet zugewiesen. Beim Klosterfiechtenhof werden dafür rund 0.5 ha exponiert in der Landschaft gelegene Bauzone für Nutzungen im öffentlichen Interesse in die angrenzende Landwirtschaftszone überführt. Am neuen Siedlungsrand des Bruderholzes, an der Böschung beim Zwölfjuchartenweglein entlang der Gemeindegrenze nach Münchenstein und im Gebiet des neuen Stadt- und Landschaftsparks zwischen Basel und Riehen werden rund 16 ha bisherige Landwirtschaftsgebiete neu der Grünzone (grösstenteils überlagert mit Naturschonzone oder Landschaftsschutzzone) zugewiesen. Damit werden in diesen eng mit dem Siedlungsraum in Beziehung stehenden Gebieten mehr Spielräume für landschaftsverträgliche Naherholungsangebote und ökologische Ausgleichsmassnahmen geschaffen, wobei die landwirtschaftliche Bewirtschaftung weiterhin zulässig ist. Zudem werden über 17 ha in der Landwirtschaftszone nicht rechtskonformer Freizeitgartenareale der Grünanlagenzone zugewiesen.

3.2.6 Allmend

Zonen für Freiraumnutzungen können Allmend mit ihren planungsrechtlichen Bestimmungen überlagern und dort das Allmendgesetz durch raumplanerische Bestimmungen ergänzen: Die Zugehörigkeit zu Allmend ist Ausdruck öffentlicher Zugänglichkeit und Gemeingebrauchs; eine Überlagerung durch eine Zone für Freiraumnutzung hingegen regelt die Art der Nutzung, die Gestaltung und allfällige Bauten und Anlagen. In dieser Hinsicht geht das Planungsrecht dem Allmendgesetz vor[35]. Diese Überlagerungen bestehen bei vielen Grünanlagenzonen, z.B. beim Schützenmattpark; sie sind ein wesentlicher Bestandteil der städtischen Raumplanung und sollen deshalb nicht der Nutzungsplanung entzogen werden.

3.2.7 Spezielle Nutzungsvorschriften

Spezielle Nutzungsvorschriften werden mit dieser Vorlage neu eingeführt, um die Art der Nutzung und die Gestaltung in Grünanlagenzonen und Grünzonen bei Bedarf besonders regeln zu können (neuer § 40c, s. Kap. 3.1.1). Sie überlagern die Grundzone analog zu Bebauungsplänen innerhalb der Bauzonen und ergänzen die allgemeineren Regelungen der Zonen für Freiraumnutzungen, sollten diese aber weder ersetzen, noch in verkappte Bauzonen verwandeln. Wie im Kap. 3.2.3 aufgeführt, besteht insbesondere auf Grünanlagenzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets zusätzlicher Regelungsbedarf, um eine schleichende Ausweitung des Siedlungsgebiets zu vermeiden. Spezielle Nutzungsvorschriften werden im Zonenplan durch einen Perimeter gekennzeichnet. Neben den im vorliegenden Bericht aufgezählten speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale“, „Tierpark Lange Erlen“ und „Sportanlagen Schorenmatte“ werden im Rahmen der Zonenplanrevision auch spezielle Nutzungsvorschriften für Freiraumnutzungen im Bereich der Stadtrandentwicklung Ost festgelegt (siehe hierzu Basisratschlag, Teil 2: Stadtrandentwicklungen, Kap. 5.3.4).

3.2.7.1 Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale

Ausgangslage: Der Kanton stellt seinen Bewohnern heute rund 140 ha von der Stadtgärtnerei verwaltete Freizeitgartenareale zur Verfügung, von denen 50 ha auf Stadtgebiet liegen. Die erste Planauflage zum Basisratschlag der Zonenplanrevision im Sommer 2010 sah vor,

[35] s. auch Ratschlag 8743 „Grünzonenzuweisung eines Abschnitts der Peter Rot-Strasse (zwischen Wettsteinallee und Chrischonastrasse)“, S.5; GRB vom 10.09.1997.

rund 20 ha Freizeitgartenareale in der Stadt je hälftig zugunsten öffentlicher Grünräume und Wohngebiete umzunutzen. Die am 10. August 2009 zustande gekommene „Initiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen“ forderte dagegen die Weiterführung sämtlicher Familiengärten auf Kantonsgebiet am heutigen Ort und in der bisherigen Grösse. Am 15. Mai 2011 hat sich die Bevölkerung bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative für den Gegenvorschlag zur Initiative entschieden. Dieser fordert die Aufwertung von Freizeitgartenarealen, die Gewährleistung von Ersatzangeboten und Entschädigungen für von Umnutzungen betroffene Gartenpächter und das Sichern eines Angebots von insgesamt mindestens 82 ha Freizeitgartenarealen. Von den Freizeitgartenarealen in der Stadt sollen mindestens 80% im Zonenplan gesichert werden. Dieser letzte Auftrag betrifft die Zonenplanrevision direkt: Da sich auf dem Gebiet der Stadt Basel heute 50 ha Freizeitgartenareale in Verwaltung des Kantons befinden, müssen zur Umsetzung des Gegenvorschlags in der Stadt mindestens 40 ha als Freizeitgartenareale über den Zonenplan gesichert werden. 10 ha der Basler Freizeitgartenareale können einer anderen Zone zugewiesen werden.

Das Bau- und Verkehrsdepartement hat im Vorgang zur Abstimmung mit Zustimmung des Regierungsrats – und unter Beachtung der Vorgaben des Gegenvorschlags - mit den von Stadtrandentwicklungen betroffenen Familiengartenvereinen Nutzungsverträge abgeschlossen, um sowohl für den Kanton als auch für die jeweiligen Familiengartenvereine mehr Planungssicherheit zu schaffen. Diese Verträge beinhalten unter anderem auch Etappierungsschritte für Umnutzungen von Gartenflächen und Nutzungsgarantien bis längstens 2025.

Massnahmen und Perimeter: Mit dem vorliegenden Ratschlag werden diejenigen Gartenareale in Basel, die für ein ausreichendes Angebot dauerhaft gesichert werden sollen, den Grünanlagenzonen mit der neu geschaffenen speziellen Nutzungsvorschrift „Freizeitgärten“ zugeordnet. Im Gebiet des geplanten Stadt-Landschafts-Parks zwischen Basel und Riehen wird zudem eine Mindestfläche von 10 ha für Freizeitgartenareale im Rahmen der speziellen Nutzungsvorschriften des Stadt-Landschafts-Parks Ost festgesetzt (vgl. Teilbericht Stadtrandentwicklungen). In der Summe werden damit rund 42 ha Freizeitgartenareale auf Stadtgebiet im Zonenplan gesichert.

Inhaltliche Festsetzungen und Begründung:

Für die im Zonenplan mit den speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale“ bezeichneten Gebiete gelten die folgenden Bestimmungen:

1. Der Plan Nr. …… des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1 Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.

Freizeitgartenareale sind eine spezielle Form der Freiraumnutzung. Mit den vorliegenden speziellen Nutzungsvorschriften werden Freizeitgartenareale gegenüber anderen konkurrierenden Freiraumnutzungen geschützt, wie dies beispielsweise in einer Grünanlagenzone

ohne spezielle Vorschrift nicht der Fall wäre. Damit wird dem im Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative geforderten grossrätlichen Schutz der Freizeitgärten durch eine spezielle Nutzungszone Rechnung getragen. Es wird von folgendem Verständnis des Begriffs „Freizeitgartenareal“ ausgegangen: Ein Freizeitgartenareal ist ein Gelände, welches überwiegend den Nutzerinnen oder Nutzern zur nichterwerbsmässigen gärtnerischen Nutzung und zur grünraumbezogenen Erholung dient und in einer als Ganzes betreuten Anlage liegt. Die Definition ist bewusst offen gewählt, damit Spielräume für die Weiterentwicklung und Differenzierung der Formen von Freizeitgartenarealen erhalten bleiben. Deshalb wird auch auf detaillierte Vorschriften zur inneren Gestaltung der Gartenareale auf Stufe der Nutzungsplanung verzichtet. Mit der durch die staatliche Kommission für Familiengärten erlassenen Familiengartenordnung besteht bereits ein stufengerechtes Instrument für die Regelung von Detailvorgaben zur Bewirtschaftung der Gärten. Die Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften Freizeitgärten liegen auf der Grünanlagenzone. Die Summe der zur Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen darf dann nicht den Charakter dieser Freiraumzone aufheben. Es handelt sich nicht um eine Bauzone.

2.2 In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.

Die speziellen Nutzungsvorschriften sollen gewährleisten, dass eine offenere Gestaltung und ökologische Aufwertung der Freizeitgartenareale gefördert werden kann. Die Aufwertung von Freizeitgärten - besonders durch die Verbindung mit öffentlichen Freiräumen - ist einer der Kernaspekte des von der Bevölkerung angenommenen Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative.

Abb.: Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale

3.2.7.2 Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen

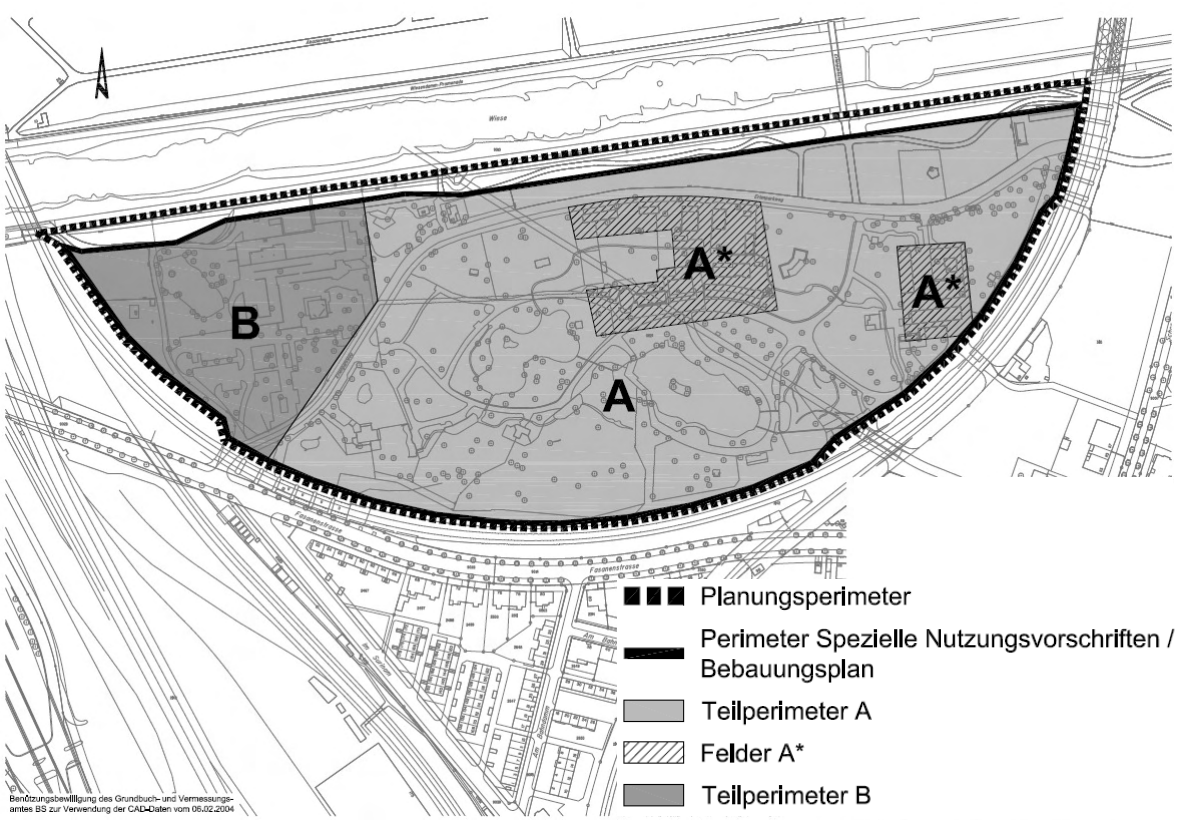


Abb.: Plan zu den speziellen Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen, ohne Massstab

Ausgangslage:

Der Erlen-Verein betreibt den Tierpark Lange Erlen und stellt damit der Stadt Basel und der Region ein Freizeitangebot insbesondere für Familien zur Verfügung, fördert den Bezug zur und das Wissen über die Natur, trägt zur Erhaltung von seltenen Arten bei und bildet einen wesentlichen Baustein der Identität des Landschaftsparks Wiese. In Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt hat der Erlen-Verein ab 2002 einen Masterplan ausgearbeitet, aufgrund dessen der Tierpark neu ausgerichtet und vergrössert wird. Ziel sind tiergerechte und naturnahe Gehege als „Fenster der Natur der Region“, die vorwiegend - einst oder heute - in unserer Gegend lebende Wild- oder Nutztiere beherbergen.

Der Kanton hat die Bestrebungen des Erlen-Vereins mehrfach unterstützt, mit einem Beitrag an die Masterplanung (2002), mit einer grundsätzlichen Zustimmung des Regierungsrats zum Masterplan (2004 und 2009), mit der Übergabe des ehemaligen Forstbetriebs und Unterstützung für die erste Erweiterung (Eröffnung des „Erlebnishofs“ 2007), die Erneuerung des Subventionsvertrags durch den Grossen Rat (2008) sowie mit dem Auftrag der Regierung an die Verwaltung (2009), zur Umsetzung des Masterplans die Zonenänderung von Wald zu Grünzone / Grünanlage, die Verlegung der Veloroute und einen Vertrag über die Nutzung des Eigentums auszuarbeiten.

Der Erlen-Verein will den Tierpark neben den bereits realisierten oder in Projektierung befindlichen Etappen („Erlebnishof“, neue Gehege, Infrastrukturen und Betriebszentrum) innert 10 – 15 Jahren vollständig erneuern.

Massnahmen und Perimeter:
Neben den Freizeitgärten ist der Tierpark eine spezielle Nutzungsform mit besonderem Regelungsbedarf (s. Kap.3.1.1 zum neuen § 40c), insbesondere hinsichtlich der geplanten Entwicklung des Areals.
Der Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften (siehe Plan in diesem Kapitel) umfasst den Bereich zwischen der Wiesendamm-Promenade und dem (derzeit stillgelegten) Gleisbogen der Deutschen Bahn, ohne den zu verlegenden neuen Veloweg, welcher parallel zur Wiesendamm-Promenade vorgesehen ist. Der Perimeter umfasst 99’535 m^2 und wird unterteilt in einen Teilbereich A (82’094 m2) für den Tierpark selbst und einen Teilbereich B (17’441 m2), der dem Tierpark dient (Restauration, Spielplatz, Parkplatz etc.).
Die zum Masterplan gehörende Aufhebung von Wald durch den Regierungsrat wird in einem parallelen Verfahren separat durchgeführt und steht im Zusammenhang mit dem Ratschlag „Ersatz Veloweg“, der zeitnah zum vorliegenden Ratschlag im Grossen Rat behandelt wird.

Inhaltliche Festsetzungen und Begründung:

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. …… des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

Teilbereich A

2.1 Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.

Für die speziellen Nutzungsvorschriften ist die verbindliche planerische Festsetzung der Nutzung durch den Tierpark inklusive der geplanten Erweiterung zentral. Die Bestimmung ermöglicht Rechtssicherheit für Bauten und Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebiets. Für die öffentliche Hand wird die Zugänglichkeit des Tierparks gesichert. Nachts muss der Tierpark jedoch zum Schutz der Flora und Fauna geschlossen werden.

2.2 Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.

Der Tierpark ist Teil des Landschaftsparks Wiese und soll gemäss Masterplan ein „Fenster der Natur der Region“ bilden. Gemäss Landschaftsrichtplan ist eine bauliche Verdichtung zu vermeiden. Die Vorschrift sichert diese Ziele, indem künftig nur ein Minimum an Flächen versiegelt oder bebaut wird und indem Nutzung und Pflege dem auch über die Zeit Genüge leisten.

2.3 Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.

Um die Vorgabe von Bestimmung 2.2 zu erreichen, sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zum Zweck der Tierhaltung wie Ställe, Tränken, Gräben, Zäune und dergleichen sowie für Besucherinnen und Besucher wie Wege, Bänke, Informationstafeln und dergleichen zulässig.

2.4 Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.

Die zulässigen Bauten und Anlagen sind so in die Landschaft einzupassen, dass sie die Umgebung nicht dominieren oder gegenüber dem landschaftlichen Charakter nicht überwiegen.

2.5 In den beiden Feldern A* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.

Der Tierpark umfasst heute neben der reinen Tierhaltung und Anlagen für Besucherinnen und Besucher zusätzliche Bauten und Anlagen für das betriebliche Zentrum zur Versorgung des Tierparks sowie den „Erlebnishof“ mit Ausstellungs-, Unterrichts- und Versammlungsräumen. Dieser Bedarf soll auch für die Zukunft in der heutigen räumlich konzentrierten Form von zwei Standorten gesichert werden. Die Einpassung in die Landschaft ist auch hier die Vorgabe.

Teilbereich B

2.6 Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.

Der Tierpark benötigt wie bestehend in unmittelbarer Umgebung weitere Flächen für Erschliessung, Restauration und Spiel, die auch dem Landschaftspark Wiese als Ganzes dienen. Daher müssen diese öffentlich zugänglich sein.

2.7 Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.

Wie der Tierpark ist auch dieses Areal Teil des Landschaftsparks Wiese, allerdings bereits mit einer bestehenden höheren Dichte an Bauten und versiegelten Flächen. Diese Flächen sind weiterhin notwendig, sie sind jedoch nicht weiter auszudehnen, um den landschaftlichen Charakter auch hier zu erhalten. Nutzung und Pflege sollen dem auch über die Zeit Genüge leisten.

2.8 Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.

Während der geplante neue Veloweg ausserhalb des Perimeters zu liegen kommt, sind seine Anbindung und diejenige der Wiesendamm-Promenade an die Fasanenstrasse mit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (Buslinie 36) zu gewährleisten. Sie ist gleichwertig mit den anderen Nutzungsansprüchen zu gewichten.

2.9 Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.

Zur Attraktivität des Tierparks sowie des Landschaftsparks Wiese allgemein trägt die bestehende Restauration „im Grünen“ massgeblich bei. Selbst in einer Grünanlage dieser Dimension wäre der bestehende Restaurationsbetrieb nicht ohne weiteres zulässig, daher ist die Nutzung mit den zugehörigen Aussenanlagen zu sichern. Zum Restaurationsbetrieb gehört das Gebäude mit bewirteten Räumen, Küche, Lager, Anlieferung sowie Terrasse und Pavillon. Das Karussell („Resslirytti“) kann als Teil der Grünanlage bestehen bleiben.

2.10 Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.

Zur Erschliessung des Tierparks und auch des übrigen Landschaftsparks Wiese bestehen heute 47 Besucher-Parkplätze sowie 8 für die Anlieferung des Restaurants. Dazu kommen noch 9 Parkplätze für die Angestellten des Tierparks, die sich heute beim Betriebszentrum in der Mitte des Tierparks befinden. In einer Grünanlage wären sie nicht zulässig, daher sind sie durch diese Vorschrift zu sichern. Die Ausgestaltung der Parkplätze muss den Anforderungen des Grund- und Trinkwasserschutzes genügen.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.

Die generelle Ausnahmeregelung ermöglicht, bei heute nicht vorhersehbaren Abweichungen gegenüber den Vorschriften in Einzelfällen eine Baubewilligung ohne ein neues Planänderungsverfahren erteilen zu können, solange diese dem Sinn und Zweck der oben ausgeführten Konzeption nicht widerspricht.

3.2.7.3 Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte

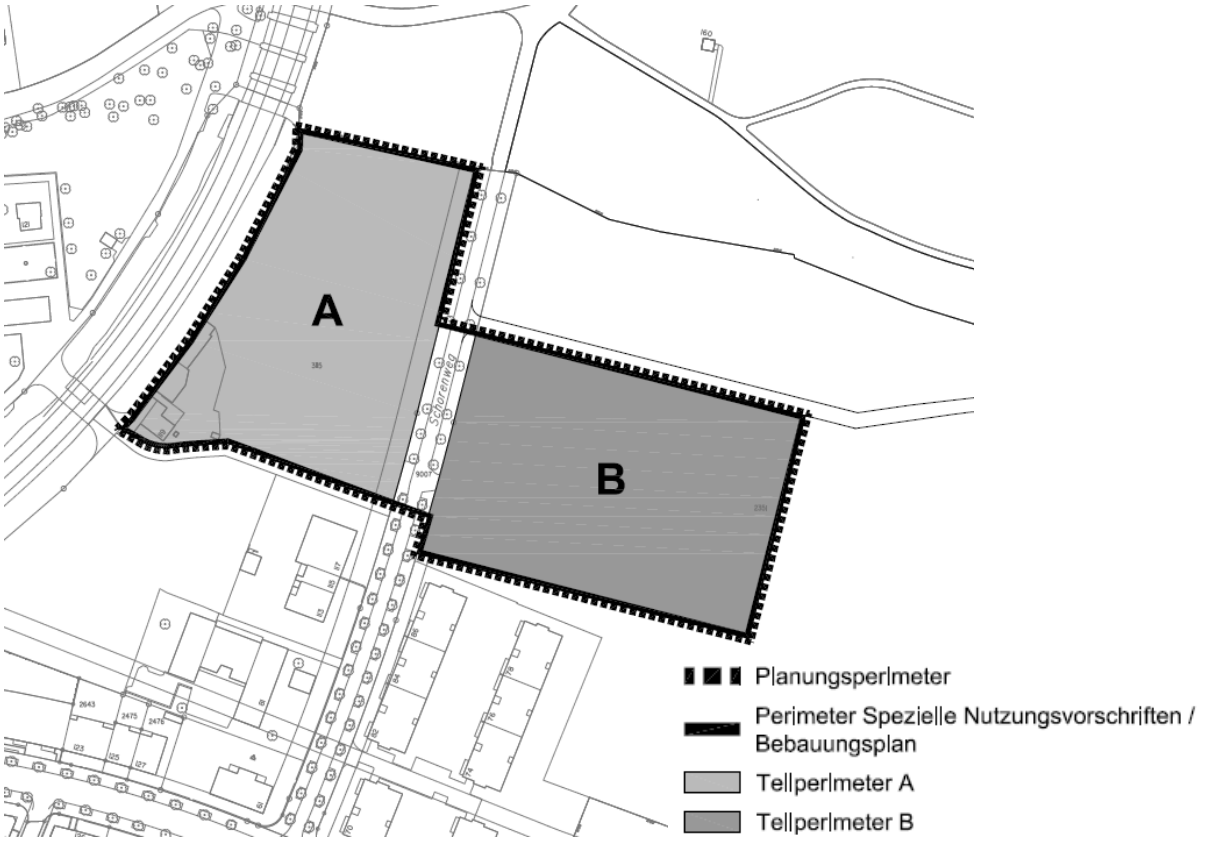


Abb.: Plan zu den speziellen Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte, ohne Massstab

Ausgangslage:
Bei den Sportplätzen Schorenmatte gilt es, Anlagen für den Fussballclub Kleinhüningen beidseits des Schorenwegs für die sportliche Nutzung zu sichern bzw. neu zu erstellen (s. hierzu auch Kap. 3.2.3). Die heutigen Anlagen wurden bereits im Landschaftsrichtplan Landschaftspark Wiese 2001 als „Fläche der Intensiverholung“ ausgewiesen und damit auch langfristig für die sportliche Nutzung vorgesehen. Der Aschenplatz (Tennenplatz) auf der östlichen Seite des Schorenwegs soll gemäss aktuellem Projekt des Sportamts durch einen grösseren Platz ersetzt werden (Teilbereich B). In Folge der Vergrösserung des Sportplatzes werden die 2007 zusätzlich eingerichteten Trainingsfelder in diesem Gebiet nicht mehr benötigt. Die beiden Sportplätze sollen als Teil des Landschaftsraums gelesen werden. Daher erfolgt eine Zuordnung zu einer Grünanlagenzone ausserhalb des Siedlungsgebiets.

Massnahmen und Perimeter:
Die speziellen Nutzungsvorschriften dienen dazu, den Bestand zu sichern und das Projekt für einen Ersatz des heutigen Aschenplatzes zu ermöglichen. Ziel ist es dabei, einerseits die rechtlichen Voraussetzungen für den Bestand und die Erneuerung der Anlagen bzw. den geplanten Ersatz des Aschenplatzes zu schaffen und andererseits eine bauliche Verdichtung zu vermeiden. Der Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften richtet sich im Teilbereich A nach dem Landschaftsrichtplan 2001, im Teilbereich B nach dem Projekt des Sportamts. Der bestehende Aschenplatz ist zu klein für die Bedürfnisse des Fussballclubs und soll

durch einen grösseren mit der Standardgrösse von 100 x 64 m ersetzt werden. Gemäss den geltenden Grundwasserschutzbestimmungen liegt er zu nahe an der benachbarten Trinkwasserfassung (Brunnen 3), sodass eine Sanierung nicht mehr zulässig ist. Zudem wird angestrebt, Raum für einen ökologisch wertvollen Waldsaum zu gewinnen. Aus diesen Gründen muss der neue Sportplatz vom Brunnen 3 abgerückt werden. Gleichzeitig soll der neue Platz die heutigen zusätzlichen Trainingsfelder ersetzen.
Das vorliegende Projekt zur Verschiebung des Sportfeldes im Teilbereich B wird von Seiten Raumplanung und Landschaftsschutz kritisch beurteilt, da es in die bisher grosszügige Freifläche der Exerziermatte als Teil des Landschaftsraums eingreift. Dem Grundwasserschutz als prioritärem öffentlichem Interesse wird jedoch Vorrang eingeräumt.
Der Landschaftsrichtplan „Landschaftspark Wiese“ bildet noch den bestehenden Zustand der Sportplätze ab. Eine Abstimmung mit den beteiligten Stellen und den Nachbargemeinden ist erfolgt, eine Anpassung des Landschaftsrichtplans wird nach Beschluss durch den Grossen Rat durchgeführt werden.

Inhaltliche Festsetzungen und Begründung:

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. …… des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1 Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.

Das heutige Areal der Sportplätze wird für die Nutzung durch den Fussballclub Kleinhüningen mit den bestehenden Anlagen westlich (Teilbereich A) und dem Neubau des Sportplatzes östlich des Schorenwegs (Teilbereich B) rechtlich gesichert bzw. ermöglicht.

2.2 Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen.

Die speziellen Nutzungsvorschriften müssen sich im generellen Rahmen der überlagerten Grünanlagenzone bewegen. Daher gilt der Grundsatz, dass deren Flächen vorwiegend unversiegelt und durch Vegetation geprägt sein müssen. Da sich die Anlagen in der Grundwasserschutzzone S2a befinden, gelten im Weiteren die Vorschriften des Gesetzes über Grundwasserschutzzonen (s. Kap. 2.3.6). Mit dem Ausführungsprojekt ist der Nachweis zu liefern, dass die Anforderungen des Grundwasserschutzes eingehalten werden. Da ein Sportplatz mit Rasen durch seine Bewirtschaftung (insbesondere die Düngung) eine Belastung für die Trinkwassergewinnung darstellen kann, ist er zu deren bestem Schutz auszuführen und zu unterhalten. Bei einem Konflikt mit den Vorgaben der Grünanlagenzone ist eine Abwägung mit Priorität auf die Trinkwassergewinnung vorzunehmen. Gemäss einer Untersuchung der Industriellen Werke Basel bedingt die Nähe zum Trinkwasserbrunnen 3 zwingend eine durchgehende Versiegelung unter dem Sportplatz mit Drainage und Ableitung des Wassers in die Kanalisation. Neben einer ausreichenden Abdichtung und der Drainage von Teilbereich B ist bei der Versetzung und Vergrösserung des Fussballfeldes die bestehende Zufahrtsstrasse zwischen dem Schorenweg und dem Pumpwerk adäquat zu ersetzen. Eine

Beurteilung erfolgt durch die Industriellen Werke Basel als Eigentümerin der Parzelle sowie im Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Stellen (Grundwasserschutz, Naturschutz, Raumplanung).

2.3 Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die bestehenden Anlagen weisen Einrichtungen wie Zäune, Ballfanggitter und Beleuchtungen auf. Die Anlagen können erneuert und für den neuen Sportplatz in analoger Form neu aufgestellt werden, solange sie die umgebende Landschaft nicht verunstalten. Die Sportplätze sollen nicht räumlich durch Zäune und Mauern oder durch grosse Flutlichtanlagen bei Dunkelheit in Erscheinung treten. Eine Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch die zuständigen Stellen (Naturschutz, Raumplanung, Stadtbild).

2.4 Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.

Mit dieser Bestimmung werden die heutigen Bauten und deren Nutzungen (Garderoben, Geräteraum, Clubraum mit Bewirtschaftung) weiterhin gesichert. Die grösste Einschränkung der speziellen Nutzungsvorschriften ist der Bezug von baulichen Nutzungen auf die Sportnutzung. Damit soll verhindert werden, dass diese durch eine andere Nutzung wie z.B. eine unabhängige Gastronomie langfristig verdrängt wird. Die offene Formulierung bezüglich der Bauten ermöglicht künftig auch andere Anordnungen und Ausführungen als heute, sofern sie wie der Bestand bezüglich Fläche und Höhe deutlich als Nebenbauten in Erscheinung treten.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.

Die generelle Ausnahmeregelung ermöglicht, bei heute nicht vorhersehbaren Abweichungen gegenüber den Vorschriften in Einzelfällen eine Baubewilligung ohne ein neues Planänderungsverfahren erteilen zu können, solange diese dem Sinn und Zweck der oben ausgeführten Konzeption nicht widerspricht.

3.2.8 Umsetzung Wiese-Initiative

Mit dem vorliegenden Ratschlag werden die nutzungsplanungsrelevanten Aussagen des Landschaftsrichtplans “Landschaftspark Wiese” vollständig in die Zonenplanung integriert und damit die Forderung der Wiese-Initiative in Ergänzung zum GRB Nr. 08/46/7G erfüllt. Die Umsetzung der Forderungen umfasst eine Gesetzesanpassung, die Differenzierung der Zonen zugunsten des Natur- und Landschaftsschutzes sowie die Einführung von Schutzzonen im Zonenplan.
Im Bau- und Planungsgesetz werden neu strengere Grünzonen und weniger strenge, eher der Ausstattung des Baugebiets dienende, Grünanlagenzonen unterschieden und im Zonenplan entsprechend ausgewiesen. Zudem besteht neu die Möglichkeit der Überlagerung der Grünzonen oder Grünanlagenzonen durch „spezielle Nutzungsvorschriften“, die für besondere Nutzungen vorgesehen sind. Im Bereich des Landschaftsparks Wiese kommen diese speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgärten, für den Tierpark Lange Erlen und für

die Sportanlagen Schorenmatte zum Zug. Des Weiteren werden gemäss Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz neu Natur- und Landschaftsschutz- und -schonzonen im Bau- und Planungsgesetz eingeführt und im revidierten Zonenplan in Bereichen des Landschaftsparks Wiese ausgewiesen.

3.2.9 Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative

Mit dem vorliegenden Ratschlag werden die nutzungsplanerischen Aspekte des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative umgesetzt. Dazu sind 80% der 50 ha Freizeitgartenareale in der Stadt im Zonenplan zu sichern. Die ursprünglich 20 ha Freizeitgartenareale beanspruchenden Planungen an den Stadträndern wurden für den vorliegenden Ratschlag an die Vorgaben des Gegenvorschlags angepasst und beanspruchen nun weniger als 10 ha Freizeitgartenareale. Zum Schutz einer ausreichenden Fläche an Freizeitgartenarealen werden 42 ha Freizeitgartenareale in speziellen Nutzungsvorschriften im Zonenplan gesichert. Die eigens zu diesem Zweck geschaffenen speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgartenareale“ sind in Kapitel 3.2.7 erläutert. Diese Vorschriften sichern den Vorrang der Freizeitgärten für diese Areale und lassen dabei einen Spielraum für die ebenfalls vom Gegenvorschlag geforderte Aufwertung von Gartenarealen durch öffentliche Grünflächen und naturräumliche Verbesserungen. Der Beschluss der speziellen Nutzungsvorschriften liegt in der Kompetenz des Grossen Rats, womit die Freizeitgartenareale den im Gegenvorschlag geforderten besonderen Schutz erhalten. Die etwas über der Mindestmarke von 40 ha liegende Ausdehnung des Schutzes von Freizeitgartenarealen ist unter anderem eine Folge davon, dass sich die von der Sicherung der Gartenareale betroffenen Stadtrandentwicklungen nicht beliebig portionieren lassen. Vor allem aber besteht so eine Reserve für langfristig nicht vorhersehbare oder heute noch nicht konkret lokalisierbare Flächenansprüche wichtiger Infrastrukturprojekte wie zum Beispiel neuer Tramlinien.

Weitere Aspekte des Gegenvorschlags wie die Aufwertung von Freizeitgartenarealen, die Gewährleistung von Ersatzangeboten und Entschädigungen für von Umnutzungen betroffene Gartenpächter sowie der Schutz von Gärten im Umland, zielen nicht auf den Zonenplan und werden in einem Gesetz für Freizeitgärten behandelt, welches als separater Ratschlag vorgelegt wird.

4. Auswirkungen und Raumverträglichkeit der Planung

Nachfolgend werden die Auswirkungen der Planungen für Freiraumnutzungen auf tangierte Interessen dargelegt, bewertet und abgewogen. Dabei sind neben den Planungsgrundsätzen gemäss Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) insbesondere die Vorgaben gemäss Art. 2 und 3 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) massgebend.

Den Vorgaben gemäss den in Kap. 2.3 aufgezählten übergeordneten Erlassen und sonstigen Planungsgrundlagen wurde Rechnung getragen.

4.1 Umwelt

Erhaltung der bestehenden Landschaftsräume: Der aktuelle Basisratschlag der Zonenplanrevision führt per Saldo zu einer Ausdehnung der Bauzonen um weniger als 2 ha bzw. weniger als 0.2% der Bauzonen der Stadt Basel. Dabei bleiben die Wiese-Ebene und der Bru-

derholzrücken als offene Landschaftsräume erhalten. Dies gelingt durch eine gute Einpassung der neuen Bauzonen in die Topografie sowie durch das Instrument der Landschaftsschutzzone, welche grossflächig über die offene Landschaft gelegt wird. Im Gegenzug zu den Konzessionen in der Ausdehnung des Landschaftsraumes auf dem Bruderholz werden einerseits innerhalb der Stadt bestehende Flächen gesichert und zusätzliche als „Zonen für Freiraumnutzungen“ ausgeschieden sowie andererseits im Gebiet Bäumlihof die bisher als Siedlungsreserve keiner Zone zugewiesenen Flächen definitiv der Grünzone zugewiesen. Angesichts des raumplanerischen Ziels der Stärkung der Einwicklung im Kern der Agglomeration und der begleitenden qualitativen Verbesserungen durch neue Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes ist die geringfügige Ausdehnung der Bauzonen gerechtfertigt.

Sicherung der ökologischen Funktionen von Freiräumen und wertvoller Natursubstanz: Die Beeinträchtigung von wertvollen Biotopen wird bei den vorliegenden Entwicklungsvorhaben vermieden. Durch eine geeignete Anordnung von neuen Bauzonen und neuen Zonen für Freiraumnutzungen werden die naturräumlichen Vernetzungen berücksichtigt und Möglichkeiten für ökologische Ausgleichsmassnahmen an sinnvollen Standorten geschaffen. Für besonders wertvolle Natursubstanz und für Gebiete, die eine hohe Eignung für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen haben, werden neue Instrument der Naturschutz- und Naturschonzonen festgesetzt.

4.2 Raumordnung

Sicherung des Erholungswerts von Freiräumen: Die vorgeschlagenen nutzungsplanerischen Massnahmen beinhalten eine Verschiebung der Zonenflächen von ehemaligen Landwirtschaftsgebieten zugunsten der neu definierten nutzungsoffeneren Grünzone. Damit wird vor allem an den siedlungsnahen und aussichtsreichen Lagen mehr Spielraum für erholungsbezogene Freiraumnutzungen wie z.B. landschaftliche Parkanlagen oder Spielwiesen jenseits der klassischen Erwerbslandwirtschaft geschaffen, ohne diese auszuschliessen. In den Quartieren werden die bisherigen Grünanlagenzonen weiterhin gesichert und um einige bisher nicht zonenplanerisch gesicherte öffentliche Freiräume ergänzt. Mit dem vorliegenden Basisratschlag werden die nutzungsplanerischen Grundlagen für rund 15 ha neue öffentliche Grünräume gelegt. So ergeben sich trotz der Bauzonenerweiterung auch mehr Flächen zugunsten der Erholung der Bevölkerung.

Freizeitgärten: Die Freizeitgartenareale bleiben weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Freiflächen der Stadt Basel. Es werden rund 42 ha Freizeitgartenareale, die dauerhaft gesichert werden sollen, konsequent den Grünanlagenzonen mit entsprechenden speziellen Nutzungsvorschriften zugewiesen. Damit wird die Rechtsunsicherheit besonders für bisher auf Landwirtschaftsgebiet nicht zonenkonforme Gärten beseitigt. Angesichts des dringenden Bedarfs an Wohnraum und öffentlichen Freiflächen sowie der geringeren Nachfrage nach Freizeitgärten ermöglichen die vorgeschlagenen Zonenfestsetzungen aber auch, rund 10 ha Freizeitgartenareale umzunutzen. Diese Massnahmen sind abgestimmt auf den vom Volk angenommenen Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative, welcher unter anderem den Schutz von 80% der rund 50 ha Freizeitgartenareale auf Stadtgebiet fordert.

Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen (FFF): Die bisher im Zonenplan als überlagernde Schraffur dargestellten Landwirtschaftsgebiete werden gemäss den Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes nun als eigene Landwirtschaftszone dargestellt. Am Siedlungsrand Bruderholz und im Freiraumkorridor zwischen Basel und Riehen ist eine Reduktion der Landwirtschaftszone gegenüber den heutigen Landwirtschaftsgebieten um insgesamt rund 38 ha vorgesehen. Aber nur rund 5.3 ha dieser Reduktion erfolgen zugunsten der Ausweitung von Bauzonen und sind als definitiver Verlust von Landwirtschaftsfläche einzustufen. Rund 17 ha der Reduktion betreffen Flächen, die bereits heute mit nicht landwirtschaftskonformen Freizeitgartenarealen belegt sind und nun der Grünanlagenzone zugewiesen werden (Änderung Art. 16 ff des Raumplanungsgesetzes). Über 16 ha werden der Grünzone zugewiesen, wo Landwirtschaft weiterhin möglich ist, aber die Potenziale für naturbezogene, landschaftsverträgliche Erholungsnutzungen und für naturräumliche Aufwertungen höheres Gewicht bekommen sollen. Diese Zonenfestsetzung verbessert die Möglichkeiten der Basler Landwirtschaftsbetriebe, ihre Einkommensgrundlage durch bevölkerungs- und naherholungsbezogene Angebote zu differenzieren.

Im Zuge dieser Zonenänderungen sind auch Fruchtfolgeflächen (FFF) tangiert. Bei allen Zonenplanmassnahmen war zu beachten, dass das kantonale Mindestkontingent an FFF von 240 ha gemäss Sachplan des Bundes auch künftig eingehalten wird. Der Kanton Basel-Stadt verfügt heute über 252.2 ha FFF. In Bezug auf das festgesetzte Mindestkontingent beträgt der Saldo dementsprechend +12.2 ha. Der Regierungsrat hat im vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan weitere 4 ha FFF in Bettingen örtlich festgelegt (Vororientierung). Die fachliche Beurteilung durch das Landwirtschaftliche Zentrum Ebenrain hat unterdessen ergeben, dass in Bettingen definitiv sogar 4.7 ha neue FFF festgesetzt werden können. Zusammen mit einer im Ratschlag beim Klosterfiechtenhof vorgelegten zusätzlichen Zuweisung von 0.5 ha Bauzone in die Landwirtschaftszone erhöht sich der FFF-Saldo im Vergleich zum Mindestkontingent somit auf +17.2 ha. Bei Abzug der Fruchtfolgeflächenverluste von 5.3 ha durch geplante Einzonungen auf dem Bruderholz und von weiteren 1.0 ha durch einzelne kleinere Anpassungen resultiert insgesamt ein Bestand von 251.1 ha Fruchtfolgeflächen, was einem Überschuss von +11.1 ha über das Mindestkontingent des Bundes entspricht.

10.7 ha Fruchtfolgeflächen sollen künftig als Grünzonen mit überlagernder Naturschonzone oder Naturschutzzone ausgewiesen werden. Damit werden Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets bezeichnet, in denen neben der landwirtschaftlichen Produktion auch die Funktionen der naturbezogenen Naherholung und der naturräumlichen Aufwertung eine hohe Gewichtung erfahren sollen. In Folge der strengen Beschränkungen für bauliche Massnahmen in der Grünzone unterliegt in diesen Gebieten die Ressource Boden auch künftig einem besonderen Schutz und das landwirtschaftliche Produktionspotenzial bleibt deshalb dauerhaft erhalten.

Die Festsetzung von Fruchtfolgeflächen erfolgt über das Richtplanverfahren.

Bestand Fruchtfolgeflächen in Basel-Stadt (Mindeskontingent: 240 ha):	252.2.ha	
Vorgesehene Festsetzung von Fruchtfolgeflächen in Bettingen *Zonenplanrevision Basel*	**4.7 ha**	
Aufhebung von Fruchtfolgeflächen zugunsten von Bauzonen		**5.3 ha**
Aufhebung von Fruchtfolgeflächen zugunsten von Grünanlagen-zonen*		**0.4 ha**
Aufhebung von Fruchtfolgeflächen zugunsten von Grünzone im Sied-lungsgebiet**		**0.6 ha**
Neue Fruchtfolgeflächen in Landwirtschaftszone ***	**0.5 ha**	
	257.4 ha	**6.3 ha**
Total FFF **(Mindeskontingent: 240 ha):**	251.1 ha	
Setzt sich wie folgt zusammen:		
in Landwirtschaftszone	**240.4 ha**	
Neu in Grünzone mit Naturschonzone oder Landschaftsschutz-zone ausserhalb des Siedlungsgebiets	**10.7 ha**	

*** Anpassung an bestehende Freizeitgartenparzelle Areal Klosterfiechten**

**** Grünkorridor entlang der Predigerhofstrasse**

***** Primär durch Reduktion der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse beim Klosterfiechtenhof**

Abb.: Bilanz Fruchtfolgeflächen

Abb.: Fruchtfolgeflächen Areal Bäumlihof

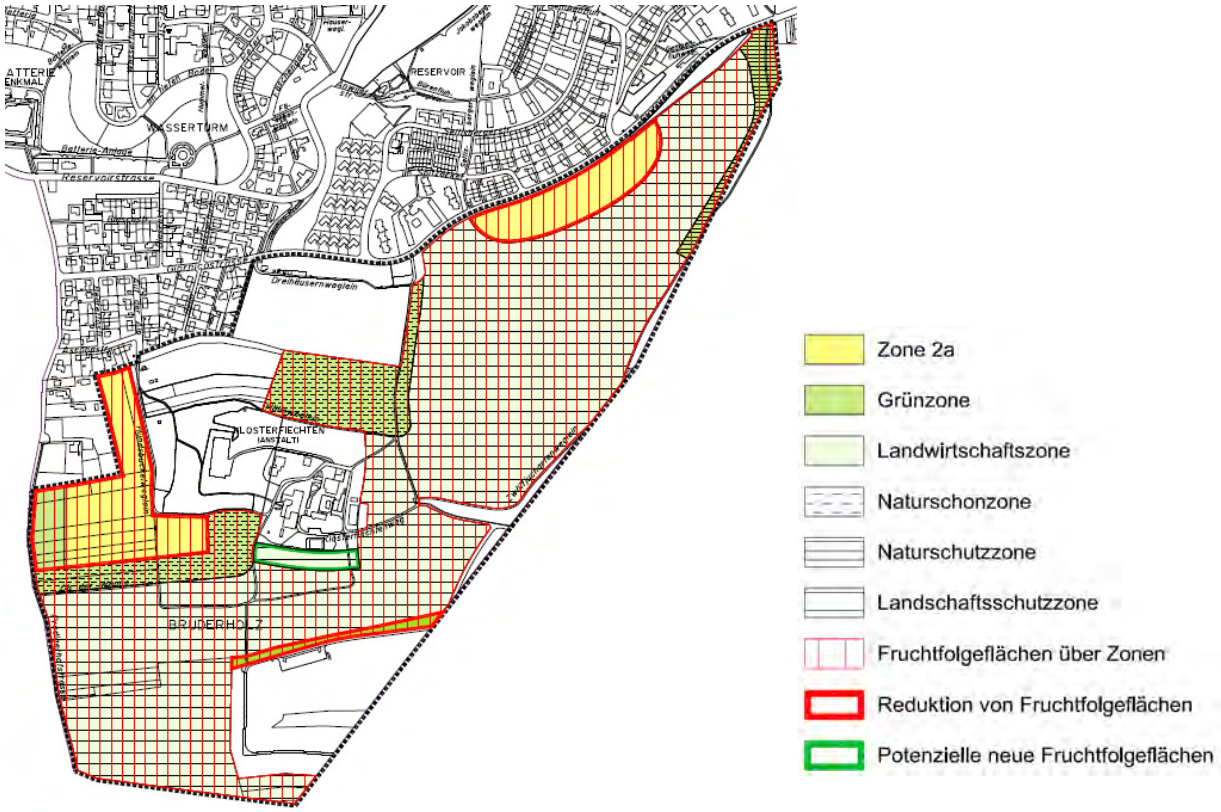


Abb.: Fruchtfolgeflächen Bruderholz

Physische Grünflächenbilanz: Die Bilanz der physischen Grünflächen wird nur zum Teil durch den Zonenplan abgebildet. So dient gerade im vorliegenden Basisratschlag ein grosser Teil der über 50 ha neuen Grün- und Grünanlagenzonen primär der Sicherung bestehender Grünräume, die nach bisheriger Zonierung als solche gefährdet gewesen wären. Andererseits sind auch auf „Freiraumzonen“ nicht unerhebliche bauliche Nutzungen denkbar (z.B. auf Freizeitgartenarealen oder bei intensiver Landwirtschaft) und umgekehrt weisen auch Bauzonen teilweise beträchtliche Grünanteile auf. Im Rahmen der Zonenplanrevision ist deshalb nur eine grobe Abschätzung der Entwicklung der physischen Grünflächen möglich. Der Verlust an physischen Grünflächen durch den Basisratschlag mit den Stadtrandentwicklungen für 3'400 Einwohner fällt mit rund 3 ha etwas geringer aus als der Zuwachs an Bauzonen. In der Gesamtbetrachtung mit weiteren Nutzungsplanungen zeigt sich sogar eine mit rund +10 ha positive Entwicklung der Grünflächen in der Stadt (wobei allerdings die Auswirkungen der kleinteiligen Nachverdichtung bestehender Nutzungsreserven in der Stadt nicht abgeschätzt werden können).

Bilanz der öffentlichen Grün- und Freiräume: Auch die Bilanz der öffentlichen Grün- und Freiräume wird nur zum Teil durch den Zonenplan abgebildet, da über den Zonenplan nur Festsetzungen zur zulässigen Art und dem Mass von Nutzungen erfolgen, nicht aber zur öffentlichen Zugänglichkeit von Flächen. Dennoch stehen hinter den im Zonenplan abgebildeten Entwicklungen oft auch Planungen mit Auswirkungen auf das Angebot öffentlicher Freiräume, die zumindest grob abgeschätzt werden können: In der Summe ist mit den Planun-

gen des Basisratschlags eine deutliche Ausweitung der öffentlichen Freiräume um über 15 ha vorgesehen. In der Gesamtbetrachtung mit weiteren Nutzungsplanungen ist die Ausweitung des Angebots öffentlicher Grün- und Freiräume noch grösser und erreicht rund +28 ha. Dies entspricht beinahe dreimal der Fläche des Kannenfeldparks.

Arealentwicklungen mit grösseren Auswirkungen auf die Grünbilanzen	**Bilanz der Grün- und Grünanlagenzonen (z.T. Bebauungsplan)**	**Bilanz der physischen Grünflächen (Grobschätzung)**	**Bilanz öffentlicher Grün- und Freiräume (Grobschätzung)**
Basisratschlag:			
Stadtrandentwicklung Ost	**+27.6**	**+0.7**	**+10.0**
Stadtrandentwicklung Nordwest	**-0.6**	**-0.5**	**+0.6**
Stadtrandentwicklung Süd	**+15.9**	**-2.3**	**+5.0**
Stadtrandentwicklung Am Walkeweg	**+0.3***	**-1.0***	**0***
Weitere Grünzonenkorrekturen	**+8.8**	**+0.3**	**+0.3**
	+52	-2.8	+15.9
Folgeratschläge:			
Dreispitz	**+2.0**	**+2.0**	**+2.0**
Hafen St. Johann	**+0.0**	**+0.2**	**+0.8**
Bethesda		**-0.2**	**0**
Entwicklung Hafenareale Kleinbasel	**Zunahme**	**Zunahme**	**deutliche Zunahme**
Laufende Arealentwicklungen:			
Erlenmatt	**+5.7**	**+5.7 (davon3.5 öko.Ersatz)**	**7.5**
Novartis Campus	**0**	**ca. +4**	**0**
Densa Areal	**0**	**+0.3**	**0**
CityGate	**+0.2**	**+0.5**	**0**
Landhof	**+2.0**	**+0.2**	**+2.0**
Areal Parkplatz Belforterstrasse	**0**	**+0.2**	**0**
	+9.9	+12.9	+12.3
Insgesamt	ca. + 62	ca. +10	ca. +28

** Im Rahmen der zweiten Planungsstufe sind weitere Grünflächenanteile nachzuweisen*

Abb.: Grobschätzung der Grünbilanzen laufender und geplanter Arealentwicklungen mit grösseren Auswirkungen auf die Grünversorgung (Flächenangaben in ha)

Erhöhung der Rechtssicherheit

Die Zuordnung von Flächen für Nutzungen und Zwecke wird innerhalb der Zonen für Freiraumnutzungen präzisiert und damit die Rechtssicherheit bei immer wiederkehrenden Fragen zur Zulässigkeit von Nutzungen, Bauten und Anlagen erhöht. Damit werden Unklarheiten der bisher bestehenden, lückenhaften Rechtsgrundlage einerseits hinsichtlich dieser möglichen Nutzungen, andererseits bezüglich mangelnder Übereinstimmung zwischen Gesetz und Zonenplan beseitigt.

5. Anhang I: Anpassung Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt: Synopse BPG36 1999 ⇔ BPG 2010

Synopse BPG 1999 ⇔ BPG 2010: Titel «VI. Zonen für Freiraumnutzungen» bzw. «VI. Grünzone»

	BPG 1999		**BPG 2010**
VI.	Grünzone	VI.	Zonen für Freiraumnutzungen
1.	*Grünanlagen*	*1.*	*Grünzonen und Grünanlagenzonen*
		a)	Allgemeine Bestimmungen
§ 40.	Grünanlagen sind der Ausstattung des Baugebietes dienende Grünflächen, besonders Parkanlagen, Sportplätze und Gartenareale.	§ 40.	Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.
		[2]	Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.
3.	*Übrige Gebiete in der Grünzone*	b)	Grünzonen
§ 42.	Wenn keine abweichenden Vorschriften gelten, richtet sich die zulässige Nutzung der weder als Grünanlagenzonen noch als Landwirtschaftsgebiete bezeichneten Teile der Grünzone nach den Vorschriften für Landwirtschaftsgebiete.	§ 40a.	In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.
		[2]	Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.
§ 40.		c)	Grünanlagenzonen
[2]	In Grünanlagen sind zulässig: a) die zur Erschliessung, Ausstattung und Ausschmückung	§ 40b.	In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen

[36] Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt
Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

	BPG 1999		**BPG 2010**
	von Grünanlagen üblichen Bauten und Anlagen;		zulässig.
	b) unterirdische Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, die die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen.	2	Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen: a) unterirdische Bauten und Anlagen, welche die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen, b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend, wenn sie sich in die Grünanlagenzonen einfügen.
		d)	Spezielle Nutzungsvorschriften
		§ 40c.	Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen erlassen werden.
		2	In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.
2.	*Landwirtschaftsgebiete*	*2.*	*Landwirtschaftszonen*
§ 41.	In den Landwirtschaftsgebieten sind Bauten und Anlagen gestattet, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität durch Zonenpläne.	§ 41.	Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.
2	Bei der Standortwahl ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.	2	Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zunehmen.
		3.	*Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes*
		§ 42.	In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern.
		2	Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains sind nicht zulässig.
		3	Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn

	BPG 1999		**BPG 2010**
			sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.
		4	Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.
3.	*Legislative*	*3.*	*Legislative*
§ 105.	Soweit nicht der Regierungsrat oder der Gemeinderat zuständig ist, beschliesst der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament über a) Zonenpläne; b) Bebauungspläne; c) Baugrenzen.	§ 105.	Soweit nicht der Regierungsrat oder der Gemeinderat zuständig ist, beschliesst der Grosse Rat, die Gemeindeversammlung oder das Gemeindeparlament über a) Zonenpläne; b) Bebauungspläne; c) Baugrenzen; d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen
2.	*Minderwertentschädigung*	2.	*Minderwertentschädigung*
a)	*Forderungsanmeldung*	a)	*Forderungsanmeldung*
§ 125.	(…)	§ 125.	(…)
2	Entschädigungen für Bauten und Anlagen in der Grünzone, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.	2	Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.
3.	*Massgebende Flächen*	3.	*Massgebende Flächen*
a)	Grundstücksfläche	a)	Grundstücksfläche
§ 168.	An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet: (...) 3. zu Grünanlagen in der Grünzone gehörende Grundstücksteile; 4. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone; (...)	§ 168.	An die massgebende Grundstücksfläche werden nicht angerechnet: (...) 3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile; 4. Grundstücksteile ausserhalb der Bauzone; (...)
2	(…)	2	(…)
3	Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen und auf Grünanlagen in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.	3	Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.

	BPG 1999		**BPG 2010**
4	(…)	4	(…)
1.	*Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne*	*1.*	*Änderung altrechtlicher Vorschriften und Pläne*
§ 177.	(…)	§ 177.	(…)
2	Die Verordnung betreffend Bauvorschriften für das Gebiet «Im Schlipf» in Riehen vom 15. Januar 1963 und der Beschluss des Regierungsrates betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Gebiet «In den Weilmatten» und «In den Mühlematten» in Riehen vom 4. Februar 1958 bleiben als Bebauungspläne der Gemeinde Riehen wirksam.	2	[Bestimmung entfällt]
		3	Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagenzonen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Grünanlagenzonen gemäss § 40b BPG, Landwirtschaftsgebiete gemäss § 41 BPG und übrige Gebiete in der Grünzonen gemäss § 40a BPG.

6. Anhang II: Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes: Lage, Beschreibung, Schutzzweck und Rechtsstatus

1. Landschaftsschutzzonen

Definition:
- Schutz des Landschaftsbildes (grossräumig) und Erhaltung traditioneller Kulturlandschaften (NLG § 4, § 8, NLV § 11, § 12)
- geomorphologische Strukturen, auch unabhängig von vorhandener Natursubstanz
- Siedlungstrenngürtel gem. Richtplan Basel- Stadt
- Landschaftsverträgliche Erholung mit entsprechenden Bauten und Anlagen ist möglich
- überlagern auch Landwirtschaftszone oder Grünzone
- Landschaftsschutz im Wald wird über den Waldentwicklungsplan WEP geregelt

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
Bruderholz / Areal um Klosterfiechten	Sundgauer Kulturlandschaft	Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung	Im Richtplan teilweise als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen
Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)	Kulturlandschaft der Wieseebene, Siedlungstrenngürtel	Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung	Teilweise Wald Landschaftsrichtplan Wiese, im Richtplan als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen
Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse	Geomorphologisches Element, Biotopverbund	Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung	Grünzone Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Schwarzpark (nördlicher Bereich)	Geomorphologisches Element, gereifte substanzreiche Grünanlage	Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung	Grünzone Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen Mähwiese ist TWW-Objekt

2. Naturschutzzonen

Definition: - Artenschutz: standortheimische, sehr wertvolle Natursubstanz (NLG § 4, § 8, NLV § 11, § 12),
- strenger Schutz notwendig,
- Freiraumnutzung und Erholung ist nachrangig

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
Rheinufer Stachelrain bis Solitude	Flussufer, Verbindungskorridor, Ufer- und Ruderalvegetation	Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.	Teilweise Grünzone Im RP als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Gundeldingerrain/ Bruderholzweg (Schafweide)	Geomorphologisches Element, Weide	Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.	Grünzone Im RP als Naturschutzgebiet ausgewiesen, im Naturinventar
Schwarzpark (südlicher Bereich)	Objekt gemäss Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung TWW-Objekt Nummer 225	Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.	Grünzone Objekt des Bundesinventars der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung Im RP als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Zwölf Jucharten	Objekt gemäss Bundesinventar der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung TWW-Objekt Nummer 228	Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.	Grünzone Objekt des Bundesinventars der Trockenwiesen und –weiden von nationaler Bedeutung Im RP als Naturschutzgebiet ausgewiesen

3. Naturschonzonen

Definition:
- haben wichtige Biotopverbundfunktion,
- Biotopschutz: standortheimische, wertvolle Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotential (NLG § 4, § 8, NLV § 11, § 12)
- dienen auch der naturbezogenen Erholung
- enthalten auch landschaftliche Elemente
- in Kombination mit Naturschutzzonen oder –objekten dienen sie als Pufferflächen um diese

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
Rheinufer (KB): Wettsteinbrücke bis Stachelrain Rheinufer (KB): Auf Höhe Solitude, Rheinufer (GB): Wettsteinbrücke bis Eptingerstrasse, Rheinufer (GB): Froburgstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke	Flussufer und Uferböschung, Ufer- und Ruderalvegetation	Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zu standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen bis zur Schwarzwaldbrücke
Rheinufer (GB): St. Johanns-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)	Flussufer und Uferböschung, Ufer- und Ruderalvegetation	Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen (Höhe St. Johannspark)
Wieseufer Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage	Flussufer und Uferböschung, Ufer- und Ruderalvegetation	Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu be-	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
		rücksichtigen sind.	
Wieseufer Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse	Flussufer und Uferböschung, Ufer- und Ruderalvegetation	Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Wieseufer Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel	Flussufer und Uferböschung, Ufer- und Ruderalvegetation	Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen, Teil des LRP Wiese
Birsufer Vom Schänzli bis zur Mündung	Flussufer und Uferböschung	Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Dorenbach-Promenade Kantonsgrenze bis Neubadrain	Geomorphologisches Element (Geländekante und Böschung), Ufervegetation	Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erho-	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
		lungsnutzung ist möglich.	
Bachgrabenpromenade	Rasen- und Wiesenflächen, Säume	Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Wilhelm Klein- Anlage Östlicher Teil	Gereifte substanzreiche Grünanlage, Besonderheit: saure Bodenverhältnisse	Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im Richtplan als Naturschutzgebiet ausgewiesen
Bäumlihof	Kulturlandschaft der Wieseebene mit artenreichen Mähwiesen, Siedlungstrenngürtel	Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im kantonalen Richtplan als Teilraum im grossen Landschafsschutzgebiet Wiese-Lange Erlen enthalten. Im Richtplan Landschaftspark Wiese als Entwicklungsgebiet ausgewiesen u.a. mit den Zielen der Aufwertung als Lebensraum und des Entwickelns auch neuer Landschaftselemente.
Siedlungsränder Bruderholz	Übergangsbereich von den Siedlungsrändern zur offenen Sundgauer Kulturlandschaft	Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Freiraumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.	Im kantonalen Richtplan als Teilraum im grossen Landschafsschutzgebiet auf dem Bruderholz enthalten.

4. Naturobjekte

Definition: - Inhaltlich gleich wie Naturschutzzone, aber flächenmässig kleiner (NLG § 4)

Lage	Beschreibung	Schutzzweck	Rechtsstatus
Bestehend:			
Rheinuferböschung St. Johanns-Park	Wiesenböschung	Artenschutz (Erd-bockkäfer)	Naturschutzobjekt gem. NLV Anhang 1, d.h. rechtskräftig
Bethesda-Wäldeli	Wäldchen an der Niederterrassenböschung mit wertvollen Geophytenbeständen	Artenschutz	Naturschutzobjekt gem. NLV Anhang 1, d.h. rechtskräftig

Neue Objekte werden erst nach Vorliegen und Auswertung des Kantonalen Inventars im zweiten Ratschlag dargestellt.

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 5: Einsprachenbehandlung

(Der Beschluss zur Abweisung der Einsprachen findet sich in Teil 6)

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Einspracheverfahren (formelle Behandlung) 3
1.1 Einsprachelegitimation - gesetzliche Grundlagen 3
1.2 Eingegangene Schreiben (Einsprachen) 8
1.3 Eingegangene Schreiben (Anregungen) 9

2. Übersicht (materielle Behandlung) 9
2.1 Ausrichtung und inhaltliche Schwerpunkte der Einsprachen der ersten öffentlichen Planauflage vom 7. Juni 2010 bis 16. Juli 2010 9
2.2 Ausrichtung und inhaltliche Schwerpunkte der Einsprachen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November 2011 bis 16. Dezember 2011 10
2.3 Aufbau der Berichterstattung zur materiellen Einsprachenbehandlung 11

3. Themen (materielle Behandlung) 12
3.1 Ortsbildschutz 12
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen 12
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung 13
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen 14
3.1.4 Energetische Sanierung 15
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung 17
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes 18
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten 19
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen 19
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission 21
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege 22
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums 22
3.1.12 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist nicht nötig / Eigentümer sorgen in Eigenverantwortung für den Ortsbildschutz 23
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument 24
3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse 25
3.1.15 Baumgartnerhäuser 25
3.2 Stadtrandentwicklungen 26
3.2.1 Gesamtschau der Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen 26
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens 29
3.2.3 Verkehrliche Auswirkungen der Stadtrandentwicklung Süd 29
3.2.4 Bauimmissionen durch die Stadtrandentwicklungen 30
3.2.5 Beeinträchtigung des Wertes benachbarter Liegenschaften durch die Stadtrandentwicklung Süd 30
3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs 30
3.2.7 Auswirkung der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung 31
3.3 Freiraumzonen, Natur- und Landschaftsschutz 32
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren & Stufengerechte Festlegung von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen 32
3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan 34
3.3.3 Schutz des Ufers am Münsterhügel 36
3.3.4 Schutz des Areals der IWB Reservoirs 36
3.3.5 Sportanlage Schorenmatten 36
3.4 Kritik am Verfahren 37
3.4.1 Rechtsmittelbelehrung der Grundeigentümer 37

4. Einsprachen und Anregungen (materielle Behandlung) 39
4.1 Ortsbildschutz 39
4.2 Stadtrandentwicklungen 103

4.3 Körperschaften, Verbände und Unternehmen 110
4.4 Sonstiges 180
4.5 Anregungen.....181

1. Einspracheverfahren (formelle Behandlung)

1.1 Einsprachelegitimation - gesetzliche Grundlagen

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 (Abs. 2 lit. a) oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist (Abs. 2 lit. b).

Legitimation der Privatpersonen: 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.

Legitimation der Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) und der Schweizerischen Eidgenossenschaft (ASTRA; Bundesamt für Strassen):

Beide Organisationen haben in der Nutzungsplanung eine spezielle Stellung. Einerseits vertreten sie die Eidgenossenschaft als Eigentümerin betroffener oder benachbarter Parzellen. In dieser Eigenschaft sind sie gemäss § 110 Abs. 2 lit. a BPG einsprachelegitimiert. Andererseits räumen ihnen das Nationalstrassengesetz bzw. das Eisenbahngesetz Mitwirkungsrechte betreffend öffentliche Nutzungsplanverfahren der Kantone und Gemeinden ein, welche ihnen die Einflussnahme im Baubewilligungs- wie im Planungsverfahren quasi einer mitwirkenden Instanz erlauben.

Gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (EBG; SR 742.101) bspw. unterstehen die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen, die nicht ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen, als Nebenanlagen dem kantonalen Recht. Sie dürfen nur mit Zustimmung der Bahnunternehmung bewilligt werden, wenn diese Anlagen Bahngrundstücke beanspruchen oder an solche grenzen. Diese Zustimmung ist auch bei der vorliegenden Nutzungsplanung erforderlich. Im Rahmen Nutzungsplanung werden womöglich Bauten auf oder neben Bahnarealen ermöglicht, welche erhebliche Auswirkungen auf den Bahnbetrieb haben können. Kann zwischen Bauherrschaft und SBB keine Einigung betreffend diese Zustimmung erzielt werden, so hört die kantonale Behörde gemäss Art. 18m Abs. 2 lit.a EBG das Bundesamt für Verkehr (BAV) an. In diesem Falle ist die Stellungnahme des BAV für die Zonenplanung massgebend. Unabhängig davon hat das BAV eine Vetorecht bei Bauprojekten bzw. Nutzungsplanungen, welche Bahngrundstücke tangieren oder die Betriebssicherheit bein-

trächtigen können (Art. 18m Abs. 1 lit. a und b). Gemäss Art. 18m Abs. 3 EBG ist ein Rekursrecht des BAV gegen „Verfügungen der kantonalen Behörden in Anwendung dieses Gesetzes und seiner Ausführungsbestimmungen“ statuiert.

Entsprechende Mitwirkungsrechte des Bundesamts für Strassen im Rahmen von Planung und Bau finden sich in Art. 9 ff. des Bundesgesetzes über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11).

Sollte folglich durch die Zonenplanrevision der Bahn- bzw. der Nationalstrassenbetrieb tangiert sein, sind sowohl die SBB als auch das ASTRA im Rahmen ihrer Mitwirkungsrechte zur Einsprache legitimiert.

Legitimation der Gemeinde Münchenstein:

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG darf die Beschwerdebefugnis auf kantonaler Ebene nicht enger gefasst sein als diejenige für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vor Bundesgericht. Das kantonale Recht hat folglich die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu gewährleisten.[1]

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist ein Gemeinwesen zur Beschwerde berechtigt, wenn es gleich oder ähnlich wie ein Privater betroffen oder in schutzwürdigen eigenen hoheitlichen Interessen berührt ist.[2] Letzteres ist dann der Fall, wenn das Gemeinwesen beispielsweise im Rahmen der baupolizeirechtlichen Kompetenzen oder der kommunalen Raumplanung betroffen ist. Ist das Gemeinwesen in diesen Belangen berührt, so ist es gestützt auf Art. 89 Abs. 2 lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG) vom 17. Juni 2005 beschwerdelegitimiert.[3]

Die Gemeinde Münchenstein erhebt Einsprache gegen die Stadtrandentwicklung Süd. Sie erachtet die bisherige Planung als ungenügend und beanstandet eine einseitige Einengung des Landschaftsraumes von Seiten Basel-Stadt. Sie befürchtet ferner die Erhöhung der städtischen Naherholungsnutzungen auf ihrem Gebiet und eine präjudizielle Wirkungen für weitere Einzonungen in Bottmingen. Eine Nutzungsintensivierung wird insbesondere in Quartieren befürchtet, die diesbezüglich bereits erheblich belastet sind.

Da sich die Einsprache Münchenstein unter anderem gegen die mit der Zonenplanung zusammenhängenden Auswirkungen auf ihre eigene Siedlungsentwicklung bzw. kommunale Nutzungsplanung richtet, darf die Gemeinde grundsätzlich gegen die vorliegende Planauflage als einsprachelegitimiert betrachtet werden, hängen doch die Einwände gegen die Zonenplanrevision und diejenigen gegen mögliche Auswirkungen auf ihre eigene Siedlungsentwicklung sachlich untrennbar miteinander zusammen.

[1] VGE i.S. P.R. vom 21. August 1998, E. 2, wonach dieser Grundsatz selbst dann gilt, wenn kantonales Baurecht involviert ist.
[2] BGE 133 II 406 (Deitingen II); P. Hänni, Bau-, Planungs- und bes. Umweltrecht, 5. Aufl., S. 546.
[3] Urteil des Bundesgerichts vom 5. Aug. 2010 (1C_456/2009) in URP 2010, S. 736.

Legitimation des Vereins Pro Natura/ Pro Natura Basel und des Vereins WWF Schweiz/ WWF Region Basel:

WWF Region Basel und Pro Natura Basel sind aufgrund § 26 des Natur- und Landschaftsschutzgesetzes vom 25. Januar 1995 und somit aufgrund einer besonderen Vorschrift im Sinne von § 110 Abs. 2 lit. b BPG in die Liste der beschwerdeberechtigten Organisationen des Natur- und Landschafsschutzes aufgenommen worden.[4]

Neben dem kantonalen Recht räumt auch Art. 12 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG; SR 451) in Verbindung mit dem Anhang der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen (VBO; SR 814.076) den gesamtschweizerisch tätigen Organisationen ein Beschwerderecht im Sinne der ideellen Verbandsbeschwerde ein. Die davon erfassten Organisationen WWF und Pro Natura können gemäss Art. 12 Abs. 5 NHG ihre kantonalen und überkantonalen Sektionen - für deren örtliches Tätigkeitsgebiet - generell zur Erhebung von Einsprachen und im Einzelfall zur Erhebung von Beschwerden ermächtigen.

Beide Verbände machen vorliegend Belange des Natur- und Landschaftsschutzes geltend. Ihre Bedenken richten sich gegen die angeblich ungenügende Schaffung von Grünflächen, die damit zusammenhängende ungenügende Verdichtung wie auch die ungenügend bestimmten Naturschutz-, Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen. Bezüglich dieser Angelegenheiten des Natur- und Landschaftsschutzes sind Pro Natura Basel und WWF Region Basel im Sinne der vorangegangenen Erwägungen einsprachelegitimiert.

Legitimation des Basler Heimatschutzes und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege:

Betreffend Anliegen des Denkmalschutzes, wozu gemäss § 13 des Gesetzes über den Denkmalschutz (SG 497.100) auch die Stadtbildschutz- bzw. -schonzone zählen, sind Verbände gestützt auf den Anhang der Verordnung betreffend die Denkmalpflege (SG 497.110) beschwerdelegitimiert. Sowohl der Basler Heimatschutz als auch die Freiwillige Basler Denkmalpflege sind im Katalog aufgeführt und demnach zur Einsprache legitimiert.

Als regionale Sektion des schweizerischen Heimatschutzes ist der Basler Heimatschutz zudem aufgrund von Art. 12 NHG zur Einsprache legitimiert. Neben Rügen zum Denkmalschutz kann der Basler Heimatschutz dadurch - im Einklang mit den Ausführungen zur Legitimation der Naturschutzverbände - auch Rügen zu Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vorbringen.

Legitimation der Wohngenossenschaften Eglisee, Lange Erlen, Neuweg, Gundeldingen, Entenweid, Im Landauer, Landhof, der Basler Wohngenossenschaft, der Familienheimgenossenschaft am Hörnli, der Wohnstadt Bau- und Verwaltungsgenossenschaft, der Wohngenossenschaft Im Langen Loh und des Wohnbau-Genossenschaftsverbands Nordwest:

[4] Anhang IV der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz vom 8. September 1998 (SG 789.110)

Die einzelnen Genossenschaften sind entweder als Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer unmittelbar durch die Zonenplanrevision betroffen und dadurch im Rahmen der allgemeinen Legitimationsvorschriften zur Einsprache legitimiert.

Was die dem schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz (SVW) angeschlossenen Genossenschaften (Eglisee, Lange Erlen, Neuweg, Basler Wohngenossenschaft) anbelangt, bildet die Einsprache des Verbands einen integrierenden Bestandteil der Einsprache jeder einzelnen Genossenschaft.

Einige in der Eingabe des SVW vorgebrachten Rügen sind genereller Natur. So verlangt der Dachverband die grundsätzliche Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Rahmen der Stadtrandentwicklung, formelle Verbesserungen des Planungsverfahrens sowie damit zusammenhängende Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes. Schliesslich seien die grossflächigen Änderungen im Bereich Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone kritisch zu überprüfen und eine Einweisung von einzelnen Gebäuden oder Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in diese Zonen nur zu tätigen, wenn die Grundeigentümer respektive Baurechtsnehmer damit einverstanden sind oder klar stärker zu gewichtende öffentliche Interessen dafür sprechen.

Bezüglich derart allgemein gehaltener Beanstandungen fehlt es den einzelnen Wohngenossenschaften an der verlangten Betroffenheit, weshalb sie jene nicht im Sinne einer Einsprache vorbringen können. Folglich werden diese einzelnen Vorbringen im Sinne von Anregungen behandelt.

Legitimation der Genossenschaft Cohabitat:

Die Genossenschaft Cohabitat ist als Eigentümerin der Liegenschaften am Davidsrain 1-3 zur Einsprache legitimiert. Betreffend die Rüge zum „Unteren Kleinbasel“, wonach zusätzliche Liegenschaften in die Schonzone einzuweisen seien, fehlt es der Genossenschaft jedoch an den Legitimationsvoraussetzungen. Obwohl sich die Genossenschaft entsprechend ihres Zweckartikels für die Verbesserung des Wohnumfeldes ihrer Liegenschaften einsetzt und über zwei Liegenschaften an der Bärenfelserstrasse verfügt, mangelt es ihr an der durch § 110 Abs. 2 BPG verlangten persönlichen Betroffenheit, welche Voraussetzung für eine Einsprache darstellt. Folglich wird das Vorbringen betreffend das „Untere Kleinbasel“ als Anregung behandelt.

Legitimation des schweizerischen Verbands für Wohnungswesen, Sektion Nordwestschweiz (SVW):

Ist ein Verband nicht unmittelbar in seinen eigenen Interessen betroffen, sondern setzt sich für die Interessen seiner Mitglieder ein, ist er dennoch in beschränkter Weise zur Einsprache legitimiert. Während eine Wohngenossenschaft als Eigentümerin einer von der Nutzungsplanung betroffenen Liegenschaft beschwerdeberechtigt ist, kann dies mangels Eigentümerposition nicht ohne Weiteres für den Genossenschaftsverband gelten. Der Verband ist lediglich zur Einsprache legitimiert, wenn er aufgrund einer besonderen Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist (ideelle Verbandsbeschwerde) oder gemäss den Statuten zur Wahrung der betroffenen Interessen seiner Mitglieder berufen ist und die Interessen der Mehrheit oder zumindest einer grossen Anzahl der Mitglieder betroffen sind und diese Mitglieder selbst

zum Rekurs legitimiert sind (egoistische Verbandsbeschwerde).[5] Dem schweizerischen Verband für Wohnungswesen fehlt es an einer gesetzlichen Vorschrift, welche ihn zum Rekurs ermächtigen würde. Folglich bedarf es den Voraussetzungen der egoistischen Verbandsbeschwerde.

Der SVW ist als Verein konstituiert und setzt sich aufgrund seiner Statuten für den gemeinnützigen Wohnungsbau ein. Dazu gehört insbesondere die Vertretung der Mitgliederinteressen und Grundsätze der Gemeinnützigkeit in der Öffentlichkeit, bei Behörden und Wirtschaft.

Die dritte Voraussetzung der egoistischen Verbandsbeschwerde verlangt, dass eine Mehrheit oder zumindest eine grossen Anzahl der Mitglieder betroffen ist und diese Mitglieder selbst zum Rekurs legitimiert sind. Folglich müsste eine Mehrheit oder eine grosse Anzahl der Mitglieder des SVW, Sektion Nordwestschweiz durch die Zonenplanrevision betroffen sein damit dieser zur Einsprache legitimiert wäre. Der SVW, Sektion Nordwestschweiz verfügt nach eigener Auskunft über 175 Wohngenossenschaften mit ca. 15`000 Wohneinheiten in der gesamten Region Nordwestschweiz. Alleine im Kanton Basel-Stadt seien 120 Wohngenossenschaften mit etwas mehr als 10`000 Wohnungen organisiert, wovon sich schätzungsweise 8`000 Wohnungen im Planungsperimeter der Stadt Basel befänden. Um nun die verlangte Mehrheit oder zumindest grosse Anzahl der betroffenen (Vereins-)Mitglieder zu erreichen, müssten so gut wie alle der 120 Wohngenossenschaften durch die Zonenplanrevision betroffen sein. Der SVW, Sektion Nordwestschweiz wurde mit Schreiben vom 17. Februar 2012 aufgefordert seine Legitimation im Sinne der egoistischen Verbandsbeschwerde bis zum 12. März 2012 nachzuweisen. Mit Eingabe vom 26. März 2012 hat der SVW innert erstreckter Frist zur Legitimation Stellung bezogen. Er konnte darin nicht nachweisen, dass eine Mehrzahl oder zumindest grosse Anzahl der Mitglieder durch die Zonenplanrevision betroffen ist.

Mangelt es wie im vorliegenden Fall an der Betroffenheit einer Mehrzahl oder einer grossen Anzahl der Verbandsmitglieder, kann ein Verband lediglich ein Rechtsmittel im Namen der einzelnen, unmittelbar betroffenen Mitglieder einlegen, soweit er durch diese gehörig bevollmächtigt worden ist.

Der SVW, Sektion Nordwestschweiz verweist in seiner Einsprache darauf, die durch ihn geltend gemachten Beanstandungen seien ebenfalls integraler Bestandteil der Einsprachen verschiedener Wohngenossenschaften, welche durch den gleichen Rechtsbeistand vertreten werden.

Einige durch den SVW, Sektion Nordwestschweiz vorgebrachte Rügen sind genereller Natur. So verlangt der Dachverband die grundsätzliche Berücksichtigung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Rahmen der Stadtrandentwicklung, formelle Verbesserungen des Planungsverfahrens sowie damit zusammenhängende Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes. Schliesslich seien die grossflächigen Änderungen im Bereich Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone kritisch zu überprüfen und eine Einweisung von einzelnen Gebäuden oder Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in diese Zonen nur zu tätigen, wenn die Grundeigentümer respektive Baurechtsnehmer damit einverstanden sind oder klar stärker zu gewichtende öffentliche Interessen dafür sprechen.

[5] Vgl. dazu BGE 131 I 198, 200.

Bezüglich derart allgemein gehaltener Beanstandungen fehlt es den einzelnen Wohngenossenschaften an der verlangten Betroffenheit, weshalb sie jene nicht im Sinne einer Einsprache vorbringen können. Folglich werden diese einzelnen Vorbringen sowohl beim SVW, als auch bei den einzelnen Wohnbaugenossenschaften im Sinne von Anregungen behandelt.

Legitimation des Neutralen Quartiervereins Bruderholz:

Ist ein Verein nicht unmittelbar in seinen eigenen Interessen betroffen, sondern setzt sich für die Interessen seiner Mitglieder ein, ist er dennoch in beschränkter Weise zur Einsprache legitimiert. Ein Verein ist lediglich zur Einsprache legitimiert, wenn er aufgrund einer besonderen Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist (ideelle Verbandsbeschwerde) oder gemäss den Statuten zur Wahrung der betroffenen Interessen seiner Mitglieder berufen ist und die Interessen der Mehrheit oder zumindest einer grossen Anzahl der Mitglieder betroffen sind und diese Mitglieder selbst zum Rekurs legitimiert sind (egoistische Verbandsbeschwerde).[6] Dem Neutralen Quartierverein Bruderholz fehlt es an einer gesetzlichen Vorschrift, welche ihn zum Rekurs ermächtigen würde. Folglich bedarf es den Voraussetzungen der egoistischen Verbandsbeschwerde.

Die dritte Voraussetzung der egoistischen Verbandsbeschwerde verlangt, dass eine Mehrheit oder zumindest eine grossen Anzahl der Mitglieder betroffen ist und diese Mitglieder selbst zum Rekurs legitimiert sind. Folglich müsste eine Mehrheit oder eine grosse Anzahl der Mitglieder des Neutralen Quartiervereins Bruderholz durch die Zonenplanrevision betroffen sein

Der Neutrale Quartierverein Bruderholz ist ein politisch und konfessionell neutraler Verein, der die Interessen des Bruderholz auch über die kantonalen Grenzen hinaus (Binningen, Bottmingen und Münchenstein) gegenüber Behörden und Privaten vertritt. Aufgrund dieser Konstellation ist davon auszugehen, dass viele seiner Mitglieder räumlich nicht unmittelbar im Bereich der betreffenden Planungsmassnahmen wohnhaft sind, sondern vielmehr auf dem ganzen Gebiet des Bruderholz, verteilt über verschiedene Gemeinden des Nachbarkantons, verstreut angesiedelt sind. Folglich werden die Vorbringen des Neutralen Quartierverein Bruderholz als Anregung behandelt.

1.2 Eingegangene Schreiben (Einsprachen)

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen die vorliegenden Nutzungspläne mehrere Einsprachen eingegangen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Planauflage vom 7. Juni 2010 bis 16. Juli 2010 waren es 160 separate Schreiben, darunter zwei Sammeleinsprachen zur Stadtrandentwicklung Süd mit 20 bzw. 46 gültigen Unterschriften [inklusive 7 doppelte Unterschriften] sowie eine Sammeleinsprache zur Stadtrandentwicklung Nordwest mit 248 gültigen Unterschriften. Ebenfalls in dieser Zahl enthalten sind die Einsprache der Genossenschaft Cohabitat, die Einsprache des SVW, die Einsprache des Neutralen Quartiervereins Bruderholz und die Einsprache ei-

[6] Vgl. dazu BGE 131 I 198, 200.

ner Privatperson, die aufgrund von fehlender Legitimation als Anregung behandelt werden (siehe Kapitel 1.1).

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November 2011 bis 16. Dezember 2011 waren es 21 separate Schreiben, darunter zwei Sammeleinsprachen zur Stadtrandentwicklung Süd mit 99 bzw. 185 Unterschriften [inklusive doppelten Unterschriften]. Ebenfalls in dieser Zahl enthalten sind drei Schreiben, welche als Anregung gewertet wurden, da die Absender nicht einspracheberechtigt sind.

Eine detaillierte Auflistung der Einsprechenden mit Adressen befindet sich mit einer kurzen Zusammenfassung ihres Antrages im Anhang. (Kopien der Originaleinsprachen sowie ein Plan zur Übersicht der Einsprachenbehandlung liegen für den Grossen Rat bei.) Im Ratschlag selbst sind mit Ausnahme von Körperschaften, Verbänden und Unternehmen die Einsprachen anonymisiert.

1.3 Eingegangene Schreiben (Anregungen)

Innerhalb der Auflage- und Einsprachefrist sind gegen die vorliegenden Nutzungspläne mehrere Anregungen eingegangen.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Planauflage vom 7. Juni 2010 bis 16. Juli 2010 waren es 20 separate Schreiben, darunter vier verspätete Einsprachen sowie die vier erwähnten Einsprachen mit nicht einspracheberechtigtem Absender.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November 2011 bis 16. Dezember 2011 waren es sieben separate Schreiben, darunter die drei erwähnten, mit nicht einspracheberechtigten Absendern.

2. Übersicht (materielle Behandlung)

2.1 Ausrichtung und inhaltliche Schwerpunkte der Einsprachen der ersten öffentlichen Planauflage vom 7. Juni 2010 bis 16. Juli 2010

Als Einsprache gewertet wurden 156 Schreiben, darunter drei Sammeleinsprachen, eine mit 250 Unterschriften zur Stadtrandentwicklung Nordwest und zwei mit 20 bzw. 45 Unterschriften zur Stadtrandentwicklung Süd (Verortung siehe Plan Einsprachen). Zudem gingen 20 Anregungen ein. Die in der Planauflage behandelten Zonenänderungen tangieren unmittelbar ca. 3’000 Parzellen und 6'000 Grundeigentümer. Die Einsprachen betreffen somit insgesamt lediglich ca. 5% der von Änderungsvorschlägen betroffenen Parzellen. Die meisten Einsprachen (ca. 130) befassen sich mit dem Thema Ortsbildschutz.

Rund 60% der Einsprachen zum Thema Ortsbildschutz beziehen sich auf Unsicherheit oder Unzufriedenheit über konkrete Restriktionen für die baulichen Massnahmen in der Stadt-

und Dorfbild- Schutz- oder Schonzone[7] (Innenumbauten, Dachstockausbauten, An- und Ergänzungsbauten, Balkon- und Terrassenanbauten, Solaranlagen und andere energetische Massnahmen, Fahrstuhleinbauten oder -Anbauten). Rund 30% der Einsprachen beinhalten eine grundsätzliche Ablehnung der Schutzziele bzw. streiten den künstlerisch, historischen Wert der jeweiligen Bauten ab. Rund 10% der Einsprachen zielen auf ein Mehr an Schutzmassnahmen. Die Einsprachen sind räumlich dispers. Gegen die meisten Zonenänderungen gab es nur vereinzelte Einsprachen. (Vgl. Übersichtsplan Einsprachen)

Zu den Stadtrandentwicklungen gingen 18 Schreiben von Privatpersonen ein. Es handelt sich überwiegend um Einsprachen gegen die Stadtrandentwicklung Süd (diverse Einzeleinsprachen von Anwohnern, eine Sammeleinsprache mit ca. 45 Unterschriften und eine Einsprache des Quartierverein Bruderholz). Zur Stadtrandentwicklung Nordwest wurde eine Sammeleinsprache mit rund 250 Unterschriften (v.a. lokale Freizeitgärtner, einige Anwohner) von der Gruppe „Leidenschaft, die Leben schafft“ eingereicht. Zudem ging eine Einsprache von der Wohngenossenschaft Burgfelderhof gegen die Stadtrandentwicklung Nordwest ein

Die 34 eingegangenen Einsprachen und Anregungen von Gebietskörperschaften, Verbänden und Vereinen betreffen in der Regel ein breiteres Themenspektrum.

2.2 Ausrichtung und inhaltliche Schwerpunkte der Einsprachen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November 2011 bis 16. Dezember 2011

Als Einsprache gewertet wurden 18 Schreiben, darunter zwei Sammeleinsprachen zur Stadtrandentwicklung Süd mit 99 bzw. 185 Unterschriften. Zudem gingen sieben Anregungen ein. Die in der Planauflage behandelten Zonenänderungen bezogen sich auf die durch die Annahme des Gegenvorschlags zur Abstimmung der Familiengarten-Initiative erfolgten Änderungen der Stadtrandentwicklungen, auf vier Änderungsvorschläge im Bereich Ortsbildschutz und auf Korrekturen von Freiraumzonen.

Rund 60% der Schreiben (13 Einsprachen und zwei Anregungen) beziehen sich auf das Thema Stadtrandentwicklung Süd. Davon erfolgten 9 Einsprachen von Privatpersonen aus der Predigerhofstrasse, die grösstenteils mit demselben Wortlaut bereits im Rahmen der ersten Planauflage Einsprache erhoben hatten. Auch der neutrale Quartierverein Bruderholz hat sich erneut gegen eine bauliche Entwicklung südlich der Giornicostrasse ausgesprochen. Zu den 13 Einsprachen gehören auch die beiden Sammeleinsprachen mit 99 bzw. 185 Unterschriften, die sich gegen eine bauliche Erweiterung am Bruderholz richten. Zum Bebauungsplan der Stadtrandentwicklung Nordwest ging im Namen der Gruppe „Leidenschaft, die Leben schafft“ erneut eine Einsprache ein.
Zum Thema Ortsbildschutz erfolgten Einsprachen von diversen Wohnbaugenossenschaften und eine gemeinsame Einsprache des Basler Heimatschutzes und der Freiwilligen Basler Denkmalpflege. Von den Naturschutzvereinen sprachen erneut Pro Natura und WWF ein.

[7] Nachfolgend werden die Stadt- und Dorfbild- Schutz- oder Schonzone verkürzt Schutz- und Schonzonen genannt.

Das TRUZ meldete sich mit einer Anregung. Die Wohngenossenschaft Drei Linden stellte in ihrer Anregung ein Einzonungsbegehren, um sich auf die südliche anliegende Grünzone baulich ausweiten zu können.

2.3 Aufbau der Berichterstattung zur materiellen Einsprachenbehandlung

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Teilberichten eins bis vier bereits ausführlich beschrieben worden. Im Hinblick auf die Einsprachebehandlung werden die vorgebrachten Einsprachegründe bzw. Kritikpunkte vertieft behandelt. Einsprachepunkte, die gehäuft vorgebracht werden, werden der Übersicht halber im folgenden Kapitel 3 themenbezogen behandelt. Im Rahmen der Behandlung der einzelnen Einsprachen in Kapitel 4 werden solche Einsprachepunkte dann nur mehr durch einen Verweis auf den entsprechenden Abschnitt der Themenbehandlung bearbeitet.

Bei der Behandlung der einzelnen Einsprachen und Anregungen in Kapitel 4 wird jeweils die Einsprachennummer und die vom Einsprechenden als Gegenstand seines Anliegens bezeichnete Liegenschaften aufgeführt. Anschliessend erfolgen eine Zusammenfassung des Anliegens und der Begründung der Einsprache und die Behandlung der genannten Einsprachepunkte durch den Kanton.

Dort wo mehrere Einsprachen mit ähnlicher Stossrichtung zu einer Planungsmassnahme eingegangen sind, werden Einsprachen, Einsprachebegründungen und die Behandlung durch den Kanton soweit sinnvoll möglich gebündelt. Dann werden sämtliche Einsprachenummern aufgeführt und in der Reihenfolge der Einsprachenummern die von den Einsprechenden bezeichneten Liegenschaften mit Adresse genannt.

Beziehen sich Einsprachepunkte auf Themen, die bereits in Kapitel 3 erläutert wurden, erfolgt in Reihenfolge der Begründungen ein Verweis auf die jeweiligen Kapitel. Werden von den Einsprechenden Punkte vorgebracht, die nicht themenbezogen abgehandelt wurden, wird die Behandlung mit entsprechenden Erläuterungen ergänzt, welche spezifisch auf die einzelne Einsprache eingehen (z.B. Erläuterungen betreffend der Schutzwürdigkeit des spezifischen Ensembles). Neben den Verweisen auf die einzelnen Kapitel ist bei den Einsprachen zum Thema Ortsbildschutz auch eine Objektblattnummer genannt. Diese bezieht sich auf eine Dokumentation der Denkmalpflege, die als orientierender Inhalt Teil der öffentlichen Planauflage war und in der alle Umzonungsvorschläge mit Bild und Begründung aufgeführt sind. Diese Broschüre wird dem Ratschlag als Anhang beigelegt. Ebenso befinden sich ein Plan mit der Verortung aller Einsprachen nach deren Nummer und eine Liste aller Einsprachen und Anregungen mitsamt den Adressen der Antragstellenden im Anhang. Diese drei Anhänge sollen die Behandlung der Einsprachen und Anregungen erleichtern.

Beispiel:

Einsprache Nr. 20

Betrifft: Liegenschaften Lothringerstrasse 13 und 15

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass das Ensemble an der Lothringerstrasse nicht mehr vollständig ist. Zudem befürchten sie, durch die Zuweisung in die Schutzzone in Zukunft auf ihren beiden Liegenschaftsparzellen keine zusammenhängende Überbauung planen und ausführen zu können, die zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes und zur Aufwertung des Quartiers St. Johann beitragen würde.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
(Objektblatt 11/9)

Das Geviert Mülhauserstrasse / Vogesenstrasse / Jungstrasse / Lothringerstrasse ist ein in dieser Kompaktheit für Basel seltenes Ensemble von teils imposanten Mehrfamilienhäusern im Heimatstil, das erst von zwei Neubauten durchbrochen ist und nicht weiter reduziert werden sollte.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

3. Themen (materielle Behandlung)

3.1 Ortsbildschutz

3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen

Ein Teil der Einsprechenden stellt die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaften in Frage. Wie werden die neuen Schutz- und Schonzonen festgesetzt? Warum beziehen die Schutz- und Schonzonen auch Liegenschaften ein, die nicht schützenswert sind? Welche Auswirkung haben die Schutz- und Schonzonen auf diese Bereiche?

Schutz- und Schonzonen sind nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Sie werden deshalb möglichst zusammenhängend, z.B. strassen- oder blockseitenweise gelegt und beziehen sich nicht zwangsläufig auf die Parzellengrenze. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Die Legung der Zonen zeigt die Absichtserklärung für die zukünftige Entwicklung eines Strassenzuges, eines Baublocks oder sogar eines Quartiers. Dort soll jeweils ein möglichst stimmiger bauli-

cher Zustand erreicht werden. Es ist deshalb durchaus denkbar, dass sich in der Schutz- oder Schonzone auch einzelne Gebäude befinden, die selbst nicht als historisch oder künstlerisch wertvoll zu betrachten sind oder die nicht zum künstlerisch wertvollen Charakter beitragen. Dann bezieht sich insbesondere der Substanzschutz der Schutzzone auch nicht auf diese Bauten. Entscheidend für solche Liegenschaften ist, dass mit baulichen Massnahmen die benachbarte wertvolle Substanz oder der städtebauliche Gesamtcharakter eines Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

Auch auf einzelne Gebäude bezogen muss die Schutzwürdigkeit nicht für alle Teile in gleicher Weise gegeben sein. So kann es sein, dass die Strassenfassade in ihrer Schutzwürdigkeit höher gewichtet wird als die oft schon veränderte oder weniger wertvolle Rückfassade, welche dann mehr Spielräume für Veränderungen lässt. Dies entscheidet die Stadtbildkommission für die Schonzone bzw. die Denkmalpflege für die Schutzzone für jeden Fall aufgrund der speziellen Situation einzelfallweise.
Auch wenn der Garten, die Garage oder Nebengebäude zwar in der Schutz- oder Schonzone liegen, jedoch nicht zu den schützens- oder schonenswerten Bestandteilen gehören, sind bauliche Veränderungen und Neubauten möglich, solange sie die historische Substanz nicht beeinträchtigen und unter den allgemein gültigen Bauvorschriften zulässig sind.

In den Schutz- und Schonzonen sind also bauliche Veränderungen insbesondere bei der nicht schützens- oder schonenswerten Bausubstanz möglich. Dabei gilt die Vorgabe, die umgebende wertvolle Bausubstanz resp. den wertvollen Charakter eines Ensembles nicht zu beeinträchtigen und eine architektonisch und städtebaulich gute Gesamtwirkung zu erzielen. Ähnliches gilt für schützens- oder schonenswerte Gebäude, deren äusseres Erscheinungsbild sich in der Vergangenheit aufgrund unsorgfältiger baulicher Massnahmen zum Negativen verändert hat. Hier erzwingt der Ortsbildschutz natürlich nicht den Erhalt von „Bausünden“. In diesen Fällen geht es darum, in Zukunft eine bessere bauliche Lösung zu finden, die sich gut in das jeweilige Ensemble einfügt und im besten Falle dem Geist des Originals wieder näher kommt.

3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung

Einige Einsprechende kritisieren, dass sie mit der Umzonung von einer Ziffernzone in eine Schutz- oder Schonzone bisher bestehende Nutzungsreserven ihrer Parzelle verlieren. In wie weit können diese weiterhin genutzt werden?

Grundsätzlich besteht kein Anrecht darauf, dass einmal bestehende Nutzungspotenziale unbegrenzt durch die Nutzungsplanung aufrecht zu erhalten sind. Der Grundeigentümer hat trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen.
Bei einem grossen Teil der Neuzuweisungen in Schutz- oder Schonzonen sind die bestehenden Nutzungspotenziale aber ohnehin bereits gut ausgeschöpft. So war bei rund 85% der Einsprachen gegen neue Schutz- oder Schonzonen die zulässige Geschossigkeit schon in der früheren Zone ausgenutzt. Zum Teil enthalten die neuen Schutz- und Schonzonen sogar stattliche historische Bauten, die in ihrem heutigen Volumen in der bisherigen Ziffernzone gar nicht mehr realisierbar wären. Dennoch ist durchaus davon auszugehen, dass auf vielen Parzellen die der Schutz- oder Schonzone zugewiesen werden, heute gewisse Nut-

zungsreserven bestehen. Immerhin gibt es insgesamt nur wenige Parzellen im Stadtgebiet, die ihr theoretisches Nutzungspotenzial genau zu 100% ausgeschöpft haben.

Mit der Festsetzung von Schutz- oder Schonzonen werden aber keineswegs a priori sämtliche Potenziale für eine stärkere bauliche Ausnutzung beseitigt. Die Potenziale sind allerdings nicht mehr wie in den Ziffernzonen vorab durch mathematische Berechnungen zu quantifizieren. Eine bauliche Weiterentwicklung ist möglich, solange die Um-, Aus- oder Neubauten die historische Substanz in der Schutzzone und den städtebaulichen Charakter in der Schonzone nicht beeinträchtigen[8]. Die Wahrung des wertvollen Charakters eines Ensembles bezieht sich dabei in erster Linie auf das Ensemble als Ganzes und nicht auf die einzelne Liegenschaft, so dass nicht zwingend das Volumen jedes einzelnen Gebäudes eingefroren wird[9]. Grössere Spielräume bestehen oft auch bei tiefen Parzellen oder wenn die wertvolle Substanz primär zur Strassenseite orientiert ist, weil dann im Hofbereich der Parzelle eine bauliche Verdichtung ohne Beeinträchtigung von Schutzgütern eher möglich ist. Die Potenziale einer intensiveren baulichen Ausnutzung der Parzelle hängen also sehr vom einzelnen Standort, Projekt und seiner Ausgestaltung ab.

Für geeignete Wohngenossenschaftssiedlungen werden im Rahmen des vorliegenden Ratschlags drei ergänzende Bebauungspläne festgesetzt, die im Zuge einer sorgfältigen Planung auch grössere Weiterentwicklungen erlauben. Gemeinsames Merkmal dieser Siedlungen sind die relativ grossen Nutzungsreserven. Aber auch die geeignete städtebauliche Anordnung dieser Siedlungen mit grossen, weniger eingriffsempfindlichen Rückseiten und Innenbereichen oder grossflächigem Umschwung sprechen für eine spezielle Nutzungsreglung mittels Bebauungsplänen.

3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen

Ein grosser Teil der Einsprechenden gegen Schutz- und Schonzonen richtet sich nicht grundsätzlich gegen einen angemessenen Schutz der Liegenschaften. Es werden aber erhebliche Einschränkungen oder gar die Verunmöglichung einer zeitgemässen Nutzung oder Sanierung ihrer Liegenschaft befürchtet.
Welche Möglichkeiten der An-, Um- und Ausbauten gibt es in der Schutz- und Schonzone noch? Ist ein Abbruch und Neubau möglich?

Schutz- und Schonzonen sind keine „Museumszonen“. Sie sind nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz- und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen.

Bezüglich der Nutzungsreserven respektive Verdichtungsmöglichkeiten in den Schutz- und Schonzonen sei auf den vorigen Abschnitt 3.1.2 verwiesen. Aber auch für An- und Umbauten bestehen Spielräume: Die Restriktionen der Schutz- und Schonzone beziehen sich lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz bzw. den

[8] In der Schonzone sind dabei die Vorschriften derjenigen Zone zu beachten, die durch die Geschosszahl der zugelassenen Bebauung bestimmt werden (BPG § 38 Abs. 5)
[9] Ratschlag 7819 – Revision des Zonenplan für das Gebiet der Inneren Stadt, 1984, S.36

nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter einer Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäuden und Gebäudeteilen sind weiterhin nach den „normalen“ Bauvorschriften möglich, solange die historische Substanz in der Schutzzone und der städtebauliche Charakter in der Schonzone nicht beeinträchtigt werden. In der Schonzone beziehen sich die Schutzvorgaben grundsätzlich auf den Charakter, nicht aber auf die Substanz der Überbauung. Deshalb sind dort generell Neu-, Um- und Anbauten möglich.

Über diese Grundregeln hinaus können von der zuständigen Behörde auch in der Schutzzone Ausnahmen zur Schaffung von Wohnraum oder zur Ausübung von Gewerbe zugelassen werden, wenn die wertvolle Substanz dadurch nicht beeinträchtigt wird. In der Schonzone können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Verweigerung für den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde.

Die Entscheidung, welche baulichen Eingriffe sich konkret mit den Zielen der Schutz- und Schonzonen vereinbaren lassen, ist nicht formal geregelt und lässt beiden Fachbehörden (Denkmalpflege für die Schutzzone und Stadtbildkommission für die Schonzone) in Zweifelsfällen einen Ermessensspielraum. Dies ist notwendig, damit den Eigenheiten der jeweiligen Gebäude und Ensembles besser Rechnung getragen werden kann.

Häufig sind sowohl in der Schon-, als auch in der Schutzzone sorgfältig gestaltete und angemessen proportionierte und dimensionierte Dachausbauten oder gerade auf weniger eingriffsempfindlichen Hofseiten auch Balkone oder andere Anbauten möglich. Definitive Zusagen können jedoch nicht generell im Rahmen der vorliegenden Einsprachenbehandlung, sondern nur bezogen auf den Einzelfall im ordentlichen Bewilligungsverfahren gemacht werden. Bei sehr einheitlichen Gebäudeensembles werden erstmalige volumetrische Veränderungen wie Lukarnen, Balkone oder Wohnraumvergrösserungen neben der guten Gesamtwirkung auch bezüglich des Potenzials beurteilt, um solche Veränderungen auch bei Nachbarliegenschaften vornehmen zu können.

3.1.4 Energetische Sanierung

In der Verfassung des Kantons Basel-Stadt (vom 23. März 2005) werden sowohl zum Ortsbild- und Denkmalschutz als auch zu Energiefragen Vorgaben gemacht. In § 35 wird festgehalten, der Staat habe für die Erhaltung der Ortsbilder und Denkmäler zu sorgen. § 31 bestimmt, dass er die Nutzung erneuerbarer Energien und die dezentrale Energieversorgung sowie den sparsamen und rationellen Energieverbrauch fördern soll. Sind beide Forderungen in der Schutz- und Schonzone zu vereinbaren?

Etliche Einsprechende bringen vor, dass aufgrund der Umzonung in die Schutzzone energetische Massnahmen nicht oder nur noch ungenügend möglich seien. Insbesondere nehmen sie Bezug auf das Kantonale Energiegesetz § 1, welches besagt, dass die effiziente, umweltschonende und wirtschaftliche Verwendung der Energie anzustreben ist.

Die nachhaltige und ressourcenschonende Entwicklung ist in den letzten Jahren ein wichtiges öffentliches Interesse geworden. Mit dem kantonalen Energiegesetz hat der Gesetzgeber dieses öffentliche Interesse in eine generell-abstrakte Rechtsnorm überführt. Ähnliches gilt für das historische Bauerbe. Zum Schutz des öffentlichen Interesses an bedeutenden

baulichen Zeugnissen hat der Gesetzgeber ein Denkmalschutzgesetz erlassen. In der Öffentlichkeit wird dieser vom Gesetzgeber bewusst hergestellte rechtliche Widerspruch zwischen energetischen und baukulturellen Anliegen oft als tatsächlicher Widerspruch aufgenommen. Es liegt in der Natur des Rechtssystems, dass Gesetze generell und abstrakt konzipiert sind. Oft wird aber vernachlässigt, dass Gesetze meist keine absolute Geltung haben, sondern darauf angelegt sind, dass sie im Rahmen von festgelegten Verfahren (z.B. das Baubewilligungsverfahren) im Einzelfall sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.
In der Praxis zeigt sich, dass Baufachleute, Eigentümer und Behörden meist abgewogene Lösungen erarbeiten, welche die privaten und öffentlichen Interessen vereinigen. Wenn in speziellen Fällen ein Widerspruch zwischen Kantonalem Energiegesetz und Denkmalschutzgesetz nicht aufgelöst werden kann, besteht gemäss § 13 lit. e der Verordnung zum Energiegesetz des Kantons Basel-Stadt die Möglichkeit, dass das Amt für Umwelt und Energie auf Gesuch bzw. Begründung hin Erleichterungen von den Anforderungen an den winterlichen Wärmeschutz für denkmalpflegerisch schützenswerte Gebäude gewähren kann. Insofern kann bei Objekten in der Schutzzone zumindest der rechtliche Widerspruch aufgelöst werden.

Trotz dieser Möglichkeit möchten viele Eigentümer, welche Gebäude in der Schutzzone besitzen, einen Beitrag zur Reduktion des Energieverbrauchs und zur Ressourcenschonung leisten. Dies ist im Grundsatz auch bei historischen Objekten in der Schutzzone möglich. An die Abwägungsprozesse hinsichtlich des Abgleichs von Denkmalschutz und energetischer Massnahmen werden aber erhöhte Anforderungen gestellt, welche durch Standardenergiesanierungen meist nicht erfüllt werden können. In der Regel wird zur Erarbeitung von Restaurierungskonzepten im Rahmen der denkmalpflegerischen Beratungssitzungen ein Energiecoach der IWB beigezogen, welcher die Eigentümer bei der Evaluation von energetischen Massnahmen unterstützt. Wichtige Grundlagen für Restaurierungskonzepte sind Berechnungen des gesamten Primärenergieverbrauchs und der Transmissionswärmeverluste pro Bauteil sowie die Evaluation von Massnahmen zur Gewinnung erneuerbarer Energien. Aus diesen Grundlagen wird ersichtlich, wie und wo am effektivsten Energie gewonnen und eingespart werden kann und welche historischen Bauteile welchen Gesamtanteil an einer Ertüchtigung leisten können. Auch werden Widersprüche aus energetischen Optimierungen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen erkennbar und können Entlastungsstrategien erwogen werden. Denkmalpflegerisch heikle Bauteile werden dann nur minimal energetisch verbessert und dafür andere Bauteile, z.B. die Dachflächen oder die Kellerdecken dafür stärker mit Ertüchtigungsmassnahmen versehen. So können oft erhebliche Einsparungen realisiert werden, ohne die wertvolle Substanz zu beeinträchtigen. Auch gilt es jeweils zu prüfen, wie ein Umstellen des Energieträgers eine grosse Primärenergieeinsparung bringen kann.

Ausserhalb des Bereiches der Stadtmauer des 14. Jahrhunderts werden zudem Solaranlagen im Bereich von Schon- und Schutzzonen in der Regel zugelassen, wobei selbstverständlich bestimmte Rahmenbedingungen – zum Beispiel Ausrichtung der Anlage, Abstimmung auf Fernwärmenetz, etc. – berücksichtigt sein müssen.

3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung

Hat man bei der Einweisung in eine Schutz- oder Schonzone Anspruch auf Entschädigung? Kommt dies einer Enteignung gleich? Hat man mit Wertminderung der Liegenschaft zu rechnen?

Der Grundeigentümer hat trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen, ohne dass er hierfür entschädigt werden müsste. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung liegt ein Entschädigungsanspruch für Eigentumsbeschränkungen nur dann vor, wenn ein Eingriff in das Eigentum besonders schwer ist, indem ihm eine wesentliche aus dem Eigentum fliessende Befugnis entzogen wird. Dies setzt mit anderen Worten eine intensive Beeinträchtigung der Eigentümerstellung voraus; Eingriffe die nicht schwer sind, bleiben bei der Entschädigungsfrage von vornherein unbeachtlich.

Solange trotz einer Nutzungsbeschränkung weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, kann nach dieser Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass ein schwerwiegender, entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum vorliegt. Die Unterschutzstellung von Fassaden und Dächern einzelner Häuser stellt keinen ausserordentlich tiefgreifenden Eingriff in das Eigentumsrecht am Gebäude dar. Davon ist auch bei den vorliegenden Zonenänderungen auszugehen: So war beim überwiegenden Teil der Einsprachen gegen neue Schutz- oder Schonzonen die zulässige Geschossigkeit schon in der früheren Zone voll oder nahezu ausgenutzt. In einem Fall (Liegenschaft der ev. ref. Kirche an der Florastrasse) bestand in der bisherigen Zone noch eine grössere ungenutzte Reserve von drei Geschossen, wobei aber ein grosser Teil dieser Nutzungsreserve auch ohne Abriss der historischen Bebauung im hofseitigen Teil der Parzelle realisiert werden kann. Für drei Siedlungen mit grossen Nutzungsreserven in der Fläche werden die Schonzonen ergänzende Bebauungspläne festgesetzt, die unter Voraussetzung einer sorgfältigen Planung mit Qualität sichernden Verfahren auch weiterhin grössere Weiterentwicklungen erlauben. Zudem sei auf die Ausführungen der vorherigen Kapitel 3.1.2 und 3.1.3 verwiesen, die aufzeigen, dass die Festsetzung von Schutz- oder Schonzonen nicht bedeutet, dass keinerlei bauliche Entwicklung mehr möglich ist.

Selbst eine Beschränkung der Baunutzung darf nach der Rechtsprechung für sich alleine betrachtet nie mit einer entsprechenden Verkehrswertminderung gleichgesetzt werden; im Gegenteil muss auch in die Waagschale geworfen werden, was nebst der Nutzungseinschränkung zur qualitativen Wertsteigerung einer Planungsmassnahme beiträgt. Hierzu sind alle wertsteigernden Planungsmassnahmen, welche zu einer Qualitäts- bzw. Wertsteigerung eines Grundstückes beitragen, in Betracht zu ziehen: Konkret kann diese Regel bedeuten, dass das durch eine Schutz- oder Schonzonenzuweisung gesicherte Strassenbild einer Parzelle ebenfalls als markanter Mehrwert der betroffenen Grundstücke beitragen wird. Auch diese Planungsmassnahmen, welche die städtebaulichen Qualitäten eines Quartiers aufwerten, können mit anderen Worten einen erheblichen Mehrwert auf die einzelne Parzelle bewirken. Diese werden bei der Beurteilung, ob unter dem Strich ein tiefgreifender Eingriff in das Eigentumsrecht vorliegt, ebenfalls in die Waagschale geworfen werden, auch wenn sie ziffernmässig schwer zu belegen sind.

Dass bereits anlässlich der letzten Zonenplanrevision z.T. mit namhaften Wertsteigerungen in Folge der Schutz- und Schonzonenzuweisungen zu rechnen war, zeigt auch die Tatsache, dass damals verschiedene Einsprecher verlangten, dass ihr Grundstück entweder der Schonzone oder gar der Schutzzone zugewiesen würde (bspw. Einsprachen im Fünften Zwischenbericht Nr. 8005 betr. Zonenplan Grossbasel West, S. 36, 38, 62, 65). Auch im Zuge der öffentlichen Planauflage für den vorliegenden Ratschlag rechnen einige Einsprechende mit Wertsteigerungen ihrer Liegenschaften und befürchten eine entsprechend höhere Besteuerung. Zudem kann anhand von Beobachtungen und allgemeinen Erfahrungen ausgesagt werden, dass Gebiete, die sich in einer Schutz- oder Schonzone befinden, aktuell im Bewusstsein der Bevölkerung einen hohen Stellenwert einnehmen und ihre Lebensqualität als hoch eingeschätzt wird. Dies ist auch auf den Umstand zurückzuführen, dass die Gebäude in einem stimmigen Umfeld aufgehoben sind, das durch die entsprechenden Zonen gesichert wird. Die in der Revision 1988 den Schutz- und Schonzonen zugewiesenen Gebiete haben sich dementsprechend auch als wichtige Bausteine für die qualitative Stadtentwicklung in Basel erwiesen. Die Bewohnerstruktur hat sich in beiden Zonen überdurchschnittlich entwickelt; offensichtlich erhöht der Schutz ansprechender historischer Bausubstanz und noch intakter Ensembles die Wertschätzung von Liegenschaften, stabilisiert die Bewohnerstruktur und wirkt sich positiv auf die sozio-professionelle Zusammensetzung aus.

3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes

Einige Einsprechende weisen auf erhöhte Sanierungskosten in der Schutz- und Schonzone hin. Ist bei Sanierungen mit Verzögerungen und Mehrkosten zu rechnen?

Befindet sich ein Gebäude in der Schutzzone, bedeutet das, dass die Denkmalpflege im Falle von Baubegehren zugezogen wird. Planer – und auch die meisten Bauherrschaften – wissen über diesen Umstand Bescheid und suchen deshalb im Zusammenhang mit anstehenden Projekten sinnvollerweise frühzeitig das Gespräch mit der Denkmalpflege. Sie werden dort von Fachleuten gratis beraten, auch im Hinblick auf den technisch sinnvollen Umgang mit älterer Bausubstanz und allenfalls auf Handwerker mit der nötigen Erfahrung. Entstehen durch den fachgerechten Umgang mit der Substanz allenfalls Mehrkosten, können diese in vielen Fällen mit Subventionen abgedeckt werden. Oft führt aber die Beratungen auch dazu, dass die Kosten durch das Know-how sogar eingedämmt und dass Lösungen gefunden werden, die vor allem langfristig Kosten einsparen und zusätzlich durch sorgfältigen Umgang mit der vorhandenen Substanz auch ökologisch sinnvoll sind.
In der Schonzone geht es nicht um den Erhalt wertvoller Substanz, sondern um den Charakter von Ensembles. Die Anforderungen an bauliche Massnahmen beziehen sich deshalb in erster Linie auf deren Proportion und die sorgfältige Positionierung, teilweise auch auf die Materialisierung und Farbwahl von baulichen Anlagen. Oft bieten einfache und klare Massnahmen hier die besten Lösungsansätze, so dass weder pauschal von höheren noch per se von niedrigeren Kosten auszugehen ist.
Dass die Suche nach qualitätvollen Lösungen in Einzelfällen auch eine gewisse Investition von Planungszeit erfordern kann, ist angesichts der dauerhaften Wirkung von baulichen Massnahmen auf das Stadtbild nicht unverhältnismässig.

3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten

Einige Einsprechende bemängeln, dass die Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes über Um- und Ausbaumöglichkeiten in der Schutz- und Schonzone zu ungenau seien. Damit bestünde zu viel unkalkulierbarer Spielraum für die Genehmigungsbehörden. Kann hierzu ein Kriterienkatalog erstellt werden, der den Eigentümern aufzeigt, was weiterhin möglich ist?

Die wertvollen Bauten in Basel zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt von städtebaulichen und architektonischen Eigenheiten aus. Die Bestimmungen der Schutz- und Schonzone sind deshalb bewusst offen formuliert, um Entscheidungsspielraum zu wahren und auf jeden Fall und im Zeitverlauf wandelbare Bedürfnisse individuell eingehen zu können. Die Abwägung von Gestaltungsfragen in Bezug auf historische und künstlerische Qualität ist nur schwer zu pauschalisieren und bedarf in jedem Fall einer separaten Betrachtung und Beurteilung. Einzig für den weit verbreiteten Bautyp der Baumgartnerhäuser liegen Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten vor, die auch weiterhin in der Schutzzone gültig sind.

Ohne konkreten Bedarf haben sich vorzeitig erstellte Kataloge mit Aus- und Umbaumöglichkeiten für Siedlungen oder bestimmte Bautypen eher als Hemmschuh erwiesen. Für die Erstellung von Katalogen zulässiger baulicher Änderungen ist ein erheblicher Arbeitsaufwand nötig, der angesichts sich laufend ändernder Ansprüche an die Bausubstanz und technischen Fortschritt schnell wieder hinfällig wird. Beispiele wie die im Bebauungsplan verankerten Typenpläne der Siedlung Vorderer Jakobsberg haben gezeigt, dass sich die Bedürfnisse der Anwohner mit der Zeit wandeln und eine zu detaillierte Festsetzung von An- und Umbaumöglichkeiten eher einschränkt, als dass sie Entwicklungsspielräume vergrössert.

3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen

Einige Einsprechende weisen auf die Benachteiligung jener Grundeigentümer hin, die vor der Umzonung in die Schutz- und Schonzone noch keinen Um- oder Anbau vorgenommen haben. Andere verweisen auf Willkür in der Bewertung hin und bemängeln eine Ungleichbehandlung im Vergleich zu anderen Strassenzügen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung kommt der planenden Behörde ein Ermessen zu. Ausgangspunkt dieses sogenannten Planungsermessens ist die Feststellung, dass das Planungsrecht den plansetzenden Behörden weite und rechtlich kaum näher bestimmte Gestaltungsspielräume gewährt. Diese sind unerlässlich, weil der Gegenstand des Plans – der typische Raum – eine sich nicht wiederholende, „generell-abstrakter Typisierung widerstrebende“ Erscheinung darstellt.[10] Da Sinn und Zweck der Planungsgesetze regelmässig unbestimmt erscheinen, lässt sich für die Raumplanung der Rechtsgleichheit herkömmlicherweise nur abgeschwächte Bedeutung beilegen. Sie fällt damit nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts im Wesentlichen mit dem Willkürverbot zusammen.[11]

[10] Hänni, Planungs-, Bau- und bes. USR, 5. Auflage, 2008, S. 81.
[11] Hänni, S. 81; BGE 121 I 249.

Dies hängt damit zusammen, dass eine differenzierte, dem Baulandbedarf und den örtlichen Gegebenheiten Rechnung tragende sowie mit infrastrukturellen Massnahmen koordinierte Nutzungsplanung nicht darum herumkommt, gleichartig erscheinende Liegenschaften verschiedenen Zonen zuzuweisen. „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. Dies gilt auch in zeitlicher Hinsicht: Die zulässige Art und das Mass der Nutzung für ein Gebiet können – insbesondere auch im Rahmen einer regulären Zonenplanrevision – aufgrund veränderter Verhältnisse oder einer veränderten Einschätzung von Potenzialen und Regelungsnotwendigkeiten neu festgesetzt werden. Verfassungsrechtlich genügt, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Das Gebot der Rechtsgleichheit fällt insoweit mit dem Willkürverbot zusammen.“[12] Immerhin ist das Gemeinwesen verpflichtet, die Zonengrenzen nach sachlich begründeten Kriterien festzusetzen.

Zur Eruierung dieser sachlichen Kriterien bedarf es einer Interessenabwägung durch die Planungsbehörde. Ziele und Grundsätze der Raumplanung, öffentliche Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie allfällige private Interessen sind zu berücksichtigen.[13] Aufgrund dieser mannigfaltigen Interessen ist der durch eine Planung angestrebte Zustand niemals der einzig Richtige. 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.[14]

Der Verlauf der Zonengrenze lässt sich beispielsweise normativ kaum erfassen und entspringt insofern einer weitgehenden freien, überwiegend raumordnungspolitisch verantwortlichen Entschliessung des Planungsträgers (Planungsermessen).[15] Die Zonengrenze hat insbesondere nicht Rücksicht auf den (oft zufälligen) Verlauf der Parzellengrenzen zu nehmen. Gleiche Eignung zweier Parzellen muss in Folge der abgeschwächten Wirkung des Rechtsgleichheitsgebots in der Raumplanung nicht gleiche Zonenzugehörigkeit zur Folge haben.[16]

Bei der Bewertung und der Auswahl der Objekte der Schutz- und Schonzonen spielen die Kriterien der architektonischen und städtebaulichen Qualität, der Nutzungsqualität und der Stadtentwicklung eine Rolle. Diese Kriterien entstammen sowohl dem planerischen als auch dem architekturhistorischen Bereich und die Zuweisung in eine dieser Zonen erfolgte nach sorgfältiger Abwägung von Planungsamt und Denkmalpflege. Keine der Neuzuweisungen in die Schutz- oder Schonzone erfolgt zufällig, unüberlegt oder willkürlich sondern jede einzelne lässt sich begründen. Im Ratschlag Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone werden in Kapitel 3 die Auswahlkriterien beschrieben und im orientierenden Bericht „Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz“ der künstlerisch histori-

[12] BGE 114 Ia 257, Deitingen.
[13] BGE 122 II 103, E. 3, S. 107, Kirchberg.
[14] Hänni, S. 159.
[15] Waldmann/ Hänni, Kom. Art. 15, S. 359.
[16] Hänni, S. 159 f.

sche Wert aller von Zonenänderungen betroffenen Ensembles kurz und prägnant dargestellt.

Entsprechend Art. 21. Abs. 2 RPG werden Nutzungspläne angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich verändert haben. Diese Bestimmung garantiert der Nutzungsplanung eine gewisse Beständigkeit, sorgt aber ebenfalls dafür, dass sie den veränderten Verhältnissen gerecht angepasst werden kann. Pläne sind mit anderen Worten revidierbar und ein Grundeigentümer hat keinen Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone.[17] Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden. Umgekehrt ist das Vertrauen in den Bestand eines Planes lediglich gering, wenn dessen Bestandesdauer nach einer Planungsrevision verlangt. Letzteres ist vorliegend der Fall, da der geltende Zonenplan im Jahr 1988 verabschiedet wurde und aufgrund des üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren nach einer Revision verlangte.

3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission

Vereinzelt wurde in den Einsprachen mangelndes Vertrauen gegenüber den Entscheidungen der Stadtbildkommission geäussert. Wie arbeitet die Stadtbildkommission, welche Entscheidungskriterien sind für die Schonzone massgebend?

Die Stadtbildkommission hat einerseits ihren Auftrag im Sinne einer kulturellen Verantwortung gegenüber der Öffentlichkeit und der Stadt, andererseits in der Unterstützung und Förderung bei konkreten Projekten und in Fragen der Stadtentwicklung. Die eher geometrischen und technischen Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes garantieren alleine noch keine gute Gesamtwirkung von Bauten, weil diese auch von individuellen architektonischen Ausprägungen wie Proportionen, Materialisierung, Farben usw. bestimmt ist. Hier kann die Stadtbildkommission individuell auf einzelne Bauprojekte eingehen, um diese qualitativen Aspekte einzubringen.

Bauen ist eine kulturelle Tätigkeit. Es gibt in diesem Zusammenhang keine absolute Objektivität. Die Wahrnehmung einer kulturellen Aufgabe erzeugt erfahrungsgemäss immer wieder Spannungen. Trotzdem ist es wichtig im Ergebnis nicht auf Kultur und Qualität bei der Gestaltung des öffentlichen Raums zu verzichten. Zudem arbeitet die Stadtbildkommission unabhängig von der Verwaltung und zeichnet sich dadurch aus, dass sie Weisungen weder von der Verwaltung noch vom Regierungsrat entgegennehmen muss.

Bezüglich der Schonzone gibt es keine einheitlichen Gestaltungskriterien. Bei der Beurteilung eines Projektes werden verschiedene Kriterien betrachtet, wie z.B. welche Absicht die Projektverfassenden mit dem Entwurf verfolgen, ob die architektonische Qualität hinsichtlich der Bedeutung des öffentlichen Raums angemessen ist oder ob es bezogen auf das jeweilige Verhältnis des Projektes zur Stadt, verständliche und nachvollziehbare Argumente für die vorgeschlagene Lösung gibt. Mit einer solchen Beurteilung der Stadtbildkommission ist kein pauschales oder willkürliches Urteil über die Qualität einer Architektur verbunden. Die Beur-

[17] BGE 123 I 175, E. 3a, S. 182.

teilung muss Gegenstand einer nachvollziehbaren und begründbaren Abwägung zwischen einem privaten und einem öffentlichen Interesse sein.

3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege

Einige Einsprechende können die Arbeitsweise der Denkmalpflege nicht nachvollziehen und stellen ihre Entscheidungen in Frage. Wie arbeitet die Denkmalpflege, welche Entscheidungskriterien sind für die Schutzzone massgebend?

Erläuterungen zur angezweifelten Schutzwürdigkeit einzelner Bauten oder Ensembles erfolgen einzelfallspezifisch im Kapitel 4. Bezüglich genereller Zweifel an der Nachvollziehbarkeit der Arbeitsweise der Denkmalpflege lässt sich Folgendes sagen: Eine Grundaufgabe jeder Denkmalpflege besteht darin, diejenigen Einzelwerke oder Ensembles zu bezeichnen, denen als Denkmäler und/oder als Bestandteile des Ortsbildes eine besondere Bedeutung zukommt. So gehört auch die Mitwirkung bei der Festlegung von Schon- und Schutzzonen zu ihren Aufgaben.
Die Entscheidungen der Denkmalpflege berücksichtigen die spezifische Qualität der lokalen Bausubstanz vor dem Hintergrund der allgemeinen Architekturgeschichte. Dabei gilt es, für jede Zeit die wichtigen Objekte zu bezeichnen.
Schon- und Schutzzonen wurden für Basel erstmals 1988 festgelegt. Schon damals wurde erwartet, dass sich diese Bereiche bald zu begehrten Wohnstandorten entwickeln und einen wesentlichen Beitrag zur Unverwechselbarkeit und Identität Basels leisten würden. Diese Erwartungen haben sich vollumfänglich erfüllt. Zu den positiven Auswirkungen gehören die Stabilisierung der Bewohnerstruktur, die Beeinflussung der sozio-professionellen Zusammensetzung sowie messbare finanzielle Auswirkungen für die Häuserbesitzer und den Staat. Die Zielsetzungen und Vorgehensweisen bei der aktuellen Zonenplanrevision sind die gleichen wie vor mehr als zwanzig Jahren, die Auswirkungen werden aller Voraussicht nach dieselben sein.

3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums

In einigen Einsprachen zum Thema Ortsbildschutz wurde darauf hingewiesen, dass die Ausweitung der Schutz- und Schonzonen einen Widerspruch zum Ziel der Schaffung von Wohnraum darstellt. Werden mit neuen Schutz- und Schonzonen wichtige Entwicklungen zugunsten von neuem Wohnraum verhindert? Entspricht die Ausweitung des Ortsbildschutzes den Vorgaben des Richtplans?

Dass dem Wohnungsbau hohe Priorität eingeräumt wird, bedeutet nicht, dass die Raumplanung dadurch von der Pflicht zur Abwägung unterschiedlicher Belange befreit ist.
Raumplanung ist nie auf nur ein Ziel ausgerichtet, sondern ergibt sich aus der Abwägung von verschiedenen Bedürfnissen und Gegebenheiten. Die Zonenplanrevision geht sowohl auf die Frage des Ortsbildschutzes als auch auf die Entwicklung von neuem Wohnraum ein. Gerade das Zusammenspiel von Schutz und Neuentwicklung sichert auf Dauer ein vielfältiges Angebot an attraktivem Wohnraum. Entscheidend ist die räumliche Differenzierung der Massnahmen: Zum einen wurden wertvolle Ensembles nicht für marginale Zuwächse an

Wohnraumpotenzial geopfert, zum anderen wurden höhere Hürden für den Ortsbildschutz gesetzt, wenn Konflikte zu bedeutenden Entwicklungspotenzialen bestehen.

Der theoretische Zielkonflikt zwischen Ortsbildschutz und dem Ziel einer Verbesserung des Wohnraumangebots relativiert sich bei genauerer Betrachtung auch dadurch, dass in den für Schutz- und Schonzonen vorgeschlagenen Gebieten aufgrund der früheren Zonierung oder der kleinteiligen Eigentümerstrukturen häufig ohnehin nur mehr geringe Ausbaureserven bestanden und dass auch in den Schutz- und Schonzonen eine sorgfältige Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen ist (vgl. Kap. 3.1.2 und 3.1.3). Für einige wertvolle genossenschaftliche Wohnsiedlungen mit grösseren Nutzungsreserven werden ergänzend zur Schonzone Bebauungspläne festgesetzt, die eine Weiterentwicklung und Verdichtung im Rahmen eines gesamthaften gestalterischen Konzepts ermöglichen. Nicht zuletzt wird durch den Schutz stimmiger Ensembles und guter Vertreter der Architektur verschiedener Epochen und Bautypologien ein qualitativer Beitrag zur Bereicherung des Wohnraumangebots der Stadt geleistet.

Das in der Zonenplanrevision gewählte Vorgehen steht somit im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen des Kantonalen Richtplans vom 20. Januar 2009, zu denen auch die Wahrung des Charakters der einzelnen Quartiere im Hinblick auf die angestrebte Vielfalt und Qualität des städtischen Wohnens gehört. Als übergeordnetes Ziel wird im Kantonalen Richtplan die „urbane Qualitätsmaximierung“ genannt, die sich neben Arbeit, Konsum und Freizeit auch auf das Wohnen bezieht. Aus den im Richtplan im Zusammenhang mit Siedlungsqualität und Ortsbildschutz definierten, unten aufgeführten Leit- und Planungsgrundsätzen geht klar hervor, dass damit auch die identitätsstiftende Erhaltung typischer Ortsbilder und verschiedener historischer Charaktere sowie die Sicherung eines vielfältigen Angebotes für unterschiedliche Nutzer als qualitätsbildend verstanden werden.
»Die Entwicklung der Stadtteile und der Einwohnergemeinden hat unter Berücksichtigung des historischen Charakters und hinsichtlich der Stärkung der eigenen Identität zu erfolgen.« [S. 37, Leitsatz 14] »Bebauung und Freiraum müssen unter Beachtung historischer Gefüge hohe urbane und landschaftliche Ansprüche erfüllen.« [S. 37, Leitsatz 15] »Der öffentliche Raum ist sowohl als Verkehrs-, Kultur- und Naturraum als auch als Aufenthalts-, Erlebnis- und Bewegungsraum zu planen und zu gestalten.« [S. 37, Leitsatz 18]

3.1.12 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist nicht nötig / Eigentümer sorgen in Eigenverantwortung für den Ortsbildschutz

Einige Eigentümer weisen in ihren Einsprachen darauf hin, dass sie den Wert ihrer Liegenschaft bereits erkannt haben und auch ohne Einweisung in die Schutz- oder Schonzone nur behutsame Sanierungen und Ergänzungen der Gebäude vornehmen.

Dank solchen verantwortungsbewussten Eigentümern gibt es in der Stadt noch identitätsstiftende Strassenzüge und Quartiere von besonders guter architektonischer und städtebaulicher Qualität, welche entscheidend zum stimmigen Wohnumfeld beitragen. Die Schutz- und Schonzonen sollen dabei helfen, dass auch in Zukunft und bei Eigentümerwechseln diese hohe Qualität beibehalten werden kann. Da sich Schutz- und Schonzonen in der Regel auf

ganze Strassenzüge und Ensembles beziehen, ist auch für die angrenzenden wertvollen Liegenschaften ein Schutz gewährleistet.

3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument

Manche Einsprechende halten die Schutz- oder Schonzone für kein geeignetes Instrument und verweisen darauf, dass der Gestaltungsparagraph §58 des Bau- und Planungsgesetzes oder ein Bebauungsplans geeigneter wären.

Im Verhältnis zu den Zonenvorschriften stellt die Ästhetikgeneralklausel (§ 58 BPG) lediglich eine spezielle Rechtsgrundlage dar. Dies rührt daher, dass bereits im Rahmen der (generellen) Zonenplanung eine grundsätzlich verbindliche, allgemeine Wertung der zulässigen Baukörper unter städtebaulich-ästhetischen Gesichtspunkten stattgefunden hat.[18] Es drängt sich somit eine zurückhaltende Anwendung von § 58 BPG auf, wenn ein Baukörper den zonenrechtlichen Vorschriften entspricht. Eine die Ästhetikklausel bemühende Einschränkung einer zonengerechten Bauweise soll nur stattfinden, wenn ein geplantes Projekt dazu in der Lage ist, die Zonenvorschriften zu vereiteln. Folglich darf in einer Nummernzone grundsätzlich jederzeit das volle Nutzungspotential ausgeschöpft werden und die Ästhetikgeneralklausel greift nur in Sonderfällen.

Für Schutz- und Schonzonen stellt sich die Lage anders dar. So sind es nicht die detaillierten zonenrechtlichen Vorschriften, welche den zulässigen Umfang eines Projekts in einer Schutz- oder Schonzone vorgeben. Vielmehr braucht es eine vorgängige Beurteilung im Hinblick auf die nach aussen sichtbare historische oder künstlerische Substanz, die sich kaum sachgerecht über quantitative Vorschriften abbilden lässt. Da diese Bausubstanz von Fall zu Fall unterschiedlich ist, verlangen die für Schutz- und Schonzonen bewusst offen formulierten Bestimmungen nach einer einzelfallbezogenen Beurteilung durch die entsprechende Behörde. Was in welchem Umfang realisiert werden kann, ist demnach nicht bereits grundsätzlich durch die bau- und zonenrechtlichen Vorschriften festgelegt, sondern wird im Sinne der Schutznormen bezogen auf den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter beziehungsweise der entsprechenden Bausubstanz durch die Behörde entschieden. Die aus diesen Erwägungen resultierende Nutzung kann schliesslich kleiner aber auch grösser sein als diejenige in einer Ziffernzone. Aufgrund dieser einzelfallbezogenen Beurteilung eines Projekts, lässt die Schutz- oder Schonzone Spielraum für die Entwicklung von passenden Gebäuden in einem historischen und künstlerischen Umfeld.

Für Bebauungspläne als Alternative zu Schutz- und Schonzonen gelten die in Kapitel 3.1.7 ausgeführten Nachteile von Katalogen zulässiger Massnahmen an schutzwürdigen Ensembles: Aufgrund der Vielfalt der historischen Bausubstanz bedürfte es einer Vielzahl aufwendiger Regelwerke, zumal die Aspekte, welche die Qualität und qualitätvolle Weiterentwicklung einer wertvollen Bebauung ausmachen, nur schwer in generelle Regeln zu fassen sind. Einmal festgesetzt, böten die Regelwerke dann keinen Spielraum mehr, auf wandelbare Bedürfnisse individuell eingehen zu können.

[18] vgl. dazu VGE vom 8. Dezember 2004 i.S. Türkheimerstrasse 62/64, E. 3d.

Immerhin erlauben es Bebauungspläne aber im Sinne einer Sondernutzungsplanung von der baurechtlichen Grundordnung abzuweichen. Sie regeln einen Spezialfall und gehen als spezielles Recht den allgemeinen Regeln vor. Der Erlass eines Bebauungsplans macht deshalb nur, aber immerhin dort Sinn, wo dieser eine bessere Bebauung gewährleistet als dies durch die baurechtliche Grundordnung ermöglicht wird. Daraus folgt, dass der Erlass eines Bebauungsplans nur in denjenigen Fällen geboten erscheint, in denen die baurechtlichen Vorschriften nicht ausreichen, um einer Situation gerecht zu werden. Als genereller Ersatz für die Vorschriften der Schutz und Schonzone ist das Instrument der Bebauungspläne aber aus den erwähnten Gründen nicht geeignet.

3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse

Einige Einsprechende stellen das öffentliche Interesse an der Festsetzung weiterer Schutz- und Schonzonen in Frage.

In der Kantonsverfassung von 2005 wird in § 34 die Wahrung und Förderung der Wohnlichkeit wie auch der städtebaulichen Qualität festgehalten. Im § 35 folgt die Formulierung der Aufgabe, dass der Staat u.a. für die Erhaltung der Ortsbilder und Denkmäler zu sorgen hat. Es lässt sich deshalb nicht abstreiten, dass der Schutz ansprechender historischer Bausubstanz und noch intakter Ensembles, die identitätsstiftende Erhaltung typischer Ortsbilder und verschiedener historischer Charaktere sowie die quartier prägende Architektur als ein Anliegen des öffentlichen Interesses bezeichnet werden können.

Siehe auch Basisratschlag Teil 3 Kap. 2.2 (Auswirkungen der 1988 neu eingeführten Schutz- und Schonzonen), 2.3 (Gesetzliche Grundlagen), 2.5 (Stadtentwicklungsziele im Richtplan), 4.2 (Vereinbarkeit mit Stadtentwicklungszielen).

3.1.15 Baumgartnerhäuser

Einige Eigentümer von Baumgartnerhäusern befürchten durch die Einweisung in die Schutzzone eine zu starke Einschränkung der Sanierungs- und Ausbaumöglichkeiten. Zudem stellen die Einsprechenden die Schutzwürdigkeit ihrer Gebäude in Frage.

Der Denkmalrat hat an seiner Plenarsitzung vom 18. Juni 2002 beschlossen, dass die im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als Denkmäler gemäss §5 des Denkmalschutzgesetzes einzustufen sind. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. Da als rechtliches Schutzinstrument für diese städtebaulichen Einheiten die Schutzzone am besten geeignet scheint, findet nun im Rahmen der Zonenplanrevision die entsprechende Umzonung statt. Diese Vorgehensweise schützt die städtebaulich wertvolle Gesamtwirkung und lässt mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege).
In der Schutzzone ist weiterhin ein Umbau unter Berücksichtigung der generellen Bauvorschriften der entsprechenden Bauzone möglich, solange dies gestalterisch vertretbar ist und den historischen und künstlerischen Charakter der Strasse nicht beeinträchtigt. Für die Baumgartnerhäuser gelten auch in der Schutzzone weiterhin die Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten.

3.2 Stadtrandentwicklungen

Gegen die Stadtrandentwicklungen sind weniger als 20 Einsprachen eingegangen. Allerdings beinhalten sie auch zwei Sammeleinsprachen mit ca. 30 Unterschriften gegen die Stadtrandentwicklung Süd (vor allem direkte Anwohner am heutigen Stadtrand) und eine Sammeleinsprache mit ca. 250 Unterschriften gegen die Stadtrandentwicklung Nordwest durch die von Patrick Tschudin organisierte Gruppe „Leidenschaft, die Leben schafft“ (vor allem direkt betroffene Freizeitgärtner und einige Anwohner) sowie Einsprachen des neutralen Quartiervereins Bruderholz, von Pro Natura, WWF, Basler Heimatschutz und des Freizeitgartenvereins Dreispitz.

3.2.1 Gesamtschau der Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen

Einige Einsprechende verweisen darauf, dass im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens anstelle von Einzonungen die Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand genutzt werden sollen bzw. dass anhand einer Gesamtschau möglicher Siedlungsentwicklungen der Nachweis zu erbringen ist, dass vor den Stadtrandentwicklungen die Möglichkeiten für Nachverdichtungen und Arealentwicklungen im Bestand ausgeschöpft würden. Die Ausweitung der Bauzonen sei zudem nicht in eine regionale Strategie eingebunden.

Behandlung:

a) Einbettung der Zonenplanrevision in eine kantonale und regionale Strategie: Die vom Kanton verfolgte Strategie, die Einwohnerentwicklung im Agglomerationskern Basel zu stärken ist gerade aus einer regionalen Gesamtschau begründet: Die regionale Einwohnerzahl ist durch Demografie und ökonomisch motivierte Zuwanderungen weitgehend determiniert. Die Prognosen des Bundes und des Trinationalen Eurodistrict Basel und der Geschäftsstelle Agglomeration Basel gehen dabei von einem langfristig anhaltenden Einwohnerzuwachs der wirtschaftlich erfolgreichen Agglomeration Basel aus. Zusammen mit dem seit Jahrzehnten zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Einwohner entsteht so ein erheblicher Siedlungsdruck auf die Agglomeration, welcher die Wohnbaupotenziale Basels deutlich überschreitet (Punkte c) und d)). Der Verzicht auf die vier Stadtrandentwicklungen in Basel würde deshalb zur Verlagerung des Wohnungsbaus ins Umland führen, was gerade aus ökologischen Gründen kontraproduktiv wäre: Einwohner im Agglomerationskern Basel erzeugen nämlich im Mittel ein deutlich geringeres Verkehrsaufkommen und haben einen geringeren Land- und Energieverbrauch als im Umland.

Die vorliegenden Nutzungsplanmassnahmen der Stadtrandentwicklungen stehen im Einklang mit dem vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan. Sämtliche für Einzonungen vorgesehenen Flächen sind im kantonalen Richtplan als Schwerpunkt Wohnen im bestehenden Siedlungsgebiet, als neues Siedlungsgebiet (Baugebiet) oder als Suchraum neues Siedlungsgebiet (Baugebiet) verzeichnet. Die neuen Bauzonen bleiben sogar in erheblichem Ausmass hinter den im Richtplan enthaltenen Perimetern.

Die vorliegenden Stadtrandentwicklungen sind zudem mit der trinationalen Raumplanung abgestimmt: Die Geschäftsstelle Agglomeration Basel im Zukunftsbild 2030 und der Trinationale Eurodistrict Basel in der TEB Entwicklungsstrategie 2020 postulieren explizit die Strategie der Konzentration der Siedlungsentwicklung auf den Kern der Agglomeration und auf gut erschlossene Achsen. Dort sind neben der Verdichtung bestehender Bauzonen auch moderate Erweiterungen des Siedlungsgebietes vorgesehen, um den Bevölkerungsdruck auf schlecht erschlossene Bereiche der Agglomeration zu reduzieren. Die Stadtrandentwicklungen stehen dabei auch im Einklang mit den räumlich konkreteren Vorgaben: Im Zukunftsbild 2030 der Geschäftsstelle Agglomeration Basel sind die Gebiete der Stadtrandentwicklungen Ost und Nordwest den grossen „Schwerpunktgebieten Siedlung“, die Gebiete der Stadtrandentwicklungen Walkeweg und Süd sind dem Randbereich der Kategorie „Kernstadt“ zugeordnet. Die Planwerke der TEB Entwicklungsstrategie 2020 zeigen für die vier Stadtrandperimeter folgende Zielsetzungen: Nordwest: Einstufung als Siedlungsbereich und als Teil der zum Zielgebiet für bauliche Entwicklung erklärten 15’ Stadtregion[19], Nachbarschaft und Verbindung zum geplanten Metropolitanpark in Frankreich, Überwindung der Barrierewirkung der Freizeitgärten; Ost: Einstufung als Siedlungsbereich und als Teil der zum Zielgebiet für bauliche Entwicklung erklärten 15’ Stadtregion, Berücksichtigung der Abgrenzung des Metropolitanparks Wiese und des natürlichen Charakters des Rheinufers, Überlagerung des Siedlungsbereichs mit dem Potenzial für eine Inwertsetzung von Natur in der Stadt, Überwindung der Barrierewirkung der Freizeitgärten; Süd: Behutsame Siedlungserweiterung und Gestaltung der Siedlungsränder, Nachbarschaft zum Naherholungsschwerpunkt Bruderholz, Überlagerung des Siedlungspotenzials mit der Inwertsetzung von Natur in der Stadt, Berücksichtigung von Naturverbindungen in die Stadt; Walkeweg: Einstufung als Siedlungsbereich und als Teil der zum Zielgebiet für bauliche Entwicklung erklärten 15’ Stadtregion, Überwindung der Barrierewirkung der Freizeitgärten

b) Ausweisung der inneren Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen:

In den Kapiteln 4 und 5 des Ratschlagsberichts Teil 1 „Raumplanerische Gesamtschau“ erfolgt eine ausführliche Berichterstattung zu inneren Reserven im bestehenden Zonenplan und eine Gesamtschau der zusätzlichen Entwicklungspotenziale im Planungshorizont, welche unüberbaute Bauzonen, Ausbaureserven, Umnutzungspotenziale von Industrie- und Infrastrukturflächen sowie Potenziale für Aufzonungen und gezielte Verdichtungsprojekte im Bestand beinhaltet. Zur Stärkung der Entwicklung im Agglomerationskern beschränkt sich die Stadt Basel nämlich keineswegs voreilig auf die Stadtrandentwicklungen, sondern sie verfolgt im Planungshorizont bis 2030 alle realistischen Potenziale für die Innenentwicklung, die nicht zu Lasten der Wohnqualität gehen. Wegen der starken Verflechtung zahlreicher Arealentwicklungen im Bestand mit anderen Fachplanungen und Ansprüchen privater Akteure können die einzelnen Nutzungsplanvorlagen aber nicht auf einen Ratschlagstermin gebündelt erfolgen. Selbst bei optimistischer Bemessung bieten alle realistischen Entwicklungspotenziale zusammen gerade genügend Potenziale, um den Anteil der Stadt an der trinationalen Agglomerationsbevölkerung mit einem Plus von rund 8'000 Einwohnern bis 2030 wenigstens annähernd zu halten - auch das nur unter der Annahme eines stark abgeschwächten Wachstums des Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner. Selbst bei der Reali-

[19] Die 15’-Stadtregion fasst die 2020 mit dem grenzüberschreitenden Tramnetz oder einer Regio-S-Bahn im 15-Minuten-Takt erschlossenen Siedlungsbereiche zusammen.

sierung aller realistischer Entwicklungspotenziale einschliesslich der Stadtrandentwicklungen ist also das Wohnraumangebot in Basel in Relation zum regionalen Siedlungsdruck gerade ausreichend bzw. eher knapp bemessen. Das schweizweite Phänomen der Ausweisung überdimensionierter Bauzonen trifft auf Basel nicht zu. Der vom Bundesamt für Raumentwicklung beauftragte Bericht „Bauzonen Schweiz - Wie viele Bauzonen braucht die Schweiz?“ aus dem Jahr 2008 konstatiert denn auch für Basel ein im Verhältnis zur bis 2030 erwarteten Nachfrage zu geringes Angebot an Bauzonen.

c) Alternative Entwicklungsstandorte:
Von einigen wenigen Einsprechenden werden alternative Wohnbaupotenziale räumlich konkret aufgeführt, welche als Alternativen zu den Stadtrandentwicklungen nicht in den Planungen des Kantons berücksichtigt worden seien. Diese sind jedoch bereits in den Potenzialabschätzungen des vorliegenden Berichts enthalten oder sie sind nicht im Sinne der Einsprechenden realisierbar. Im Gegensatz zu den vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen würden zudem einige dieser Areale im Inventar ausgewiesene schutzwürdige Naturobjekte beeinträchtigen:

- Universitäre Psychiatrische Kliniken (UPK): Für das Areal der UPK laufen bereits Planungen zu Nutzungsverdichtungen, um den langfristigen Flächenbedarf der Psychiatrie abzudecken. Bereits diese Planungen stossen an Verdichtungsgrenzen, da auf diesem Areal auch grossflächig schutzwürdige Naturobjekte, schützenswerter Baumbestand und historischer Baubestand besteht.
- Areal Bürgerspital Milchsuppe: Das Baugesuch für die erste Etappe Alterswohnungen ist bereits eingegeben. Das Potenzial ist in der raumplanerischen Gesamtschau bereits berücksichtigt.
- Auf dem Wolf: Es handelt sich um ein kleinteilig parzelliertes, intensiv genutztes Areal für kleines und mittleres Gewerbe mit über 1000 Arbeitsplätzen, welches deshalb nicht für Wohnnutzungen umstrukturiert werden soll.
- BVB-Areale Klybeck: Beide Areale haben eine strategische Bedeutung für die BVB. Sie sind auf absehbare Zeit nicht ersetzbar und verfügen über ein vergleichweise geringes Einwohnerpotenzial.
- BVB-Areal Rankhof: Diese Fläche wurde im Rahmen der Testplanungen zur Stadtrandentwicklung Ost mit untersucht. Sie ist für die BVB mittelfristig nicht ersetzbar.
- Areal Zeughaus: Das wird zusammen mit dem östlich angrenzenden Areal der SBB auch von der Stadtplanung als Eignungsraum für eine Arealentwicklung eingestuft. Es wird bei der raumplanerischen Gesamtschau im Teil 1 des Ratschlags als Entwicklungspotenzial berücksichtigt, obwohl es seitens der SBB gegenwärtig nicht als künftiges Umnutzungsgebiet angesehen wird.
- Hafenareale: Dieser grosse Potenzialraum ist in der raumplanerischen Gesamtschau bereits mit einem Einwohnerpotenzial von über 2000 (und zusätzlich einem ähnlichen Arbeitsplatzpotenzial) bis 2030 berücksichtigt. Langfristig über den Planungshorizont der Zonenplanrevision hinaus besteht noch weiteres Potenzial in diesem Gebiet.
- Bahnareale: Die Standortplanung der SBB für Basel ist noch nicht abgeschlossen. Nach dem aktuellen Stand der Arbeiten stehen nach Auskunft der SBB absehbar keine grösseren Areale für die Stadtentwicklung zur Verfügung. Zudem wären in diesen Gebieten oft die umweltrechltichen Randbedingungen für den Wohnungsbau nicht erfüllt (Störfallverordnung, Immissionsbelastungen). Zudem sind die Bahnareale auch Schlüsselgebiete

für die grossräumige naturräumliche Vernetzung und können deshalb aus Perspektive des Naturschutzes nicht pauschal als Baulandpotenzial gewertet werden. Wegen ihres theoretischen Potenzials für die Stadtentwicklung wurden die nördlichen Teilbereiche des Güterbahnhofs Wolf dennoch als Eignungsraum für Arealentwicklungen in der raumplanerischen Gesamtschau berücksichtigt.

- Aufhebung von Sportplätzen: Im Gegensatz zu den Freizeitgartenarealen ist die Nachfrage nach Sportflächen sehr gross und weiter zunehmend. Es bestehen keine Spielräume für eine Reduktion des Angebots an Sportflächen.
- Die im Planungshorizont zu erwartende Mobilisierung von Baulücken und Ausbaureserven im Bruderholz und anderen Quartieren ist als Entwicklungspotenzial in der raumplanerischen Gesamtschau berücksichtigt.

3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens

Einige Einsprechende stufen die Vorlage der Stadtrandentwicklung Süd als fehlende Respektierung des Volkswillens ein, da Einzonungen am Oberen Batterieweg und an der Reservoirstrasse in einer Referendumsabstimmung 2006 abgelehnt wurden und drei Bauzonen an der Giornicostrasse in einer Abstimmung im Jahr 1977.

Behandlung:
Die vorliegenden Zonenplanungen für die Stadtrandentwicklungen basieren auf einem konkreten Auftrag im kantonalen Richtplan vom 20. Januar 2009, in welchem die verschiedenen Suchräume für eine Siedlungsgebietserweiterung verortet sind, darunter auch der „Stadtabschluss Basel Süd“ auf dem Bruderholz. Die Gebiete, die im vorliegenden Ratschlag für eine Einzonung vorgeschlagen werden, sind andere als jene der Referendums-Abstimmung vom Februar 2006. Während bei der damaligen Abstimmung Arrondierungen von Bauzonen im Siedlungsgebiet des Bruderholz zur Abstimmung standen, wird mit der aktuellen Planung die Neudefinition des Siedlungsrandes in Verbindung mit einer Verbesserung der nutzungsplanerischen Grundlagen für die Naherholung, ökologischen Ausgleich und Landschaftsschutz thematisiert. Die 1977 dem Grossen Rat vorgelegten und 1984 im Referendum abgelehnten neuen Bauzonen südlich der Giornicostrasse (Ratschlag 7344) liegen zwar im Gebiet des nun vorgeschlagenen Baufeldes C. Seit der Abstimmung im Jahr 1984 ist jedoch der in der Raumplanung übliche Planungshorizont von 15 Jahren deutlich überschritten. Die nun vorliegenden Planungen beruhen zudem auf einer veränderten Ausgangslage (gesamthafte Planung des Stadtrandes) und von anderem räumlichen Zuschnitt (weniger Ausgriff nach Süden).

3.2.3 Verkehrliche Auswirkungen der Stadtrandentwicklung Süd

Einige Einsprechende befürchten, dass die Stadtrandentwicklung Süd über Gebühr mehr Verkehr mit entsprechenden Lärmbelastungen oder eine Überlastung der Verkehrsinfrastruktur des Gebiets nach sich ziehen würde.

Behandlung:
In den neuen Wohngebieten ist eine für das Bruderholz übliche bauliche Dichte und ein Wohnanteil von 100% vorgesehen. In der Summe der drei Teilperimeter wird mit über 250

Einwohnern gerechnet. Die Belastung des Strassennetzes im Umfeld der Stadtrandentwicklung Süd ist nach Prüfung durch das Amt für Mobilität auch mit den neuen Wohnbaupotenzialen als gering einzustufen. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan, mit dem die gesetzlich zulässigen Lärmbelastungen definiert werden, bleibt im Umfeld des Planungsperimeters unverändert mit den heutigen Stufenzuordnungen bestehen.

3.2.4 Bauimmissionen durch die Stadtrandentwicklungen

Einige Einsprechende befürchten, während der langjährigen Entwicklung des Gebiets beeinträchtigende Immissionen durch bauliche Tätigkeiten.

Behandlung:
Gemäss § 61 Abs. 5 BPG sind beim Bauen Vorkehrungen „zum Schutz von Personen und Sachen vor vermeidbaren Einwirkungen zu treffen." Sind die Einsprechenden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Meinung, dass die getroffenen Massnahmen nicht genügen, so sind sie aufgefordert, ihre Interessen in diesem Rahmen anzumelden und geeignete Massnahmen zum Schutz vor Lärm und anderen Einwirkungen einzufordern. Baulärm und andere Einwirkungen können aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden, es gibt auf der anderen Seite auch kein Recht, das diese Einwirkungen (oder Auswirkungen) ganz verbietet.

3.2.5 Beeinträchtigung des Wertes benachbarter Liegenschaften durch die Stadtrandentwicklung Süd

Einige Einsprechende aus heute am Siedlungsrand gelegenen Liegenschaften beklagen eine Beeinträchtigung oder den Verlust der guten Aussicht auf die Landschaft. Einige befürchten einen finanziellen Wertverlust ihrer an die Entwicklungsgebiete angrenzenden Liegenschaften. Ein Teil der Einsprechenden kündigt Ersatzforderungen an.

Behandlung:
Der Grundeigentümer hat trotz Eigentumsgarantie grundsätzlich jederzeit – und gerade im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision mit Änderungen der geltenden Nutzungsordnung zu rechnen. Das gilt auch für die Lage von Liegenschaften am Siedlungsrand. Die nicht über das quartierübliche Mass hinaus gehende bauliche Dichte der angrenzenden neuen Bauzonen sowie eine weiterhin durchgrünte Umgebung mit neuen Grünzonen am Siedlungsrand gewährleisten aber in jedem Fall auch künftig ein hochwertiges Wohnumfeld.

3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs

Einige Einsprechende befürchten durch die Reduktion der Landwirtschaftszone eine Bedrohung der wirtschaftlichen Grundlagen des Bauernhofes Klosterfiechten.

Behandlung:
Der Kanton Basel-Stadt verfügt heute über 252.2 ha im kantonalen Richtplan ausgeschiedene Fruchtfolgeflächen. In Bettingen werden zusätzlich rund 4.7 ha vom Landwirtschaftlichen Zentrum Ebenrain als geeignet eingestufte neue Fruchtfolgeflächen ausgeschieden werden. Die mit der Zonenplanrevision vorgelegten Zonenänderungen beanspruchen per Saldo 5.8

ha Fruchtfolgeflächen. Mit 251.1 ha wird damit das vom Bund vorgegebene Mindestkontingent von 240 ha weiterhin deutlich überschritten.
Der Kanton als Landeigentümer und Verpächter strebt für die beiden Bauerhöfe Klosterfiechten und Bäumlihof eine noch stärkere Hinwendung zum biologischen Anbau und Direktverkauf in Kombination mit Erholungsangeboten an. Somit entsteht ein geringerer Bedarf an traditionellen Landwirtschaftsflächen und die Nähe des Hofs zu den neuen Grünzonen am Siedlungsrand mit mehr Spielräumen für die Naherholung passt gut zu dieser Strategie. Zudem hätte der Kanton bei Bedarf am Bruderholz noch Spielraum für Flächenabtausche mit anderen Bauerhöfen. Die für die langfristige Entwicklungsstrategie der Basler Bauernhöfe zuständige Abteilung bei der Immobilien Basel-Stadt hat deshalb keine Bedenken gegen die vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen geäussert.

3.2.7 Auswirkung der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung

Einige Einsprechende befürchten, dass mit der vorgesehenen Entwicklung bisher ungestörte Natur verloren ginge oder das Landschaftsbild, die Trennung von Siedlungsgebiet und Nichtsiedlungsgebiet, die Aussicht in den Jura und die Naherholungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden würden, oder der Auftakt für eine weitergehende Zersiedelung erfolge.

Behandlung:
Das Bruderholz ist ohne Frage ein wichtiger Naherholungsraum für die Stadt. Die vorliegende Planung nimmt darauf Rücksicht: Die als neue Bauzonen vorgeschlagenen Flächen sind heute nicht öffentlich zugängliche Ackerflächen, die keine im Verzeichnis der schutzwürdigen Naturobjekte verzeichneten Standorte beinhalten. Die neuen Wohnbauzonen sind so positioniert, dass für die Naherholung und Grünraumvernetzung wichtige Räume nicht überbaut werden können: In der Fortsetzung heute bestehender Grünkorridore aus dem Siedlungsgebiet und an Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Landschaft werden mit dem neuen Zonenplan Grünzonen, Naturschonzonen und Landschaftsschutzzonen vorgesehen, welche die natürliche Umgebung besser schützen als das heutige Landwirtschaftsgebiet, bei dem landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in erheblichem Masse errichtet werden könnten. Die bestehenden Freizeitgartenareale werden über eine spezielle Nutzungsvorschrift geschützt. Insgesamt entsteht am Siedlungsrand ein grosses zusammenhängendes Gebiet in Aussichtslage, welches zonenrechtlich nicht mehr prioritär an den Bedürfnissen der Ertragslandwirtschaft ausgerichtet ist und die nutzungsplanerischen Voraussetzungen für die Verbesserung naturverträglicher Naherholungsmöglichkeiten und ökologische Ausgleichsmassnahmen bietet. Diese Zonen und Nutzungen bilden auch eine langfristige Barriere für weitergehende Ausdehnungen des Siedlungsgebiets. Die für neue Wohngebiete vorgesehenen Flächen werden der auf dem Bruderholz üblichen Zone 2a zugewiesen. Diese Zone entspricht einer offenen zweigeschossigen Bebauung und sichert die für das Bruderholz typische stark durchgrünte Umgebung auch in den neuen Bauzonen. Für den südlichsten Teil am Predigerhofweg beinhaltet der Bebauungsplan zudem eine Höhenbeschränkung auf zwei Geschosse ohne Dachgeschoss, um den Übergang zur Landschaft noch zurückhaltender zu gestalten.
Um den in der ersten Planauflage geäusserten Bedenken noch besser Rechnung zu tragen, wurde zudem auf Bauzonen im Bereich von Freizeitgartenarealen verzichtet und die Bauzonen im Bereich der Predigerhofstrasse weiter reduziert.

Tatsächlich verlaufen die Grenzen der neuen Bauzonen in einigen Teilgebieten nicht geradlinig. Dies heisst jedoch nicht, dass keine sinnvolle Abgrenzung zur Landschaft erfolgt: Die neuen Bauzonengrenzen orientieren sich vielmehr an der bewegten Topografie des Geländes. Das Baufeld am Predigerhofweg schliesst auf der Höhe der Bottminger Bauzonen im Westen an und reicht im Osten bis zur Geländekante des Plateaus. Richtung Süden bleibt das Baufeld unterhalb der Geländewelle „Ob der Wanne“, um die Bebauung möglichst wenig in der Landschaft zu exponieren. Der gleichen Zielsetzung dient die Anordnung des Baufeldes an der Giornicostrasse. Dieses fügt sich in die bereits heute zur Nordhälfte bebaute Talmulde und bleibt dabei deutlich unterhalb des Höhenniveaus des Hundsbuckels.

3.3 Freiraumzonen, Natur- und Landschaftsschutz

3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren & Stufengerechte Festlegung von ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Einige Einsprechende äussern Bedenken gegenüber den abstrakten Vorgaben der vorliegenden ersten Stufe der zweistufigen Bebauungsplanverfahren für die Stadtrandentwicklungen Walkeweg, Ost und Süd.
a) Es wird vorgebracht, es mache keinen Sinn und widerspreche planerischen Grundsätzen, in einer ersten Planungsstufe nur die Bruttogeschossfläche, maximale Bauhöhen und insgesamt überbaubare Flächen festzulegen, wenn noch nicht klar ist, wo genau dies gebaut werden soll. Diese Planung schränke ohne nachvollziehbaren Grund den Handlungsspielraum eines Investors und die künftige Einflussnahme des Kantons und der Bevölkerung ein.
b) Als weites Argument in diesem Zusammenhang wird aufgeführt, dass die in diesen Gebieten notwendige Berücksichtigung naturräumlicher Belange nicht gewährleistet wird: Bezüglich der ökologischen Ersatzmassnahmen fehle die Präzision bzw. dieses Thema werde einfach an nachfolgende Planungsstufen delegiert.

Behandlung:

a) Anwendungsbereich zweistufiger Bebauungsplanverfahren: Während die Zonenänderungen und Bebauungspläne der letzten Jahre meist in direkter Kombination mit konkreten Einzel-Bauvorhaben erfolgten, handelt es sich bei den Stadtrandentwicklungen der Zonenplanrevision um langfristige Planungen, die Schrittweise in einem Horizont von ca. 20 Jahren zum Tragen kommen, ohne dass sie dabei auf bereits bestehende, konkrete Einzelvorhaben abstellen. Gerade für solche Fälle hat der Gesetzgeber im kantonalen Bau- und Planungsgesetz in § 101 Abs. 3 BPG die Möglichkeit zweistufiger Bebauungsplanverfahren geschaffen. Zweistufige Nutzungsplanverfahren beruhen auf

- einem Bebauungsplan erster Stufe, in dem verbindlich Ziele und Rahmenvorgaben zur zulässigen Nutzung verankert werden sowie die Pflicht und Beschlusskompetenz für ein Nutzungsplanverfahren zweiter Stufe definiert wird.
- dem Bebauungsplan zweiter Stufe, der im Rahmen der Vorgaben erster Stufe detaillierte Nutzungsvorgaben festsetzt.

Erste und zweite Planungsstufe durchlaufen das Nutzungsplanverfahren mit öffentlicher Planauflage und zugehörigen Einsprachemöglichkeiten. Solche zweistufigen Nutzungsplan-

verfahren ermöglichen es, politische Grundsatzentscheidungen über Entwicklungsoptionen zu fällen, noch bevor Zeit und finanzielle Mittel in Detailplanungen investiert werden. So können Grundregeln für langfristige Entwicklungsprozesse definiert werden, ohne dabei die Flexibilität für folgende Einzelschritte übermässig einzuschränken.

b) Stufengerechte Berücksichtigung von Naturwerten im zweistufigen Bebauungsplanverfahren: Die vorliegende Nutzungsplanung mit Grundzonen, speziellen Nutzungsvorschriften für Freiraumnutzungen und Bebauungsplänen erster Stufe beinhaltet stufengerecht die Rahmenvorgaben zur Wahrung der Naturbelange[20]:

- Die räumliche Anordnung und ggf. Beschränkung von zulässigen Nutzungen so, dass Beeinträchtigungen von Objekten des Inventars der schutzwürdigen Naturobjekte möglichst vermieden werden.
- Das Vorhalten von Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, die geeignet sind, naturräumliche Vernetzungsfunktionen wahrzunehmen sowie allfällige ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen aufzunehmen.
- Die Festsetzung von naturräumlichen Vernetzungs- und Schutzzielen als qualitative Anforderung an die Gestaltung von Freiräumen.

Die Einhaltung dieser nutzungsplanerischen sowie natur- und landschaftsschützerischen Rahmenfestsetzungen sind dann zusammen mit den naturschützenden Vorgaben des eidgenössischen und kantonalen Rechts zum ökologischen Ausgleich und Ersatz mit den folgenden Planungsstufen räumlich konkreter und projektbezogen nachzuweisen. Diese weiteren Planungsstufen beinhalten die zweite Bebauungsplanstufe sowie das detaillierte Bewilligungsverfahren, beides nach erneuter öffentlicher Planauflage, jeweils zur Sicherstellung sämtlicher Rechtsmittelmöglichkeiten auch zu Handen der von Gesetzes wegen beschwerdelegitimierten Naturschutzverbände. Dieses mehrstufige Verfahren, welches auf einen langfristigen Umsetzungszeitraum ausgelegt ist , hat speziell hinsichtlich der betreffend den Natur- und Landschaftsschutz massgeblichen, sehr dynamischen Kriterien den unschätzbaren Vorteil, dass die entsprechenden Naturschutzmassnahmen abschliessend erst im Zeitpunkt der konkreteren Verfahrensstufen festgelegt werden können. Somit berücksichtigt dieses Verfahren in idealer Weise, dass für die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine statischen Kriterien und keine heute für allemal festzulegenden Schutzmassnahmen massgeblich sein können, sondern dass die Anforderungen sowohl der Natur wie auch an die erforderlichen Schutzmassnahmen einem ständigen Wandel unterliegen. Andernfalls besteht wie bei jeder verfrühten Planung ein erhebliches Risiko, dass auf der aktuellen, sehr allgemein gehaltenen Planungsstufe allzu detaillierte Naturschutzvorgaben vorgegeben werden, welche sich dannzumal mit grösster Wahrscheinlichkeit als überholt und unsinnig erweisen werden und deshalb bereits anlässlich der zweiten Planungsstufe wieder zurückgenommen werden müssten.

Das Thema der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen wird somit stufengerecht behandelt: Gemäss der entsprechenden Planungshilfe des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft [21] ist die konkrete Bestimmung der Ersatzmassnahmen noch vor der Projektstufe dort erforderlich, wo Eingriffe ohne weitere Bewilligungsstufe erfolgen. Dies ist hier nicht der Fall. Vor den Baubewilligungsverfahren ist sogar zusätzlich noch das zweite Be-

[20] Entsprechende Ausführungen finden sich im Bericht zum Ratschlag in einem eigenen Kapitel der jeweiligen Stadtrandentwicklung

[21] BUWAL 2002: „Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz“, S.23

bauungsplanverfahren zu durchlaufen, so dass genügend Möglichkeiten bestehen, in Detailplanungen allfällige ökologische Ersatzmassnahmen sachgerecht zu bestimmen.
Auch die räumlich scharfe Fixierung von Naturschutzkorridoren über eigene Zonen wäre in der ersten Planungsstufe noch nicht zweckmässig, da die optimale Lage dieser Korridore am besten im Zuge der nachfolgenden zweiten Planungsstufe zu bestimmen ist, in deren Rahmen genauere Bebauungs- und Nutzungsmuster im Planungsperimeter in der Gesamtschau festgesetzt werden. Die Anforderung, eine funktionsfähige ökologische Vernetzung in den Planungsperimetern zu gewährleisten wird aber in der vorliegenden Planung bewusst schon in der vorliegenden Planungsstufe als verbindliche qualitative Vorgabe für die weiteren Planungsstufen verankert. Sie muss dann im Rahmen des nachfolgenden Planungsstufen und -Verfahren räumlich konkretisiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch die zweite Bebauungsplanstufe in den Planungsperimetern erneut alle rechtlichen und politischen Verfahrensschritte durchlaufen muss, mit entsprechender Einsprachemöglichkeit der berechtigten Verbände, falls diese der Meinung wären, dass die späteren Bebauungspläne zweiter Planungsstufe die in der ersten Planungsstufe formulierten qualitativen Ansprüche an den Naturschutz nicht erfüllen.

3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan

Einige Anliegen von Einsprechenden betreffen Forderungen nach einem vermehrten Einsatz von Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes beziehungsweise den Einsatz jeweils anderer dieser Zonentypen als im vorliegenden Zonenplan ausgewiesen.

Behandlung:
Im Teilbericht 4 des Basisratschlags werden in Kapitel 3.2.4 „Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes“ die Arbeitsteilung mit anderen Instrumenten des Natur- und Landschaftsschutzes und unterschiedlichen Einsatzbereichen von Landschaftsschutzzone, Naturschutzzone und Naturschonzone im Basler Zonenplan erläutert. Diese Grundprinzipien erklären die folgenden Abweichungen der Zonenplanvorlage gegenüber Anträgen von Einsprechenden.

- „Steinerne“ Rheinufer, Hafen St. Johann:

Anträge der Einsprechenden: Naturschonzone	Zonenplan: Bestehende Festsetzung Keine Zone, Industriezone

> Begründung für die Zonenzuweisung im Zonenplan: Die Naturschutzbelange werden überwiegend über technische und gestalterische Massnahmen (Biberunterstände etc.) und nicht über naturnahe Flächen als prägende Flächennutzung berücksichtigt. Als Instrumente ausserhalb der Nutzungsplanung kommen primär Naturschutzmassnahmen als Teil konkreter Projekte zur Anwendung.

Ufer- und Gewässer-Anlagen mit wertvollen Naturflächen als prägendes Element:
(untere Wiese, Rheinufer St. Johanns-Park)

Anträge der Einsprechenden: Naturschutzzone	Zonenplan: Naturschonzone

> Begründung: Die Naturschutzzone beinhaltet das Verbot von Bauten und Anlagen. Selbst dem Schutzzweck oder Langsamverkehr dienende oder wasserbauliche Bauten und Anlagen sind höchstens als Ausnahme zulässig. Die wertvollen Naturflächen existieren hier jedoch zusammen mit den wasserbaulichen Anlagen, die wegen ihrer das Gebiet prägenden Ausdehnung auch nicht als Ausnahmen eingestuft werden können. Mit der vorgelegten Naturschonzone sind gezielt solche Bauten und Anlagen nicht zulässig, die den Schutzzweck beeinträchtigen. Als zusätzliche Instrumente ausserhalb der Nutzungsplanung kommen Festsetzungen von geschützten Naturobjekten für einzelne besonders wertvolle Teilflächen in Frage.

Schutzwürdige Naturobjekte als Bestandteile von „normalen“ Parkanlagen:
(Randbereiche Schützenmattpark, Randbereiche Kannenfeldpark, Randbereiche Pruntrutermatte, Randbereich St. Johanns-Park)

Anträge der Einsprechenden: Naturschonzone	Zonenplan: Bestehende Festsetzung Grünanlagenzone

> Begründung: Die schutzwürdigen Naturobjekte sind von eher geringer Ausdehnung. Der Schutz der Naturwerte erfordert keine grossflächige Abweichung von der bereits bestehenden „normalen“ Parknutzung als prägende Hauptnutzung. Als spezielle Schutzinstrumente ausserhalb der Nutzungsplanung dienen die Pflegepläne der Stadtgärtnerei. Für einzelne wertvollere Objekte ist die Festsetzung von geschützten Naturobjekten möglich.

Rabatten und Grünanlagen, die auch Teil von Grünraumvernetzungen sind:
(Birsiganlage, Nachtigallenwäldeli, Aeschengraben, St. Alban-Anlage, Grünanlagen auf der Überdeckung Elsässerbahn, St. Alban-Teich)

Anträge der Einsprechenden: Naturschonzone	Zonenplan: Bestehende Festsetzung Grünanlagenzone, z.T. Wald oder Gewässer

> Begründung: Die Funktion als Grünverbindung erfordert keine grossflächige Abweichung von der bereits bestehenden „normalen“ Park- bzw. Rabattennutzung als prägende Hauptnutzung. Als spezielle Schutzinstrumente ausserhalb der Nutzungsplanung dienen die Pflegepläne der Stadtgärtnerei. Für wertvollere Objekte ist die Festsetzung von geschützten Naturobjekten möglich.

- Spezielle Fälle:

Park des Gellertgutes: Der Forderung nach einer Naturschutzzone wird nicht nachgekommen, da die Anlage über die Statuten der Stiftung „Uff em Gellert“ bereits ausreichend geschützt ist. Für den historischen Villengarten mit den alten Gehölzbeständen und den wertvollen Wiesenflächen (schützenswertes Naturobjekt von regionaler Bedeutung) ist ein Parkpflegewerk erarbeitet worden.

Areale in denen wegen laufender Planungen noch kein Entscheid über Art des Schutzes resp. möglichen Ersatzes und die Abwägung mit anderen Interessen gefallen ist: Hafen Kleinbasel (Antrag von ProNatura auf Naturschonzone), IWB Reservoirs (Antrag von WWF und ProNatura auf Naturschutzzone), Ufer Münsterhügel (Antrag von WWF und ProNatura auf Naturschutzzone). Hier werden allfällige Schutzmassnahmen bzw. Vorkehrungen für

ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen im Rahmen der für die jeweiligen Planungen ohnehin erforderlichen Nutzungsplanverfahren vorgelegt.

Naturobjekte auf Bahnareal, Nationalstrassen im Bundeseigentum oder Wald: Hier erfolgen grundsätzlich keine Zonenfestsetzungen durch den Kanton, da diese Areale der kantonalen Nutzungsplanung prinzipiell entzogen sind.

3.3.3 Schutz des Ufers am Münsterhügel

WWF und Pro Natura beantragen, das Ufer des Münsterhügels zwischen Mittlerer Brücke und Wettsteinbrücke als baukulturell und naturräumlich wertvolles Gebiet der Naturschutzzone zuzuweisen. Das Ufer sei im Kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiet vorgesehen.

Der Uferbereich des Münsterhügels wurde im kantonalen Richtplan als Naturschutzgebiet nicht festgesetzt, sondern als Zwischenergebnis mit Konflikt Erholung und auch als Vororientierung für eine neue Fussgängerverbindung aufgenommen. Dies zielt vor allem auf die noch nicht abschliessend vorgenommene Klärung und Abwägung, ob und wie im fraglichen Bereich ein mit den Schutzzielen verträglicher Fussgängersteg errichtet werden kann. Vor Abschluss dieser Klärungen sollen keine Zonenänderungen vorgenommen werden.
Wesentliche Grundlagen zur Berücksichtigung der Schutzgüter sind schon heute gegeben: Die historischen Bauten inkl. der Pfalz sind im Denkmalverzeichnis eingetragen und das Gebiet ist im Zonenplan ausschliesslich der Grünanlagenzone und der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen. Die Naturwerte unterhalb der Pfalz sind erfasst als Grundlage für allfällige projektspezifische Schutz- oder Ersatzmassnahmen gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz.

3.3.4 Schutz des Areals der IWB Reservoirs

WWF und Pro Natura beantragen, das Areal der IWB Reservoirs auf dem Bruderholz der Grünzone und überlagernder Naturschutzzone zuzuweisen. Der Trockenrasen auf dem Dach der Reservoiranlage sei ökologisch sehr wertvoll und artenreich. Er könne nicht gesetzeskonform ersetzt werden. Die Fläche sei zwar im kantonalen Richtplan nicht mehr als Naturschutzgebiet enthalten, jedoch im kantonalen Naturschutzkonzept.

Der Trockenrasen auf dem Dach der Reservoirs wird auch vom Kanton im Inventar der schutzwürdigen Naturobjekte aufgeführt. Die Existenz dieses Naturobjektes ist allerdings unmittelbar mit den Reservoirbauten verbunden, deren Existenz aufgrund der eingestellten Nutzung heute in Frage gestellt ist. Aus Sicht des Kantons ist an diesem Standort deshalb auch die Option einer Umnutzung des Areals unter Wahrung der bundesgesetzlichen Ersatzpflicht für wertvolle Naturobjekte zu prüfen. Die Zuweisung in eine Nichtbauzone und Naturschutzzone wäre deshalb vor einem definitiven Entscheid über die beste Lösung für diesen speziellen Fall verfrüht.

3.3.5 Sportanlage Schorenmatten

Pro Natura und WWF beantragen, das Trainingsfeld und das Tennenfeld Schorenmatte zurückzubauen und auf den Erlass von Speziellen Nutzungsvorschriften für die Sportanlage Schorenmatte zu verzichten. Die bisher offene Exerziermatte würde durch die Neuanlage

des insgesamt grösseren Sportplatzes und der zugehörigen Bauten und Anlagen über Gebühr beeinträchtigt. Dies stehe im Widerspruch zum Landschaftsrichtplan Wiese, in dem das Gebiet ausserhalb der heutigen Sportplatzflächen als Fläche für Extensiverholung ausgeschieden sei.

Die bisherigen Anlagen und damit der Perimeter A und ein ähnlich grosser Teil wie der Perimeter B der speziellen Nutzungsvorschriften wurden bereits im Landschaftsrichtplan Wiese 2001 als „Fläche der Intensiverholung“ ausgewiesen und damit langfristig für die sportliche Nutzung vorgesehen. Ebenfalls wurde das Projekt Erneuerung Tennenplatz der behördlichen Arbeitsgruppe Landschaftspark Wiese vorgestellt. Der bestehende Aschenplatz (Tennenplatz) im Teilbereich B wird den Ansprüchen des Fussballclubs nicht mehr gerecht: Der Tennenplatz ist über 25 Jahre alt und sanierungsbedürftig. Der Aschenplatz ist, anders als es die Einsprechenden vorbringen, nicht unbenutzt, sondern er ist ein wichtiger Bestandteil des Sportplatzes Schorenmatte. Auch liegt er gemäss geltenden Grundwasserschutzbestimmungen zu nahe an der benachbarten Trinkwasserfassung, sodass eine Sanierung des Aschenplatzes in seiner heutigen Form nicht mehr zulässig ist. Die Industriellen Werke Basel als Grundeigentümerin haben das Projekt auf seine Verträglichkeit mit dem Trinkwasserschutz geprüft: Sie haben dazu ein hydrologisches Gutachten über einen Markierversuch in Auftrag gegeben, welcher vom Mai bis Juni 2010 von einem externen geologischen Büro durchgeführt worden ist. Dieses hat ergeben, dass ein neuer Sportplatz unter der Auflage einer durchgehenden Versiegelung unter dem Sportplatz mit Drainage und Ableitung des Wassers in die Kanalisation oder den Unterwasserkanal des Riehenteichs möglich ist. Dazu muss der Sportplatz so angeordnet werden, dass er einen möglichst grossen Abstand zum benachbarten Trinkwasserbrunnen einhält. Die „Speziellen Nutzungsvorschriften“ auf Grundlage des vorliegenden Projektes des Sportamtes sehen vor, das Sportfeld etwas zu vergrössern und aufgrund der Anforderungen des Trinkwasserschutzes neu anzuordnen. Mit der neuen Anordnung des Trainingsfeldes wird zudem Raum für einen ökologisch wertvollen Waldsaum gewonnen, welche eine ausgeweitete Fläche für das Naturschutzkonzept darstellt. Laut Sportamt ist davon auszugehen, dass es unmöglich ist, eine andere Ersatzfläche für den Sportplatz Schorenmatte zu finden. Die aktuelle Planung zeigt auf, dass im ganzen Kanton Basel-Stadt ca. 7 Fussballfelder fehlen, um den Bedarf der Vereine abdecken zu können. Der Sportplatz liegt zudem in der Nähe des Schulhauses Schorenmatte. Der Sportplatz Schorenmatte dient tagsüber der Schule, den Kindergärten, dem Quartier und Pro Senectute als wichtiger Ort der Bewegung.

3.4 Kritik am Verfahren

3.4.1 Rechtsmittelbelehrung der Grundeigentümer

In einigen Einsprachen wurde kritisiert, dass im Anschreiben an die Grundeigentümer betreffend der Planauflage keine Rechtsmittelbelehrung und somit kein Hinweis auf die Einsprachemöglichkeit vorhanden war.

Nach der Praxis von Bund und Kantonen genügt die Publikation im amtlichen Publikationsorgan (BS: Kantonsblatt) den Mindestanforderungen an die Bekanntmachung öffent-

licher Anzeigen auch im Falle der öffentlichen Auflage von Nutzungsplänen. Eine weitergehende Benachrichtigungspflicht kann sich jedoch aus kantonalem Recht ergeben. Dies ist gemäss § 109 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 der Fall.
Diese Rechtsnorm bestimmt: „Wer Eigentum an Grundstücken hat, die in Anspruch genommen werden oder anders nutzbar werden sollen, wird durch schriftliche Mitteilung auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Die Zustellung der Mitteilung muss nicht nachgewiesen werden."
D.h. es handelt sich dabei lediglich um eine schriftliche Mitteilung an die betroffene Grundeigentümerschaft betreffend die öffentliche Planauflage der Zonenplanrevision; sie hat keine Rechtswirkung und kann daher mit gewöhnlicher Post versandt werden. Alle anderen potenziellen Einsprechenden (wie Mieter- und Pächterinnen von Geschäfts- und Wohnliegenschaften) werden ausserhalb der öffentlichen Anzeige nicht speziell auf die Planauflage hingewiesen.
Bis zum Ende der öffentlichen Planauflage kann gegen die Planentwürfe Einsprache erhoben werden (§ 110 Abs. 1 BPG). Da die schriftliche Mitteilung wie erwähnt keine Rechtswirkung hat, ist für den Fristenlauf von Einsprachen und den Einsprachegegenstand ausschliesslich der Inhalt und der Zeitpunkt der Planauflage massgebend, nicht die Mitteilung über die Planauflage selber. Aus diesem Grund hätte der Hinweis auf die Einsprachefrist auf der schriftlichen Mitteilung betreffend die Planauflage nichts zur Klärung betreffend die effektive Einsprachefrist bzw. den Einsprachegegenstand beigetragen. Deshalb erfolgten die Hinweise auf die Einsprachemöglichkeit und die entsprechenden Einsprachefristen im Kantonsblatt, in den Basler Tageszeitungen, in der öffentlichen Planauflage am Sitz des Bau- und Verkehrsdepartements am Münsterplatz 11 und ebenso auf der Homepage der Zonenplanrevision.
An den beiden letztgenannten Adressen wurden die Planänderungen der Zonenplanrevision zudem mittels parzellengenauen, grafischen Darstellungen dargestellt und jeweils schriftlich erörtert. Wer sich demgemäss über die Inhalte der Zonenplanrevision informierte und in Kenntnis der konkreten Änderungen betreffend seine Parzelle in Erwägung zog, Einsprache dagegen zu erheben, hatte von den massgeblichen Einsprachemöglichkeiten und –fristen ohne Weiteres detaillierte Kenntnis. Zudem bestand jederzeit die Möglichkeit sich beim Bau- und Verkehrsdepartement persönlich über die inhaltlichen Auswirkungen der Zonenplanrevision für seine Parzelle und die gesetzlichen Rechtsmittelmöglichkeiten zu informieren, sei es vor Ort am Münsterplatz 11 oder telefonisch.
Da die (auf sechs Wochen verlängerte) öffentliche Auflage der Zonenplanrevision für die Einsprachefrist massgebend ist und nicht die schriftliche Mitteilung an die Grundeigentümer, ist es korrekt, dass die entsprechenden Rechtsmittelbelehrungen betreffend die Einsprachemöglichkeiten der Grundeigentümer wie im Falle der übrigen, von der Zonenplanrevision betroffenen potenziellen Einsprecher, welche (wie Wohnungsmieter, Pächter etc.) keine Mitteilung über die Planauflage erhalten, im Rahmen der Planauflage oder im Internet erfolgte, wo auch jegliche Inhalte über den Planungsgegenstand enthalten waren.
Einsprachen und Anregungen die demgemäss nicht in der verlängerten Zeitdauer der Planauflage eingebracht wurden, gelten demgemäss als verspätet. Dies gebietet gerade in einem auf Grund der umfangreichen Nutzungsplanungen komplexen Verfahren einer Zonenplangesamtrevision mit ihren unzähligen betroffenen Gründstücken der Grundsatz der Verfahrensökonomie; andernfalls würde alleine die anspruchsvolle Behandlung der vielen Einsprachen und Anregungen kein Ende nehmen.

Da vorliegend von sämtlichen Einsprachen nur eine Hand voll viel zu spät eingebracht wurde und diese zudem keine neuen Einwände beinhalten, wird vorliegend entgegenkommenderweise auch diesen verspäteten Einsprechern ein Exemplar des Ratschlags zugestellt. Darin sind deren Anliegen mitbeantwortet.

4. Einsprachen und Anregungen (materielle Behandlung)

4.1 Ortsbildschutz

Einsprachen Nr. 40, 62, 68, 79, 101, 117 (Grenzacherstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Grenzacherstrasse 90, Grenzacherstrasse 84-94, Grenzacherstrasse 80-94, Grenzacherstrasse 84-94, Grenzacherstrasse 82-94, Grenzacherstrasse 84-94

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Die starken Immissionen der Grenzacherstrasse erforderten Lärmschutzmassnahmen, die im Rahmen der Schutzzone nicht leistbar seien, respektive nur mit Neubauten zu realisieren seien. Zumindest würde die Schutzzone einen erhöhten Aufwand für Gebäudesanierungen nach sich ziehen, zum Beispiel bei energetischen Sanierungen. Damit würde der Werterhalt der Gebäude erschwert bzw. eine Wertminderung der Liegenschaften eintreten. Dies widerspreche auch dem kantonalen Ziel, hochwertigen Wohnraum zu schaffen. Zudem sei das Ensemble an der Grenzacherstrasse heterogen und nicht schutzwürdig. Für einen Einsprechenden ist zumindest das Hinterhaus seiner Liegenschaft nicht schutzwürdig (Einsprache 40). Weiterhin würde die Zuweisung in die Schutzzone eine Benachteiligung gegenüber umliegenden Strassenzügen darstellen.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
3.1.8 Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzone
(Objektblatt 14/6)

Die Qualität der Bausubstanz rechtfertigt die Einteilung in die Schutzzone vollumfänglich. Der Strassenabschnitt Grenzacherstrasse 80 bis 106 weist eine gewachsene Architektur aus der Zeit von 1860, 1875 und 1911/12 auf und vertritt beispielhaft die Stilabfolge vom Spätklassizismus über den Historismus (Neubarock) zum Jugendstil. Die Bauten sind weitgehend original erhalten. Besonders hervorzuheben ist die Villa Grenzacherstrasse 106, die um 1860

vom bekannten Architekten Christoph Riggenbach in spätklassizistischem Stil errichtet wurde und besondere Denkmalqualität besitzt. Die von den Einsprechenden monierte Nicht-Einheitlichkeit der Bebauung ist eines der Merkmale für den Stil der Zeit um 1910.
Es ist nicht möglich, aus der Zonenzugehörigkeit Anspruch auf Verkehrsmassnahmen abzuleiten und umgekehrt. Vielerorts liegen Schon- oder Schutzzonen entlang von Strassen, durch die sogar Trams fahren, zum Teil sehr nah an den Häuserfluchten, wie etwa an der St. Johanns-Vorstadt mit ihrer viele Jahrhunderte alten Substanz. Falls die regulären Spielräume für bauliche Massnahmen der Schutzzone auch nach sorgfältiger Lösungssuche nicht ausreichen sollten angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten, lassen die gesetzlichen Bestimmungen zur Schutzzone auch Ausnahmen zu.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 1, 2, 14, 47, 106, 125 (Kleinriehenstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Kleinriehenstrasse 100, Kleinriehenstrasse 90, Kleinriehenstrasse 94, Kleinriehenstrasse 112, Kleinriehenstrasse 110, Kleinriehenstrasse 86

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Mit einer Schutzzone würden sinnvolle Veränderungen der Bausubstanz wie Ausbauten oder Solaranlagen erschwert. Damit sei eine Wertminderung der Liegenschaften zu befürchten. Zwei Einsprechende befürchten gleichzeitig eine Höherbewertung ihrer Liegenschaften durch die Finanzverwaltung und entsprechend höhere Steuerlasten. Drei Einsprechende führen auf, dass die bestehende Schonzone bereits ausreichenden Schutz für das Ensemble biete. Ein Einsprechender macht geltend, dass er bereits bisher auch ohne Schutzzone sorgfältig mit seiner Liegenschaft umging.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.12 Legung der Schutz- und Schonzone ist nicht nötig
(Objektblatt 15/4)

Die Reihenhäuser mit Flachdach sind aussagekräftige Zeugen des Neuen Bauens in der Schweiz aus den Jahren 1928/29 von Hans Bernoulli und August Künzel und weitgehend original erhalten. Zeitlich und typologisch sind sie vergleichbar mit der Siedlung Schorenmatten von Artaria & Schmidt und August Künzel. Die Häuserreihe an der Kleinriehenstrasse vertritt dieselbe archi-

tektonische Richtung und gehört zu den seltenen Bauten von Bernoulli mit Flachdach. Als Vertreter der Moderne sind die Häuser in ihrer Schlichtheit und mit der klar gestalteten Fassade sehr eingriffsempfindlich, weshalb die Umzonung von der Schon- in die Schutzzone sinnvoll ist. Sanierungen, bauliche Ergänzungen oder Solaranlagen sind wie in den Kapiteln 3.1.3 und 3.1.4 ausgeführt in der Schutzzone möglich, solange sie die äussere wertvolle Substanz und den Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigen. Dazu zählen in der Regel ausserhalb der historischen Altstadt auch sorgfältig angeordnete Solaranlagen. Bei einer sorgfältigen Planung bestehen also Spielräume für eine zeitgemässe Nutzung und gegebenenfalls auch Weiterentwicklung der Bausubstanz. Mit der Überweisung von der Schon- in eine Schutzzone kann auch keineswegs automatisch von einer Wertminderung ausgegangen werden. Indem ein Gebäude in einem stimmigen Umfeld aufgehoben ist, kann der Wert auch positiv beeinflusst werden, wie die positive Entwicklung der Bevölkerungszusammensetzung in den Schutzzonen zeigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 70, 83, 90, 98, 110, 113 und Anregung Nr. 17 (Baumgartnersiedlung an der Wanderstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Wanderstr. 31, G.Guisanstr. 83, G.Guisanstr. 30, Säntisstr. 3-11, Gotthelfstr. 3 & 7 & 9, Säntisstr. 7, Säntisstr. 2

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 4 und Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Mit der Schutzzone erfolge eine unverhältnismässige Eigentumsbeschränkung, welche die weitere bauliche Entwicklung wie z.B. Dachausbauten, energetische Sanierungen oder Erdbebenertüchtigungen erschwere. Ein Einsprechender verweist darauf, dass bereits der §58 des Bau- und Planungsgesetzes ausreichenden Schutz böte und die strengen Restriktionen der Schutzzone im Widerspruch zum kantonalen Ziel stehen würden, Wohnraum zu schaffen. Zwei Einsprechende könnten einen Schutz der Strassenfassaden nachvollziehen, wenn auf der Hofseite der Gebäude grosszügige Spielräume für die bauliche Weiterentwicklung bleiben würden. Ein Einsprechender (Nr. 70, Wanderstrasse 31) macht geltend, gegenüber benachbarten Bauten, die bereits grössere Umbauten vorgenommen hätten, benachteiligt zu sein und behält sich Entschädigungsforderungen vor.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung

3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument (Objektblatt 8/6)
Die Baumgartnerhäuser in dem Geviert Säntisstrasse, Gotthelfstrasse, General Guisan-Strasse, Wanderstrasse bilden, bestehend aus vier- und dreigeschossigen Häusern mit Vorgärten sowie einer kleinen Anzahl stilgleicher Bauten, eine geschlossene Siedlung. Diese Einheit sowie die architektonische Qualität der Gebäude rechtfertigen die Einweisung in die Schutzzone. Zudem hat der Denkmalrat am 18. Juni 2002 beschlossen, dass die im Zusammenhang erhaltenen Baumgartnerhäuser als Denkmäler gemäss §5 des Denkmalschutzgesetzes einzustufen sind. Diese Vorgabe wird im Rahmen der Zonenplanrevision als Schutzzone umgesetzt. Hiermit ist auch die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. In der Schutzzone ist weiterhin wie in den Kapiteln 3.1.3 und 3.1.4 ausgeführt eine bauliche Weiterentwicklung möglich, solange sie die äussere wertvolle Substanz und den Charakter der Überbauung nicht beeinträchtigt. Zudem gelten auch in der Schutzzone weiterhin die Richtlinien für Baumgartnerhäuser zu Möglichkeiten von Dachausbauten.

Der Grundsatz der Erdbebensicherheit wird in der SIA-Norm 261 geregelt. Im SIA-Merkblatt 2018 wird der Schutz vor Erdbeben konkretisiert. Bei Neubauten sind die Bestimmungen der SIA-Norm 261 einzuhalten. Bei Umbauten (Anbau, Aufbau oder Aufstockung, Eingriff in die Tragstruktur) sind Gebäude entsprechend diesem Merkblatt zu ertüchtigen. Bei Sanierung ohne Umbauten darf die Tragstruktur durch Schlitze und Aussparungen im Mauerwerk nicht geschwächt werden, andernfalls gelten dieselben Forderungen wie bei Umbauten. Diese Praxis gilt im Grundsatz für alle Zonen. Bei Bauten in der Schutzzone sowie bei Inventarobjekten und eingetragenen Denkmälern sind neben der Erdbebensicherheit u.a. auch der Denkmalschutz zu beachten. Dabei gilt es, ähnlich wie bei energetischen Ertüchtigung, im Einzelfall im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung zu prüfen, welche Massnahmen verhältnismässig und denkmalverträglich sind. Wichtig ist der Hinweis, dass Massnahmen zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit meist an verschiedenen Orten des Gebäude vorgenommen werden können. Insofern findet sich bei historischen Objekten meist ein denkmalverträglicher Bereich. Auch gilt es zu erwähnen, dass in Schutzzonen nur das äussere der Objekte geschützt ist. Massnahmen zum Schutz vor Erbeben werden in der Regel im Innern vorgenommen

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 10, 19, 26, 28, 38 (Bläsiring / Andlauerstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Bläsiring 7- 15

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Zone 5a (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Die aus der Schonzone entlassenen Bauten seien ein durchaus wertvolles Ensemble. Mit der Aufhebung der Schonzone drohe eine Beeinträchtigung des stimmigen Gesamtbildes des Gevierts womit nicht nur der künstlerische Wert, sondern auch die Lebensqualität in den benachbarten Liegenschaften, die sich in der Schutzzone befinden, beeinträchtigt werden würde. Zwei Einsprechende (Nr. 10, 28) befürchten vor allem unpassende fünfgeschossige Hofbauten und könnten eine Zone 5a im Blockrandbereich akzeptieren, wenn der Hofbereich der Zone 4 zugewiesen werden würde.

Behandlung: (Objektblatt 17/3)

Im Bereich Bläsiring wurden die Gebäude 7 bis 15 aus der Schonzone entlassen, weil neuer Wohnraum in Rheinnähe aus Sicht des Kantons besonders erwünscht ist und der künstlerisch, historischer Wert dieser Liegenschaften begrenzt ist. Im Gegensatz zu den anschliessenden Gebäuden Nummer 17 und 19, die im Rahmen der Zonenplanrevision für die Umzonung in die Schutzzone vorgeschlagen werden. Für die heute teilweise nur dreigeschossige Bebauung ergibt sich so die Möglichkeit, mehr Wohnraum zu verwirklichen. Von den direkt betroffenen Eigentümern der Gebäude gingen keine Einsprachen ein. Die vorgeschlagenen Zone 5a zielt auf die Fortsetzung der bereits teilweise bestehenden fünfgeschossigen Häuserzeile im Blockrand am Bläsiring. Wegen der geringen Tiefe des Blocks ist eine separate Ausweisung des Hofbereichs im Zonenplan mit der Zone 4 nicht notwendig. Der gegenwärtige Parzellenzuschnitt in Verbindung mit den generellen gesetzlichen Vorgaben zu Lichteinfallswinkel und Grenzabständen in Verbindung mit der über den Gestaltungsparagraf § 58 BPG einforderbaren Hauptbebauung an der Baulinie im Blockrandbereich verhindern eine überdimensionierte Bebauung im Hofbereich auch mit der vorgeschlagenen Zonierung.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 74, 75, 76, 77 und Anregung Nr. 12
(Sierenzerstrasse 83/ Allschwilerstrasse 90)

Betrifft: Liegenschaft Sierenzerstrasse 83 / Allschwilerstrasse 90

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Der markante Kopfbau Colmarerstrasse / Allschwilerstrasse / Sierenzerstrasse wurde 1988 anstelle des damaligen "Schwitterhauses" neu erstellt und sei somit nur noch physisch Bestandteil des neu für die Schonzone vorgesehe-

nen Ensembles Bündnerstrasse 23 bis Colmarerstrasse 128. Die Dokumentation des Wandels der Formensprache in den 1930-er Jahren, das Hauptargument für die Zuteilung in die Schonzone, entfalle für diese Liegenschaft. Die neu vorgesehene Grenze zwischen Zone 5a und Schonzone würde durch die Parzelle verlaufen, was dem Grundsatz eines parzellenscharfen Zonenplanes widerspreche und aufgrund der an Colmarerstrasse und Allschwilerstrasse durchlaufenden Fassadenausbildung der Liegenschaft nicht sinnvoll ist. Sollte die Liegenschaft trotzdem in die Schonzone eingeteilt werden, sind die minimalen Veränderungsspielräume verbindlich zu definieren.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzonen
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten
(Objektblatt 10/11)

Zur Beantwortung dieser Einsprache ist grundsätzlich festzuhalten, dass im Zonenplan zwar für jede Parzelle die Zoneneinteilung ersichtlich sein muss, die Zonengrenzen sich aber nicht zwingend an den im Zeitverlauf wandelbaren Parzellengrenzen orientieren müssen. Für die Liegenschaft Sierenzerstrasse 83 / Allschwilerstrasse 90 wurde bewusst die in Basel durchaus übliche und bewährte 45°-Lösung beim Aufeinandertreffen zweier Zonen an der Ecke eines Gevierts gewählt. Im vorliegenden Falle soll mit der Schonzone sichergestellt werden, dass die Eckliegenschaft, die selbst nicht zum historischen Ensemble gehört, einen stimmigen Anschluss an das anschliessende schutzwürdige Ensemble bildet. Es ist nämlich durchaus Praxis, dass sich in der Schutz- oder Schonzone auch einzelne Gebäude befinden, die selbst nicht zum künstlerisch, historischen Kernensemble gehören. Entscheidend für solche Liegenschaften ist dann, dass mit baulichen Massnahmen die benachbarte wertvolle Substanz oder der städtebauliche Gesamtcharakter eines Ensembles nicht beeinträchtigt wird.

Auf die Erstellung von Massnahmenkatalogen für Bauten in der Schutz- oder Schonzone wird in Basel bewusst verzichtet. Die Bestimmungen dieser Zonen sind offen formuliert, um Entscheidungsspielraum zu wahren und auf jeden Fall und im Zeitverlauf wandelbare Bedürfnisse individuell eingehen zu können. Die Abwägung von Gestaltungsfragen in Bezug auf historische und künstlerische Qualität ist nämlich nur schwer zu pauschalisieren und bedarf in jedem Einzelfall einer separaten Betrachtung und Beurteilung.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 34, 59, 61, 119, 140, 148 (Amselstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Amselstrasse 37, 35, 39, 41, 10 & 16 & 18, 26

Anliegen: Verzicht auf die Umzonung der nördlichen Strassenseite mit ungeraden Hausnummern in die Schutzzone und Verzicht auf die Umzonung der südlichen Strassenseite mit geraden Hausnummern in die Schonzone (bisher Zone 2a)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Die Bausubstanz in der Amselstrasse sei als nicht einheitliche und zum Teil nicht mehr ursprüngliche Bausubstanz nicht schutzwürdig. Die Zuweisung in Schutz- und Schonzone sei eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Strassenzügen im Bruderholzquartier. Die Zuweisung in die Schutz- und Schonzone sei mit baulichen Einschränkungen beziehungsweise Unsicherheiten über die künftigen Entwicklungsspielräume verbunden – zum Beispiel bezüglich energetischer Sanierungen. Die Zonierung würde zu einem Wertverlust der Liegenschaften führen. Der Gestaltungsparagraf §85 BPG sei der Schonzone (Einsprache Nr. 148), beziehungsweise die Schonzone der Schutzzone vorzuziehen (Einsprache 61). Eine Einsprache (Nr. 140 für die Hausnummern 10, 16 und 18) macht geltend, dass grössere Nutzungsreserven vernichtet würden und das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz in der Amselstrasse nicht ausreichend sei, um diese Einschränkungen zu rechtfertigen. Zudem hätte das Informationsschreiben zur öffentlichen Planauflage keine Rechtsmittelbelehrung enthalten.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument
3.4.1 Rechtsmittelbelehrung der Grundeigentümer
(Objektblatt 8/6)

Die vorgeschlagenen Schutz- und Schonzonen tragen zu einer Sicherung der besonderen atmosphärischen Qualität dieses Strassenzugs bei. Die Häuser der Strasse stammen zumeist aus der Zeit der Erstbebauung des Bruderholz. Mehrere von ihnen sind ausgezeichnete Beispiele des Heimatstils, der in Basel nur an wenigen Stellen in derselben Qualität vertreten ist. Die vorgeschlagene Einstufung in Schutz- und Schonzone auf der Nord- beziehungsweise Südseite der Amselstrasse ist auf die leicht unterschiedliche Qualität und den Erhaltungszustand der Gebäude zurückzuführen. Die Nutzungsreserven der Liegenschaften können in der Schonzone weiterhin genutzt werden, solange sie den Charakter des Strassenzugs nicht beeinträchtigen. Die tiefen und in einigen Fällen sehr weitläufigen Parzellen lassen hier weiterhin teilweise beträchtliche Spielräume. Auch in der Schutzzone auf der nördlichen Strassenseite ist eine sorgfältige bauliche Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen, solange die nach aussen sichtbare wertvolle Substanz und der Charakter des

Strassenzugs nicht beeinträchtigt werden. Dies gilt insbesondere für die teilweise bereits veränderten Rückseiten der Gebäude.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 33, 48, 114, 120, 123, 149 (Bruderholzallee)

Betrifft: Liegenschaften Bruderholzallee 208, 210, 194, 190-226, 190, 198

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in die Schonzone (bisher Zone 2a)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Die Bausubstanz im fraglichen Abschnitt der Bruderholzallee sei als nicht einheitliche und nur auf einer Strassenseite zur Schonzone vorgeschlagene Bebauung nicht schutzwürdig. Die Zuweisung in die Schonzone sei eine Ungleichbehandlung gegenüber anderen Strassenzügen im Bruderholzquartier. Die Zuweisung in die Schutz- und Schonzone sei mit baulichen Einschränkungen beziehungsweise Unsicherheiten über die künftigen Entwicklungsspielräume verbunden und würde zu einem Wertverlust der Liegenschaften führen. Die Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten stünde im Widerspruch zum kantonalen Ziel, mehr Wohnraum zu schaffen. Drei Einsprechende verweisen zusätzlich auf eine besondere Situation ihrer Parzelle, welche auch besonders zu berücksichtigen sei:
a) Der Einsprechende Nr. 149 (Hausnr. 198) macht geltend, dass im Falle einer Überführung in die Schonzone die zweite ihm gehörende Parzelle Nr. 3041 aufgrund des einzuhaltenden Waldabstandes baulich nahezu nicht mehr nutzbar sei, obwohl diese in der Bauzone 2a verbleiben soll. Die mit der Zuweisung einer Liegenschaft verbundene Beschränkung der Nutzungsbefugnisse würde die Einsprechenden demnach besonders hart treffen, was nicht mit überwiegenden Interessen gerechtfertigt werden könne.
b) Der Einsprechende Nr. 123 (Hausnr. 190) verweist darauf, über eine erheblich grössere Fläche und andere Struktur als die übrigen betroffenen Parzellen zu verfügen, weshalb es heute denkbar wäre, auf seinem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu errichten, während dies bei den übrigen betroffenen Grundstücken nicht ohne weiteres möglich wäre. Durch die Zonenfestsetzung wie für die übrigen Parzellen sei eine rechtliche Unterscheidung unterlassen und der Anspruch auf Gleichbehandlung verletzt worden.
c) Der Einsprechende Nr. 33 (Hausnr. 208) weist darauf hin, dass bereits seit längerer Zeit die Absicht bestehe, die Parzellen 1966 und 2820 zu vereinigen und einer neuen, gesamtheitlichen Überbauung zuzuführen.

Der Einsprechende Nr. 120 bringt neben der Kritik an der Schonzone als weiteres Anliegen seine Ablehnung der benachbarten Grünanlagenzone, diese wird separat im Kapitel 4.4 „Sonstiges“ behandelt.

Behandlung: Kapitel
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 7/8)

Die Bruderholzallee weist an diesem wichtigen Eintritt ins Bruderholz eine Überbauung mit individuellen Einzel- und Doppelhäusern von ansprechendem Niveau auf. Die langgezogene Zone ist auch im Zusammenhang mit dem qualitätvollen Bau Bruderholzallee 180 und der südlich anschliessenden Schulhaus-Anlage von Hermann Baur zu sehen, mit denen sie den südöstlichen Abschluss des Bruderholz-Plateaus bildet. Die schützenswerte Ensemble-Wirkung ergibt sich bei der Bruderholzallee gerade aus diesem Nebeneinander der individuellen Bebauungen innerhalb des topographisch geschlossenen Areals. Den Gebäuden kommt identitätsstiftender Charakter für diesen Teil der Bruderholzallee zu. Mit der Errichtung einer Schonzone kann dieser Charakter und insbesondere die zum Strassenraum offene Bauweise ohne Baugruppenblöcke gewahrt werden. Etliche Liegenschaften an der Bruderholzallee besitzen sehr tiefe Parzellen mit Nutzungsreserven im hinteren Teil der Grundstücke. Die Schonzone wurde aus diesem Grund nur für den vorderen Teil der Liegenschaften vorgeschlagen, so dass im hinteren Bereich weiterhin die Bebauung im Rahmen der Zone 2a realisiert werden können. Auch im Bereich der Schonzone selbst sind, wie in den Kapiteln 3.1.1 bis 3.1.4 erläutert, An-, Aus- und Umbauten und auch Neubauten zulässig, solange sie den Charakter des Strassenzugs nicht beeinträchtigen. Bei Neubauten kann sich das Volumen in der Schonzone durchaus an den im Strassenzug üblichen grösseren Gebäudevolumen orientieren, auch wenn die heutige Substanz im Einzelfall ein kleineres Bauvolumen aufweist. Nutzungsbeschränkungen durch Wald- oder Grenzabstände bestehen unabhängig von der gewählten Zonierung.
a) Im Falle des Einsprechenden Nr. 149 (Hausnr. 198) beträgt die noch nicht bebaute Distanz zwischen dem heute bestehenden Gebäude zur hinteren Grundstücksgrenze mit der Waldlinie rund 50 Meter. Unabhängig von der vorgesehenen Schonzone im vorderen Teil der Parzelle besteht somit - zumindest bezüglich dieses Aspektes - ausreichend Spielraum für ein weiteres Bauvolumen. Für zahlreiche andere Parzellen im Ensemble besteht eine ähnliche Situation.
b) Im Falle des Einsprechenden Nr. 123 (Hausnr.190) gilt es, bezüglich der geltend gemachten Ungleichbehandlung im Vergleich zu den übrigen betroffenen Liegenschaften der Zuweisung in die Schonzone darauf hinzuweisen, dass die Parzelle klar dem zusammenhängenden Strassenabschnitt zwischen Jakobsbergerholzweg und Rudolf Steiner-Weg zuzurechnen ist und die Nutzungsreserven aufgrund der ohnehin einzuhaltenden Wald- und Grenzabstände durchaus vergleichbar ausfallen. Insofern bewegt sich die Nutzungs-

beschränkung durch die Zuweisung in die Schonzone bei allen betroffenen Parzellen in einem ähnlichen Rahmen. Dabei ist zu beachten, dass auch die Schonzone eine Bauzone ist, wobei sich das zulässige Volumen von Bauten durchaus an den im Strassenzug üblichen grösseren Gebäudevolumen orientieren kann und im Falle der Bruderholzallee eine sorgfältige Weiterentwicklung den schutzwürdigen Charakter der Häusergruppe zum Strassenraum nicht zwingend beeinträchtigen muss. Es erscheint deshalb nicht als unverhältnismässig, die Liegenschaft der Einsprecher in die Schonzone zuzuweisen. Im Übrigen gilt es darauf hinzuweisen, dass es im Wesen einer Ortsplanung liegt, Zonen zu bilden und abzugrenzen. Dabei ist es gar nicht möglich, ähnliche Grundstücke immer gleichen Zonen zuzuordnen und umgekehrt. Verfassungsrechtlich genügt es im Rahmen des der zuständigen Behörde zustehenden Planungsermessens, dass die Planung sachlich vertretbar, d.h. nicht willkürlich ist. Oben wurde bereits ausgeführt, welche Gründe für die Unterschutzstellung der Parzelle der Einsprecher sprechen. Von einer willkürlichen Errichtung der Schonzone kann deshalb nicht gesprochen werden.
c) Im Falle des Einsprechenden Nr. 33 (Hausnr. 208) ist darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Vereinigung mit der Parzelle 2820 den rückwärtigen Bereich betrifft, der weiterhin in der Zone 2a verbleibt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprachen Nr. 9 & 141, 12, 23, 32, 35, 36, 44, 49, 50, 63, 73, 91, 109, 118, 133 (Thiersteinerrain und Passwangstrasse)

Betrifft: Liegenschaften Hausnr. Passwangstr.21, Passwangstr.33, Passwangstr.25, Thiersteinerr.163, Thiersteinerr.121, Thiersteinerr.127, Thiersteinerr.127, Thiersteinerr.117, Thiersteinerr.103, Thiersteinerr.95&85, Passwangstr.27, Thiersteinerr.127, Thiersteinerr.97&101, Thiersteinerr.159, Thiersteinerr.122

Anliegen: Verzicht auf die Umzonung in die Schonzone (bisher Zone 2a)

Begründung: Die Einsprechenden machen folgende Gründe für ihr Anliegen geltend: Die Mehrheit der Einsprechenden bringt vor, dass das Gebäudeensemble am Thiersteinerrain und an der Passwangstrasse insgesamt nicht schützenswert sei, da die Häuser nicht einheitlich seien und teilweise bereits verändert wurden. Deshalb seien die mit der Schonzone verbundenen zusätzliche Kosten oder Einschränkungen oder für die bauliche Weiterentwicklung zum Beispiel für die Ausschöpfung der bestehenden Nutzungsreserven, die energetische Sanierung oder die Änderung der Raumeinteilung nicht gerechtfertigt. Etliche Einsprechende befürchten eine Wertminderung ihrer Grundstücke. Die Einsprachen Nr. 9 & 141 sowie Nr. 118 kündigen Entschädigungsforderungen an. Einige Einsprechende äussern im Zusammenhang mit der Vorlage einer Schonzone Kritik an der dann erfolgenden nicht nachvollziehbaren Beurtei-

lung durch die Stadtbildkommission, einige sehen in einem Bebauungsplan für eine einheitliche bauliche Weiterentwicklung eine bessere Option.
Vier Einsprechende stellen zusätzlich die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaften im Speziellen in Frage, da sie nicht zum eigentlichen Ensemble gehörten:
a) Einsprache Nr. 9: Die Passwangstrasse 21 gehöre nicht zu den von Mühll & Oberrauch erbauten Häusern.
b) Einsprache Nr. 50: Die Parzelle Thiersteinerrain 103 beinhalte nur Garagen.
c) Einsprache Nr. 63: Die Parzelle Thiersteinerrain 95 beinhalte ein Mehrfamilienhaus, welches nicht mit den Reihenhäusern des Kernensembles zu vergleichen ist.
d) Einsprache Nr. 109: Die Parzellen Thiersteinerrain 97 und 101 enthielten ein erst in den 50er Jahren errichtetes Gebäude und eine Garage.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
(Objektblatt 7/6 und 7/7)

Auf beiden Seiten des Thiersteinerrains sowie auf der östlichen Seite der Passwangstrasse befinden sich Reiheneinfamilienhäuser, die in verschiedenen zeitnahen Etappen mit der klaren Absicht erbaut wurden, ein geschlossenes Strassenbild zu erzielen. Bis heute ist die Grundsubstanz erhalten geblieben; durch die Einweisung in die Schonzone soll die Qualität des stimmigen Erscheinungsbildes auch für die Zukunft gesichert werden.
Wie in Kapitel 3.1.13 ausgeführt, würde dabei mit der Erstellung eines Kriterienkataloges oder eines Bebauungsplans ein zu starres Instrument geschaffen. Bei der Möglichkeit einer baulichen Weiterentwicklung bietet die Schonzone mehr Spielraum, um flexibel auf die bestehende Bebauung und sich im Zeitverlauf wandelnde Bedürfnisse eingehen zu können.
Wie in Kapitel 3.1.1 ausgeführt sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles oder Strassenzügen. Es ist deshalb durchaus üblich, dass sich in der Schutz- oder Schonzone oder an deren Rand auch einzelne Gebäude befinden, die selbst nicht als historisch oder künstlerisch wertvoll zu betrachten sind. Die Wirkung der Schonzone für solche Parzellen besteht dann darin, dass mit künftigen baulichen Massnahmen zum Beispiel durch eine sorgfältige Gestaltung oder Proportionierung und Positionierung von Baumassnahmen der städtebauliche Gesamtcharakter eines Ensembles nicht beeinträch-

tigt wird. Dies gilt auch für die in den Einsprachen Nr. 9, 50, 63 und 109 genannten Fälle.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprache Nr. 3

Betrifft: Liegenschaft Schönenbuchstrasse 14

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Einsprechenden wollen ihr Haus mit einem Lift ergänzen und das Dachgeschoss ausbauen. Sie befürchten, dass dies in der Schutzzone nicht mehr möglich ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 10/14)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 4

Betrifft: Liegenschaft Im Langen Loh 232

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass sich andere Gebäude in der Häuserzeile nicht mehr im Originalzustand befinden. Sie fühlen sich mit der Zuweisung in die Schonzone im Vergleich zu anderen Strassenzügen ungleich behandelt und empfinden die Umzonung in die Schonzone als Benachteiligung der Eigentümer, die noch keinen Aus- oder Umbau in der Zone 2 vorgenommen haben. Durch die Einweisung in eine Schonzone befürchten die Eigentümer eine Wertminderung ihrer Liegenschaft. Zudem bewerten sie ihr Haus als nicht schützenswert.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.8 Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzone
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung

(Objektblatt 8/1)

Die Einfamilienreihenhäuser von Hans Bernoulli weisen eine einheitliche Formensprache auf, die ihnen Präsenz und somit städtebauliche Bedeutung gegenüber der Vielfalt der anderen Bauten gleichen Typs verleihen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 5

Betrifft: Liegenschaft Burgunderstrasse 33

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden beurteilen ihr Gebäude nicht als vollumfänglich schützenswert und sehen die Umzonung in die Schutzzone als Widerspruch zum Ziel des Kantons, Wohnraum und Wohnqualität zu fördern. Zu grosse Häuser seien in der Stadt nicht mehr nachfrageorientiert und an Familien nicht vermittelbar, da die Unterhaltskosten zu hoch ausfallen. Dementsprechend ist das Ziel der Einsprechenden, das bestehende Haus mit ca. 450 m^2 möglicher Geschossfläche zu einem Zweifamilienhaus umzubauen, rollstuhlgängig und mit Fahrstuhl, unter Beibehaltung der Fassade gegen die Burgunderstrasse und unter Erhaltung des Charakters im Inneren des Hauses. Hierzu erfolgten bereits intensive Abklärungen und Studien von Architekturbüros. Nach Ansicht der Einsprechenden entsteht mit der Unterstellung der Liegenschaft in die Schutzzone ein grosser Wertverlust, für deren finanzielle Abgeltung der Kanton die Verantwortung übernehmen muss. Für sie entspricht diese Wertverminderung einer faktischen Enteignung. Die erwähnten Studien der Architekten und die Bewertung stünden den Behörden zur Beurteilung jederzeit zur Einsicht zur Verfügung.

Behandlung: Kapitel
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/15)

Die drei herrschaftlichen Einfamilienreihenhäuser im Heimatstil wurden mit jenen am Steinenring zusammen erbaut (Gebrüder Stamm, 1911-1913). Sie bilden ein qualitätsvolles Ensemble und sind ein wichtiger Bestandteil des Erscheinungsbildes der Burgunderstrasse, das noch mehrheitlich durch die Erstbebauung geprägt ist. Die drei Reihenhäuser Burgunderstrasse 33, 35 und 37 sind eine sinnvolle Fortsetzung der Schutzzone am Steinenring.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 6

Betrifft: Liegenschaften Buchenstrasse 44 und Wettsteinallee 87

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten eine Wertminderung ihrer Liegenschaft und gehen mit der Umzonung in die Schutzzone von einer teilweisen materiellen Enteignung aus. Sie befürchten eine Verhinderung von energiesparender Massnahmen sowie Um- und Anbauten.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 9/8)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 7

Betrifft: Liegenschaft In den Ziegelhöfen 83

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten Mehrkosten und Erschwernisse bei Sanierungsmassnahmen sowie eine Wertminderung ihrer Liegenschaft.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 8/2)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 8

Betrifft: Liegenschaft Gundeldingerstrasse 176

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in Schutzzone (bisher Zone 2a)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten durch die Einweisung in eine Schutzzone eine Wertminderung ihrer Liegenschaft und machen eine materielle Enteignung geltend. Sie gehen davon aus, dass die Vorgaben der Schutzzone Um- und Anbauten sowie energetische Sanierungen erschweren oder sogar verunmöglichen. Des Weiteren stellen die Einsprechenden die Umzonung in Frage, da die gegenüberliegenden Liegenschaften einen modernen Charakter aufweisen und über keine gute Architektur verfügen. Auch merken sie an, dass die Gefahr eines Abbruchs der Häuser sowie kaum bestehe und die Eigentümer bis jetzt sehr gut Sorge zu den Liegenschaften getragen haben.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.12 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist nicht nötig / Eigentümer sorgen in Eigenverantwortung für den Ortsbildschutz
(Objektblatt 7/1)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 13

Betrifft: Liegenschaft Schützenmattstrasse 15

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)
Entlassung aus der Schonzone und Zuweisung in Zone 5a

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass die Gebäude aus unterschiedlichen Zeiträumen stammen und die architektonische Qualität heterogen ist. Einfache Fassadengestaltungen würden willkürlich mit Elementen aus der Jahrhundertwende, neubarocke Elemente mit Elementen aus der Moderne und Nachmoderne wechseln. Von einem Ensemble könne nicht gesprochen werden. Die Liegenschaft Schützenmattstrasse 15 stamme aus dem Jahr 1786. Das Gebäude sei zwischen den Nachbarliegenschaften Nr. 13 und Nr. 19 wie ein Sandwich eingeklemmt. Es sollte unbedingt die Möglichkeit bestehen, das Gebäude, wie die Nachbarliegenschaften anhand der Zone 5a auszubauen. Dies würde zu einer einheitlichen Strassengestaltung führen. Des

Weiteren sind die Einsprechenden der Meinung, dass es für eine weitere Ausdehnung der Schutzzone am öffentlichen Interesse fehle, welches ihr privates Interesse überwiegt.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse
(Objektblatt 2/2)

Die Liegenschaft Schützenmattstrasse 15 gehört zur Umgebung des Lützelhofs. Der Lützelhof verfügt über eine architektonische Vielfalt an historischem Ort. Um das spätgotische Haus mit dem Treppenturm - der alte Basler Sitz der Äbte von Lützel - gruppieren sich verschiedene qualitätsvolle Bauten des 19. Jahrhunderts und der 1920er Jahre. Die Häuser an der Schützenmattstrasse sind durchmischt und von unterschiedlicher Qualität, ihre Zuordnung in eine Schutzzone erfolgt, um eine behutsame Weiterentwicklung des gesamten Lützelhofs zu gewährleisten. Schutz- und Schonzonen können durchaus Gebäude enthalten, die von unterschiedlicher künstlerischer und historischer Qualität sind, dementsprechend werden auch die Spielräume für Um- und Ausbauten unterschiedlich bewertet.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 15

Betrifft: Liegenschaft Dittingerstrasse 4, 6 und 8

Anliegen: Antrag auf Zuweisung in Schutzzone (bisher Zone 2a)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass im Rahmen der Zonenplanrevision vorgeschlagen wird, einen Teil des Gartens sowie die Garage des Hauses Dittingerstrasse 4, nicht aber das Haus selbst in die Schutzzone zu übernehmen. Die drei Einfamilienhäuser Dittingerstrasse 4, 6 und 8 bilden zusammen ein Ganzes und gehören zu den Häusern entlang der Gundeldingerstrasse, die neu in die Schutzzone kommen sollen. Aus diesem Grund beantragen die Einsprechenden, die Häuser Dittingerstrasse 4,6 und 8 ebenfalls in die Schutzzone aufzunehmen.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
(Objektblatt 7/1)

Unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung stuft die Denkmalpflege den künstlerischen und historischen Wert der Häuser Dittingerstrasse 4, 6 und 8 als nicht genügend für eine Schutzzone ein. Diese durchaus hochwertigen Liegenschaften weisen nicht die Einheitlichkeit auf, die bei den Häusern an der Gundeldingerstrasse und der Röschenzerstrasse zu erkennen ist. Im Geviert Gundeldingerstrasse - Röschenzerstrasse - Dittingerstrasse befindet sich ein Denkmalschutz-Objekt (Gundeldingerstrasse 172 / Dittingerstrasse 30), ein Denkmalinventar-Objekt (Gundeldingerstr. 170) sowie mehrere weitere qualitätvolle und gut erhaltene Bauten entlang der Gundeldingerstrasse und im nördlichen Teil der Röschenzerstrasse, die eine erkennbare Einheit bilden und in einer Schutzzone zusammengefasst werden sollen. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Auch werden Schutz- und Schonzonen möglichst zusammenhängend gelegt und beziehen sich nicht zwangsläufig auf die Parzellengrenze. So streift die Schutzzone im Bereich Röschenzerstrasse 3-7, Gundeldingerstrasse 160-180, Dittingerstrasse 20, 30 auch den hinteren Bereich der Liegenschaften Dittingerstrasse 4, 6 und 8.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 16

Betrifft: Liegenschaft Jurastrasse 41

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (heute Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten durch die Umzonung in die Schonzone eine Wertminderung ihrer Liegenschaften sowie Mehrkosten bei Sanierungen und Umbauten. Sie sind der Meinung, dass für attraktiven Wohnraum früher oder später eine Neuüberbauung erforderlich ist. Ein Neubau liesse nicht nur zusätzliche Nutzflächen und einen zeitgemässen Grundriss zu, sie dürfte auch kostengünstiger realisiert werden als eine Totalsanierung.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes
(Objektblatt 6/7)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 17

Betrifft: Liegenschaft Unterer Rheinweg 32

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass südöstlich der Liegenschaft eine ästhetisch und energetisch unbefriedigende Baulücke besteht und das Gebäude über ein schlecht genutztes Mansardengeschoss verfügt. Bereits vor Publikation der Zonenplanrevision haben die Einsprechenden ein Architekturbüro beauftragt, ein Projekt zur baulichen Schliessung der Lücke und zum Ausbau des Mansardengeschosses in eine Wohnung zu erarbeiten. Durch die Umzonung in eine Schutzzone sei diese Schaffung von neuem Wohnraum und einer energetischen und ästhetischen Verbesserung der Situation gefährdet. Zudem bezweifeln die Einsprechenden die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft, da sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein stark vorragender, hoher und architektonisch wenig befriedigender Block aus den sechziger Jahren befindet.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
(Objektblatt 17/14)

Bei dem Ensemble Unterer Rheinweg 32-38 handelt es sich um eine qualitätvolle Gruppe des Heimatstils mit typisch bewegter Baulinie und betonter Dachlandschaft, 1908-11 von Max Oelhafen gebaut. Das Doppelhaus Unterer Rheinweg 40-42 / Florastrasse wurde 1911 von den Architekten Widmer, Erlacher & Callini ebenfalls in charakteristischem Heimatstil zusammen mit Florastrasse 45 errichtet. Es handelt sich um einen wichtigen, gut erhaltenen Abschnitt der Rheinpromenade.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 20

Betrifft: Liegenschaften Lothringerstrasse 13 und 15

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass das Ensemble an der Lothringerstrasse nicht mehr vollständig ist. Zudem befürchten sie, durch die Zuweisung in die Schutzzone in Zukunft auf ihren beiden Liegenschaftsparzellen keine zusammenhängende Überbauung planen und ausführen zu können, die zur Schaffung hochwertigen Wohnraumes und zur Aufwertung des Quartiers St. Johann beitragen würde.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
(Objektblatt 11/9)

Das Geviert Mülhauserstrasse / Vogesenstrasse / Jungstrasse / Lothringerstrasse ist ein in dieser Kompaktheit für Basel seltenes Ensemble von teils imposanten Mehrfamilienhäusern im Heimatstil, das erst von zwei Neubauten durchbrochen ist und nicht weiter reduziert werden sollte.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 21

Betrifft: Liegenschaft Mülhauserstrasse 99

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten durch die Umzonung in die Schonzone eine Wertminderung ihrer Liegenschaft, insbesondere bei einem Dachstockausbau, welcher durch diese Massnahme massiv eingeschränkt werde. Bei anfallendem Wertverlust fordern die Einsprechenden von der Stadt Basel Entschädigung.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
(Objektblatt 11/9)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 24

Betrifft: Mittlere Strasse 134

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)
(mind. Gartenfläche soll in Schonzone belassen werden)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass im Rahmen der letzten Zonenplanrevision 1984/88 von Seiten der Regierung ebenfalls beantragt wurde, die Liegenschaft Mittlere Strasse 134 in die Schutzzone zu legen. Dagegen erhoben die Eigentümer damals Einsprache und der Grosse Rat hiess auf Antrag seiner Kommission die Einsprache teilweise gut und entschied, die Parzelle in die Schonzone einzuweisen.
Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich beim Haus Mittlere Strasse 134 um ein Einfamilienhaus alten Zuschnittes handelt. Die Einsprechenden und ihre Kinder haben grundsätzlich nicht die Absicht, das bestehende Gebäude abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen, sondern möchten es, wenn irgendwie möglich, in der Familie erhalten, aber auch für Wohnzwecke nutzen können. Insofern die Erhaltung des Gebäudes selbst unter denkmalpflegerischen Aspekten als unverzichtbar betrachtet würde, würde es genügen, lediglich das Gebäude selbst in die Schutzzone zu legen oder unter Denkmalschutz zu stellen und den restlichen Parzellenteil in der Schonzone zu belassen, sodass auf diesem Parzellenteil durch zusätzliche Bauten einerseits die Nutzung des Hauses Mittlere Strasse 134 für Wohnzwecke verbessert werden und der Eindruck der dominant in Erscheinung tretenden Brandmauer zum Nachbarhaus an der Herbstgasse gemildert werden könnte.
Eine Einweisung der Liegenschaft in die Schutzzone würde, insofern zusätzliche bauliche Massnahmen zur besseren Nutzung des Hauses damit verunmöglicht würden, zu enteignungsrechtlichen Ansprüchen wegen Minderwert führen.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 11/18)

Am oberen St. Johanns-Ring und an den ihn kreuzenden Strassen bilden die um 1900 errichteten Bauten im Stil des Historismus ein weitgehend intaktes Gebiet von grosser atmosphärischer Dichte. Das Einfamilienhaus an der Ecke zur Herbstgasse gehört in diesen Zusammenhang und schliesst sich an die Schutzzone der Metzerstrasse und der Herbstgasse an. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine klein-

teilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Auch in der Schutzzone sind, wie hier zum Beispiel zur Schliessung des Blockrands, Neubauten möglich, wenn sie die wertvolle Substanz und den Charakter des Strassenzugs nicht beeinträchtigen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 31

Betrifft: Liegenschaft Austrasse 102

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Zuweisung ihrer Liegenschaft in die Schutzzone in Frage, da es mit höheren Geschossen aus dem Ensemble ragt. Zudem befürchten die Einsprechenden mit der Umzonung der Liegenschaften in die Schutzzone weitere Einschränkungen bei Um- und Anbauten. Schon die heute vorliegende Schonzone verunmöglichte einen für das Vorderhaus vorgesehenen Anbau eines Außenliftes zur Verbesserung der Zugänglichkeit der Wohnungen im Vorderhaus.
Die Einsprechenden sind der Meinung, dass es zweckmässig sei, für die Neuüberbauung der Gebäude Austrasse 106 bis und mit 102 einen einheitlichen Bebauungsplan zur Anwendung zu bringen, der die Gebäude der Stadterneuerung als Ensemble gegenüber den bestehenden als Ensemble zu erhaltenden Gebäuden Austrasse 108 bis 94 abgrenzt.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument (Objektblatt 3/11)

Die Häuser an der Austrasse und am oberen Spalentorweg mit den eindrücklichen Eckbauten bilden ein attraktives Ensemble. Es überwiegen Einfamilien-Reihenhäuser aus Sichtbackstein. Die beiden Strassenabschnitte liegen in einem der Kerngebiete des Quartiers, das hier noch weitgehend seinen Charakter bewahrt hat. Die Liegenschaft Austrasse 102 ist zwar ein bis zwei Stockwerke höher als die angrenzenden Gebäude, reiht sich aber in die Fassadensprache des Ensembles aus Sichtbackstein-Architektur ein. Auch die bereits 1998 erfolgte Inventarisierung der Gebäude Austrasse 94 bis 104 durch die Denkmalpflege sowie der Gebäude Spalentorweg 54, 56 und 62

zeigt, dass hier ein wertvolles Ensemble vorliegt, aus dem man die Liegenschaften Austrasse 102 bis 106 nicht herausnehmen sollte.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 39

Betrifft: Liegenschaft Mittlere Strasse 127

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten durch die Einweisung in eine Schutzzone eine Wertminderung ihrer Liegenschaft und machen eine materielle Enteignung geltend. Zudem weisen sie darauf hin, dass die spezielle Bauweise des Hauses nicht erdbebensicher ist und ein Schutz der Substanz somit ein Sicherheitsrisiko darstelle. Des Weiteren fand der Hauskauf in der Annahme statt, ein zusätzliches Stockwerk bauen zu können. Das Haus der Einsprechenden ist das einzige Haus in der Häuserzeile, das zur Strassenseite nur zweigeschossig ist. Abschliessend stellen sie die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft in Frage.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 11/22)

Am oberen St. Johanns-Ring und an den ihn kreuzenden Strassen bilden die um 1900 errichteten Bauten im Stil des Historismus ein weitgehend intaktes Gebiet von grosser atmosphärischer Dichte. Die Vielfalt und Qualität dieser Architektur findet sich auch in dem Geviert St. Johanns-Ring / Mittlere Strasse / Sommergasse mit mehrheitlich Einfamilienreihenhäusern, die an der Sommergasse bereits der Schutzzone zugewiesen sind.

Der Grundsatz der Erdbebensicherheit wird in der SIA-Norm 261 geregelt. Im SIA-Merkblatt 2018 wird der Schutz vor Erdbeben konkretisiert. Bei Neubauten sind die Bestimmungen der SIA-Norm 261 einzuhalten. Bei Umbauten (Anbau, Aufbau oder Aufstockung, Eingriff in die Tragstruktur) sind Gebäude entsprechend diesem Merkblatt zu ertüchtigen. Bei Sanierung ohne Umbauten darf die Tragstruktur durch Schlitze und Aussparungen im Mauerwerk nicht geschwächt werden, andernfalls gelten dieselben Forderungen wie bei Umbauten. Diese Praxis gilt im Grundsatz für alle Zonen. Bei Bauten in der Schutzzone sowie bei Inventarobjekten und eingetragenen Denkmälern sind neben der Erdbebensicherheit u.a. auch der Denkmalschutz zu beachten.

Dabei gilt es, ähnlich wie bei der energetischen Ertüchtigung, im Einzelfall im Rahmen einer sorgfältigen Abwägung zu prüfen, welche Massnahmen verhältnismässig und denkmalverträglich sind. Wichtig ist der Hinweis, dass Massnahmen zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit meist an verschiedenen Orten des Gebäudes vorgenommen werden können. Insofern findet sich bei historischen Objekten meist ein denkmalverträglicher Bereich. Auch gilt es zu erwähnen, dass in Schutzzonen nur das äussere der Objekte geschützt ist. Massnahmen zum Schutz vor Erbeben werden in der Regel im Innern vorgenommen

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 41

Betrifft: Liegenschaft Peter Rot-Strasse 72

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen auf schlechte Erfahrungen mit der Stadtbildkommission hin und sprechen ihr Misstrauen gegenüber Subventionierung von Baumgartnerhäusern aus.

Behandlung: Kapitel
3.1.15 Baumgartnerhäuser
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes
(Objektblatt 14/3)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 43

Betrifft: Liegenschaft Dammerkirchstrasse 38

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden weisen auf schlechte Erfahrungen mit der Stadtbildkommission hin und sprechen ihr Misstrauen gegenüber der Arbeitsweise der Stadtbildkommission aus. Im Fall einer Umzonung fordern sie eine Verbesserung der Arbeitsabläufe.

Behandlung: Kapitel
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 45

Betrifft: Liegenschaft Hagenbachstrasse 18

Anliegen: Verzicht auf Umzonung in Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden äussern Unklarheit bezüglich der zukünftigen baulichen Möglichkeiten in der Schutzzone. Sie kritisieren, dass kein integrales Konzept zur Aufwertung des Baumgartner-Viertels bestehe. Die Einsprechenden befürchten eine Wertminderung ihrer Liegenschaft und gehen mit der Umzonung in die Schutzzone von einer materiellen Enteignung aus, die sie geltend machen.

Behandlung: Kapitel
3.1.15 Baumgartnerhäuser
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 5/5)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 46

Betrifft: Liegenschaft Buchenstrasse 36

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Rückseite ihres Hauses in Frage. Sie befürchten, dass eine Anpassung an heute übliche Standards der Bauqualität mit der bestehenden Bebauung in einigermassen vertretbarem Aufwand in der Schutzzone nicht möglich ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen

3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 9/8)

Das Geviert Allschwilerstrasse / Eichenstrasse / Buchenstrasse mit den fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern stösst an die Biegung der Allschwilerstrasse und bildet mit dem Oekolampad sowie dem kleinen Park das eigentliche Zentrum der hier aneinanderstossenden Quartiere Gotthelf und Iselin. Die älteren Bauten entlang der Hauptverkehrsachse stehen in der Tradition des Historismus, die jüngeren an den Nebenstrassen integrieren Elemente des Heimatstils (Dachformen). Die gut erhaltene Blockrandbebauung ist von überdurchschnittlicher Qualität und Grösse.
Für solche hofseitige Fassaden, die keine wertvolle Substanz aufweisen, gelten auch die Restriktionen des Substanzschutzes nicht und es bestehen mehr Spielräume für eine bauliche Weiterentwicklung.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 52

Betrifft: Liegenschaften Elsässerstrasse 17 und 19

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Bei der Zuweisung ihrer Liegenschaft in die Schutzzone befürchten die Einsprechenden Einschränkungen bei nötigen Ausbauten, insbesondere um attraktive Dachwohnungen erstellen zu können. Da die Einsprechenden nicht beabsichtigen, die Liegenschaften durch Neubauten zu ersetzen, sondern zu einer Lösung tendieren, die Erhaltung des Charakters des bestehenden Strassenzugs gewährleistet, sind sie bereit, die Einsprache zurückzuziehen, wenn sie für den Fall einer Umzonung in die Schonzone eine verwaltungsrechtlich verbindliche Zusage erhalten, dass auf der Hofseite eine Erweiterung der Balkone, eventuell mit Wintergärten, möglich bleibt und dass durch die Einweisung in die Schonzone auch ein Ausbau einer Dachwohnung analog wie in den Nachbarparzellen Elsässerstrasse 13 und 15 möglich bleibt.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 11/8)

Die Einsprechenden gehen versehentlich davon aus, dass es sich um eine Umzonung zu Schutzzone handelt. Im Rahmen der Zonenplanrevision wird aber die Umzonung in eine Schonzone vorgeschlagen. Die vier Wohnhäuser

von 1924 und die anschliessenden von 1909 bilden einen in sich stimmigen Abschnitt älterer Bebauung im heterogenen Strassenbild. Die symmetrisch gegliederte Vierergruppe mit der Giebelbekrönung der äusseren Bauten ist ein gelungenes Beispiel für die sich vollziehende Versachlichung des Historismus. Sie stammen von Paul Hosch, der ab 1924 zusammen mit Hans Hindermann und Wilhelm Baumgartner zu den Urhebern der bekannten Baumgartner-Häuser werden sollte. Mit der Legung einer Schonzone soll hier der Charakter des Strassenzuges gewahrt werden. Wie in den Kapiteln 3.1.1 bis 3.1.4 erläutert, können An-, Um- und Neubauten sowie Sanierungen vorgenommen werden, solange sie den Charakter des Strassenzuges nicht beeinflussen. Eine verbindliche Zusage für einzelne Baumassnahmen wie zum Beispiel die Erweiterung von Balkonen kann in einem Einspracheverfahren allerdings grundsätzlich nicht gegeben werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 54

Betrifft: Liegenschaft Mattenstrasse 56

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)

Behandlung: Die Liegenschaft Mattenstrasse 56 ist im Rahmen der Zonenplanrevision nicht für eine Umzonung in die Schutzzone vorgesehen (siehe Objektblatt 16/2). Sie ist weiterhin der Zone 5a zugeordnet und im Zonenänderungsplan nicht dargestellt. Die vorgeschlagene Schutzzone beginnt erst bei der Nachbarparzelle Mattenstrasse 54. Somit ist die Einsprache gegenstandslos.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 58

Betrifft: Liegenschaft Greifengasse 3

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass sich die Liegenschaft Greifengasse 3 im Geschäftszentrum Kleinbasels befindet, das sich vom Claraplatz bis zur Mittleren Brücke erstreckt. Mit der geplanten Zuweisung von der Schon- in die Schutzzone würde jede Anpassung an veränderte Umstände und Verhältnisse verunmöglicht oder zumindest stark erschwert. So sei es

beispielsweise denkbar, dass sich in Zukunft ein anderes Geschäft in die Liegenschaft an der Greifengasse 3 einmietet. In diesem Zusammenhang müssten die üblichen Umbauarbeiten wie zum Beispiel die Neugestaltung des Sockelgeschosses oder auch die Erneuerung der Leuchtreklame vorgenommen werden. Diese Anpassungen betreffen die Bausubstanz des betroffenen Gebäudes und können in der Schutzzone nur mit einer Ausnahmebewilligung erfolgen. Diese Einschränkungen stellen für die Einsprechenden einen Widerspruch zu den Zielen der integralen Aufwertung Kleinbasels dar. Des Weiteren führen die Einsprechenden aus, dass in Zukunft insbesondere im Dachgeschoss Privatwohnungen geschaffen werden können. Hierfür wäre jedoch ein Aus- bzw. Umbau des Dachgeschosses erforderlich. Auch dieses Vorhaben würde mit der Zuweisung in die Schutzzone erheblich erschwert und widerspreche dem Ziel des Kantons attraktiven Wohnraum zu schaffen. Zusammenfassend stellen die Einsprechenden fest, dass der Zuweisung in die Schutzzone überwiegende öffentliche und private Interessen entgegenstehen, weshalb sie insgesamt als unverhältnismässig zu beurteilen ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
(Objektblatt 12/2)

Die Liegenschaft Greifengasse 3 befindet sich bereits in der Schonzone und ist ein im Denkmalinventar eingetragenes Objekt. Bei Änderungen an der Fassade, dem Anbringen von Leuchtreklame sowie der Neugestaltung des Sockelgeschosses muss auch in der heute bestehenden Schonzone eine Bewilligung der zuständigen Behörden eingeholt werden. Der Bestandesschutz der Schutzzone bezieht sich zudem lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen, zum Beispiel zum Innenhof, sind also weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich und verunmöglichen den Ausbau eines Dachgeschosses nicht.
Das gesamte Geviert Greifengasse, Ochsengasse, Sägergässlein, Untere Rheingasse hat eine hohe städtebauliche Bedeutung. Zwei Liegenschaften befinden sich bereits in der Schutzzone, sieben sind eingetragene Objekte des Denkmalinventars. Die vier Geschäftshäuser mit Wohnungen und Büros an der Greifengasse wurden von verschiedenen, zum Teil bekannten Architekten (Hans Bernoulli, Alfred Widmer, Hermann Neukomm) in der Zeit zwischen 1920 und 1925 errichtet. Sie wurden nach einem behördlich vorgegebenen Fassadenschema relativ einheitlich mit individuellen Akzenten gestaltet. Die Bauten gehören zur Phase der Umgestaltung der Greifengasse zur modernen Geschäftsstrasse und besitzen hohen städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Zeugniswert. Bei den Gebäuden an der Ochsengasse und am Sägergässlein handelt es sich zum Teil um Altstadthäuser mit wertvoller Sub-

stanz. Eine Einweisung des gesamten Gevierts in die Schutzzone entspricht nicht nur dem städtebaulichen Wert, sondern auch dem Instrument des Zonenplans, der wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, auf die Einteilung von einzelnen Liegenschaften möglichst verzichtet.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 60

Betrifft: Liegenschaft Casinostrasse 2

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass die Bestimmung von § 58 Abs. 1 des Bau- und Planungsgesetzes genügend Gewähr gibt, dass im Falle eines Neubaus gemäss der bisherigen geltenden Zonenvorschrift auf die Nachbarbebauung, den gegenüberliegenden Park sowie das dahinter liegende Sommercasino Rücksicht genommen wird. Zudem stellen die Einsprechenden fest, dass die Wohnungen der Liegenschaft nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen und Sanierungen oder An- und Umbau erforderlich sind. Aus diesem Grunde wird subeventuell beantragt, dass im Falle einer Einweisung in die Schonzone verwaltungsrechtlich verbindlich festgestellt wird, dass ein Ausbau des Dachgeschosses der Liegenschaft Casinostrasse 2 damit nicht ausgeschlossen ist und dass auch gartenseitige Ausbauten der Balkone, eventuell die Anbringung von Wintergärten oder ähnliche Massnahmen, die eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und Wohnungsqualität bringen, möglich bleiben. Des Weiteren erläutern die Einsprechenden, dass die im Objektblatt zur Einweisung in die Schonzone genannten „schönen Details“ wie z.B. die Eingangsleuchten, gewisse Eisenteile, die Fenster etc. nicht mehr in der ursprünglichen Substanz aufrechterhalten werden können, sondern entweder altersbedingt oder weil Fensterisolierungen erforderlich sind, ausgewechselt werden müssen.

Behandlung: Kapitel
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 5/8)

Die Liegenschaft Casinostrasse 2 bildet den Auftakt von zwei qualitätvollen Gruppen von Bauten aus der Zeit der 1930er und 1940er Jahre mit schönen

Details. Der gesamte Strassenzug ist weitgehend original erhalten und bildet die Front zum Park mit dem Denkmal Sommercasino. Durch die Einweisung in die Schonzone soll zumindest die Qualität des Erscheinungsbildes als Ganzes auch für die Zukunft gesichert werden. Wie in den Kapiteln 3.1.1 bis 3.1.4 erläutert, können An-, Um- und Neubauten sowie Sanierungen vorgenommen werde, solange sie den Charakter des Strassenzuges nicht beeinflussen. Eine verbindliche Zusage einzelner Baumassnahmen wie zum Beispiel für den Ausbau des Dachgeschosses, gartenseitige Ausbauten der Balkone oder der Anbringung von Wintergärten kann in einem Einspracheverfahren allerdings grundsätzlich nicht gegeben werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 64

Betrifft: Liegenschaft Schützengraben 31-53

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass schon im Rahmen der letzten Zonenplanrevision 1984/88 die Einweisung der Häuserzeile Schützengraben 31-53 in die damals geschaffene Schonzone vorgesehen war. Damals seien aber mehrere Einsprachen, die vom Regierungsrat abgelehnt wurden, anschliessend in der Rekurskommission «teilweise gut» geheissen worden. Auf die Einweisung in die Schonzone wurde verzichtet, jedoch wurde die Häuserzeile von der Zone 5a in die seit damals gültige Zone 4 zurückversetzt. Die Einsprechenden führen die damals vorgebrachten Gründe erneut auf: Der Erhaltenswert von Baukubus und Massstäblichkeit der bereits von zwei hohen Neubauten unterbrochenen Häuserzeile war umstritten. Demgegenüber wurde der Eingriff in das Privateigentum als unverhältnismässig und somit als nicht gerechtfertigt gewertet. Als unverhältnismässig wurde insbesondere auch erachtet, dass der gesamte zur Häuserzeile korrespondierende Strassenraum durch die in neuerer Zeit erfolgte integrale Umwandlung zum immissionsreichen Cityring für dauernd seinem ursprünglichen Charakter entfremdet und ausschliesslich auf den rollenden Verkehr ausgerichtet wurde.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/12)

Die 10 spätklassizistischen Häuser - mit zwei Neubauten - wurden anfangs der 1860er Jahre errichtet, teils noch vor Abbruch der Stadtmauer. Es handelt

sich weitgehend um Mehrfamilienhäuser, die zu den ältesten ausserhalb der Altstadt gehören. Einzelne, wie die Nummer 31 und 37, zeigen besonders differenziert gestaltete Fassaden. In der aktuellen denkmalpflegerischen Beurteilung weist die Häuserzeile genügend Qualität für die Einweisung in eine Schonzone auf. Dass zwei Gebäude nicht zum ursprünglichen Ensemble gehören, widerspricht einer Schonzone nicht. Schutz- und Schonzonen werden wenn immer möglich strassen- oder blockweise gelegt, ohne einzelne Parzellen auszusparen. Dadurch soll vermieden werden, dass der Zonenplan zu einem kleinteiligen Flickenteppich verschiedenster, nebeneinander liegender Zonen wird. Einzelne vom schutzwürdigen Charakter abweichende Bauten können dann über den Bestandesschutz weiterhin umgebaut und erweitert werden, solange sie dadurch nicht mehr von den Vorgaben der Schonzone abweichen, als bisher. Gemäss den Vorschriften der Schonzone ist auch ein Neubau möglich, wenn dieser keine Beeinträchtigung des Charakters bewirkt. Dabei sind in der Schutzzone keineswegs die einzelnen Bauvolumina eingefroren, vielmehr geht es um das stimmige Zusammenspiel von Volumen und Architektursprache insgesamt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 66

Betrifft: Liegenschaft Schützengraben 33

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden beantragen die Zuweisung der Liegenschaften Schützengraben 31 und 33 anstatt in die Schonzone in die angrenzende Zone 5, um zwei Ausnahmen innerhalb der neu geplanten Schonzone von vornherein zu vermeiden und das Gebäude Schützengraben 33 als fünfgeschossiges Gebäude wieder zonenkonform werden zu lassen. Zudem könnte ermöglicht werden, dass das ästhetische Erscheinungsbild des Häuserzugs durch ein allfälliges Aufstocken der Liegenschaft Nummer 31 aufgewertet wird. Im Fall einer Umzonung in die Schonzone befürchten die Einsprechenden einen finanziellen Nachteil.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/12)

Die 10 spätklassizistischen Häuser - mit zwei Neubauten - wurden anfangs der 1860er Jahre errichtet, teils noch vor Abbruch der Stadtmauer. Es handelt

sich weitgehend um Mehrfamilienhäuser, die zu den ältesten ausserhalb der Altstadt gehören. Einzelne, wie die Nummer 31 und 37, zeigen besonders differenziert gestaltete Fassaden. In der aktuellen denkmalpflegerischen Beurteilung weist die Häuserzeile genügend Qualität für die Einweisung in eine Schonzone auf. Dass zwei Gebäude nicht zum ursprünglichen Ensemble gehören, widerspricht einer Schonzone nicht. Schutz- und Schonzonen werden wenn immer möglichst strassen- oder blockweise gelegt, ohne einzelne Parzellen auszusparen. Dadurch soll vermieden werden, dass der Zonenplan zu einem kleinteiligen Flickenteppich verschiedenster, nebeneinander liegender Zonen wird. Einzelne vom schutzwürdigen Charakter abweichende Bauten können dann über den Bestandesschutz weiterhin umgebaut und erweitert werden, solange sie dadurch nicht mehr von den Vorgaben der Schonzone abweichen, als bisher. Gemäss den Vorschriften der Schonzone ist auch ein Neubau möglich, wenn dieser keine Beeinträchtigung des Charakters bewirkt. Dabei sind in der Schutzzone keineswegs die einzelnen Bauvolumina eingefroren, vielmehr geht es um das stimmige Zusammenspiel von Volumen und Architektursprache insgesamt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 67

Betrifft: Liegenschaft Gundeldingerstrasse 201 und 203

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Einsprechenden empfinden die Umzonung in die Schonzone als Eingriff in die Eigentumsrechte, befürchten eine Wertminderung ihrer Liegenschaft und gehen von einer materiellen Enteignung aus. Zudem sehen sie die Umzonung in die Schonzone als Widerspruch zum Ziel des Kantons, Wohnraum und Wohnqualität zu fördern. Aufgrund der durch die Umzonung neu anwendbaren Vorschriften und zuständigen Behörden befürchten die Einsprechenden, dass Anpassungen an sich verändernde Wohnansprüche, Einbindung von alternativen Energien, Ausschöpfung der bislang zulässigen Kubatur und Renovation der Wärmedämmung erschwert bis nicht mehr möglich sind. Zudem würde es dem Einsprecher verunmöglicht, auf der Rückseite des Hauses einen Lift anzubringen oder die Balkone zu vergrössern. Abschliessend führen die Einsprechenden an, dass aufgrund der peripheren Lage der Liegenschaften innerhalb des Gundeldingerquartiers sowie des Gundeldingerquartiers im Verhältnis zu Stadt kein überwiegendes öffentliches Interesse gegenüber den einschneidenden Eigentumsbeschränkungen zulasten des Einsprechers gegeben ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes
3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse
(Objektblatt 3/12)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 69

Betrifft: Liegenschaft Rütimeyerstrasse 64

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass in den letzten 30 Jahren in der Rütimeyerstrasse kein baulicher Eingriff oder eine Änderung der bestehenden Strassenfassaden erfolgte. Die bestehenden Zonenvorschriften erfüllen also die städtebaulichen Bedürfnisse und Anforderungen an die bauliche, erhaltenswerte Substanz genügend. Eine Verschärfung der Vorschriften bedeutet für die Einsprechenden nicht nur einen unverhältnismässigen Eingriff in das Privateigentum, sie ist auch überflüssig. Sie würde zudem spätere bauliche Entwicklungen im Gebäudeinnern erheblich erschweren oder gar verunmöglichen. Da Wohnformen im Wandel sind, sind die Einsprechenden der Meinung, dass es zukünftigen Generationen möglich sein sollte, ohne komplizierte Verfahren im Innern der Gebäude Umbauten auszuführen.

Behandlung: Kapitel
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 8/8)

Die vorgesehene Umzonung in die Schutzzone ist als Aufwertung im Zusammenhang des gesamten Paulusquartiers zu sehen. Manifestiert sich bei den älteren Mehrfamilien- und Einfamilienreihenhäusern an der Rütimeyerstrasse eine vielgestaltige Stilmischung vorwiegend aus Historismus und Jugendstil, dominiert bei den jüngeren Häusern in den Seitenstrassen der Heimatstil und einheitlichere Strukturen, etwas reicher an der Benkenstrasse. Alle diese Bauten, die den spezifischen Charme des östlichen Quartierteils ausmachen, wurden im ersten Viertel des 20. Jahrhunderts errichtet.

Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Sie lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der Schon- sowie Schutzzone beziehen sich zudem lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter bzw. die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 78

Betrifft: Liegenschaft Oberwilerstrasse 31

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass mit der Umzonung eine Anpassung ihres Hauses an die Anforderungen des heutigen technischen Standards und des heutigen Wohnempfindens erheblich einschränkt, wenn nicht ganz verunmöglicht wird. Darüber hinaus weisen die Einsprechenden darauf hin, dass eine Umzonung zu einer Verminderung des Verkehrswertes bis hin zur Unverkäuflichkeit des Hauses führen kann. Schliesslich geben sie zu bedenken, dass die von der Umzonung betroffenen Häuser in der Oberwilerstrasse bereits durch Umbauarbeiten über ein unterschiedliches Erscheinungsbild verfügen.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
(Objektblatt 8/11)

Die sechs Häuser an der Oberwilerstrasse bilden mit fünf weiteren an der Birsigstrasse - in der Schonzone - das grösste Ensemble noch intakter Bauten der einstigen Arbeitersiedlung Bachletten der GGG, 1871-1874. Diese umfasste 57 Häuser, die in 19 Gruppen angeordnet waren und vom Architekten Johann Jakob Stehlin II entworfen wurden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 80

Betrifft: Liegenschaft Sierenzerstrasse 42

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Im Rahmen von Umbauplänen an ihrem Haus möchten die Einsprechenden an der Fassade zur Rufacherstrasse ein Fenster in eine Türe umwandeln, um eine Küche am Originalstandort an der Hausseite Rufacherstrasse mit direktem Zugang in den Garten zu errichten. Das Haus hat nicht wie die anderen Häuser einen Zugang in den Hinterhof, das heisst es gibt keine Fenster und Türen zum Hof. Als Familie mit Kleinkindern nutzen die Einsprechenden intensiv ihren Vorgarten als Sitz-, Ess-, und Spielplatz.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege
(Objektblatt 10/7)

Das Ensemble Rufacherstrasse / Sierenzerstrasse ist stimmig und von grossem Gemeinschaftswert. Das 1903 von den Architekten Argast und Oelhafen entworfene Ensemble von sechs symmetrisch angelegten Einfamilienhäusern verkörpert eine gelungene Variante des späten eklektizistischen Historismus. Strukturell fügt es sich treffend in die wesentlich von den Bernoulli-Häusern geprägte städtebauliche Situation ein. Da dieses einheitlich erhaltene Ensemble durch einen unsensiblen An- oder Umbau leicht zu beeinträchtigen ist, wird eine Umzonung von der Schon- in die Schutzzone vorgeschlagen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 85

Betrifft: Liegenschaft Greifengasse 10

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden kritisieren, dass sich bauliche Änderungen durch die Einweisung in die Schutzzone erschweren und nur mit enormem Mehraufwand zu realisieren sind.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege
(Objektblatt 12/4)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 87

Betrifft: Liegenschaft Nonnenweg 49

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten durch die Umzonung in die Schutzzone einen Wertverlust durch zusätzliche Einschränkungen und hohe Kostenfolgen bei Neubau, Umbau oder Renovation. Eine umfassende Renovation des Hauses mit dem Ziel, den heutigen Ansprüchen an Komfort Rechnung zu tragen, liesse sich nach Meinung der Einsprechenden nach der Zonenplanrevision nur mit der kompletten Aushöhlung und einem de facto Neubau erreichen. Unter Beibehaltung der Aussenansicht kommt das bedeutend teurer zu stehen als ein Abriss mit Neubau. Die Kostenfolgen für die Einsprechenden wären enorm und würden sich kaum rechnen. Aus diesem Grund würde auch der Verkaufswert der Liegenschaft stark sinken.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/6)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 93

Betrifft: Liegenschaft Tüllingerstrasse 52

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden empfinden die Umzonung als unnötig, unverhältnismässig und kontraproduktiv. Sie stellen die Schutzwürdigkeit des Ensembles in Frage, da die Häuserzeile von Anfang an durch das freistehende, ehemalige Pfarrhaus durchbrochen und der ursprüngliche künstlerische Charakter bereits deutlich verändert wurde. Zudem empfinden sie die Umzonung in die Schonzone als Redundanz des Schutzes mit der parallelen Häuserzeile in der Kleinriehenstrasse, da mit der besagten Häuserzeile bereits ein markanter und intakter Teil gleichartiger und zeitgleich erstellter Häuser in der Schonzone besteht und neu sogar in die Schutzzone überführt werden soll. Die Ein-

sprechenden befürchten durch die Schonzone zudem eine Beeinträchtigung zeitgemässer Nutzungsmöglichkeiten sowie wirtschaftliche Einbussen.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 15/5)

Bei Schutz- und Schonzonen geht es nicht darum, jeweils nur ein Objekt einer Epoche zu schützen. Im Rahmen der Zonenplanung bezieht sich der Ortsbildschutz auf den Erhalt von bestimmten Charakteren von ganzen Strassenzügen und Quartieren. Die beiden Häuserreihen mit Flachdach an der Tüllingerstrasse wurden 1932/33 von Hans Bernoulli und August Künzel gebaut. Die Reiheneinfamilienhäuser stehen in der Nachfolge der Bauten an der Kleinriehenstrasse 86-112 (Hans Bernoulli und August Künzel, 1928/29) und sind zusammen mit diesen als Zeugen des Neuen Bauens in der Schweiz zu werten. Das Haus Tüllingerstrasse 44 (Basler Baugesellschaft, 1931) steht als gliedernder Solitär in der Mitte zwischen den beiden Flachdachensembles.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 97

Betrifft: Liegenschaft Unterer Batterieweg 66

Anliegen: Die Einsprechenden lehnen die Umzonung in die Schutzzone (bisher Zone 2a) nicht grundsätzlich ab, sie fordern höhere Ansprüche an umliegende Gebäude und genauere Informationen zur Umsetzung der Schutzzone.

Begründung: Die Einsprechenden fühlen sich durch das Informationsschreiben zur ersten öffentlichen Planauflage nicht genügend informiert und kritisieren den Zeitpunkt der Planauflage vom 7. Juni 2010 bis 16. Juli 2010. Aufgrund der umliegenden Neubauten fühlen sich die Einsprechenden mit einer Umzonung in die Schutzzone ungerecht behandelt und befürchten, dass die drei Gebäudekomplexe in der Schutzzone in der zukünftigen urbanen Umgebung ernorm isoliert und eingezwängt werden. Zudem kritisieren die Einsprechenden, dass keine verbindliche Sicherheit vorliegt, dass sie ihr Haus nicht rückbauen müssen. Auch für den Umgang mit verschiedenen Fassadenabschlüssen fordern die Einsprechenden genauerer Informationen.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen

3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten (Objektblatt 7/3)

Die wertvollen Bauten in Basel zeichnen sich durch eine grosse Vielfalt von städtebaulichen und architektonischen Eigenheiten aus. Die Bestimmungen der Schutz- und Schonzone sind deshalb wie in Kapitel 3.1.7 beschrieben bewusst offen formuliert, um Entscheidungsspielraum zu wahren und auf jeden Fall individuell eingehen zu können. Die Abwägung von Gestaltungsfragen in Bezug auf historische und künstlerische Qualität ist nur schwer zu pauschalisieren und bedarf in jedem Fall einer separaten Betrachtung und Beurteilung. Deshalb können nicht vorab für jedes schutzwürdige Gebäude Kataloge denkbarer Massnahmen verfasst werden. Der von den Einsprechenden befürchtete Rückbau steht in einer Schutzzone jedoch nicht zur Debatte, die gesetzlichen Vorschriften zur Schutzzone sehen im Gegenteil einen Schutz der bestehenden Substanz vor.
Die Eigentümer der Parzelle Unterer Batterieweg 66 haben bereits Subventionen zu Umbauarbeiten von der Denkmalpflege erhalten und sind somit im Inventar der Denkmalpflege aufgenommen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 99

Betrifft: Liegenschaft Mittlere Strasse 58

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Nach Ansicht der Einsprechenden genügen die Instrumente Schonzone und §58, um das Stadtbild zu erhalten. Betreffend möglicher Anpassungen der Bausubstanz an geänderte Bedürfnisse des Wohnungsmarktes ist die Schonzone besser geeignet als die Schutzzone. Zudem weisen sie darauf hin, dass das Angebot guter Wohnungen ebenfalls ein wichtiges Ziel der Zonenplanrevision bzw. der Regierung ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 3/2)

Die sich von der Friedensgasse bis zum St. Johanns-Ring erstreckende Häuserzeile und die fünf sich dort talwärts anschliessenden Mehrfamilienhäuser

stammen aus der Erstbebauung des Gebiets um 1900. Eine Ausnahme bilden die drei Baumgartnerhäuser von 1926. Die Vielfalt und Qualität dieser fast gleichzeitig entstandenen Bauten des Historismus und ihr Zusammenhang mit der gleichwertigen Substanz der näheren Umgebung rechtfertigt ihre Aufwertung in die Schutzzone. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der wertvollen Fassadensubstanz, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 103

Betrifft: Liegenschaft Missionsstrasse 42

Anliegen: Ganze Parzelle soll der Schutzzone zugewiesen und die Eigentümerin für diese Zuweisung vom Kanton materiell entschädigt werden.

Begründung: Die Einsprechende weist auf den künstlerischen und historischen Wert ihrer Liegenschaft hin und fordert die Zuweisung in die Schutzzone. Dies hat nach Ansicht der Einsprechenden konsequenterweise eine Entschädigung durch den Kanton zur Folge, da die Umzonung in die Schutzzone eine materielle Enteignung darstellt.
Zudem beanstandet die Einsprechende, dass sie keinen Informationsbrief zur ersten öffentlichen Planauflage erhalten hat.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.4.1 Rechtsmittelbelehrung der Grundeigentümer
(Objektblatt 3/5)

Unter Abwägung des künstlerischen Wertes des einzelnen Gebäudes und der städtebaulich ansonsten urbanen Ausrichtung der Missionsstrasse wird die fragliche Liegenschaft als nicht genügend für eine Schutzzone eingestuft. Diese durchaus hochwertige Liegenschaft befindet sich an einer städtischen Achse mit umliegender fünfgeschossiger Bebauung. Sie als Einzelfall der Zone 5a zu entziehen, entspricht nicht dem Detailgrad des Zonenplans. Die mit der Zone 5a vorgesehene Entwicklung entlang der Missionsstrasse stellt lediglich eine Entwicklungsmöglichkeit dar, die von der Einsprecherin natürlich nicht genutzt werden muss.
Die Einsprechende ist als Eigentümerin im Grundbuch mit der aktuellen Adresse eingetragen und wurde vom Planungsamt am 31. Mai 2010 unter dieser angeschrieben. Der Brief wurde dem Planungsamt nicht als unzustellbar zu-

rückgesandt. Wie in Kapitel 3.4.1 erwähnt ist der Kanton nicht verpflichtet, die Zustellung der Mitteilung nachzuweisen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 104

Betrifft: Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Einsprechenden stellen den nach aussen sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter der Blockrandbebauung und insbesondere der Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 in Frage. Auch fehlt dem Ensemble um die Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 nach Ansicht der Einsprechenden eine besondere städtebauliche Qualität. Zudem weisen sie darauf hin, dass es sich bei den Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 nicht um sogenannte Baumgartner-Häuser handelt. Dass die beiden Liegenschaften zufällig einen ähnlichen Typus aufweisen wie jene Häuser, reiche für eine Zuordnung zur Schonzone nicht aus. Weiterhin führen die Einsprechenden aus, dass einerseits anscheinend bereits sämtliche Baumgartner-Häuser geschlossen der Schonzone zugewiesen und der entsprechenden Erhaltung dieses Objekt-Typs somit bereits genügend Rechnung getragen wird. Andererseits "verkörpern" die Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 nur den Typus der Baumgartner-Häuser, sind aber mit jenen nicht identisch. Abschliessend stellen die Einsprechenden fest, dass die Entwicklungen der letzen Jahre im St. Johann-Quartier sowie die schwerwiegenden finanziellen Nachteile zu Lasten der Eigentümerschaft gegen eine Umzonung sprechen.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 11/4)

Die Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 sind Teil einer den gesamten Baublock einheitlich umfassenden symmetrischen Anlage mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern von Johann Ulrich Hammerer aus dem Jahre 1927. Die für Basel in ihrer Geschlossenheit und Symmetrie seltene Anlage zeigt eine späte rationalisierte Form des Neobarock. In den Erläuterungen der Denkmalpflege zur Umzonung des Gevierts (siehe Objektblatt 11/4) wird nicht beschrieben, dass es sich bei den Liegenschaften Elsässerstrasse 59 und 65 um Baumgartner-Häuser handelt. Sie verkörpert lediglich denselben Typus

angepasst an das Arbeiterquartier mit weniger schmuckreichen Fassadendetails aber einer einheitlich gegliederten Kubatur und Massstäblichkeit der einzelnen Bauten. Auch werden die Baumgartner-Häuser nicht, wie von den Einsprechenden angeführt, generell in die Schonzone überführt. Wie in Kapitel 3.1.15 beschrieben, hat der Denkmalrat an seiner Plenarsitzung vom 18. Juni 2002 beschlossen, dass die im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als Denkmäler gemäss §5 des Denkmalschutzgesetzes einzustufen sind. Da als rechtliches Schutzinstrument für diese städtebaulichen Einheiten die Schutzzone am besten geeignet scheint, findet nun im Rahmen der Zonenplanrevision die entsprechende Umzonung in die Schutzzone und nicht in die Schonzone statt. Dementsprechend ist die Zuweisung eines einheitlich erhaltenen Baublocks ähnlicher Bauweise in die Schonzone durchaus gerechtfertigt.
Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass bei den viergeschossigen Bauten mit steilen Mansardendächern die Überführung von der Zone 5a in die Schonzone nur mit einem geringen Verlust an Nutzungsreserven verbunden ist. Der Gesetzgeber hat zudem, wie in den Kapiteln 3.1.3 und 3.1.4 aufgezeigt, bewusst Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert. Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Diese nicht übermässigen baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schonzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert des Gevierts Elsässer-, Murbacher-, Watt- und Landskronstrasse gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 105

Betrifft: Parzelle Peter Merian-Strasse 27 (am Rosenfeldpark)

Anliegen: Verzicht auf Umzonung Teilstück zu Schonzone (bisher Grünzone)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass es aufgrund der Entstehungsgeschichte des heute bestehenden Werkhofgebäudes und früherer Vereinbarungen zur Veräusserung des Gebietes des Rosenfeldparks angebracht wäre, das nicht mehr benutzte Gebäude abzureissen und das Grundstück wieder in den Park zu integrieren. Die Grundstücksform sei schwierig für einen Neubau, auch seien die Schonzonenbestimmungen dort schwierig anzuwenden, da Nachbargebäude kaum als Ansatzpunkt für Kubus und Massstäblichkeit dienen könnten.

Behandlung: Im Grundbuch und auch im Rahmen anderweitiger Recherchen wurden keine Hinweise darauf gefunden, welche der Umzonung des Teilstücks der Parzelle 864 an der Peter Merian-Strasse von der Grünzone in die Stadt- und Dorfbildschonzone widersprechen würden. Mit der Umzonung soll die Möglichkeit für einen attraktiven Neubau mit erhöhten städtebaulichen und architektonischen Ansprüchen anstelle des heute bestehenden Zivilschutzraumes an der Peter Merian-Strasse 27 geboten werden. So könnte der heutige Blick auf eine Brandmauer durch ein neues Gesicht zum Park ersetzt werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 108

Betrifft: Liegenschaft Birsigstrasse 102

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden haben im Juni 2010 die Liegenschaft Birsigstrasse 102 mit der Absicht gekauft, einen minimalen Umbau mit den zwei Hauptzielen Energiesparen und Erweiterung des Wohn- und Arbeitsraums durchzuführen. Mit der Einweisung in die Schutzzone befürchten sie, dass die Massnahmen sehr erschwert, wenn nicht gar verunmöglicht werden. Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass es wichtig ist, eine gewisse Flexibilität zu behalten, um sich den gewaltigen Herausforderungen der heutigen Zeit, wenn auch schonend, anpassen zu können. Für sie erweist sich die Zuweisung der Liegenschaft Birsigstrasse 102 in die Schutzzone als unverhältnismässig und widersprüchlich zu den hoch zu gewichtenden energiepolitischen Zielen der Stadt Basel.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 8/13)

Schutz- und Schonzonen sind nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der Schutz- und Schonzone beziehen sich lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz bzw. den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter einer Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäuden und Gebäudeteilen sind also weiterhin nach den „normalen“ Bauvorschriften möglich. Im Bau- und Planungsgesetz und im Denkmalgesetz sind weitere Erleichterungen für Solaran-

lagen in den Stadt- und Dorfbild Schutz- und Schonzonen vorgesehen. Bereits jetzt werden ausserhalb des Bereiches der Stadtmauer des 14. Jahrhunderts Solaranlagen im Bereich von Schon- und Schutzzonen weitgehend zugelassen, wobei selbstverständlich bestimmte Rahmenbedingungen - zum Beispiel Ausrichtung der Anlage, Abstimmung auf Fernwärmenetz, etc. - berücksichtigt sein müssen. Energetische Sanierungen an der bestehenden Gebäudesubstanz sind meist in vielerlei Hinsicht möglich, Projekte müssen aber in jedem einzelnen Fall optimiert werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 111

Betrifft: Liegenschaft St. Gallerring 150

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden sind grundsätzlich einverstanden mit einem massvollen Ensembleschutz der Hausreihe, die vorgesehene Schonzone schränkt ihrer Ansicht nach jedoch die Erneuerung und den Ausbau der Liegenschaft massiv ein. Auf der Gartenseite und dem rückwärtigen Dachgeschoss sollte die Möglichkeit belassen werden, die Häuser an die veränderten Anforderungen anzupassen und Energiesparmassnahmen umzusetzen.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 9/4)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 112

Betrifft: Liegenschaft Oberwilerstrasse 37

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Durch die Regelungen der Schonzone sehen die Einsprechenden ihr Recht beeinträchtigt, die Liegenschaft nach ihren Wünschen und Bedürfnissen um- und auszubauen. Insbesondere die Möglichkeit eines Ausbaus des Dachgeschosses, z.B. durch Einbau eines weiteren Dachfensters oder Anhebung des

Daches wird durch die Umzonung verhindert bzw. unverhältnismässig erschwert. Dasselbe gilt für einen allfälligen Ausbau der Liegenschaft gegen die Gartenseite, insbesondere durch Vergrösserung der Baufläche auf Kosten der Gartenfläche. Diese Einschränkungen erscheinen den Einsprechenden auch deshalb als unverhältnismässig, da ein Grossteil der ebenfalls von der Umzonung betroffenen Nachbarliegenschaften ebensolche Umbauten bereits vollzogen haben und damit entsprechende Wohnfläche hinzu gewonnen haben. Zudem stellen die Einsprechenden die Schutzwürdigkeit ihrer Liegenschaft in Frage.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
(Objektblatt 8/11)

Die sechs Häuser an der Oberwilerstrasse bilden mit fünf weiteren an der Birsigstrasse - in der Schonzone - das grösste Ensemble noch intakter Bauten der einstigen Arbeitersiedlung Bachletten der GGG, 1871-1874. Diese umfasste 57 Häuser, die in 19 Gruppen angeordnet waren und vom Architekten Johann Jakob Stehlin II entworfen wurden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 121

Betrifft: Liegenschaft Greifengasse 12

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden sehen aus ökonomischer Sicht nicht ein, dass ein Gebäude bei anfallenden Änderungen an Fassade, Innenteilen wie Treppen, usw. durch die Zuweisung in die Schutzzone für den Hausbesitzer erschwert und mit enormen Mehraufwand realisiert werden müssen.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutzes
(Objektblatt 12/4)

Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz- und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit ei-

nem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der Schon- sowie Schutzzone beziehen sich zudem lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter bzw. die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 122

Betrifft: Liegenschaft Hagenbachstrasse 20

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Den Einsprechenden ist nicht ersichtlich, warum ihre Liegenschaft für die Umzonung in eine Schutzzone vorgesehen ist. Zudem stellen sie fest, dass kein integrales Konzept vorhanden ist, um das Viertel, das aus Baumgartner-Häusern besteht, aufzuwerten. Die Einsprechenden sehen die Schutzzone als eine materielle Enteignung und verlangen im Fall einer Umzonung eine vollumfängliche Entschädigung.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.15 Baumgartnerhäuser
(Objektblatt 5/5)

Die Liegenschaft Hagenbachstrasse 20 befindet sich in einer städtebaulich prägnanten Situation von guter Gesamtwirkung. Verschiedene Typen der Baumgartner-Häuser sind hier zu gut gestalteten Reihen angeordnet. Die drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäuser besitzen eine hohe Wohnqualität. Der Denkmalrat hat alle im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser in Basel als schützenswert eingestuft, was nun durch die Schutzzone umgesetzt wird. Für Baumgartnerhäuser liegen Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten vor, die auch in der Schutzzone weiterhin gelten.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 124

Betrifft: Liegenschaft Jacob Burckhardt-Strasse 29

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden bemängeln, dass nicht deutlich ersichtlich ist, inwiefern ihre künftigen Möglichkeiten eingeschränkt werden und ob dies durch das öffentliche Interesse begründet wird. Zudem sind sie der Meinung, dass die "qualitativen Kriterien" für die Schonzone nicht ausreichend formuliert wurden und aus der Publikation nicht hervorging, was in Zukunft erlaubt und möglich sein wird.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 5/6)

Die Liegenschaft Jacob Burckhardt-Strasse 29 liegt in einem grösseren Geviert zusammenhängender zweigeschossiger Reihenhäuser aus den 1930er Jahren. Die Gebäude sind von guter architektonischer Qualität. Details wie Fenster, Türen, Schutzdächlein, Einfriedungen und die plastische Durchgestaltung sind typische Merkmale dieser funktionalistischen Architektur. Mit der Schonzone will man dem Charakter dieses gut erhaltenen Gevierts weiterhin Rechnung tragen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 126

Betrifft: Liegenschaft In den Ziegelhöfen 67

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass die beabsichtigte Umzonung zukünftige Umbau- und Sanierungsmassnahmen massiv erschweren wird. Sie weisen darauf hin, dass Renovationen zwecks besserer Lärm- und Wärmeisolation anstehen. Würden die Umbauarbeiten durch die Zuweisung in die Schonzone nicht mehr möglich sein, rechnen die Einsprechenden mit höheren Unterhaltskosten und tieferen Mieten. Somit würden die Einschränkungen in der Bautätigkeit durch die geplante Umzonung auch unweigerlich zu einem Wertverlust ihrer Liegenschaft führen.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 8/2)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 127

Betrifft: Liegenschaft Peter Rot-Strasse 24

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass aufgrund der Umzonung in die Schonzone Renovationen und der Ausbau des Estrichs nicht mehr möglich sind. Sie beabsichtigen, auf der Seite der Peter Rot-Strasse unter anderem einen Dachbalkon einzubauen, da sie auf der Rückseite in Zukunft durch den Roche-Turm eine eingeschränkte Besonnung erfahren werden. Die Einsprechenden bemängeln, dass keine weiteren Verordnungen zu § 38 vorhanden sind.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 14/7)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 128

Betrifft: Liegenschaft Bachlettenstrasse 54

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass aufgrund der Umzonung in die Schutzzone die Entwicklung ihrer Firma behindert wird.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 8/12)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 129

Betrifft: Liegenschaft Friedensgasse 50 und 48

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechende befürchtet, dass ihr eingeschossiger Bungalow mit Flachdach in einer Schutzzone nicht mehr aufgestockt werden kann. Sie führt eine schriftliche Stellungnahme der Stadtbildkommission auf, in der im September 2006 festgehalten wurde, dass ein im Strassenraum zweigeschossig in Erscheinung tretendes Volumen bei einer architektonisch hochwertigen Lösung als möglich eingestuft wird. Aufgrund dieser Stellungnahme kaufte sie die Liegenschaft Friedensgasse 48 im Januar 2007 zu einem bestimmten Preis, welcher sicher höher ausfiel aufgrund der Möglichkeit von einem zweiten Geschoss. Die Möglichkeit, ein zweites Geschoss zu realisieren, möchte die Einsprechende nicht verlieren, da es einem starken Wertverlust der Parzelle gleichkäme.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.10 Arbeitsweise der Denkmalpflege
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/5)

Im Fall einer Umzonung in die Schutzzone, liegt die Zuständigkeit der Bewertung von Baubegehren bei der Denkmalpflege. Diese wird, wie zuvor in der Schonzone die Stadtbildkommission, die Schutzwürdigkeit des Gebäudes und im Fall einer Aufstockung die Auswirkungen des Anbaus auf die angrenzende künstlerisch oder historisch wertvolle Substanz bewerten. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Um eine

sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten und dem Detaillierungsgrad des Zonenplans gerecht zu werden, wurde im Fall Friedensgasse der gesamte Strassenzug für die Umzonung in die Schutzzone vorgeschlagen. Der Substanzschutz der Schutzzone bezieht sich aber nur auf die künstlerisch und historisch wertvolle Substanz. Da die Liegenschaft Friedensgasse 48 nicht zu den schützenswerten Bestandteilen der Zone gehört, sind bauliche Veränderungen und Neubauten möglich, solange sie die historische Substanz nicht beeinträchtigen und unter den allgemein gültigen Bauvorschriften zulässig sind.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 130

Betrifft: Liegenschaft Schaffhauserrheinweg 5

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Frage, weil im Laufe der Zeit Nebenbauten entstanden und die Raumeinteilung auf unsensible Art verändert wurden. Die Architektursprache, vor allem der Nebenbauten, entspreche nicht mehr einem schützenswerten Charakter. Der Innenausbau und die Inneneinteilung entsprechen nicht mehr der Villa wie sie einmal erstellt wurde. Die Einsprechenden befürchten, dass eine Sanierung und ein Rückbau hohe Kosten zur Folge haben oder nicht mehr möglich sind. Zudem verhindere die Zonenänderung eine neue Grundriss-Typologie, welche mehreren Parteien ein privilegiertes Wohnen ermöglichen würde. Des Weiteren weisen die Einsprechenden darauf hin, dass die Parzelle stark unternutzt ist und fordern, dass die Möglichkeit weiterhin bestehen soll, moderne Neubauten in der Sprache der Architektur des 21. Jahrhunderts als Energiesparhäuser zu ersetzen resp. zu erweitern. Abschliessend führen sie eine mögliche Wertminderung der Liegenschaft auf.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 14/8)

Der Bereich Schaffhauserrheinweg 3 bis 9 ist ein Teil des Kleinbasler Rheinufers, der mit Villen und herrschaftlichen Reihenhäusern von durchwegs hoher architektonischer Qualität bebaut ist. Alle Häuser besitzen einen tiefen Vorgarten. Die Häuser Schaffhauserrheinweg 5 bis 9 gehören zur ältesten hier gebauten Architektur und sind dem Spätklassizismus zuzurechnen. Die

ausgezeichnete Lage an der Uferpromenade ist von vielen Standorten einsehbar und kann als Visitenkarte Basels gewertet werden. Wie in den Kapiteln 3.1.2 und 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz- und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der Schon- sowie Schutzzone beziehen sich zudem lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter bzw. die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 131

Betrifft: Liegenschaft Im langen Loh 57

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass aufgrund der Umzonung in die Schonzone eine Überdachung und Erweiterung der Terrasse nicht mehr möglich sind.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 9/2)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 132

Betrifft: Strassenzug Auberg 7 -15

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden bringen vor, dass die Gebäude entlang des Aubergs im letzten Jahrhundert laufend Veränderungen erfahren haben. Aufstockungen, diverse architektonische Eingriffe aber auch der Eckbau an der Holbeinstrasse, der neueren Datums ist, ergeben das heutige Strassenbild, das nicht demjenigen der Entstehungsjahre entspricht. Ein zwingender Grund zur Zonenän-

derung ist deshalb für die Einsprechenden nicht einleuchtend. Die derzeitigen Vorschriften der Zone 3 genügen nach ihrer Ansicht bei allfälligen Neu- oder Umbauten, umso mehr als die gestalterischen Aspekte der Beurteilung in jedem Fall der kompetenten Beurteilung der Stadtbildkommission unterliegen.

Behandlung: Kapitel
3.1.13 Festsetzung der Schutz- und Schonzone ist falsches Instrument
3.1.1 Abstraktion der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
(Objektblatt 3/20)

Die Schertlingasse - angelegt 1878 - mit den dazugehörigen Abschnitten am Auberg und an der Holbeinstrasse war als quartierähnliche Gesamtanlage konzipiert worden, wurde jedoch weniger einheitlich ausgeführt. Gleichwohl hat sich die Erstbebauung mit Ausnahme des Eckhauses Auberg / Holbeinstrasse erhalten und vermittelt - insbesondere in der Schertlingasse - einen geschlossenen Eindruck. Hinzu kommt, dass Schutz- und Schonzonen wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles abzielen und eine kleinteilige Legung der Zonen möglichst vermieden wird, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 134

Betrifft: Liegenschaft Peter Rot-Strasse 22

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 3)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass aufgrund der Umzonung in die Schonzone eine starke Einschränkung der Umbaumöglichkeiten erfolgt. Zudem kritisieren sie, dass §38 des BPG schwammig formuliert ist und den zuständigen Behörden sehr grossen Interpretationsspielraum lässt. In der Möglichkeit, dass die Regierung später eine noch schärfere Verordnung zu diesem Gesetz erlassen kann und dass auch ohne eine solche der Willkür der entscheidenden Behörden beliebig Raum gelassen wird, sehen die Einsprechenden eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten
3.1.9 Arbeitsweise der Stadtbildkommission
(Objektblatt 14/7)

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 135

Betrifft: Liegenschaften Schützengraben 31-53

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden sehen in der vorgeschlagenen Umzonung von Zone 3 und 4 in die Schonzone eine Rückzonung. Zudem sei die Grundvoraussetzung einer Zonenplanänderung, nämlich das Vorliegen erheblich veränderter Umstände nicht gegeben. Ausserdem ist für die Einsprechenden kein öffentliches Interesse auszumachen, welches ihr Erhaltungsinteresse am bisherigen Planungsstand überwiegen könnte. Auch sind die gesetzlichen Kriterien für eine Zuweisung in eine Schonzone für die Einsprechenden nicht erfüllt. Sie stellen die Schutzwürdigkeit der Häuserreihe in Frage, da es sich um keine bedeutende und in sich geschlossene Ensembles handeln würde.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzone
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 3/12)

Seit der letzten Zonenplanrevision im Jahre 1988 sind mehr als 20 Jahre vergangen. Wie bereits im Basisratschlag zur Zonenplanrevision festgehalten wurde, verlangt das Bundesrecht nach Ablauf des Planungshorizonts, der in der Regel bei 15 Jahren liegt, eine Überprüfung der Nutzungsplanung[22]. Neben diesen Vorgaben des Bundesrechts soll die Nutzungsplanung aber auch Anliegen des neuen Kantonalen Richtplans vom 20. Januar 2009 umsetzen. Dass sich in dieser langen Zeit seit der letzten Zonenplanrevision die Anschauungen bezüglich der Schutzwürdigkeit von einzelnen Ensembles und Liegenschaften gewandelt haben, liegt auf der Hand. Den geänderten Anschauungen des Ortsbildschutzes widmet sich der Basisratschlag zur Zonenplanrevision in Teil 3. Darin wird auch ausgeführt, dass auch ältere historische Substanz ausserhalb der Altstadt stärker gewichtet wird. Gemeint sind Bauten, die in den ersten Jahrzehnten der ersten Phase der Stadterweiterung nach dem Abbruch der Stadtmauern ab 1860 und bis zum Beginn des ersten Weltkriegs entstanden sind, wozu die Liegenschaft der Einsprecherin zählt.
In Ziffer 3 des Teilberichts wird zudem ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Be-

[22] Vgl. Urteil des BGr. vom 20.12.1994 [Binningen], in: ZBl 1996, S. 39.

richt Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen.
Die 10 spätklassizistischen Häuser - mit zwei Neubauten - wurden anfangs der 1860er Jahre errichtet, teils noch vor Abbruch der Stadtmauer. Es handelt sich weitgehend um Mehrfamilienhäuser, die zu den ältesten ausserhalb der Altstadt gehören. Einzelne zeigen besonders differenziert gestaltete Fassaden (Nr. 31, 37). Im Haus Schützenmattstrasse 47 wohnte von 1869 bis 1875 Friedrich Nietzsche. Auch wenn zwei Bauten gemäss den bisherigen Ziffernzonen erstellt wurden, sind doch die restlichen zehn Bauten und damit der überwiegende Teil im ursprünglichen Zustand erhalten. Von einer erheblichen Verunstaltung der Häuserzeile kann deshalb nicht gesprochen werden. Schonzonen werden wenn immer möglich strassen- oder blockweise gelegt. Dadurch soll vermieden werden, dass der Zonenplan zu einem kleinteiligen Flickenteppich verschiedenster, nebeneinander liegender Zonen wird. Das Gebot der Schonung der Gebäude bezieht sich dann nur auf die tatsächlich schützenswerten Bauten. Welche Bauten hierzu gehören, wird einzelfallweise für die Schonzone von der Stadtbildkommission entschieden. Die gelegte Schonzone soll bewirken, dass nach einer Sanierung oder einem Neubau eine architektonisch und städtebaulich stimmige Gesamtwirkung erzielt wird. Eine sorgfältige bauliche Weiterentwicklung einer Schonzone ist damit nicht ausgeschlossen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 136

Betrifft: <u>Utengasse 3 / Greifengasse 22</u>

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 5 und 6)

Begründung: Als generelles Ziel der Schon- und Schutzzone wird nach Ansicht der Einsprechenden die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens genannt. Bei der Liegenschaft Utengasse 3 / Greifengasse 22 handle es sich jedoch um einen reinen Gewerbebetrieb, der sich an einer Geschäftsstrasse befindet. Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass es gerade in Geschäftsvierteln möglich sein muss, mit dem Wandel der Zeit Schritt zu halten, um für die Kundschaft weiterhin ein attraktives und ansprechendes Erscheinungsbild zu bieten. Sollte der Umbau oder die Neugestaltung dieser Liegenschaft nur noch stark eingeschränkt möglich sein, mindere dies den wirtschaftlichen Wert der Liegenschaft.
Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Frage und sind der Ansicht, dass die Greifengasse derzeit den Charakter einer Einkaufsstrasse in einer Provinzstadt hat. Eine Einweisung in die Schonzone

würde diesen nicht stadtgerechten Charakter zementieren und sei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung nicht förderlich.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 12/5)

Das generelle Ziel der Schon- und Schutzzonenlegung ist nicht, wie in der Einsprache erwähnt, ausschliesslich die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens. Der Schutz der städtebaulichen Qualitäten dient der Wahrung des kulturellen Erbes und der Differenzierung des städtischen Angebots in unterschiedlichen Gebieten für unterschiedliche Anforderungen und Vorlieben. Im Ratschlag Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone wird in Kapitel 3.2 zur Innenstadtentwicklung Folgendes erläutert: *„Wichtige Bereiche der Altstadt – etwa die Freie Strasse, das Gebiet zwischen Marktplatz und Schifflände, die Greifengasse – wurden in der Zonenplanrevision von 1988 grösstenteils in die Schonzone eingewiesen. Hier werden jetzt einzelne Aufwertungen von Schon- zu Schutzzonen vorgeschlagen, um den Zusammenhalt des historischen Stadtbildes zu stärken und markante Orte aufzuwerten. Dadurch soll die Altstadt ihr unverwechselbares Gepräge behalten, was auch für ihre Funktion als kommerzielles Zentrum von grosser Bedeutung ist.“* Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die Revision der Schutz- und Schonzonen an den übergeordneten Zielen des Richtplanes orientiert. Dieser führt in Kapitel S4.3 zur Innenstadtaufwertung aus, dass eine der Stärken und Alleinstellungsmerkmale der Innenstadt, das Ambiente des historischen Stadtzentrums ist, welches gepaart mit hochwertiger zeitgenössischer Architektur sowie einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien – speziell am Ufer des Rheins –, die Anziehungskraft Basels auch für Touristen begründet.
Die Liegenschaft Utengasse 3 / Greifengasse 22 stellt ein markantes Gebäude der Basler Innenstadt dar. Der interessante, horizontal gegliederte Bau wurde 1930-32 von dem Architekturbüro Preiswerk & Cie als „Magazine zur Rheinbrücke“ errichtet. Typisch für die Architektur der 1930er Jahre (Funktionalismus) sind die zu Bändern angeordneten Fenster und die dazwischen liegenden Fassadenstreifen, die hier als originelles Detail mit matt glasierter Baukeramik verkleidet sind. Der Bau ist typologisch und architekturgeschichtlich bedeutsam.
Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen zudem keine „Museumszonen“. Sie sind nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz- und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der hier vorgeschlagenen Schonzone beziehen sich beispielsweise lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren

von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich.

Betrifft: Liegenschaft Utengasse 6 / Rheingasse 7

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden verweisen aufgrund der Ähnlichkeit der Gebäude auf die Argumentation zur Utengasse 3 / Greifengasse 22. Zudem stellen sie bei der Liegenschaft Utengasse 6 und Rheingasse 7 keine, der Schutzzone gerechtfertigte, Schutzwürdigkeit fest.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Festsetzung der Schutz- und Schonzone
(Objektblatt 12/4)

Der Vorschlag zur Umzonung des Gevierts Greifengasse, Utengasse, Schafgässlein, Rheingasse begründet sich im bauhistorischen Wert der Gebäude Greifengasse 6 bis 18. Dass gleichzeitig eine Umzonung des inneren Bereichs dieses Gevierts erfolgen soll, ist als Plankorrektur im Sinne der üblichen räumlichen Auflösung des Zonenplans zu sehen. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Auch werden Schutz- und Schonzonen möglichst zusammenhängend gelegt und beziehen sich nicht zwangsläufig auf die Parzellengrenze. Der Substanzschutz der Schutzzone beziehet sich lediglich auf die künstlerisch und historisch wertvolle Substanz. Bei nicht schutzwürdigen Gebäuden und Gebäudeteilen sind bauliche Veränderungen und Neubauten möglich, solange eins stimmiger Gesamtcharakter gewahrt bleibt und die Massnahmen und unter den allgemein gültigen Bauvorschriften zulässig sind.

Betrifft: Liegenschaft Greifengasse 16

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Frage, da sich das Objekt nicht annähernd im Zustand der ursprünglichen Bebauung befindet und das einheitliche Erscheinungsbild der Greifengasse bereits durch die Nachbarliegenschaft an der Greifengasse 18 gestört ist. Zudem sind sie

der Ansicht, dass die schützenswerten Gesichtspunkte des Gebäudes mit dem Instrument der Schonzone bereits ausreichend geschützt sind.

Behandlung: (Objektblatt 12/4)

Es handelt sich bei der Liegenschaft Greifengasse 16 um eines von sechs Häusern, die die letzten Zeugen der ursprünglichen Bebauung dieses zentralen Kleinbasler Strassenzugs darstellen. Fassadengestaltungen des 18. bis 20. Jahrhunderts haben das Erscheinungsbild verändert, Parzelleneinteilungen, archäologischer Untergrund und Teile der Gebäudestrukturen sind jedoch erhalten. Das Ensemble besitzt hohen geschichtlichen und bauhistorischen Zeugniswert. Eine Einweisung in die Schutzzone ist unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung durchaus vertretbar. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am, durch die Schonzone primär angesprochenen, Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der wertvollen Fassadensubstanz, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 137

Betrifft: Liegenschaften an der Greifengasse 21

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 6)

Begründung: Als generelles Ziel der Schon- und Schutzzone wird nach Ansicht der Einsprechenden die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens genannt. Bei der Liegenschaft Greifengasse 21 handelt es sich jedoch zum grossen Teil um eine geschäftlich genutzte Liegenschaft, die sich an einer Geschäftsstrasse befindet.
Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass es gerade in Geschäftsvierteln möglich sein muss, mit dem Wandel der Zeit Schritt zu halten, um für die Kundschaft weiterhin ein attraktives und ansprechendes Erscheinungsbild zu bieten. Sollte der Umbau oder die Neugestaltung dieser Liegenschaft nur noch stark eingeschränkt möglich sein, mindere dies den wirtschaftlichen Wert der Liegenschaft.
Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Frage und sind der Ansicht, dass die Greifengasse derzeit den Charakter einer Einkaufsstrasse in einer Provinzstadt hat. Eine Einweisung in die Schonzone würde diesen Charakter zementieren und sei einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung nicht förderlich.

Behandlung: Kapitel

3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 12/3)

Das generelle Ziel der Schon- und Schutzzonenlegung ist nicht, wie in der Einsprache erwähnt, ausschliesslich die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens. Der Schutz der städtebaulichen Qualitäten dient der Wahrung des kulturellen Erbes und der Differenzierung des städtischen Angebots in unterschiedlichen Gebieten für unterschiedliche Anforderungen und Vorlieben. Im Planungsbericht Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone wird in Kapitel 3.2 zur Innenstadtentwicklung Folgendes erläutert: *„Wichtige Bereiche der Altstadt – etwa die Freie Strasse, das Gebiet zwischen Marktplatz und Schifflände, die Greifengasse – wurden in der Zonenplanrevision von 1988 grösstenteils in die Schonzone eingewiesen. Hier werden jetzt einzelne Aufwertungen von Schon- zu Schutzzonen vorgeschlagen, um den Zusammenhalt des historischen Stadtbildes zu stärken und markante Orte aufzuwerten. Dadurch soll die Altstadt ihr unverwechselbares Gepräge behalten, was auch für ihre Funktion als kommerzielles Zentrum von grosser Bedeutung ist.“* Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die Revision der Schutz- und Schonzonen an den übergeordneten Zielen des Richtplanes orientiert. Dieser führt in Kapitel S4.3 zur Innenstadtaufwertung aus, dass eine der Stärken und Alleinstellungsmerkmale der Innenstadt, das Ambiente des historischen Stadtzentrums ist, welches gepaart mit hochwertiger zeitgenössischer Architektur sowie einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien – speziell am Ufer des Rheins – die Anziehungskraft Basels auch für Touristen begründet.
Die Liegenschaft Greifengasse 21 ist Bestandteil eines Ensembles hoher städtebaulicher Bedeutung. Fünf der sechs Geschäftshäuser mit Wohnungen und Büros an der Greifengasse wurden in den späten 1920er und frühen 1930er Jahren nach vorgegebenem Schema ausgeführt. Greifengasse 23 ist ein Neubau von Diener & Diener, der sich der horizontalen Gliederung des Ensembles anpasst. Typisch für die Architektur der 1930er Jahre (Funktionalismus) sind die zu Bändern angeordneten Fenster, die dazwischen liegenden Fassadenstreifen und die horizontalen Gesimse. Die Bauten gehören zur Phase der Umgestaltung der Greifengasse zur modernen Geschäftsstrasse und besitzen städtebaulichen und stadtgeschichtlichen Zeugniswert.
Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der hier vorgeschlagenen Schonzone beziehen sich lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den geltenden Bauvorschriften möglich.

Betrifft: Liegenschaften an der Marktgasse 4

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Als generelles Ziel der Schon- und Schutzzone wird nach Ansicht der Einsprechenden die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens genannt. Genutzt wird die Liegenschaft Marktgasse 4 beinahe ausschliesslich als Geschäftsliegenschaft. So seien dort verschiedene Firmen mit ihren Läden, Praxisräumen oder mit ihren Büroräumlichkeiten eingemietet. Zudem verfüge die Liegenschaft über eine einzige Wohnung. Da es sich auch bei der Liegenschaft an der Marktgasse 4 hauptsächlich um eine geschäftlich genutzte Liegenschaft handelt, sei es für die Einsprechenden nicht ersichtlich, welche Wohnqualität hier gesteigert werden soll.
Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass es gerade in Geschäftsvierteln möglich sein muss, mit dem Wandel der Zeit Schritt zu halten, um für die Kundschaft weiterhin ein attraktives und ansprechendes Erscheinungsbild zu bieten. Sollte der Umbau oder die Neugestaltung dieser Liegenschaft nur noch stark eingeschränkt möglich sein, mindere dies den Wert der Liegenschaft.
Die Einsprechenden sind der Ansicht, dass die Einstufung der Liegenschaft an der Marktgasse 4 in die Schonzone in Verbindung mit dem allgemeinen Ästhetikparagraphen in § 58 RPG mehr als ausreichend wäre, um den denkmalschutzpolitischen Anforderungen gerecht zu werden .

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
(Objektblatt 1/2)

Das generelle Ziel der Schon- und Schutzzonenlegung ist nicht, wie in der Einsprache erwähnt, ausschliesslich die Erhaltung der Qualität des städtischen Wohnens. Der Schutz der städtebaulichen Qualitäten dient der Wahrung des kulturellen Erbes und der Differenzierung des städtischen Angebots in unterschiedlichen Gebieten für unterschiedliche Anforderungen und Vorlieben. Im Planungsbericht Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone wird in Kapitel 3.2 zur Innenstadtentwicklung Folgendes erläutert: *„Wichtige Bereiche der Altstadt – etwa die Freie Strasse, das Gebiet zwischen Marktplatz und Schifflände, die Greifengasse – wurden in der Zonenplanrevision von 1988 grösstenteils in die Schonzone eingewiesen. Hier werden jetzt einzelne Aufwertungen von Schon- zu Schutzzonen vorgeschlagen, um den Zusammenhalt des historischen Stadtbildes zu stärken und markante Orte aufzuwerten. Dadurch soll die Altstadt ihr unverwechselbares Gepräge behalten, was auch für ihre Funktion als kommerzielles Zentrum von grosser Bedeutung ist.“* Zudem ist darauf hinzuweisen, dass sich die Revision der Schutz- und Schonzonen an den übergeordneten Zielen des Richtplanes orientiert. Dieser führt in Kapitel S4.3 zur Innenstadtaufwertung aus, dass eine

der Stärken und Alleinstellungsmerkmale der Innenstadt, das Ambiente des historischen Stadtzentrums ist, welches gepaart mit hochwertiger zeitgenössischer Architektur sowie einer hohen Aufenthaltsqualität im Freien – speziell am Ufer des Rheins –, die Anziehungskraft Basels auch für Touristen begründet.
Die Liegenschaften Marktgasse 4 bis 8 und Blumenrain 1 und 3 bilden einen markanten Abschluss der Altstadt zur Spiegelgasse. Die Häuserzeile konstituiert wesentlich die Schifflände als Ort von besonderer städtebaulicher Qualität. Sie bildet zusammen mit der Häuserfront an deren Längsseite und dem Kopfbau an deren Schmalseite ein atmosphärisch einheitlich erlebbares Ensemble historischer Architektur. Sie markiert auch den Abschluss der Altstadt zur modernen Bebauung der Spiegelgasse und des linksseitigen Blumenrains. Eine Einweisung in die Schutzzone ist unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung durchaus vertretbar.
Wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht mit dem umfassenden Schutz von Bauten im Denkmalverzeichnis gleich zu setzen. Schutz und Schonzonen lassen Spielräume, um den Ortsbildschutz mit einem zeitgemässen Raumangebot in Einklang zu bringen. Die Restriktionen der hier vorgeschlagenen Schonzone beziehen sich lediglich auf den nach aussen sichtbaren historisch künstlerischen Charakter der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen und sogar Neubauten unter Wahrung des Charakters des Ensembles sind weiterhin möglich.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 138

Betrifft: <u>Liegenschaften Freie Strasse 3 und 5</u>

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden kritisieren, dass die Begründung der Denkmalpflege darlegt, weshalb die historischen Gebäude der Freien Strasse der Schutzzone zugewiesen werden sollen, nicht jedoch, weshalb es sich mit den Liegenschaften der Nachkriegsmoderne gleich verhalten soll. Die Bauten an der Freien Strasse 3 und 5 sind als relativ modernes Gebäude zu qualifizieren, welches nicht über dieselbe Schutzwürdigkeit verfügen kann. Die pauschale Zuweisung sämtlicher Liegenschaften an der Freien Strasse 1 bis 25 in die Schutzzone empfinden die Einsprechenden als nicht begründet und daher willkürlich. Damit wird nach Ansicht der Einsprechenden das Differenzierungsgebot als Unterfall des Gleichbehandlungsgebotes verletzt. Des Weiteren führen die Einsprechenden aus, dass die geforderte Differenzierung mit einem Eintrag im Denkmalverzeichnis für die hochrangigen Denkmäler möglich wäre, wie dies für die Liegenschaften Freie Strasse 23 und 25 bereits ge-

schehen ist. Weitere hochrangige historische Bauten wie die Liegenschaften Freie Strasse 9 und 15 seien heute im Inventar der Denkmalpflege verzeichnet und könnten bei Bedarf ebenfalls im Denkmalverzeichnis eingetragen werden. Die heute geltende Schonzone würde zusammen mit dem Umgebungsschutz von eingetragenen Denkmälern gemäss § 19 Abs. 1 des Gesetzes über den Denkmalschutz bewirken, dass der mit der vorgelegten Zonenplanrevision bezweckte Schutz der hochrangigen Bausubstanz völlig gewährleistet ist. In diesem Sinn erweise sich die vorgesehene Umzonung als nicht erforderlich und deshalb unverhältnismässig.
Die Einsprechenden befürchten, dass mit der Zuweisung in die Schutzzone sowohl in Bezug auf die Schaffung von Wohnraum als auch im Hinblick auf die Anpassung an gewerbliche Veränderungen, die Realisierung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück verunmöglicht wird. Zudem stellen sie die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Freie Strasse 3 und 5 in Frage und sehen in der Umzonung einen Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.8 Ungleichbehandlung und Willkür in der Bewertung der Schutz- und Schonzonen
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
(Objektblatt 1/6)

Im untersten Abschnitt der Freien Strasse wechseln sich teils hochrangige historische Bauten mit solchen der Nachkriegsmoderne ab. Das Mischverhältnis verträgt keine Verluste zuungunsten der älteren Bausubstanz mehr, will man den atmosphärischen Eindruck der Altstadt an dieser zentralen Lage nahe dem Marktplatz nicht verlieren. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. An diese Stelle soll die Schutzzone eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Gebäude (Freie Strasse 9, 15, 23 bis 27 und Marktplatz 13) gewährleisten. Der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten und inventarisierten Gebäude wird durch die Legung der Schutzzone auch im Zonenplan abgebildet. Zudem werden mit der Festsetzung von Schutzzonen keineswegs sämtliche Potenziale für eine stärkere bauliche Ausnutzung beseitigt. Eine bauliche Weiterentwicklung ist möglich, solange die Um-, Aus- oder Neubauten die historische Substanz in der Schutzzone nicht beeinträchtigen.

Betrifft: <u>Liegenschaft Spalenring 95</u>

Anliegen: Liegenschaft Spalenring 95 soll vollständig der Bauzone 5a zugewiesen werden (bisher grösstenteils Zone 5a, ein kleiner Streifen Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden kritisieren, dass bei der Umzonung der Schonzone am Nonnenweg in die Schutzzone unbesehen auch der schmale Streifen des Grundstücks Spalenring 95 der Schutzzone zugewiesen wurde. Die Einsprechenden fordern, die bestehende und geplante unsaubere Zoneneinteilung in Bezug auf das Grundstück der Liegenschaft Spalenring 95 zu bereinigen.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen (Objektblatt 3/6)

Die Abgrenzung von Zonen unterliegt ganz bewusst einer gewissen Abstraktion, unabhängig von oft unregelmässig verlaufenden und zeitlich wandelbaren Parzellengrenzen (siehe Kapitel 3.1.1). Zudem betrifft im Fall Spalenring 95 die neue Schutzzone lediglich einen schmalen rückwärtigen Streifen, der keinen Einfluss auf die Berechnung der maximal zulässigen Ausnutzung hat, da bei der vorliegenden Parzellenform die Rechnung durch das sogenannte Vergleichsobjekt ausschlaggebend für die Bemessung der maximal zulässigen Nutzung wäre.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 150

Betrifft: Liegenschaften Davidsbodenstrasse 27, 29, 31

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 4)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften in Frage, da sie über keine überdurchschnittliche, architektonische Gestaltung verfügen und es sich bei den Liegenschaften Davidsbodenstrasse 27 bis 37 nicht um eine intakte Gebäudezeile handelt. Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass die Liegenschaften aufgrund der günstigen Bauweise langfristig einen grösseren Sanierungsbedarf aufweisen. In einigen Fällen bedürfen sowohl die Fassaden, die Fenster, Dächer, etc. umfassender Gesamterneuerungen, welche nach Ansicht der Einsprechenden durch die geplante Umzonung stark erschwert würden.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen

3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 11/12)

Die symmetrisch gegliederte Fassadenflucht der 1926 von Wilhelm Zimmer entworfen Mehrfamilienhäuser veranschaulicht in augenfälliger Weise die Reduktion der Architektursprache, wie sie in den 1920er Jahren zunehmend an Boden gewinnt. Die durch kleine Vorgärten von der Strasse abgesetzten Häuser erhalten durch ihre klare Struktur plastische Qualität sowie durch ihre Lage eine den Strassenraum prägende Präsenz.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 152

Betrifft: Liegenschaft Mittlere Strasse 123

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprecherin verweist auf eine im Jahre 1995 mit dem Kanton Basel-Stadt abgeschlossene, vergleichsweise Reglung und der zugehörigen, von der Expropriationskommission am 9. Mai 1995 zum Urteil erhobenen Vergleichsvereinbarung. In dieser Vereinbarung sei der Eigentümerschaft zugestanden worden, bei einem Umbau das bestehende Wohnhaus im Bereich der gartenseitigen Giebelwand des Neubaus Nr. 121 durch das Durchziehen des bestehenden erdgeschossigen Vorbaus auf der heutigen Tiefe bis zum Giebel des Hauses Nr. 121 nutzen sowie einen Ausbau des Dachgeschosses vornehmen zu dürfen. Zudem sei ihr für den Falle eines Neubaus zugesichert worden, unter Übernahme von Geschoss und Kubus der Schonzone grundsätzlich auch auf der ganzen Höhe einen Anbau an den Giebel des Hauses Nr. 121 durchführen zu dürfen. Seit dem Abschluss dieser Vereinbarung habe sich an der sachlichen und rechtlichen Ausgangslage nichts geändert. Weiter wird geltend gemacht, die Unterschutzstellung der Liegenschaft Mittlere Strasse 123 würde mit den Zielen des Raumplanungsgesetzes, den Zielen des Richtplans und der Zonenplanrevision und der Schutzzone widersprechen. Der Bereich der Mittleren Strasse enthalte ausgesprochen normale, profane, keineswegs besonders schützenswerte Liegenschaften, ohne schutzwürdige Fassaden, Dächer oder Hinterfassaden und ein ausgesprochen uneinheitliches Erscheinungsbild. Die Liegenschaft biete auch keine „hohe Wohnqualität“ und keinen „hohen Wohnkomfort“. Im Weiteren sei die Erstbebauung bereits vielfältig durchbrochen mit Zone 5a und Zone 4 Neubauten. Auch die Erstbebauungen könne nicht als Einheitlich betrachtet werden, es gebe grosse Stil- und Kubusunterschiede. Bereits die Erstbebauung erfolgte dadurch äusserst uneinheitlich. Zudem handle es sich eben gerade nicht mehr

um "ein weitgehend intaktes Gebiet von grosser atmosphärischer Dichte ... Vielfalt und Qualität der Architektur". Insgesamt erscheine das Gebot widerspruchslosen Handelns verletzt und es bestehe kein öffentliches Interesse am Erhalt der Liegenschaft. Die Zuweisung in die Schutzzone verletze zudem das Gebot der Verhältnismässigkeit.

Behandlung: (Objektblatt 11/22)
Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung

Seit der letzten Zonenplanrevision im Jahre 1988 sind mehr als 20 Jahre vergangen. Wie bereits im Basisratschlag zur Zonenplanrevision festgehalten wurde, verlangt das Bundesrecht nach Ablauf des Planungshorizonts, der in der Regel bei 15 Jahren liegt, eine Überprüfung der Nutzungsplanung[23]. Neben diesen Vorgaben des Bundesrechts soll die Nutzungsplanung aber auch Anliegen des neuen Kantonalen Richtplans vom 20. Januar 2009 umsetzen. Dass sich in dieser langen Zeit seit der letzten Zonenplanrevision die Ansicht bezüglich der Schutzwürdigkeit von einzelnen Ensembles und Liegenschaften gewandelt haben, wurde im Basisratschlag zur Zonenplanrevision unter Teil 3 erläutert. Der Planungshorizont ist auch mit Blick auf den 1995 geschlossenen Vergleich und die darin gewährten Nutzungsmöglichkeiten bereits überschritten. Die Einsprecherin kann deshalb nicht mehr darauf vertrauen, dass die bauliche Nutzung im bisherigen Umfang bestehen bleibt. Zu beachten ist auch, dass die Einsprecherin nicht geltend macht, sie habe im Hinblick auf den vor über 15 Jahren geschlossenen Vergleich bereits Dispositionen getroffen, die Liegenschaft entsprechend den damaligen Zusicherung zu nutzen. Sie erwähnt lediglich, die Liegenschaft sei seither älter und damit sanierungsbedürftiger geworden.
Die Situation muss deshalb im Rahmen der Zonenplanrevision aufgrund der heutigen Anschauungen überprüft und bewertet werden. Den geänderten Anschauungen des Ortsbildschutzes widmet sich, wie bereits erwähnt, der Basisratschlag zur Zonenplanrevision in Teil 3. Darin wird ausgeführt, dass im Unterschied zur letzten Zonenplanrevision auch ältere historische Substanz ausserhalb der Altstadt stärker gewichtet wird. Gemeint sind Bauten, die in den ersten Jahrzehnten der ersten Phase der Stadterweiterung nach dem Abbruch der Stadtmauern ab 1860 und bis zum Beginn des ersten Weltkriegs entstanden sind, wozu die Liegenschaft der Einsprecherin zählt. In Kapitel 3.1.1 wird sodann ausgeführt, weshalb Schonzonen auch nicht wertvolle Bausubstanz tangieren kann. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der Siedlungen nochmals Stellung bezogen.
Am oberen St. Johanns-Ring und an den ihn kreuzenden Strassen bilden die um 1900 errichteten Bauten im Stil des Historismus ein weitgehend intaktes Gebiet von grosser atmosphärischer Dichte. Die Vielfalt und Qualität dieser

[23] Vgl. Urteil des BGr. vom 20.12.1994 [Binningen], in: ZBl 1996, S. 39.

Architektur findet sich auch in diesem Geviert mit mehrheitlich Reiheneinfamilienhäusern, die an der Sommergasse bereits der Schutzzone zugewiesen sind. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der wertvollen Fassadensubstanz, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind.
Dass einige Gebäude nicht zum ursprünglichen Ensemble gehören, widerspricht einer Schutzzone nicht. Schutz- und Schonzonen werden, wenn immer möglich, strassen- oder blockweise gelegt. Dadurch soll vermieden werden, dass der Zonenplan zu einem kleinteiligen Flickenteppich verschiedenster, nebeneinander liegender Zonen wird. Die Legung der Zonen zeigt die Absichtserklärung für die zukünftige Entwicklung eines Strassenzuges, eines Baublocks oder sogar eines Quartiers. In einer Schutz- oder Schonzone kann es deshalb durchaus vorkommen, dass darin auch nicht schützens- bzw. schonenswerte Gebäude liegen. Das Gebot des Schutzes oder der Schonung der Gebäude bezieht sich dann nur auf die tatsächlich schützens- oder schonenswerten Bauten. Welche Bauten hierzu gehören, wird einzelfallweise für die Schutzzone von der Denkmalpflege entschieden. Die gelegte Schutzzone soll bewirken, dass nach einer Sanierung oder einem Neubau der nicht schützenswerten Substanz eine architektonisch und städtebaulich bessere Gesamtwirkung erzielt wird als bisher.
Es erscheint aus diesen Gründen nicht als unverhältnismässig, die Liegenschaft des Einsprechers in die Schutzzone zuzuweisen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 155

Betrifft: Liegenschaft Maiengasse 54

Anliegen: Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Das Bürgerspital Basel weist darauf hin, dass ihre Liegenschaft weitgehend unbebaut ist. Im Jahr 2009 haben sie für die Überbauung des Grundstücks ein Projekt entwerfen lassen und ein generelles Baugesuch eingereicht. Das Bauinspektorat hielt daraufhin fest, dass Neubauten in der Schutzzone nicht generell unmöglich seien und nach ihrer Einschätzung die Umsetzung des Vorhabens auch nach der Zonenänderung möglich sein dürfte. Trotzdem befürchten die Einsprechenden Einschränkungen ihrer Bautätigkeit bzw. im Fall einer Ausnahmebewilligung eine Mehrwertabgabe auf der Basis der gesamten Bruttogeschossfläche der Überbauung.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone

3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
(Objektblatt 3/5)

Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Auch werden Schutz- und Schonzonen möglichst zusammenhängend gelegt. So bezieht die Schutzzone im Fall Maiengasse mit Ausnahme der Gebäude an der Missionsstrasse das gesamte Geviert ein, auch wenn sich auf dem Grundstück Maiengasse 54 keine künstlerisch oder historisch wertvolle Substanz befindet. Die Vorgaben der Schutzzone beziehen sich aber auch nur auf die künstlerisch und historisch wertvolle Substanz. So sind für Bereiche, die nicht zu den schützenswerten Bestandteilen der Zone gehören, bauliche Veränderungen und Neubauten möglich, solange sie die historische Substanz nicht beeinträchtigen und unter den allgemein gültigen Bauvorschriften zulässig sind.
Aufgrund des angrenzenden Ensembles Maiengasse 56 bis 64 wurden schon in der heute bestehenden Schonzone erhöhte Anforderungen an die bauliche Entwicklung dieser Parzelle gestellt. Ein unterdessen durch die Bauherrschaft durchgeführtes Varianzverfahren hat mit dem ausgewählten Projekt den Nachweis der schon- bzw. schutzzonenverträglichen Bebauung und der guten Gesamtwirkung erbracht sowie die Fragestellung der Mehrwertabgabe geklärt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 159

Betrifft: Liegenschaft Tüllingerstrasse 50 (Einsprache betrifft ganze Tüllingerstrasse)

Anliegen: Verzicht Umzonung zu Schonzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass die Häuser der Tüllingerstrasse sehr klein und allenfalls noch für Familien mit einem Kind zeitgemäss sind. Selbst kleine bauliche Anpassungen würden für Familien, die sehr gerne in diesem schönen Quartier leben möchten, mit der Umzonung nahezu verunmöglicht. Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaften in Frage, da die Häuser keine Einheit mehr bilden. Zudem sind sie der Ansicht, dass mit den Häusern des Architekten Bernoulli an der Kleinriehenstrasse bereits Bauten dieses unbestritten wichtigen Architekten für die Stadt Basel geschützt werden. Sie befürchten, dass Sanierungsmassnahmen

wie Wärmedämmung, Sonnenkollektoren etc. durch die Umzonung erschwert werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
(Objektblatt 15/5)

Bei Schutz- und Schonzonen geht es nicht darum, jeweils nur ein Objekt einer Epoche zu schützen. Im Rahmen der Zonenplanung bezieht sich der Ortsbildschutz auf den Erhalt von bestimmten Charakteren von ganzen Strassenzügen und Quartieren. Die beiden Häuserreihen mit Flachdach an der Tüllingerstrasse wurden 1932/33 von Hans Bernoulli und August Künzel gebaut. Die Reiheneinfamilienhäuser stehen in der Nachfolge der Bauten an der Kleinriehenstrasse 86-112 (Hans Bernoulli und August Künzel, 1928/29) und sind zusammen mit diesen als Zeugen des Neuen Bauens in der Schweiz zu werten. Das Haus Tüllingerstrasse 44 (Basler Baugesellschaft, 1931) steht als Solitär zwischen den beiden Flachdachensembles.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

4.2 Stadtrandentwicklungen

Einsprache Nr. 11 und Einsprache Nr. 9 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 18 und Einsprache Nr. 5 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 37 und Einsprache Nr. 2 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 42 und Einsprache Nr. 1 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 71 und Einsprache Nr. 3 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 72 und Einsprache Nr. 6 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 81 und Einsprache Nr. 8 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 153 und Einsprache Nr. 15 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 156 und Einsprache Nr. 4 zur zweiten Planauflage,
Einsprache Nr. 86, Einsprache Nr. 157, Einsprache Nr. 158,
Einsprache Nr. 10 zur zweiten Planauflage
(Anwohner der Stadtrandentwicklung Süd)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Verzicht auf die Stadtrandentwicklung

Begründung: Der Mehrverkehr an Fahrzeugen auch zu Nachtzeiten würde zu einer starken Beeinträchtigung der Lebensqualität für die Quartierbewohner führen. Dies gelte umso mehr, als auch die lokalen Kapazitäten der Infrastrukturen für Ver-

kehr, Nahversorgung und Schulen unzureichend seien. Durch die neue Bebauung würden die bisher am Siedlungsrand gelegenen Liegenschaften mit unverbauter Aussicht einen Wertverlust erleiden. Weitere Jahre mit Baulärm-Belastungen würden die Anwohner zusätzlich treffen. Die Planung würde auch den Verlust eines wertvollen Naherholungsgebietes nach sich ziehen und die lokale Flora und Fauna schädigen. Die Reduktion der Landwirtschaftszone gefährde zudem die Existenz des Bauerhofs Klosterfiechten. Die vom Bund geforderten 240 ha Fruchtfolgeflächen würden so kaum mehr erreicht werden. Angesichts noch bestehender Nutzungsreserven auf dem Bruderholz und alternativer Entwicklungspotenziale andernorts in Basel seien die neuen Bauzonen hier gar nicht erforderlich. Letztlich respektiere die Planung nicht den Volkswillen, da ähnliche Umzonungsvorschläge in der Vergangenheit bereits deutlich vom Volk abgelehnt wurden (Rappenboden/Wasserturm, Giornicostrasse). Drei Einsprechende (Nr. 71 und 256 zur ersten und Nr. 3 zur zweiten Planauflage) kritisieren zudem, dass ihnen von kantonalen Stellen noch im Jahr 2009 mitgeteilt worden sei, dass keine neuen Baugebiete am Bruderholz geplant würden.

Behandlung: Kapitel
3.2.3 Verkehrliche Auswirkungen der Stadtrandentwicklung Süd
3.2.4 Bauimmission durch die Stadtrandentwicklungen
3.2.5 Beeinträchtigung des Wertes benachbarter Liegenschaften durch die Stadtrandentwicklung Süd
3.2.7 Auswirkung der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung
3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs
3.2.1 Gesamtschau der Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens

Weitere Einsprachepunkte wie die Schaffung von Nahversorgungsmöglichkeiten oder die Unzufriedenheit mit der Schulplanung betreffen nicht primär die Nutzungsplanung gesteuert werden. Immerhin verbessern sich durch die zusätzlichen Einwohner der Stadtrandentwicklung die Chancen, eine tragfähige lokale Nachfrage für Verkaufsstellen zu schaffen. COOP hat in einer Anregung betreffend die Stadtrandentwicklung Süd explizit den Wunsch nach Möglichkeiten für Verkaufsstellen vorgebracht. Mit dem wegen HARMOS geplanten zusätzlichen Primärschulstandort Brunnmatt im unteren Bruderholz wird auch ausreichend Schulraum für das Quartier zur Verfügung stehen und eine Entlastung für die nahe der neuen Bauzonen gelegene Bruderholzschule geschaffen.

Bezüglich der angeblich fehlenden Information über eine mögliche bauliche Entwicklung ist zu bemerken, dass das Gebiet bereits anlässlich der öffentlichen Planauflage des kantonalen Richtplans von Januar bis April 2008 als Suchraum für ein neues Siedlungsgebiet ausgewiesen war und im Januar 2009 vom Regierungsrat erlassen wurde.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprache Nr. 51 und Einsprache Nr. 7 zur zweiten Planauflage

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Verzicht auf Einzonung von Baugebiet

Begründung: Die vorliegende Planung gefährde die Existenz des Bauernhofs Kosterfiechten. Gegenwärtig sei dessen finanzielle Existenz durch eine Pferdepension gesichert. Durch die Einzonungen würden jedoch wertvolle Ackerflächen beansprucht, die in Zukunft eine Erweiterung des Hofs in Richtung Gemüsebau ermöglichen könnten.

Behandlung: Kapitel
3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprache Nr. 88 und Einsprache Nr. 12 zur zweiten Planauflage (Sammeleinsprache Lämmle mit 20 resp. 99 Unterschriften)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Verzicht auf Einzonung von Baugebiet

Begründung: Die vorliegende Planung missachte den Volkswillen, da ähnliche Umzonungsvorschläge in der Vergangenheit bereits deutlich vom Volk abgelehnt wurden (z.B. Giornicostrasse). Die Planung würde auch den Verlust eines wertvollen Naherholungsgebietes nach sich ziehen und die Reduktion der Landwirtschaftszone gefährde die Existenz des Bauerhofs Klosterfiechten. In der Einsprache zur zweiten Planauflage macht der Einsprechende zusätzlich geltend, dass die Kosten für Planung und Erschliessung in keinem Verhältnis zum gewonnenen Steuerertrag durch die neuen Einwohner stünden.

Behandlung: Kapitel
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens,
3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs
3.2.7 Auswirkung der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung

Der Nutzen der vorliegenden Planung für Stadt und Kanton überwiegt die Kosten bei weitem: Die Kosten für Erschliessung werden über Erschlies-

sungsbeiträge durch die Landeigentümer getragen. Der Kanton profitiert vom dauerhaften Steuerertrag von zusätzlich rund 100 bis 200 Haushalten und auch von der Wertsteigerung des Baulandes: Zum einen befindet sich ein Teil des neuen Baulandes im Eigentum des Kantons, zum anderen ist von allen Landeigentümern die kantonale Mehrwertabgabe auf durch bauliche Nutzungen realisierte Landwertgewinne zu entrichten.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprachen abzuweisen.

Einsprache Nr. 100 (Gartenpächter im Freizeitgartenareal „Zu den drei Häusern“)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Die Absender wünschen Auskünfte betreffend der vorgesehenen Ersatzgärten im Zusammenhang mit der in der ersten Planauflage noch vorgesehenen Aufhebung des Freizeitgartenareals „Zu den der Häusern“.

Behandlung: Aus der Fragestellung der Einsprechenden lässt sich schliessen, dass sie sich gegen die Stadtrandentwicklung Süd mit der Aufhebung ihres Gartenareals aussprechen. Mit der zweiten Planauflage wird das fragliche Gartenareal der Grünanlagenzone mit spezieller Nutzungsvorschrift „Freizeitgartenareale“ zugewiesen, womit das Anliegen der Einsprechenden erfüllt ist.

Fazit: Die Einsprache ist gegenstandslos geworden.

Einsprache Nr. 84 (Sammeleinsprache Leidenschaft, die Leben schafft)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Nordwest

Anliegen: Verzicht auf die Einzonung des Freizeitgartenareals Milchsuppe

Behandlung: Das von den Einsprechenden primär thematisierte Freizeitgartenareal Milchsuppe wurde in der ersten Planauflage zu grossen Teilen den Bauzonen 2 und 4 mit einem Bebauungsplan und einer Grünanlagenzone für eine öffentliche Grünverbindung zugewiesen. Mit der zweiten Planauflage wurde in Umsetzung des Gegenvorschlags zur Freizeitgarteninitiative auf den Grossteil dieser Planungen verzichtet und das Areal weitgehend mit einer speziellen Nutzungsvorschrift als Freizeitgartenareal gesichert. Es wird nur noch ein kleines Baufeld der Zone 4 zugewiesen und ein Korridor für eine öffentliche Grünverbindung der Grünanlagenzone ohne spezielle Nutzungsvorschriften, worauf hin das Komitee eine veränderte Einsprache vorbrachte:

Einsprache Nr. 14 zur zweiten Planauflage (Sammeleinsprache Leidenschaft, die Leben schafft)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Nordwest

Anliegen: Die im Bebauungsplan unter Pt. 2 festgelegte ausschliessliche Wohnnutzung in den Stockwerken oberhalb des Erdgeschosses ist zu streichen und durch eine Formulierung zu ersetzen, die eine flexible, an sich verändernde Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner anpassbare Nutzung der gesamten Bebauung auf allen Stockwerken erlaubt.

Begründung: Wenn Gärten überbaut werden sollen, dann müssten in den darauf entstehenden Häusern besonders innovative, zukunftsfähige Wohn-, Arbeits- und Lebensformen möglich sein. Um der Architektur und später den Bewohnerinnen alle kreativen Freiheiten zu lassen, sei auf Nutzungsvorschriften, die sich auf bestimmte Stockwerke beziehen, zu verzichten.

Behandlung: Mit der Zulässigkeit von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse im Erdgeschoss soll der öffentliche Raum der Burgfelderstrasse und der Wandel von einer Ausfall- zur Stadtstrasse unterstützt werden. Dem Wohnen zugeordnete Nutzungen wie Arbeits- oder Gemeinschaftsräume werden in der Basler Nutzungsplanung der Wohnnutzung zugerechnet. Sie dürfen deshalb auch mit den vorliegenden Bebauungsplanvorschriften auf anderen Stockwerken angeordnet werden.

Anliegen: Die ökologischen Ersatzmassnahmen sind aufgrund eines Naturinventars auszuweisen und im Bebauungs- und Zonenplan verbindlich zu regeln.

Behandlung: Wie im Teilbericht Stadtrandentwicklungen des Ratschlags näher erläutert, befinden sich im Bereich der neuen Bauzone der Stadtrandentwicklung Nordwest keine Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sind aber allenfalls auch für die Inanspruchnahme nicht als wertvolle Objekte kategorisierter Natur erforderlich (hier primär aufgrund der konkreten Neubauten auf bisherigen Gärten). Die exakte Gestaltung und Verortung dieser Massnahmen ist stufengerecht mit der Bewilligung konkreter Vorhaben im Planungsperimeter zu bestimmen. Die vorliegende Planung beinhaltet ausgedehnte Flächen mit Nutzungsplanfestsetzungen, welche für die Aufnahme von Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen geeignet sind und sich zudem im Landeigentum des Kantons befinden: Dies sind zum einen die grossflächigen Grünanlagenzonen mit speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale, welche als ergänzende Nutzungen explizit auch dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen mit einschliessen. Zum anderen die neu der Landschaftsschutzzone zugewiesene

Geländeböschung, die heute noch teilweise mit Freizeitgärten belegt ist, und als naturräumliche Verbindung in die offene Landschaft gestärkt werden soll. Nicht zuletzt können mit dem Baubewilligungsverfahren auch innerhalb der neuen Bauzone ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen bestimmt werden.

Anliegen: Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest ist so zu überarbeiten, dass die unter 4. erwähnte "gute Gesamtwirkung" klar, konkret und als verbindlich festgehalten ist. Das Verfahren zur Qualitätssicherung ist im Bebauungsplan verbindlich zu benennen.

Begründung: In der Formulierung, die die zweite Planauflage begleitet, ist diese Forderung nach einer "qualitativ besonders hochstehenden Überbauung" lediglich im erläuternden Begleittext gestellt. Dieser Anspruch muss verbindlich in den Bebauungsplan.

Behandlung: Der Pt. 4 des fraglichen Bebauungsplans hat folgenden Wortlaut: „Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.“ Es ist selbstverständlich und muss nicht speziell in den Bestimmungen aufgeführt werden, dass die angesprochenen Verfahren der Qualitätssicherung der Überbauung dienen.

Anliegen: Auf den "öffentlichen Grünkorridor in den geplanten TEB Metropolitanpark in Frankreich" ist, zugunsten des Erhalts zusätzlicher Gärten, ersatzlos zu verzichten.

Begründung: Angesichts des noch sehr unsicheren Planungsstadiums bereits einen "Metropolitanpark", der eventuell erst in 10 bis 20 Jahren realisiert würde, als Argument für die Zerstörung von Gärten heranzuziehen, sei nicht gerechtfertigt.

Behandlung: Die im Planungsgebiet vorgesehene räumlich eng begrenzte Umnutzung von Freizeitgartenflächen zugunsten Wohnungsbaus und einer öffentlichen Grünanlage steht im Einklang mit den Vorgaben des von der Bevölkerung angenommenen Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative. Der Metropolitanpark Nordwest ist tatsächlich ein langfristig angelegtes Entwicklungsziel des Trinationalen Eurodistricts Basel. Der Planungshorizont der Zonenplanrevision hat jedoch auch die langfristige Perspektive zu wahren. Nicht zuletzt ist auch schon vor der Schaffung des Metropolitianparks eine öffentliche Grünverbindung aus dem Quartier in die Landschaft sinnvoll.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 102 (Wohngenossenschaft Burgfelderhof)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Nordwest

Anliegen: Verzicht auf Einzonung Baugebiet

Begründung: Die im Umfeld der Wohngenossenschaft durchgeführten Vorhaben wie die Sportanlage Pfaffenholz, Wohnhäuser Pfaffenholz, Grand Casino das neue Alters- und Pflegheim würden die Wohnqualität der Einsprechenden bereits verschlechtern. Mit der geplanten Stadtrandentwicklung und dem entsprechenden Zusatzverkehr würde die Situation weiter verschlechtert. Die geplante Umzonung des Freizeitgartenareals würde wertvolle Grünflächen zerstören. Die geplante Einfamilienhaussiedlung widerspreche einer effektiven Landnutzung.

Behandlung: Die Einsprache erfolgte zur ersten Planauflage. Mit der Umsetzung des Gegenvorschlags zur Familiengarteninitiative im Rahmen der zweiten Planauflage wurde auf eine Bebauung des angesprochenen Perimeters weitgehend verzichtet. Damit sind die Anliegen der Einsprechenden erfüllt. Die Einsprechende hat keine Einsprache gegen die nun vorliegende Zonierung entsprechend der zweiten Planauflage vorgebracht.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 89 (Familiengärtner-Verein Dreispitz Basel)

Betrifft: Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“

Anliegen: Abweisung der Planung und Begründung von Planungszonen im Bereich Familiengartenareal „Dreispitz" (Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg") und Beibehaltung der heutigen Nutzung durch den Familiengarten-Verein Dreispitz.

Begründung: Der Familiengärtner-Verein Dreispitz sei direkt betroffen. Weitere Freizeitgärten in vergleichbarer Grösse gäbe es in der näheren Umgebung (im Gundeli mit rund 20'000 Einwohnern) nicht. Zudem habe es im Areal noch einen grossen Kinderspielplatz, welcher relativ gut frequentiert sei. Die Vereinbarung vom 20. Juni 1996 beinhalte eine Mindestgarantie bis Ende 2010. Damit sei klar, dass vor 2011 keine zonenrechtlichen Änderungen vorgenommen werden dürften. Zudem sei eine Initiative zur Grünerhaltung der Familiengarten-

areale, u.a. auch dasjenige im Dreispitz, hängig. Der Ausgang der Abstimmung sei abzuwarten.

Behandlung: Die Zonenplanrevision berücksichtigt den Ausgang der Familiengarteninitiative und in diesem Sinne auch die spezifische Versorgung Basels mit Familiengärten. Für den Bereich der Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ galt bis Ende 2010 die Vereinbarung zwischen der Familiengärtner-Vereinigung Dreispitz und dem Kanton Basel-Stadt vom 20.6.1996, die mit Ablauf des Jahres 2010 als erfüllt gilt. Diese Vereinbarung wurde inzwischen durch eine neue Vereinbarung zwischen dem Bau- und Verkehrsdepartement BS und dem FGV Dreispitz vom 19.1.2011 ersetzt. Darin wird vorbehältlich der Zuständigkeiten des Grossen Rats vereinbart, dass das Familiengartenareal des FGV Dreispitz in vollem Umfang und in der bisherigen Grösse am jetzigen Standort bis Ende 2020 erhalten bleibt, eine Gartenreihe entlang der Friedhofmauer kann dabei bis Ende 2025 bestehen bleiben. Gemeinsam zu erarbeiten ist zudem ein Aufwertungskonzept zu Fragen der Attraktivität, Kinderfreundlichkeit, Behindertengerechtigkeit, zeitgemässen Ausstattung, Auflockerung durch öffentliche Grünräume und die Durchgängigkeit für die Bevölkerung. Auf das Anliegen bezüglich der Spielfläche wird mit dem neuen Bebauungsplan in Ziffer 2.3. eingegangen, insofern ein Konzept für Frei- und Grünräume aufzustellen ist. Damit ist ein mindestens 1’500qm grosser, öffentlicher Spielplatz zu gestalten. Mit der Annahme des Gegenvorschlags zu Familiengarteninitiative, mit der neuen Vereinbarung von 2011 sowie den im Rahmen der Bebauungsplanung für den Perimeter „Am Walkeweg“ vorgesehenen Option der Etappierung (Ziffer 2.1) wird den Anliegen der Einsprache des Familiengärtner-Vereins Dreispitz Rechung getragen. Auf die Einsprache muss daher nicht weiter eingetreten werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

4.3 Körperschaften, Verbände und Unternehmen

Einsprache Nr. 22 (Gemeinde Münchenstein)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Verzicht auf Siedlungserweiterung Bruderholz / Klosterfiechten

Begründung: Die Gemeinde Münchenstein erhebt Einsprache gegen die Stadtrandentwicklung Süd. Die erfolgten Testplanungen seien keine ausreichende Grundlage und die vorgesehene Siedlungsentwicklung würde den Landschaftsraum einseitig von Basler Seite her einengen. In einer vorgehenden Stellungnahme wurde die Befürchtung geäussert, dies könnte den Druck der Naherholungsnutzungen auf Münchenstein erhöhen und ein Präjudiz für weitere Einzonun-

gen in Bottmingen schaffen. Die Gemeinde verlangt vor weiteren Entwicklungen in diesem Gebiet eine grenzüberschreitende Landschaftsplanung.

Behandlung: In bereits am 13. Januar 2011 stattgefundenen Gesprächen mit der Gemeinde Münchenstein wurde festgehalten, dass die geforderte grenzüberschreitende Landschaftsplanung über die Regionalplanungsstelle beider Basel initiiert werden soll. Entsprechende Rücksprachen zwischen Basel-Stadt und Basel-Landschaft wurden bereits geführt. Das Anliegen der Gemeinde Münchenstein wird am 17. Januar 2011 ins entsprechende Gremium eingebracht und der Gemeinde Münchenstein eine Rückmeldung erstattet.
Zudem muss erwähnt werden, dass eine Verlagerung von Erholungssuchenden nach Münchenstein nicht sehr wahrscheinlich ist, da zusammen mit der geplanten baulichen Entwicklung des Stadtrand Bruderholz die öffentlichen Grünräume und Wegeverbindungen in diesem Gebiet deutlich ausgeweitet sowie Aussichtslagen geschützt und neu zugänglich gemacht werden. Auch schaffen die Planungen keinen Anreiz für weitere Einzonungen in Bottmingen, da sich die neue Siedlungsgrenze auf Basler Gemeindegebiet an den angrenzenden Bauzonen in Bottmingen orientiert.
Die Einsprechende macht in einem Schreiben zur zweiten Planauflage darauf aufmerksam, dass sie ihr Anliegen inzwischen erfüllt sieht (siehe nachfolgende Anregung Nr. 5 zur zweiten Planauflage).

Fazit: Die Einsprache ist aufgrund der Rückmeldung des Einsprechenden zur zweiten Planauflage gegenstandslos geworden

Anregung Nr. 5 zur zweiten Planauflage (Gemeinde Münchenstein)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Die Zusicherung für eine Landschaftsentwicklungsplanung vom 13. Januar 2011 erfüllt die bestehenden Einspracheanliegen der Gemeinde. Von einer weiteren Einsprache wird abgesehen.

Einsprache Nr. 29 (Evangelisch-reformierte Kirche)

Betrifft: Liegenschaft Schönenbuchstrasse 11

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 2)

Begründung: Die Einsprechenden weisen darauf hin, dass das Gebäude Schönenbuchstrasse 11 im Gegensatz zum Gebäude Oekolampadstrasse 10 nicht mit dem Gemeindehaus ensembleartig verbunden ist, aus den Sechzigerjahren

stammt und nicht gleichzeitig mit dem Gemeindehaus gebaut wurde. Es sei architektonisch belanglos und habe offensichtlich keine schützenswerte Qualität. Die Einweisung in die Schutzzone stellt für die Einsprechenden eine unangebrachte Einschränkung von Baumassnahmen dar.
Zudem sind sie der Meinung, dass kein öffentliches Interesse besteht, dieses Gebäude durch die Einweisung in die Schutzzone unter Schutz zu stellen. Wenn gemäss der bisherigen Zone 2 hier neu gebaut würde, müsse gemäss den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes ohnehin mit der Kubatur, der Architektur und der baulichen Ausgestaltung auf das benachbarte denkmalgeschützte Gemeindehaus Rücksicht genommen werden, wie es die Bestimmung über den Umgebungsschutz verlangt (Denkmalschutzgesetz § 19). Es bestehe deswegen bereits jetzt eine genügende Handhabe, eine das benachbarte Gemeindehauses störende Neuüberbauung zu verhindern. Die Einsprechenden empfinden die Einweisung der Parzelle in die Schutzzone als unverhältnismässig, insbesondere weil das Interesse der Eigentümerin, zeitgemässen Wohnraum zu schaffen, vorgehe.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse
(Objektblatt 10/13)

Die Kirche und das Kirchgemeindehaus Oekolampad - mit Pfarrhaus und Schulgebäude - wurden 1930 nach den Plänen des Architekten Eugen Tamm errichtet. 1996 erfolgte ihre Aufnahme ins Denkmalverzeichnis. Auf dem restlichen Teil des Gevierts stehen zwei Wohnhäuser. Das ans Pfarrhaus anschliessende Gebäude Oekolampadstrasse 10 wurde gleichzeitig erbaut und ist Teil der Gesamtanlage. Das Haus Schönenbuchstrasse 11 stammt aus den 1960er Jahren und ist in Kubatur und Formensprache der älteren Bebauung angepasst.
Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Durch die Einweisung in die Schutzzone entstehen wie von den Einsprechenden selbst erwähnt, keine zusätzlichen Einschränkungen. Der Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gemeindehauses wird nun durch die Legung der Schutzzone auch im Zonenplan abgebildet.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 30 (Bau- und Vermögensverwaltung der evangelisch-reformierten Kirche)

Betrifft: Liegenschaft Florastrasse 12

Anliegen: Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft in Frage. Der obere Teil der Florastrasse zwischen der Breisacherstrasse und der Klybeckstrasse blieb im Rahmen der letzten Zonenplanrevision 1984/88 bewusst in der Zone 5a, da die zonengemässe Neubebauung dort schon weit fortgeschritten war. Eine Unterschutzstellung des jetzt zur Einweisung in die Schutzzone vorgeschlagenen Abschnittes Florastrasse 2-16 stand damals nicht zur Diskussion. Die Einsprechenden sind der Meinung, dass die historistische Architektur wenig originell ist und keine besonderen Charakteristika aufweist. Zudem weisen sie darauf hin, dass keine Struktur der Anwohnerschaft besteht, die es erfordern würde, hier der Erhaltung der alten Einfamilienhäuser die Priorität zu geben.

Des Weiteren gehen die Einsprechenden darauf ein, dass die Liegenschaft stark unternutzt ist. Eine Einweisung in die Schutzzone würde die Eigentümerschaft in unverhältnismässiger Weise treffen, was entsprechende enteignungsrechtliche Konsequenzen zur Folge hätte. Die Einsprechenden bringen zusätzlich vor, dass der Aufsichtsrat der Bau- und Vermögensverwaltung im Herbst 2009 beschloss, die Liegenschaft Florastrasse 12 einer Neuüberbauung zuzuführen. Im Dezember 2009 wurden Architekturbüros mit Projektstudien beauftragt und im Februar 2010 erfolgte die Projektabgabe. Anschliessend jurierte der Aufsichtsrat die Projekte und erteilte den Auftrag zur definitiven Planung und zur Einreichung eines generellen Bauprojekts. Abklärungen beim Bauinspektorat und der Stadtbildkommission fanden nicht statt, da noch kein Baubegehren vorlag. Anschliessend wurde die Liegenschaft aufgrund der öffentlichen Planauflage der Zonenplanrevision mit einer Planungszone versehen.

Abschliessend stellen die Einsprechenden fest, dass eine Einweisung dieser Häuserzeile auch mit dem weiteren öffentlichen Interesse an qualifiziertem Wohnraum im Widerspruch steht. Durch die Aktivierung von Nutzungsreserven würde mit der Neubebauung die bestehende Quartierbebauung sinnvoll ergänzt werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.14 Fehlendes öffentliches Interesse
3.1.11 Widerspruch zum Ziel der Schaffung neuen Wohnraums
(Objektblatt 17/12)

Bei den Liegenschaften der vorgeschlagenen Schutzzone Klybeckstarsse / Florastrasse handelt es sich um neubarocke zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser von guter Qualität, zum grösseren Teil 1886-88 von dem namhaften Basler Baumeister und Architekten Gregor Stächelin erbaut. Das Haus Florastrasse 12 ist einerseits ein zentrales Objekt des gesamten Schutzzonen-Vorschlags und andererseits ein besonders prägnantes und unverzichtbares Element des Ensembles. Die Bauten sind qualitativ gleichzusetzen mit den Häusern an der Parallelstrasse Kandererstrasse 15-33 die sich ebenfalls in der Schutzzone befinden. Es handelt sich um die Erstbebauung der Florastrasse und die Häuser sind im originalen Zustand erhalten. In Bezug auf die Einschätzung der letzten Zonenplanrevision ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision eine Neubewertung der Schutz- und Schonzonen für die gesamte Stadt erfolgt ist.
Wie in Kapitel 3.1.2 beschrieben, werden mit der Festsetzung von Schutz- oder Schonzonen keineswegs sämtliche Potenziale für eine stärkere bauliche Ausnutzung beseitigt. Eine bauliche Weiterentwicklung ist möglich, solange die Um-, Aus- oder Neubauten die historische Substanz in der Schutzzone und den städtebaulichen Charakter in der Schonzone nicht beeinträchtigen. Grössere Spielräume bestehen oft auch bei tiefen Parzellen oder wenn die wertvolle Substanz primär zur Strassenseite orientiert ist, weil dann im Hofbereich der Parzelle eine bauliche Verdichtung ohne Beeinträchtigung von Schutzgütern eher möglich ist. Dies ist beim Haus Florastrasse 12 der Fall, da diese Parzelle über einen hofseitigen Bereich verfügt, der bei sorgfältiger Planung und in Absprache mit der zuständigen Fachstelle eine zusätzliche Überbauung ermöglicht. Auch ein Abbruch der Garagenanbaute der Liegenschaft wäre denkbar. Der hintere Bereich der Parzelle verbleibt zudem in der Zone 4 und kann auch nach der Zuweisung des übrigen Teils der Parzelle in die Schutzzone weiterhin zonenkonform bebaut werden. Dem Interesse an der Schaffung von qualifiziertem Wohnraum wird deshalb mit der Unterschutzstellung nicht entgegengewirkt. Vielmehr lassen sich das Interesse am Schutz der Liegenschaft und das Interesse an der Schaffung von Wohnraum im vorliegenden Fall gut miteinander verbinden. Der Einsprecherin verbleibt im Übrigen auch nach der Umzonung ein wirtschaftlich sinnvoller Gebrauch ihrer Liegenschaft.

Betrifft: <u>Liegenschaft Dorfstrasse 19</u>

Anliegen: Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Einsprechenden stellen die Einweisung in die Schutzzone in Frage, da die Liegenschaft bereits ein eingetragenes Denkmal ist. Zudem bestehe im grossen Hinterland bis jetzt noch die Möglichkeit einer auf das bestehende Baudenkmal Rücksicht nehmenden zusätzlichen Bebauung. Aus Sicht der Einsprechenden gibt es keinen Grund, die gesamte Parzelle in die Schutzzone zu

legen. Eine Zuweisung in die Schutzzone ist für die Einsprechenden nur akzeptabel, wenn damit die verwaltungsrechtlich verbindliche Zusicherung verbunden wäre, dass damit eine Bebauung eines Teils der Freifläche nicht verhindert wird.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Festsetzung der Schutz- und Schonzone
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
(Objektblatt 19/2)

Das stattliche Wohnhaus der Liegenschaft Dorfstrasse 19 wurde 1754 für Andreas Iselin erbaut. Seit 1808 dient es als Pfarrhaus. Es bildet zusammen mit der barocken Kirche (Dorfstrasse 39) von 1710 einen wichtigen Ort der Kleinhüninger Identifikation. Der gut proportionierte Bau erstreckt sich entlang der Hauptstrasse und wird seitlich von einem Flügelgebäude sowie hinten von einem ausgedehnten Garten mit Mauer gerahmt. Die Gebäude sind im Denkmalverzeichnis eingetragen.
Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten. Durch die Einweisung in die Schutzzone entstehen für die Liegenschaft keine zusätzlichen Einschränkungen. Bereits bisher war die Nutzung der Parzelle durch den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Gebäudes eingeschränkt. Dieser Umgebungsschutz wird nun durch die Legung der Schutzzone auch im Zonenplan abgebildet.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 25 (SBB)

Betrifft: <u>Stadtrandentwicklung Am Walkeweg</u>

Anliegen a): Die SBB unterstützt die Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ vollumfänglich. Sie bringt einen Vorbehalt bezüglich der Zulässigkeit der bisherigen Nutzungen an.

Begründung: Die bisherigen Nutzungen sollen im Teilperimeter ohne weitere Einschränkung weiterhin zulässig sein, insbesondere sollen bahnbetriebliche Anlagen so lange uneingeschränkt genutzt werden können, bis anderweitige Regelungen zwischen den betroffenen Grundeigentümern und der SBB als Nutzerin der Bahninfrastruktur getroffen sind und Ersatz für die wegfallenden Gleisan-

lagen geschaffen werden konnte. Entsprechend sei Ziffer 3.1 anzupassen.

Behandlung: Die bahnbetrieblichen Anlagen, wie z.B. das Auszugsgleis im Bebauungsplan-Teilperimeter „Zone 4“ werden momentan noch von der SBB genutzt. Die bisherige Ziffer 3.1 zielt einerseits darauf, die bestehenden Nutzungen weiterhin zu ermöglichen, sowie Zwischennutzungen zu ermöglichen, insofern diese nicht den künftigen Planungszielen widersprechen. Dem Anliegen der SBB wurde mit einer redaktionellen Umstellung der Ziffer 3.1 Rechnung getragen, so dass nun expliziter zum Ausdruck gebracht wird, dass bis zum Abschluss der zweiten Planungsstufe die bisherigen Nutzungen der Teilperimeter weiterhin zulässig sind. Sollten die weiteren Anliegen der SBB bis dahin nicht geregelt sein, wären diese wiederum im Folgeverfahren zu berücksichtigen. Der von der SBB im Wortlaut vorgeschlagene Passus kann nicht übernommen werden, da damit weitere Bedeutungen der Ziffer 3.1 unberücksichtigt blieben.

Fazit: Dem Anliegen a) der Einsprache wird durch Anpassung der Ziffer 3.1 des Bebauungsplanes entsprochen.

Anliegen b): Es habe ein Abgleich bezüglich der Mehrwertabgabe zu erfolgen, zwischen einerseits den im Rahmen der Zonenplanrevision vom Bahnareal einzuzonenden Flächen und andererseits jenen Flächen, die im Rahmen des geplanten Neubaus der BVB Werkstätte im Bereich des ehemaligen Areals Frigosuisse an der Münchensteinerstrasse von der SBB abgetreten und dabei von der Industriezone in eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse umzoniert wurden.

Begründung: Es sei im Hinblick auf die vorzunehmende „Auszonung“ der Zone 7 im Perimeter Ex-Frigo-Suisse im Vorfeld vereinbart worden, dass die SBB für die auszuzonenden Flächen im Rahmen des Bebauungsplanes am Walkeweg Ersatz erhalten werden. Somit sei in geeigneter Form im Bebauungsplan „Am Walkeweg“ verbindlich festzuhalten, dass eine allfällige Mehrwertabgabe für die Zone 7 nur für jene Fläche geschuldet ist, die sich aus der Differenz von der Gesamtfläche Zone 7 zur auszuzonenden Fläche ab Grundstück GB Basel Nr. 2283 im Bereich Münchensteinerstrasse ergibt.

Behandlung: Das Anliegen der Einsprache, anlässlich der Nutzungsplanung für das Gebiet „Am Walkeweg“ – im Verfahren der Revision des Zonenplans Basel-Stadt – auf die Frage eines allfällig planungsbedingten Minderwerts im Bereich des ehemaligen Areals Frigosuisse einzugehen, kann nicht gutgeheissen werden. Dies aus verschiedenen Gründen:
Die Bestimmung der Mehrwertabgabe wird gemäss der im Bau- und Planungsrecht vorgesehenen Ordnung geregelt (§§ 120ff BPG); sie kann nicht Gegenstand von darüber hinausgehenden Vereinbarungen sein (weshalb keine Vereinbarung mit den SBB zu einer dieser Nutzungsplanungen vorliegt).
Die Frage der allfälligen Leistung einer Mehrwertabgabe wird von Gesetzes

wegen jedenfalls nicht im Rahmen von Nutzungsplanverfahren geregelt. Vielmehr wurde deren Vollzug im Baubewilligungsverfahren an das Bau- und Verkehrsdepartement delegiert. Da ohne konkretes Baubewilligungsverfahren die Ermittlung der Mehrwertabgabe durch das Bau- und Verkehrsdepartement nicht möglich ist, kann schon rein praktisch kein Mehrwertabgleich mit einer anderen, zuvor erfolgten Zonenänderung erfolgen.

Fazit: Das Anliegen b) der Einsprache wird abgewiesen.

Betrifft: Stadtrandentwicklung Ost

Anliegen: Berücksichtigung Güterverkehr

Begründung: Für die von der Hochrheinstrecke durchschnittene Stadtrandentwicklung Ost regt die SBB an, die Option einer denkbaren langfristigen Nutzung für den Güterverkehr zu berücksichtigen und sie verweist darauf, dass von der Stadt geplante neue Nutzungen die Grenz- und Richtwerte der Umweltgesetzgebung (Störfall, Lärm und nichtionisierende Strahlung) einhalten müssen.

Behandlung: In der Anregung der SBB wird nicht ausgeführt, auf welche ihrer Planungen sie die Einhaltung von Grenzwerten gesichert sehen will. Das Hochbau- und Planungsamt hat zusammen mit dem Amt für Umwelt und Energie sowie mit der Fachstelle für Chemiesicherheit die vom Umweltrecht geforderten Prüfungen unter Berücksichtigung der heute gesicherten Kapazitäts- und Belastungsplanungen der SBB bzw. DB durchgeführt und in der vorliegenden Planung durch Abrücken des Bebauungsplan-Perimeters von den Gleisen berücksichtigt. Eine weitergehende Beschränkung der städtischen Entwicklungsmöglichkeiten im Hinblick darauf, dass die blosse Option eines Güterverkehrskorridors durch den Perimeter der Stadtrandentwicklung Ost auch ohne spezielle Begleitmassnahmen der Bahnbetreiber möglich wird, ist dagegen nicht Aufgabe oder rechtliche Pflicht des Kantons.

Anregung: Als weitere Anregung weist die SBB u.a. auf ihre laufenden Arbeiten zum „Rahmenplan Basel“ hin. Eine Freistellung grösserer Bahnareale sei in Basel aus heutiger Sicht nicht zu erwarten. Bezüglich allfälliger Planungen zur Ausweitung der Basler Rheinhäfen auf das heutige Bahnareal östlich der Autobahn nach Weil am Rhein mahnt die SBB bereits heute die frühzeitige Berücksichtigung ihrer Interessen an.

Behandlung: Diese Anregung tangiert die Zonenplanmassnahmen des vorliegenden Ratschlags nicht.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Anregung Nr. 20 und Anregung Nr. 6 zur zweiten Planauflage (Schweizerischer Verband für Wohnungswesen (SVW))

Betrifft: Diverse Anliegen des Verbandes betreffend der Wohnbaugenossenschaften, insbesondere betreffend den vorgelegten Massnahmen zum Ortsbildschutz.

Der SVW hat sowohl zur ersten, als auch zur zweiten Planauflage eine Anregung gesandt. In der Anregung zur zweiten Planauflage hält der SVW trotz drei Bebauungsplänen für Genossenschaftssiedlungen mit erweiterten Entwicklungsmöglichkeiten an seinen Anträgen der ersten Anregung fest und bringt zusätzliche Begründungen für seine Anliegen vor.
Der SVW führt für beide Anregungen an, für den SVW (und damit für alle seine betroffenen Mitglieder) sowie für die Basler Wohngenossenschaft, die Wohngenossenschaften Neuweg, Lange Erlen und Eglisee Stellung zu nehmen.

Anregung Nr. 20 zur ersten Planauflage

Anliegen 1: Es seien die grossflächigen Änderungen im Bereich Stadt- und Dorfbildschutzzone und Stadt- und Dorfbildschonzone kritisch zu überprüfen und eine Einweisung von einzelnen Gebäuden oder Siedlungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus in diese Zonen nur zu tätigen, wenn die Grundeigentümer resp. Baurechtsnehmer damit einverstanden sind oder klar stärker zu gewichtende öffentliche Interessen dafür sprechen, eventualiter seien die entsprechenden Bestimmungen des BPG (§§ 37 + 38) zumindest so zu präzisieren, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Bestand weiter erneuern und ergänzen kann.

Begründung: a) Die grossflächige Ausweitung vor allem der Schutzzone hätte bei Beibehaltung der entsprechenden Bestimmungen im BPG für die Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus nicht akzeptable Auswirkungen. §§ 37 + 38 BPG seien nicht auf Einzelbauten oder Siedlungen zugeschnitten, welche nach dem ersten oder zweiten Weltkrieg für den gemeinnützigen Wohnungsbau errichtet wurden, da es sich um Zweckbauten für breite Schichten handele. So müsse in vielen Fällen bestritten werden, dass eine "nach aussen sichtbare historische oder künstlerisch wertvolle Substanz" vorliegt. Zudem sei der gemeinnützige Wohnungsbau nicht spekulativ und die Erhaltung der bestehenden Baukörper stehe in aller Regel im Vordergrund. Unsensible Eingriffe in die Bausubstanz seien bei Wohnbaugenossenschaften nicht zu befürchten. Als Ausfluss des Verhältnismässigkeitsprinzips sei aber nur zu schützen, was gefährdet ist. Eine entsprechende differenzierte Betrachtung fehle der vorliegenden Planung. Generell würde die Schutzwürdigkeit von Objekten nur in wenigen Sätzen begründet, die speziellen Bedürfnisse der Wohngenossenschaften als Eigentümer jedoch vernachlässigt, weshalb der Einsprechende den Einbezug bei allfälligen Augenscheinen fordert.

Behandlung: Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision widmet sich in Teil 3 der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und der Stadt und Dorfbild Schonzone. Im Kapitel 3 des Teilberichts wird ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Bericht Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen. Demnach wurde bei der Zuweisung der jeweiligen Objekte einerseits deren architektonische und städtebauliche Qualität beurteilt aber auch die Nutzungsqualität und die Stadtentwicklung berücksichtigt. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der Siedlungen nochmals ausführlich Stellung bezogen.

Die vom den SVW postulierte mangelnde Schutzwürdigkeit von genossenschaftlichen „Zweckbauten“ und Bauten nach dem ersten Weltkrieg ist sachlich nicht zutreffend. Der künstlerische oder historische Wert von Bauwerken ist weder an bestimmte Epochen noch an schmuckreiche Ornamente gebunden. Wertvolle Siedlungen und Ensembles der Moderne zeichnen sich gerade dadurch aus, dass sie ihren Ausdruck nicht durch übertriebenen Aufwand, sondern durch einfache Mittel wie gut proportionierte Baukörper und eine klare Fassadensprache erreichen. In diesem Sinne sind die baukulturell historischen Pionierarbeiten der Genossenschaftsbewegung nicht als gering einzuschätzen. Auch ist der vom SVW aufgeführte Schutz vor Spekulation durch genossenschaftliches Eigentum alleine noch nicht ausreichend, um die Ensembles vor baulichen Beeinträchtigungen zu bewahren. Beeinträchtigungen können auch aufgrund fehlender Beratung entstehen und vor allem kann trotz grösserer Anzahl von Eigentümern auch bei genossenschaftlicher Organisationsform das aktuelle Eigentümerinteresse nicht automatisch gleich gesetzt werden mit dem öffentlichen Interesse an der Sicherung künstlerisch, historischer Werte. Das öffentliche Interesse am Erhalt der künstlerischen und historisch wertvollen Bausubstanz der betroffenen Siedlungen ist deshalb klar zu bejahen und kann nicht alleine dadurch gewahrt werden, dass beim gemeinnützigen Wohnungsbau in aller Regel der Erhalt der bestehenden Baukörper im Vordergrund steht. Mit dieser Absichtsbekundung wäre der Erhalt von schützenswerten Ensembles gerade nicht sichergestellt.

Begründung: b) Die Anwendung der Schutz- und Schonzonen sei mit einem zu grossen Ermessen, respektive mit Willkür durch die dort massgeblichen Institutionen Stadtbildkommission bzw. Denkmalpflege verbunden. Die Erfahrung zeige, dass mit Stadtbildkommission und der Denkmalpflege oft umständliche Verhandlungen zu führen seien, bevor Lösungen gefunden würden und auch diese wären oft mit Beschränkungen im Vergleich zum ursprünglich Beabsichtigten verbunden. Dabei bestünde mit dem § 58 des BPG ein positives Einpassungsgebot bezüglich einer guten Gesamtwirkung auch in den Ziffernzonen. Gerade bei den aus Sicht des Einsprechers in der Regel nicht schutzwürdigen Bauten nach dem ersten Weltkrieg dürften der Stadtbildkommission und der Denkmalpflege deshalb keine zentralen Verfahrens- und Entscheidrechte eingeräumt werden.

Behandlung: Tatsächlich lässt sich in der Stadt- und Dorfbildschutz- und Schonzone die Zulässigkeit baulicher Massnahmen a priori nicht in quantitative Regeln fassen, was aber auch für die Prüfung der guten Gesamtwirkung nach § 58 BPG gilt. Dies liegt in der Unterschiedlichkeit der zu schützenden Objekte und Ensembles begründet, deren Wert sich gerade nicht in allgemeine Material- oder Geometriekriterien pressen lässt. Die Tätigkeit von Stadtbildkommission und Denkmalpflege beruhen auf gesetzlichen Grundlagen, die nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind. Schutzzonen sind im Übrigen auch von Bundesrechts Wegen vorgesehen. Auch das Raumplanungsgesetz des Bundes sieht zum Zweck des Natur- und Heimatschutzes vor, dass den zuständigen Behörden im Rahmen des Schutzzwecks und der konkreten Schutzbedürftigkeit ein erhebliches Ermessen bei der Bewilligung von Bauprojekten einzuräumen ist. Die Entscheide der jeweiligen Fachinstanzen lassen sich im Übrigen, wie Bauentscheide in Ziffernzonen, gerichtlich überprüfen.

Begründung: c) Die Schonzone und vor allem die Schutzzone würden sich äussert negativ auf die gerade bei Genossenschaftsbauten erforderliche weitere Erneuerung und Aktualisierung des Wohnungsbestandes auswirken. Dies betreffe sowohl die Wohnqualität (z.B. Wohnungsgrössen und Grundrisse) als auch die energetische Sanierung.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung

Von den generell geltenden Entwicklungsspielräumen in den Schutz- und Schonzonen, die in den Kapiteln 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“ behandelt werden, sind für die Wohnbaugenossenschaften besonders folgende noch einmal hervorzuheben: Die Schon- und Schutzzonen betreffen nach aussen sichtbare Veränderungen des wertvollen Charakters (Schonzone) bzw. nach aussen sichtbare Veränderungen der wertvollen Substanz (Schutzzone) und zielen nicht auf die innere Umgestaltung von Gebäuden. Die gesetzlichen Vorschriften zur Stadt- und Dorfbild-Schon- und -Schutzzone lassen zudem Spielräume zu. Aus-, Um- und sogar Neubauten sind zulässig, solange der wertvolle Charakter respektive die wertvolle Substanz nicht beeinträchtigt werden. Zudem sind in Schutzzonen explizit auch Ausnahmen zugunsten der Schaffung von Wohnraum möglich. Dies lässt bei sorgfältiger Planung auch Spielräume für die Neuordnung von nicht mehr zeitgemässen Wohnungsgrundrissen, die Zusammenlegung von Wohnungen und Anpassungen an zeitgemässe Wohnstandards. Diese Spielräume sind gerade für Wohnbaugenossenschaften auch im Rahmen der Zonenvorschriften gut nutzbar, wo sie über grössere zusammenhängende Flächen und ganze Ensembles in einer Hand verfügen, weil dann leichter für das ganze Ensemble verträgliche, einheitliche Neuerungen realisiert werden können.

Bereits jetzt werden ausserhalb des Bereiches der Stadtmauer des 14. Jahrhunderts Solaranlagen im Bereich von Schon- und Schutzzonen weitgehend zugelassen, wobei selbstverständlich bestimmte Rahmenbedingungen – zum Beispiel Ausrichtung der Anlage, Abstimmung auf Fernwärmenetz, etc. – berücksichtigt sein müssen. Energetische Sanierungen an der bestehenden Gebäudesubstanz sind meist in vielerlei Hinsicht möglich, Projekte müssen aber in jedem einzelnen Fall optimiert werden. Oft sind Eingriffe an wertvollen Fassadenteilen nur eines unter vielen alternativen energetischen Einsparpotenzialen.
Für vier Wohnbaugenossenschaften, deren Siedlungen im heutigen Zonenplan noch über grosse Nutzungsreserven verfügen, werden ergänzend zur Schonzone Bebauungspläne festgesetzt („Im langen Loh“, „Belforterstrasse“ sowie „Im Landauer“ & „Familienheimgenossenschaft am Hörnli“). Diese Siedlungen verfügen nämlich aufgrund ihrer städtebaulichen Anlage, grossflächiger Freiräume oder weniger eingriffsempfindlicher Rückseiten über Potenziale für eine grundlegende und dennoch mit den Schutzinteressen verträgliche Weiterentwicklung. Die Bebauungspläne sehen nicht nur explizit Ausnahmemöglichkeiten zugunsten von energetischen Sanierungsmassnahmen und der Wahrung zeitgemässer Wohnstandards vor. Sie ermöglichen im Rahmen eines regierungsrätlichen Bebauungsplanverfahrens zweiter Stufe auch eine grundlegende Weiterentwicklung dieser Areale noch über die Spielräume der Schonzone hinaus.

Anliegen 2: „Lex Gemeinnütziger Wohnungsbau“ im Bereich der Bestimmungen zum Ortsbildschutz im Bau- und Planungsgesetz als Alternative: Wenn auf die Festsetzung von Stadt- und Dorfbild Schutz- und Schonzonen nicht verzichtet werden könne, seien eventualiter die entsprechenden Bestimmungen des BPG (§§ 37 und 38) zumindest so zu präzisieren, dass der gemeinnützige Wohnungsbau seinen Bestand weiter erneuern und ergänzen kann.

Behandlung: Eine "Lex Genossenschaften", also generelle Sonderregeln für Genossenschaften im Bereich des Ortsbildschutzes wären nicht sachgerecht: Ausnahmen zugunsten zusätzlicher Entwicklungsoptionen historisch oder künstlerisch wertvoller Ensembles sind abhängig von den konkreten städtebaulichen Randbedingungen und können raumplanerisch nicht pauschal aufgrund einer bestimmten Eigentumsform begründet werden. Für vier grössere Wohnbaugenossenschaftssiedlungen auf drei Arealen mit geeigneten städtebaulichen Parametern enthält der vorliegende Ratschlag die Stadt- und Dorfbild-Schonzone ergänzende Bebauungspläne, welche zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

Anliegen 3: Bei der Konkretisierung der Bebauungen der Stadtrandentwicklungen sei der gemeinnützige Wohnungsbau angemessen zu berücksichtigen. Da in den letzten Jahrzehnten dem gemeinnützigen Wohnbau z.B. im Gegensatz zu Zü-

rich keine grösseren Baufelder überlassen worden wären, fordere der Einsprechende eine Beteiligung des Gemeinnützigen Wohnungsbaus von 20%, was sich am Anteil der bebauten Umgebung orientiere.

Behandlung: Die Konkretisierung der Bebauungen in den Stadtrandentwicklungen Ost, Süd und am Walkeweg erfolgt in der zweiten Bebauungsplanstufe, für die erneut ein eigenes Nutzungsplanverfahren durchzuführen ist, bzw. für die Stadtrandentwicklung Nordwest in einem qualitätssichernden Verfahren. Allfällige Eingrenzungen zulässiger Nutzungen werden deshalb nicht im vorliegenden Verfahren bestimmt.

Anliegen 4: In künftigen Planungsverfahren seien formelle Verbesserungen einzuführen und Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes vorzukehren (§ 109 Abs. 4 BPG).

Begründung: Der SVW sei sich bewusst, dass gemäss § 109 Abs. 4 BPG der Planungsträger die Zustellung der Mitteilung (Planauflage) nicht nachweisen muss. Das Beispiel der Wohngenossenschaft Lange Erlen, welche die Mitteilung nicht erhalten habe, zeige auf, dass die bisherige Eröffnungspraxis bei Planauflagen im Interesse aller nicht aufrecht zu erhalten sei. Grundeigentümer, welche von einer Planauflage betroffen sind, seien formell beweisbar und inhaltlich klar über die sie betreffende Planänderung zu informieren. Zumindest der letzte Nebensatz von § 109 Abs. 4 BPG sei ersatzlos zu streichen.

Behandlung: Kapitel
3.4.1 Rechtsmittelbelehrung der Grundeigentümer

Im Falle der vom SVW erwähnten Wohngenossenschaft Lange Erlen wurde die Information zur öffentlichen Planauflage vom zuständigen Amt schriftlich und fristgerecht an die im Grundbuch eingetragene Eigentümerinnen-Adresse gesandt. Die Wohnbaugenossenschaft hat es jedoch offensichtlich versäumt, bei einem früheren Wechsel der als Vertretung bestimmten Person auch den Eintrag im Grundbuch anzupassen. Zudem bekam das Planungsamt auch keine Rückmeldung wegen Unzustellbarkeit des Informationsschreibens.
Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die in 109 Abs. 4 BPG vorgesehene Mitteilung an besonders betroffene Personen zwar gesetzlich vorgeschrieben ist, sie aber keine Rechtswirkungen entfaltet. Die Mitteilung soll lediglich über die Planauflage informieren. Sie ist demnach auch nicht massgebend für den Beginn der Einsprachefrist. Für diese ist gemäss § 110 Abs. 1 BPG alleine die Dauer der öffentlichen Planauflage massgebend. Über die Planauflage wird gemäss § 109 Abs. 2 durch öffentliche Anzeige informiert. Die Mitteilung einer Zonenplanrevision an die betroffenen Grundeigentümer erfolgt damit grundsätzlich und in erster Linie über die auch in diesem Fall erfolgte Publikation im Kantonsblatt sowie der Bekanntmachung in den Tageszeitungen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Anregung Nr. 6 zur zweiten Planauflage

Anliegen: Der SVW hält an den ersten Anliegen des Dachverbandes vom 15.07.2010 und den Einsprachen für die Basler Wohngenossenschaft, Wohngenossenschaft Lange Erlen, Wohngenossenschaft Eglisee und Wohngenossenschaft Neuweg fest. Die grossflächige Einweisung in die Schutz- resp. Schonzone sei für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht angebracht, lasse sich mit den definierten Zonenkriterien in § 37 und § 38 BPG nicht in Einklang bringen und sei raumplanungsrechtlich unrichtig. Die Einsprachen seien daher gutzuheissen resp. die ganze Vorlage dem Planungsträger zur Nachbearbeitung zurückzuweisen (lückenhafter Planungsbericht).

Begründung: Es sei ausser bei den drei Arealen, die in der zweiten Planauflage mit Bebauungsplänen ergänzt wurden, nicht dargelegt, welche Nutzungsreserven bei den vom SVW vertretenen Genossenschaften durch die vorgeschlagenen Schutz- und Schonzonen vernichtet würden. Eine Berichterstattung betreffend Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet sei aber nach Bundesrecht (Art. 47 RPV) erforderlich, auch um dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit Boden gerecht zu werden (Art. 1 + 3 RPG). Es sei nicht klar, warum die Genossenschaften Im langen Loh, Landauer, Hörnli und Belfortstrasse mittels ergänzenden Bebauungsplan ein grösseres Entwicklungspotenzial zugebilligt werde, als den Wohnbaugenossenschaften Lange Erlen, Eglisee, Neuweg und Basler Wohngenossenschaft. Die Bebauungspläne seien ohnehin zu kompliziert und die Kompetenzzuweisung für die zweite Bebauungsplanstufe an den Regierungsrat sei rechtsstaatlich problematisch.

Behandlung: Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision widmet sich in Teil 3 der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und der Stadt und Dorfbild Schonzone. In Ziffer 3 des Teilberichts wird ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Bericht Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen. Demnach wurde bei der Zuweisung der jeweiligen Objekte einerseits deren architektonische und städtebauliche Qualität beurteilt, aber auch die Nutzungsqualität und die Stadtentwicklung berücksichtigt. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der Siedlungen nochmals ausführlich Stellung bezogen. Zudem wird erläutert, aufgrund welcher Überlegungen für gewisse Siedlungen ein Bebauungsplan vorgesehen ist und für andere nicht.

Die mit der Zonenplanrevision verfolgte räumlich differenzierte Strategie, insgesamt die Wohnbau- und Entwicklungspotenziale der Stadt zu erweitern, aber dabei Gebiete mit historischer oder künstlerisch wertvollen Bauensembles zu schützen, entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans.

Eine städtische Gesamtschau der Nutzungsreserven und Entwicklungspotenziale erfolgt im Basisratschlag zur Zonenplanrevision Teil 1 „Raumplanerische Gesamtschau“.
Die im heutigen Zonenplan bestehenden Nutzungsreserven der vom SVW vertretenen Genossenschaften werden in den Behandlungen der jeweiligen Einzeleinsprachen thematisiert. Diese Reserven sind auf den vom Einsprechenden aufgeführten Parzellen lediglich auf dem Grundstück der Genossenschaft Neuweg von grösserem Ausmass. Auf dieser recht ausgedehnten Parzelle wäre auch in der Schutzzone zusätzliches Bauvolumen rechtlich zulässig, wenn es durch sorgfältige Platzierung und Gestaltung die wertvolle Substanz nicht beeinträchtigt.
Eine pauschale Festsetzung von Bebauungsplänen, wie sie für drei Genossenschaftssiedlungen vorgesehen sind, kann nicht für die vom SVW vertreten Wohnbaugenossenschaften erzwungen werden. Die angesprochenen Bebauungspläne machen dort Sinn, wo eine Weiterentwicklung der gesamten Siedlungsstruktur nicht als eine in der Schutzzone zulässige Ausnahmebaute, sondern als neue ergänzende Regelbebauung /Siedlungsstruktur möglich ist, ohne die Schutzgüter zu Beeinträchtigen. Dies ist bei den Genossenschaften „Im langen Loh“, „Landauer“, „Hörnli“ und „Belforterstrasse“ der Fall, weil sie über eine geeignete städtebauliche Anordnung, grosse und weniger eingriffsempfindliche Rückseiten bzw. Innenbereiche oder in weiten Bereichen der Siedlung über grossflächigen Umschwung verfügen. Die Siedlungen Lange Erlen und Eglisee sind dagegen aufgrund der engeren räumlichen Verhältnisse und wegen des grösseren künstlerisch, historischen Wertes nicht geeignet, grossflächig neue Bebauungsstrukturen aufzunehmen, ohne die wertvolle Substanz / Schutzgüter zu beeinträchtigen. Bei der Basler Wohngenossenschaft handelt es sich nicht um eine Siedlung, sondern um einzelne Liegenschaften, die jeweils Teil unterschiedlicher grösserer Ensembles von Einzelbauten sind.

Einsprache Nr. 144 (Wohngenossenschaft Lange Erlen)

Betrifft: Liegenschaften der Wohngenossenschaft in den Schorenmatten 30-95

Anliegen: Die Siedlung der Wohngenossenschaft Lange Erlen in den Schorenmatten 30-95 sei nicht in die Stadt- und Dorfbildschutzzone einzuweisen und aus der Stadt- und Dorfbildschonzone zu entlassen. Die Einsprache des SVW bilde einen integrierenden Bestandteil der Einsprache.

Begründung: Die Begründung der Schutzwürdigkeit der Siedlung erfolge nur mit wenigen Sätzen. Die Interessen der Eigentümer würden mit der vorliegenden Planung vernachlässigt. Das Wohnungsangebot könne mit der neuen Zonenfestsetzung nicht mehr an aktuelle Bedürfnisse ausgerichtet werden. Zusammenlegungen von Häusern, Aufbauten, Wintergärten gegen hinten, Solaranlagen

etc. seien schon in der Schonzone kaum möglich und würden in der Schutzzone nun auch rechtlich verunmöglicht. Die Einsprechende befürchtet zudem, 1978 an den Strassenfassaden angebrachte Eternitplatten nun nicht mehr ersetzen zu können. Nicht zuletzt sei das Informationsschreiben zur Planauflage bei den Einsprechenden nicht eingegangen.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 15/1)

Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision widmet sich in Teil 3 der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und der Stadt- und Dorfbild-Schonzone. In Ziffer 3 des Teilberichts wird ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Plan 15/1 der Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen. Demnach wurde bei der Zuweisung der Siedlung Schorenmatten einerseits deren architektonische und städtebauliche Qualität beurteilt, aber auch die Nutzungsqualität und die Stadtentwicklung berücksichtigt. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der Siedlung nochmals ausführlich Stellung bezogen.

Die Siedlung Lange Erlen ist zusammen mit der angrenzenden Siedlung „Eglisee“ ein architekturhistorisches Denkmal von nationaler Bedeutung und in Basel das grösste zusammenhängende Ensemble der frühen Moderne. und wurde 1928 von den Architekten Artaria & Schmidt geplant und ausgeführt. Ergänzend wurden der Schutzzone zugewiesen der Schorenweg1-15 (1930 nach einem Vorprojekt von Hans Schmidt) sowie Egliseestrase1 (1913) und 3 (1928)als gute Solitärbauten.
Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an klar und zurückhaltend gestalteten Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der von der Einsprechenden angesprochene Ersatz der in den 70er Jahren nachträglich angebrachten Eternitplatten an den Strassenfassaden ist in der Schutzzone nicht nur möglich, sondern sogar erwünscht, da diese keinesfalls zur künstlerisch, historischen Substanz zählen. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet also nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Be-

schränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 145 (Wohngenossenschaft Eglisee)

Betrifft: Liegenschaften der Wohngenossenschaft an den Strassen Im Surinam, Am Bahndamm und Fasanenstrasse

Anliegen: Die Siedlung der Wohngenossenschaft Eglisee sei nicht in die Stadt- und Dorfbildschutzzone einzuweisen und aus der Stadt- und Dorfbildschonzone zu entlassen. Die Einsprache des SVW bilde einen integrierenden Bestandteil der Einsprache.

Begründung: Die Begründung der Schutzwürdigkeit der Siedlung erfolge nur mit wenigen Sätzen. Die Interessen der Eigentümer würden mit der vorliegenden Planung vernachlässigt. Das Wohnungsangebot könne mit der neuen Zonenfestsetzung nicht mehr an aktuelle Bedürfnisse ausgerichtet werden. Zusammenlegungen von Häusern, Aufbauten, Wintergärten gegen hinten, Solaranlagen etc. seien schon in der Schonzone kaum möglich und würden in der Schutzzone nun auch rechtlich verunmöglicht.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung“
(Objektblatt 15/1)

Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision widmet sich in Teil 3 der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und der Stadt- und Dorfbild-Schonzone. In Ziffer 3 des Teilberichts wird ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Bericht Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen. Demnach wurde bei der Zuweisung der jeweiligen Objekte einerseits deren architektonische und städtebauliche Qualität beurteilt, aber auch die Nutzungsqualität und die Stadtentwicklung berücksichtigt. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der Siedlung nochmals ausführlich Stellung bezogen.

Die Siedlung Eglisee ist zusammen mit der angrenzenden Siedlung „In den Schorenmatten“ der Wohngenossenschaft Lange Erlen ein architekturhistorisches Denkmal von nationaler Bedeutung und in Basel das grösste zusammenhängende Ensemble der frühen Moderne. Sie wurde als Mustersiedlung

von 13 national und international bekannten Schweizer Architekten der Moderne als Wohnbauausstellung errichtet.
Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an klar und zurückhaltend gestalteten Details der Gebäudeaussenhülle oder dem Verhältnis von geschlossener Fassade zu Öffnungen und deren Proportionen, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzone verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet also nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Beschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 146 (Basler Wohngenossenschaft)

Betrifft: Diverse Liegenschaften der Wohngenossenschaft:
Buchenstr. 24, Eichenstr. 3, 5 und 7
Mülhauserstr. 59
Murbacherstr. 3
Rufacherstrasse 11,15,19
St. Galler-Ring 199
Sängergasse 12 und Thannerstr. 90

Anliegen: Die rubrizierten Siedlungen resp. Häuser der Einsprecherin seien in den bisherigen Zonen zu belassen, eventualiter sei lediglich eine Einweisung in die Schonzone statt in die Schutzzone vorzunehmen:
a) Buchenstr. 24, Eichenstr. 3, 5 und 7 (neu Schutz- statt Schonzone)
b) Plan 11/7: Mülhauserstr. 59 (neu Schutz- statt Schonzone)
c) Plan 11/4: Murbacherstr. 3 (neu Schonzone statt 5a)
d) Plan 10/15: Rufacherstrasse 11,15,19 (neu Schonzone statt 5a)
e) Plan 9/6: St. Gallering 199 (neu Schutzzone statt 2)
f) Plan 9/11: Sängergasse 12 und Thannerstr. 90 (neu Schonzone statt 5a)
Die Einsprache des SVW bilde einen integrierenden Bestandteil der Einsprache.

Begründung generell:

Die im vorliegenden Basisratschlag behauptete Attraktivitätssteigerung der Stadt und die Stabilisierung die Bewohnerstruktur durch den Schutz der historischen Baussubstanz treffe für die Einsprechende nicht zu. Die Einsprecherin unterhalte ihren Häuserbestand sorgfältig und nicht spekulativ. Es müsse daher bestritten werden, dass die Einweisung von Liegenschaften des gemeinnützigen Wohnungsbaus in die Schon- oder gar Schutzzone überhaupt sachgerecht (gesetzliche Grundlage) und verhältnismässig ist. Die Eigentümerinteressen würden nicht berücksichtigt: Energetische Verbesserungen, Aufbauten, gegen aussen sichtbare Lifteinbauten etc. würden behindert, wenn nicht verhindert. Auch finde keine Auseinandersetzung mit der Umgebung und allfälligen Nutzungsreserven statt. Soweit vor allem nur die Ensemble-Wirkung geltend gemacht werde, genüge die Schonzone.

Behandlung: Der Basisratschlag zur Zonenplanrevision widmet sich in Teil 3 der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und der Stadt- und Dorfbild-Schonzone. In Ziffer 3 des Teilberichts wird ausführlich dargelegt, welche Kriterien bei der Auswahl von Objekten für die Zuteilung in die Schutz- oder Schonzone eine Rolle spielen. Diese Ausführungen sind ergänzend zu denjenigen im Bericht Veränderungsvorschläge Teilbereich Ortsbildschutz der Basler Denkmalpflege vom Juni 2010 zu verstehen. Demnach wurde bei der Zuweisung der Siedlungen der Einsprecherin einerseits deren architektonische und städtebauliche Qualität beurteilt, aber auch die Nutzungsqualität und die Stadtentwicklung berücksichtigt. Im Folgenden wird zur Schutzwürdigkeit der einzelnen Gebäude nochmals ausführlich Stellung bezogen.

Begründung: zu a) Buchenstr. 24, Eichenstr. 3, 5 und 7
Im Falle der Buchenstrasse 24, Eichenstrasse 3, 5 und 7 gehe es nach den Materialien der Denkmalpflege (Erklärung im Plan 9/11) um den Schutz des Ensembles. Die Ensemble-Wirkung könne jedoch bestens in der bereits bestehenden Schonzone gesichert werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 9/9)

Das fragliche Ensemble der Buchenstrasse 24, Eichenstrasse 3, 5 und 7 wird nicht wie von der Einsprechenden aufgeführt in Objektblatt 9/11 der Einzelfallerläuterungen der Denkmalpflege behandelt, sondern im Objektblatt 9/9. Die erwähnten Liegenschaften sind Teil eines repräsentativen Ensembles an der Nahtstelle zweier Quartiere. Die Häuserzeile mit den viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in der Tradition der Stilarchitektur gehört in den Kontext des gegenüberliegenden Ensembles. Es bildet mit diesem, dem Oekolampad und dem Park das Zentrum der hier aneinander stossenden Quartiere Gotthelf und Iselin.

Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an wertvollen Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Für die vier bis fünfgeschossigen Bauten mit ausgebauten Dächern und teilweise grossen Giebeln ist die Überführung von der Schon- in die Schutzzone kaum mit einem Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Beschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Begründung: zu b) Mülhauserstr. 59
Im Falle der Mülhauserstrasse 59 gelte Analoges zu lit. a). Auch zum Schutz der Baumgartner-Häuser sei die Schonzone ausreichend. Dies gelte vor allem für den Strassenzug an der Mülhauserstrasse, welcher einen Neubau vis-a-vis mit grossem Coop-Markt aufweise.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 11/7)

Das durch zwei breitere Häuser symmetrisch gegliederte Ensemble von Baumgartnerhäusern an der Mülhauserstrasse mit dem markanten Kopfbau an der Elsässerstrasse datiert von 1929. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an wertvollen Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der Denkmalrat hat alle in Basel im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als schützenswert eingestuft. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. Diese Vorgehensweise lässt dabei mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege).
Für das viergeschossige Gebäude ist die Überführung von der Schon- in die Schutzzone auch kaum mit einem Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften

des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Für die Baumgartnerhäuser gelten zudem auch in der Schutzzone weiterhin die speziell für diesen Typus verfassten Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten. Diese nicht übermässigen baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Begründung: zu c) Murbacherstr. 3
Im Falle der Murbacherstrasse 3 sei die Einweisung von der Bauzone 5a zur Schonzone vollkommen unverständlich. Dieser Zweckbau mit Baujahr 1928 habe gegen aussen keinerlei sichtbaren historischen oder künstlerischen Charakter. Zudem seien im vorliegenden Geviert Nutzungsreserven vorhanden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 11/4)

Das fragliche Gebäude ist Teil einer den gesamten Baublock einheitlich umfassenden symmetrischen Anlage mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern von Johann Ulrich Hammerer aus dem Jahre 1927. Die für Basel in ihrer Geschlossenheit und Symmetrie seltene Anlage zeigt eine späte rationalisierte Form des Neobarock. Sie verkörpert denselben Typus wie die sogenannten Baumgartner-Häuser, nur angepasst an das Arbeiterquartier mit weniger schmuckreichen Fassadendetails aber einer einheitlich gegliederten Kubatur und Massstäblichkeit der einzelnen Bauten.
Bei den viergeschossigen Bauten mit steilen Mansardendächern ist die Überführung von der Zone 5a in die Schonzone mit einem nur geringen Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Diese nicht übermässigen baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schonzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Begründung: zu d) Rufacherstrasse 11,15,19
Im Falle der Rufacherstrasse 11,15,19 gelte Analoges zu lit. c). Es sei keine Notwendigkeit ersichtlich, eine Einweisung von der Zone 5a in die Schonzone vorzunehmen. Auch hier bestünden Nutzungsreserven. Zudem seien bei einigen Häusern grosse Lukarnen in der Dachschräge eingebaut worden, was mit der Schonzone nun verunmöglicht würde.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 10/15)

Die drei Liegenschaften gehören als Einzelhäuser zu einem grösseren Ensemble. Diese Blockrandbebauung mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern in ihrer schlichten aber stringenten Architektursprache ist Teil einer einheitlich erfolgten Bebauung im Umfeld das Oekolampads. Sie bildet mit dem stärker auf Repräsentation hin angelegten Ensemble an dessen Ostseite sowie jenem an der Ahorn- und Rufacherstrasse eine in Basel seltene noch intakte städtebauliche Einheit. Zusammen mit weiteren geschützten Ensembles historischer Bebauungen um den Oekolampad trägt das Gebiet wesentlich zur Identitätsstiftung in den sonst oft durch kleinteilig heterogene Bebauung geprägten Quartieren westlich des Spalenrings bei.
Bei den fünfgeschossigen Bauten ist die Überführung von der Zone 5a in die Schonzone höchstens mit einem sehr begrenzten Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schonzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Begründung: zu e) St. Galler-Ring 199
Im Falle des St. Galler-Rings 199 sei die direkte Einweisung von der Nummernzone 2 in die Schutzzone nicht nachvollziehbar. Es liege hier keine historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz vor, sondern höchstens ein Ensemble, welches mit der Schonzone zu schützen sei. Mit der Schonzone könnten auch notwendige Erneuerungen und Ergänzungen des Gebäudes vorgekehrt werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung

3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 8/6)

Die fragliche Liegenschaft liegt im heutigen Zonenplan nicht in der von der Einsprechenden aufgeführten Zone 2 sondern in der Zone 4 und sie gehört nicht zu Objektblatt 9/6 der Einzelfallerläuterungen der Denkmalpflege sondern zu Objektblatt 8/6. Das Gebäude ist Teil einer eigentlichen Baumgartnersiedlung mit Vorgärten sowie einer kleineren Anzahl stilgleicher Bauten. Diese prägt mehrere Gevierte, die sich zum Wielandplatz hin verjüngen. Die dort und entlang der General Guisan-Strasse bereits bestehende Schutz- und Schonzone soll zur Schutzzone für die gesamte Siedlung ausgeweitet werden, um die überdurchschnittliche Architekturqualität und ihre städtebauliche Bedeutung angemessen zu würdigen. Der Denkmalrat hat alle in Basel im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als schützenswert eingestuft. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen.
Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an wertvollen Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Diese Vorgehensweise lässt dabei mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§§ 6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege). Bei den dreigeschossigen Bauten mit steilen Mansardendächern und hofseitig viergeschossiger Ausformung ist die Überführung von der Zone 4 in die Schutzzone mit einem nur begrenzten Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Begründung: zu f) Sängergasse 12 und Thannerstr. 90:
Im Falle der Sängergasse 12 und Thannerstr. 90 kritisiert die Einsprechende, dass der gute Erhaltungsstand nun auch als Argument für die Schutzwürdigkeit des Ensembles diene. Dies setze falsche Anreize. Mit einer Schonzoneneinweisung würden zudem bauliche Ergänzungen oder Erneuerungen, die gegen aussen wirken erschwert bzw. verunmöglicht. Es bestünde eine Nutzungsreserve, die zunichte gemacht würde.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 9/11)

Die erwähnten Liegenschaften sind Teil eines Ensembles ausdrucksstarker Stilarchitektur von ungewöhnlicher Qualität. Die in zwei Etappen (1925 und 1915) von drei Architekten errichteten Mehrfamilienhäuser wirken durch ihre stilistische Einheitlichkeit sowie verbindende Elemente wie Dachhäuschen und Einfriedung gleichwohl geschlossen. Unkonventionelle Details und der gute Erhaltungszustand heben dieses Ensemble zusätzlich über den Durchschnitt hinaus.
Bei den viergeschossigen und zur Hofseite fünfgeschossigen Bauten ist die Überführung von der Zone 5a in die Schonzone mit einem nur begrenzten Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schonzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 147 (Wohngenossenschaft Neuweg)

Betrifft: Liegenschaften der Wohngenossenschaft Bäumlihofstrasse 39

Anliegen: Die genossenschaftliche Überbauung der Bäumlihofstrasse 39 sei nicht in die Stadt- und Dorfbildschutzzone einzuweisen resp. in der Bauzone 3 zu belassen. Die Einsprache des SVW bilde einen integrierenden Bestandteil der Einsprache.

Begründung: Durch die Einweisung der Parzelle in die Schutzzone würde das eigentliche Oberziel der Zonenplanrevision, die Verbesserung des Wohnraumangebotes und die Stabilisierung der sozioprofessionellen Struktur der Bevölkerung, erschwert. Dabei sei die Bebauung in grossen Teilen ohnehin nicht mehr im Originalzustand erhalten: Die Fassade gegen den Bahndamm sei integral verändert worden (Wintergärten) und an den Laubengängen seien Türen und Farben erneuert. Weiterhin seien zur Schaffung von zeitgemässem Wohn-

raum bauliche Veränderungen notwendig. Zum Beispiel könnten mit einer neuen Balkonschicht anstelle der nicht mehr im Original vorhandenen Hinterfassade deutliche Verbesserungen erreicht werden. Dies, die Nutzung der Flächenreserve um das bestehende Gebäude und auch eine zeitgemässe energetische Sanierung z.B. mit Sonnenkollektoren sei mit der Stadt- und Dorfbildschutzzone nicht mehr möglich.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 15/6)

Das von den Architekten Mumenthaler & Meier 1932 geplante Laubenganghaus gehört zu den wichtigen Zeugen des Neuen Bauens in der Schweiz. Es befindet sich in unmittelbarer Umgebung zur ebenfalls architektonisch und sozial wertvollen Siedlung im Vogelsang von Hans Bernoulli (1925, bereits Schutzzone) und ist in seiner Struktur und Substanz weitgehend erhalten. Die das Erscheinungsbild beeinträchtigende Balkonverglasung der Südwestfassade von 1989 ist äusserlicher Natur.
Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch klar und zurückhaltend gestalteten Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der Substanzschutz der Schutzzone betrifft dabei nur die künstlerisch, historisch wertvolle Substanz, also nicht die nachträglich an der Südwestfassade angefügten Wintergartenelemente. Die Errichtung eines neuen Bauvolumens auf der grossen Parzelle ist durch die Schutzzone nicht ausgeschlossen, wenn die historische wertvolle Substanz und deren Charakter nicht beeinträchtigt werden. Der Gesetzgeber hat bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in die Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Beschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 27 (Wohngenossenschaft Gundeldingen)

Betrifft: Gundeldingerstrasse 321-359 und Thiersteinerallee 80 bis 92

Anliegen: Von der Umzonung der Genossenschaft Gundelingen von der Bauzone 5a in die Schutzzone sei abzusehen

Begründung: Das Gebäude und insbesondere die Wohnungsgrundrisse mit relativ kleinen Zimmern entsprächen den heutigen Bedürfnissen nicht mehr. Mit der Schutzzone würden Sanierungen, energetische Massnahmen, Um-, Neu und Anbauten erschwert oder verhindert. Bei Renovationen könnten durch Auflagen zusätzliche Kosten entstehen, was Auswirkungen auf die Mietpreise und Vermietbarkeit der Wohnungen haben könne. Die wenig attraktive Wohnlage im durch Verkehr belasteten Quartier könne auch die Schutzzone nicht verbessert werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 6/11)

Die von den Architekten von der Mühll & Oberrauch errichtete Genossenschaftsüberbauung stammt von 1926. Sie war damals eine absolute Pioniertat und hat bis heute gerade auch mit der zeittypischen Kargheit der Formensprache ihre Ausstrahlung bewahrt. In Basel ist Vergleichbares nicht vorhanden.
Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an der klaren und reduzierten Gestaltung der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern ist. Die Überführung der fünfgeschossigen Bebauung von der Zone 5a in die Schutzzone ist nur mit einem sehr begrenzten Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Dies betrifft auch die angesprochenen Wohnungsgrundrisse, auf die der Erhalt der nach aussen sichtbaren wertvollen Substanz in der Schutzzone nicht zielt. Die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone sind in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 53 (Wohngenossenschaft Entenweid)

Betrifft: Hochhäuser Entenweid, Flughafenstrasse 4, 6, 8

Anliegen: Auf die Zuweisung in eine Schutzzone sei abzusehen (bisher Zone 5a)

Begründung: Die Genossenschaft habe während den 60 Jahren ihres Bestehens in eigener Verantwortung sehr viel zur schönen Erhaltung dieser einzigartigen Immobilie investiert. Es brauche deshalb kein neues und möglicherweise kostenintensives Regime nach dieser Zeit. Die Einsprechenden sähen ein Missverhältnis zwischen der ablehnenden Haltung des Kantons bezüglich Massnahmen zur Eindämmung der Bahnlärmimmissionen und auf der andern Seite dem Ansinnen, das Ortsbild zu schützen.

Behandlung: (Objektblatt 11/2)

Das Hochhaus-Ensemble ist nicht zur Einweisung in die Schutzzone sondern in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone vorgesehen. Es handelt sich um die drei ersten Wohnhochhäuser der Schweiz. Die drei 13-geschossigen Hochhäuser stellten 1951 eine über die Kantonsgrenze ausstrahlende städtebauliche Neuerung dar. Heute bilden sie in der Topographie des Kannenfeldparks einen spannenden Kontrast zum anschliessenden Einfamilienhaus-Gürtel im Nordwesten.
Die Entenweid-Hochhäuser sind ohne Frage von der Genossenschaft im eigenen Antrieb bestens und im Einklang mit der nun vorgesehenen Schonzone unterhalten und saniert worden. Die Schonzone soll dabei helfen, dass auch in Zukunft diese hohe Qualität beibehalten werden kann. Die Beibehaltung der heutigen auf fünfgeschossige Bauten ausgelegte Zone 5a für die drei 13-geschossigen Hochhäuser hätte zudem keine erkennbaren Vorteile für die Einsprechende.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 55 (Wohngenossenschaftsverband Nordwest)

Betrifft: Liegenschaft Bündnerstrasse 16

Anliegen: Die Liegenschaft sei nicht in die Schonzone aufzunehmen sondern in der Zone 5a zu belassen. Sollte die Liegenschaft dennoch in die Schonzone eingeteilt werden, sind die minimalen Veränderungsspielräume verbindlich zu definieren.

Begründung: Sanierungen und sinnvolle Ergänzungen würden erschwert, tendenziell verteuert, wenn nicht verunmöglicht.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten / Forderung nach einem Katalog von Aus- und Umbaumöglichkeiten
(Objektblatt 10/12)

Die fragliche Liegenschaft ist Teil eines platzdefinierenden Ensembles beim Oekolampad. Dieses und die reicher dekorierten Mehrfamilienhäuser im Osten sowie das Ensemble im Westen sind gleichzeitig mit dem kirchlichen Zentrum errichtet worden. Zusammen mit dem Park bilden diese Bauten eine qualitätsvolle städtebauliche Einheit.
Bei den fünfgeschossigen Bauten ist die Überführung von der Zone 5a in die Schutzzone mit einem sehr geringen Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.
Die Behandlung der Forderung nach einem verbindlichen Katalog an Veränderungsmöglichkeiten erfolgt in Kapitel 3.1.7 „Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten“.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 56 (Wohngenossenschaftsverband Nordwest)

Betrifft: Liegenschaft Margarethenstrasse 60

Anliegen: Die Liegenschaft sei nicht in die Schutzzone aufzunehmen sondern in der Schonzone zu belassen. In jedem Fall seien die minimalen Veränderungsspielräume verbindlich zu definieren.

Begründung: Sanierungen und bauliche Ergänzungen, insbesondere energetische Sanierungen unter Beachtung der geltenden Energiegesetzgebung würden praktisch verunmöglicht. Die Verbesserung des Wohnstandards würde erschwert.

Das intakte Erscheinungsbild des Strassenabschnitts belege, dass die bisherige Zuordnung zur Schonzone ausreichend sei.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten / Forderung nach einem Katalog von Aus- und Umbaumöglichkeiten
(Objektblatt 6/1)

Die fragliche Liegenschaft ist Teil eines grossen Baumgartner-Ensembles aus den Jahren 1929 bis 1938 in wichtiger Stellung entlang der Margarethenstrasse und zur Pruntruter-Matte. Der Denkmalrat hat alle in Basel im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als schützenswert eingestuft. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. Die Siedlung weist ohne Frage ein sehr einheitliches Bild auf. Die Schutzzone soll dabei helfen, dass auch in Zukunft diese hohe Qualität beibehalten werden kann und nicht durch einzelne wenige Fehlgriffe zerstört wird. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an wertvollen Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Diese Vorgehensweise lässt dabei mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§§6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege).

Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.
Die Behandlung der Forderung nach einem verbindlichen Katalog an Veränderungsmöglichkeiten erfolgt in Kapitel 3.1.7 „Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten“.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 57 (Wohngenossenschaftsverband Nordwest)

Betrifft: Liegenschaft Im Zimmerhof 3-18

Anliegen: Die Liegenschaft sei nicht in die Schutzzone aufzunehmen sondern in der Schonzone zu belassen. In jedem Fall seien die minimalen Veränderungsspielräume verbindlich zu definieren.

Begründung: Sanierungen und bauliche Ergänzungen, insbesondere energetische Sanierungen unter Beachtung der geltenden Energiegesetzgebung würden praktisch verunmöglicht. Die Verbesserung des Wohnstandards würde erschwert, obwohl (auch aus Sicherheitsgründen) eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse erforderlich sei. Zudem belege das intakte Erscheinungsbild des Ensembles, dass die bisherige Zuordnung zur Schonzone ausreicht. Gerade ein genossenschaftlicher Eigentümer würde die Veränderung eines einzelnen Objektes in einer solchen Siedlung schon aus wirtschaftlichen Überlegungen nicht in Erwägung ziehen.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.7 Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten / Forderung nach einem Katalog von Aus- und Umbaumöglichkeiten
(Objektblatt 9/13)

Die Überbauung ist genossenschaftlicher Wohnungsbau auf hohem Niveau. Das den sachlichen Stil der späten 1920er Jahre repräsentierende Ensemble bleibt der Tradition verbunden. Die überzeugende Gliederung der Anlage (Platzsituation durch Rücksprung des letzten Hauses jeder Reihe) und die sorgfältig gesetzten Akzente durch bauliche Details (Dach, Gesimse, Einfassungen der Haustüren) bezeugen eine überdurchschnittliche Qualität. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an wertvollen Details der Gebäudeaussenhülle, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind.
Die Zuweisung in eine Schutzzone bedeutet zudem nicht, dass keine weiteren Anpassungen an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen können (Erläuterung in Kapitel c) Nicht akzeptable Restriktionen für die Entwicklung und Erneuerung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). So zielt der auf die nach aussen sichtbare Substanz gerichtete Schutz der Schutzzone nicht auf die von der Einsprechenden erwähnten Wohnungsgrundrisse. Die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.
Die Behandlung der Forderung nach einem verbindlichen Katalog an Veränderungsmöglichkeiten erfolgt in Kapitel 3.1.7 „Fehlende Nachvollziehbarkeit der Aus- und Umbaumöglichkeiten“

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 82 und Einsprache Nr. 11 zur zweiten Planauflage (Bau- und Wohngenossenschaft „Im Landauer“)

Betrifft: Baurechtsparzellen 1881, 1882, 1883, 1890, 1991 der Sektion 8 an der Landauerstrasse der Bau- und Wohngenossenschaft „Im Landauer“ an der Landauerstrasse u. am Landauerhofweg.

Die Liegenschaften der Einsprechenden wurden mit der ersten Planauflage der Schutzzone zugewiesen. Diese Vorlage wurde in der zweiten Planauflage zugunsten der Schonzone mit dem im Ratschlag Teil 3 „Stadt- und Dorfbild-

Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone“ in Kapitel 3.3 beschriebenen Bebauungsplan mit grösseren Entwicklungsoptionen korrigiert.

Anliegen der Einsprache zur ersten Planauflage:

Auf die Einweisung der Liegenschaften der Wohngenossenschaft in die Schutzzone sei zu verzichten (bisher Zone 2).

Begründung: Die Wohnungen seien für heutige Verhältnisse sehr klein. Nötige Anpassungen wie eine Vergrösserung der Grundfläche oder eine Änderung der Hauseingänge würden durch Zuweisung in die Schutzzone praktisch unmöglich. Auch sei nicht gesetzlich geregelt, ob die Installation von Solaranlagen generell zulässig ist. Die Genossenschaft habe sich zudem bereits bisher bemüht, die Bausubstanz zu erhalten und An- und Umbauten im gleichen Stil zu gestalten. Die Schutzzone sei deshalb ein unverhältnismässiger Eingriff in das Eigentumsrecht.

Anliegen der Einsprache zur zweiten Planauflage:

Auf die Einweisung der Liegenschaften der Einsprechenden an der Landauerstrasse und am Landauerhofweg in die Schonzone und den gleichzeitig aufgelegten Bebauungsplan „Areal Landauer“ sei zu verzichten. Die Planungszone sei aufzuheben.

Begründung: Es sei widersprüchlich, über die Grundzone einen Schutz zu verfügen, der mit einem Bebauungsplan wieder abgeschwächt werden soll. Unstimmig sei auch die im Bebauungsplan beabsichtigte Zuständigkeit des Denkmalschutzes, obwohl gemäss den Ausführungsbestimmungen zur Bau- und Planungsverordnung doch die Stadtbildkommission für die Schonzone zuständig sei. Durch die Zuweisung in die Schonzone und den vage formulierten Bebauungsplan seien bauliche Änderungen zur Verbesserung der Wohnsituation praktisch unmöglich. Zudem seien auch für kleinste Änderungen kostspielige und zeitaufwändige bürokratische Verfahren zu durchlaufen (zum Beispiel Prozedur für die Installation von Sonnenkollektoren in der gegenwärtig bestehenden Planungszone).

Behandlung: (Objektblatt 15/8)

Die Siedlung Landauer ist von typologischer und historischer Bedeutung. Sie wurde 1944-47 mit der Genossenschaft ’Im Landauer’ von den Architekten Hans Bernoulli und Karl Mayer bebaut. Die auffällig rot gestrichenen Holzhäuser mit Nutzgärten sind innovative Bauten aus vorgefertigten Holzelementen. Es entstanden günstige Kleinhäuser in Zeiten der Wohnungsnot, deren Wohnwert aufgrund der gut organisierten Grundrisse geschätzt wird.

Die Kombination des Schutzes für die historisch wertvollen Elemente der Siedlung mit der Option eines Bebauungsplans zweiter Stufe soll den speziellen Bedingungen und Möglichkeiten des Areals gerecht werden. Aufgrund der grossen Flächenspielräume ist bei sorgfältiger Planung nämlich eine über den

Rahmen der Schutz- oder Schonzone hinausgehende bauliche Entwicklung denkbar, welche trotzdem die historisch wertvolle Substanz integrieren kann. Für den Fall, dass die Genossenschaft diese Entwicklungsoption nutzen möchte, ist die Möglichkeit eines durch regierungsrätliche Zuständigkeit vereinfachten Bebauungsplans zweiter Stufe gegeben. Der hier vorgelegte Bebauungsplan erster Stufe legt dafür nur einige Randbedingungen fest, damit einem bedarfsgerechten Entwicklungsprojekt nicht zu sehr vorgegriffen wird. Solange die Wohngenossenschaft diese „grosse“ Entwicklungsoption nicht benötigt, gelten die ebenfalls im vorliegenden Bebauungsplan definierten, an die Schutzzone angelehnten Vorschriften, dass Um-, Aus- und Neubauten zulässig sind, sofern sie den bestehenden Charakter wahren und die wertvolle Substanz nicht beeinträchtigen, wobei Ausnahmen zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Standards explizit zugelassen werden. Für solche Massnahmen ist kein Bebauungsplan zweiter Stufe erforderlich.
Dass trotz des Schutzes für die historisch wertvolle Bausubstanz und dementsprechender Zuständigkeit der Denkmalpflege die Schonzone als Grundzone gewählt wurde, soll verdeutlichen, dass im Bereich der Siedlung mit dem Bebauungsplan auch grössere bauliche Entwicklungen möglich sind. Die bauliche Weiterentwicklung des Areals wird über den Erlass eines Bebauungsplans zweiter Stufe sichergestellt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 92 (Familienheimgenossenschaft am Hörnli)

Betrifft: Liegenschaften der Familienheimgenossenschaft am Hörnli

Die Liegenschaften der Einsprechenden wurden mit der ersten Planauflage der Schutzzone zugewiesen (bisher Zone 2). Diese Vorlage wurde in der zweiten Planauflage zugunsten der Schonzone mit dem im Ratschlag Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone in Kapitel 3.3 beschriebenen Bebauungsplan korrigiert.

Anliegen der Einsprechenden zur ersten Planauflage:
Auf die Einweisung der Liegenschaften der Wohngenossenschaft in die Schutzzone sei zu verzichten

Begründung: Die Überführung der Genossenschaft von der Zone 2 in die Schutzzone würde eine Anpassung der nicht mehr zeitgemässen Grundrisse oder eine generelle Modernisierung stark einschränken oder gar verunmöglichen.

Behandlung: Objektblatt 15/8

Die Liegenschaften der Einsprechenden wurden mit der zweiten Planauflage einer Schonzone mit einem ergänzenden Bebauungsplan zugewiesen, der grössere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Die Einsprechende wurde über den veränderten Vorschlag zur Nutzungsplanänderung informiert und hat keine Einsprache gegen diese neue Vorlage erhoben.

Fazit: Die Einsprache ist gegenstandlos geworden.

Einsprache Nr. 95 (Wohnstadt)

Betrifft: 1. Eichenstrasse 2,
2. Colmarerstrasse 112,
3. Mülhauserstrasse 73,
4. Breisacherstrasse 129

Anliegen 1: Die Liegenschaft Eichenstrasse 2 sei nicht der Schutzzone zuzuweisen, sondern in der Schonzone zu belassen.

Begründung: Die genannte Ensemblewirkung könne auch mit der Schonzone erreicht werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 9/8)

Die fragliche Liegenschaft ist Teil eines repräsentativen Ensembles an der Nahtstelle zweier Quartiere. Das Gebiet mit zahlreichen künstlerisch, historisch wertvollen Ensembles um das Oekolampad bildet einen Identifikationspunkt der hier aneinander stossenden Quartiere Gotthelf und Iselin. Die älteren Bauten entlang der Hauptverkehrsachse stehen in der Tradition des Historismus, die jüngeren an den Nebenstrassen integrieren Elemente des Heimatstils (Dachformen). Die gut erhaltene Blockrandbebauung ist von überdurchschnittlicher Qualität und Grösse. Bauhistorischer Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Stadt- und Dorfbild-Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der Aussenhülle der Bauten, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine

Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Anliegen 2: Die Liegenschaft Colmarerstrasse 112 sei nicht der Schonzone zuzuweisen und in der Zone 5a zu belassen

Begründung: Eine Einweisung der ganzen Zeile in die die Schonzone erscheine - auch im Hinblick auf das Bedürfnis nach neuem Wohnraum - unnötig. Es gebe in der näheren Umgebung etliche ausgezeichnete Neubauten.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 10/12)

Die fragliche Liegenschaft ist Teil eines platzdefinierenden Ensembles beim Oekolampad. Die geschlossene Zeile mit fünfgeschossigen Mehrfamilienhäusern variiert in ihren Fassadenabschnitten den Wandel der Formensprache in den Jahren um 1930. Die dekorativer gestalteten Schauseiten der südlichen Häuser werden von schlichteren, stärker durch die Vorbauten strukturierten Bauten abgelöst. Das Ensemble und seine Pendants im Osten und Westen sind gleichzeitig wie das kirchliche Gemeindezentrum Oekolampad errichtet worden. Zusammen mit dem Park bilden diese Bauten eine qualitätsvolle städtebauliche Einheit. Die Überführung der fünfgeschossigen Bauten aus der Zone 5a in die Schonzone ist höchstens mit einem geringen Verlust an Nutzungsreserven verbunden. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Deshalb sind die baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Anliegen 3: Die Liegenschaft Mülhauserstrasse 73 sei nicht der Schutzzone zuzuweisen und in der Schonzone zu belassen.

Begründung: Der Erhalt der markanten Erscheinung und Qualität sei auch mit den Schonzonenvorschriften möglich. Es sei zwar nachvollziehbar, dass die "Baumgartner"-Grosssiedlungen, neu den Schutzzonen zugewiesen werden sollen. Das

hier vorliegende Ensemble sei jedoch nur eine "Teilzeile" mit einem sehr heterogenen Gegenüber.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 11/7)

Die durch zwei breitere Häuser symmetrisch gegliederte Ensemble von Baumgartnerhäusern an der Mülhauserstrasse mit dem markanten Kopfbau an der Elsässerstrasse datiert von 1929. Der Denkmalrat hat alle in Basel im Zusammenhang erhaltenen Baumgartner-Häuser als schützenswert eingestuft. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am, durch die Schonzone primär angesprochenen, Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der wertvollen Fassadensubstanz, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Diese Vorgehensweise lässt dabei mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§§6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege). Das Baumgartner Ensemble ist auch insofern als historische Bausubstanz nicht räumlich isoliert, als die übrige Bebauung des Gevierts komplett der Schonzone zugewiesen ist.
Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Für die Baumgartnerhäuser gelten zudem auch in der Schutzzone weiterhin die speziell für diesen Typus verfassten Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten. Diese nicht übermässigen baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt.

Anliegen 4: Die Liegenschaft Breisacherstrasse 129 sei nicht der Schutzzone zuzuweisen, sondern in der Schonzone zu belassen.

Begründung: Die nördlichen Nachbarbauten seien nicht von der Schutzzone betroffen, die Ensemblewirkung somit in Frage gestellt. Ein Ziel der Schutzzone, der Schutz vor dem Nachbarn und dem Gegenüber kann für die betroffene Liegenschaft nicht erreicht werden. Es handle sich um sehr günstige, einfache Wohnungen, bei denen eine zeitgemässe Anpassung ohne weitgehende zusätzliche

Auflagen möglich sein sollte. Eine künftige Anpassung unter Schutzzonenbestimmungen sei im heutigen Mietsegment möglicherweise nicht mehr möglich.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
3.1.6 Kosten des Ortsbildschutz und Subventionierung
(Objektblatt17/1)

Die fragliche Liegenschaft liegt tatsächlich am Rande eines historischen Ensembles neubarocker und neugotischer Gestaltung, ist jedoch trotzdem Teil von diesem. Zusammen mit den weiteren Schutz- und Schonzonen der unteren Offenburgerstrasse bilden sie einen der Identität stiftenden Räume historischer Bausubstanz im überwiegend von sehr heterogener Bausubstanz geprägten Matthäusquartier. Wert und Ensemblewirkung hängen bei dieser Architektur nicht nur am durch die Schonzone primär angesprochenen Baukubus und der Massstäblichkeit, sondern gerade auch an Details der wertvollen Fassadensubstanz, welche besser über die Schutzzone zu sichern sind. Der Gesetzgeber hat zudem bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutzzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann. Die nicht übermässigen baurechtlichen Einschränkungen und Sorgfaltspflichten der Schutzzone sind hier in Abwägung mit dem künstlerisch historischen Wert der Siedlung gerechtfertigt. Das Thema allfälliger Kosten durch höhere Auflagen der Schutzzone wird im Kapitel 3.1.6 behandelt.

Generelle Anliegen:

Es bestehe ein Zielkonflikt zwischen der dringend notwendigen Erneuerung und Erweiterung des Wohnungsbestandes mit den Erhaltungszielen der Schutz- und Schonzone. Zwar lägen auch nach Einschätzung der Einsprechenden die Hauptprobleme nicht in den von den neuen Zonenzuweisungen primär betroffenen Wohnungsbeständen mit Baujahr vor 1940 sondern von 1945 bis 1980. Trotzdem existiere auch in anderen Wohnungsbeständen die Problematik von zu knappen Wohnungsflächen. Gerade die Wohnbaugenossenschaften besässen häufig ganze Strassenzüge, so dass sie auch bei Erneuerungen wieder ein einheitliches Bild erzeugen. Dabei müssten zeitgemässe Wohnformen und Erweiterungen denkbar sein, welche in der Schutz-, bzw. auch in der Schonzone nur ausnahmsweise möglich sind. Die Einsprechende empfehle deshalb vor allem hinsichtlich der Schonzone die Prüfung

der Zonenvorschriften bzw. deren Auslegung im Sinne eines Ausnahmeartikels "zur Schaffung von Wohnraum", wie er in der Schutzzone in §38 Abs. 4 bereits bestehe. In der Schonzone solle zudem eine "Lex Genossenschaften" mit welcher in einer Positivformulierung die zeitgemässe Erneuerung gesamter Strassenzüge oder Ensembles ermöglicht. Allenfalls müsse eine "Schonzone b mit Erleichterungen" für Gesamtensembles neu geschaffen werden.

Behandlung: Eine "Lex Genossenschaften", also generelle Sonderregeln für Genossenschaften im Bereich des Ortsbildschutzes wären nicht sachgerecht: Spezielle Ausnahmen zugunsten zusätzlicher Entwicklungsoptionen historisch oder künstlerisch wertvoller Ensembles sind abhängig von den konkreten städtebaulichen Randbedingungen im Einzelfall und können raumplanerisch nicht pauschal aufgrund einer bestimmten Eigentumsform begründet werden. Tatsächlich weisen Wohnbaugenossenschaften dann, wenn sie als Siedlungen grösserer Ausdehnung angelegt sind, zum Teil spezielle Voraussetzungen. Für vier grössere Wohnbaugenossenschaftssiedlungen auf drei Arealen mit geeigneten städtebaulichen Parametern enthält der vorliegende Ratschlag denn auch die Stadt- und Dorfbild-Schonzone ergänzende Bebauungspläne, welche erheblich über die Schutz- oder Schonzone hinaus gehende Entwicklungsmöglichkeiten schaffen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 96 (Wohngenossenschaft „Im Langen Loh“)

Betrifft: Liegenschaften Morgartenring 89-127, Gottfried Keller-Strasse 17 u. 19, Rigistrasse 48-111

Die Liegenschaften der Einsprechenden wurden mit der ersten Planauflage der Schutzzone zugewiesen. Diese Vorlage wurde in der zweiten Planauflage zugunsten der Schonzone mit dem im Ratschlag Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone in Kapitel 3.3 beschriebenen Bebauungsplan korrigiert.

Anliegen der Einsprechenden zur ersten Planauflage:
Die Liegenschaften der Einsprechenden seien nicht der Schonzone zuzuweisen, sondern in der Zone 2 und 3 zu belassen.

Begründung: Die Einsprechende bemühe sich bereits heute, ein gutes Gesamtbild der Siedlung zu erhalten. Die Genossenschaft hätte jedoch Um- und Neubauabsichten. Die Schonzone würde Sanierungen, Neu-, Um- und Anbauten verhindern erschweren oder verteuern.

Behandlung: (Objektblatt 9/3)

Die Liegenschaften der Einsprechenden wurden mit der zweiten Planauflage einer Schonzone mit einem ergänzenden Bebauungsplan zugewiesen, der grössere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet. Die Einsprechende wurde über den veränderten Vorschlag zur Nutzungsplanänderung informiert und hat keine Einsprache gegen diese neue Vorlage erhoben.

Fazit: Die Einsprache ist gegenstandslos geworden.

Einsprache Nr. 151 (Wohngenossenschaft Landhof)

Betrifft: Liegenschaften Riehenring 8 und 10

Anliegen: Die Liegenschaften Sektion 8 Parzellen 1866 und 1867 seien nicht der Stadt- und Dorfbild-Schonzone zuzuteilen (bisher Zone 5a). Eventualiter seien nur die Strassenseiten dieser Liegenschaften, nicht aber die der Strasse abgewandten Seiten, der Stadt- und Dorfbild-Schonzone zuzuteilen. Subeventualiter sei die Zuteilung in die Stadt- und Dorfbild-Schonzone nur insoweit vorzunehmen, als die geplanten Balkonerweiterungen davon nicht tangiert werden.

Begründung: Bauten von nahezu gleicher Architektur und Grösse an der Riehenstrasse 76-88 seien nicht von der Zuweisung in eine Schonzone erfasst. Für den Erhalt der geschwungenen Fassadenfront des Riehenrings seien bereits die Baulinien ausreichend. Die Liegenschaften der Einsprechenden nutzten zudem, wie praktisch alle durch die vorliegende Umzonung betroffenen Liegenschaften auf der gleichen Strassenseite, das Höhenprofil der heute aktuellen Zone 5a, im Gegensatz zu den Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Strassenseite nicht aus. Zudem würde die geringere Bautiefe im Vergleich zu den benachbarten Liegenschaften durch die Schonzone zementiert. Mit dem Eventualbegehren bzw. dem Subeventualbegehren könne ggf. die geplante Balkonerweiterung ermöglicht werden. Im Übrigen hinterfragt die Einsprechende, dass nicht schon im Hinweisschreiben auf die Planauflage eine Rechtsmittelbelehrung erfolgt ist.

Behandlung: Kapitel
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.4 Energetische Sanierung
(Objektblatt 14/2)

Die Liegenschaften Riehenring 8 und 10 der Wohngenossenschaft sind Teil eines zusammenhängenden Gebietes um die platzähnliche Aufweitung der Wettsteinallee mit weitgehend intakten Überbauungen der 1920er bis 1940er Jahre, die der Schutz- und Schonzone zugewiesen sind. In dieser Ensemblewirkung haben sie eine höhere Schutzwürdigkeit als die verwandten Bauten

am Riehenring. Die Überführung der fünfgeschossigen Bauten aus der Zone 5a mit sehr geringer Parzellentiefe in die Schonzone stellt höchstens einen geringen Verlust von Nutzungsreserven dar. Der Gesetzgeber hat bewusst auch Spielräume für eine sorgfältige Anpassung und Weiterentwicklung der Liegenschaften in den Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes für die Schutz- und Schonzonen verankert (vgl. Kapitel 3.1.2 „Beschränkung der baulichen Ausnutzung“, 3.1.3 „Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen“ und 3.1.4 „Energetische Sanierung“). Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Schonzone bedeutet nicht, dass keine Anpassung an zeitgemässe Wohnstandards mehr erfolgen kann.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 115 (Basler Heimatschutz und Freiwillige Basler Denkmalpflege)

Betrifft: Der Basler Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege begrüssen in ihrer gemeinsamen Einsprache die vorliegende Planung als sorgfältige und gute Arbeit. Sie stellen dennoch zusätzliche Anträge für weitere Schutz- und Schonzonen bzw. sie fordern den Verzicht auf einige vorgeschlagene Rückstufungen von Schutz- und Schonzonen in Ziffernzonen. Zudem stellen sie den Antrag, auf die Stadtrandentwicklungen Süd und Ost zugunsten der heutigen Siedlungsbegrenzung zu verzichten und kritisieren das parallel vorgestellte Hochhauskonzept, welches allerdings nicht Gegenstand der öffentlichen Planauflage war. Im Folgenden werden die einzelnen Punkte der Einsprache aufgeführt.

Betrifft: <u>Innenstadt</u>

Anliegen: Einweisung der gesamten Freien Strasse sowie der Liegenschaften Rüdengasse 3, Falknerstrasse 1, 3, 5 und Steinenvorstadt 1A in die Schutzzone

Begründung: Die Einsprechenden begrüssen sehr, dass weitere Teile der Innenstadt für die Zuweisung in eine Schutzzone vorgeschlagen werden, fänden allerdings eine Einweisung der gesamten Freien Strasse sowie der Liegenschaften Rüdengasse 3, Falknerstrasse 1, 3, 5 und Steinenvorstadt 1A in die Schutzzone der historischen und städtebaulichen Qualität angemessen.

Behandlung: Grundsätzlich ist zur Behandlung der Innenstadt zu sagen, dass wichtige Bereiche der Altstadt, wie etwa Teile der Freien Strasse, das Gebiet zwischen Marktplatz und Schifflände sowie die Greifengasse, in der Zonenplanrevision von 1988 grösstenteils in die Schonzone eingewiesen wurden. Im Rahmen der aktuellen Zonenplanrevision werden nur ergänzend einzelne Aufwertungen von der Schon- zur Schutzzone vorgeschlagen, um einerseits den Zu-

sammenhalt des historischen Stadtbildes zu stärken und markante Orte aufzuwerten aber andererseits auch die Funktion als kommerzielles Zentrum weiterhin zu ermöglichen.
Besonders wertvolle Gebäude wurden bereits in das Inventar der Denkmalpflege aufgenommen. Das Haus Rüdengasse 3 / Falknerstrasse 1 ist durch das Inventar geschützt. Da der ganze Block in der Schonzone bleibt, ist es sinnvoll auch den vorgeschlagenen Bereich in der Schonzone zu belassen. Zu kleinteilige isolierte Zonierungen - hier nur die drei Gebäude Falknerstrasse 1, 3 und 5 - würden nicht dem Instrument des Zonenplans entsprechen.
Für die Parzelle Steinenvorstadt 1A wurde bereits vor der öffentlichen Planauflage der Zonenplanrevision ein Baubegehren für einen Neubau (20. Mai 2009) eingereicht. Dementsprechend ist es nicht mehr sinnvoll diese Liegenschaft, wie die anschliessenden Häuser Steinenberg 19-29, der Schutzzone zuzuweisen. Auch eine einzelne Schonzonenparzelle zu erhalten ist hier nicht sinnvoll, so wird eine Umzonung in die anschliessende Zone 6 vorgeschlagen.
Der Regierungsrat lehnte bereits im Dezember 2009 die Petition des Heimatschutzes für den Erhalt der Gebäude an der Steinenvorstadt 1a und dem Steinenberg 21 und 23 ab.

Betrifft: <u>Kasernenareal</u>

Anliegen: Einweisung des gesamten Kasernenareals in die Schutzzone.

Behandlung: Das Kasernenareal befindet sich in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse und ist bereits in die interne Liste von schützenswerten Staatsbauten aufgenommen. Diese Liste schreibt für die Bereiche Klingentalgraben 28, Klybeckstrasse 1b, Kasernenstrasse 23, Kasernenstrasse 25 sowie Unterer Rheinweg 28 den Einbezug der Denkmalpflege bei Baumassnahmen vor.

Betrifft: <u>Kleinbasel</u>

Anliegen: Sollte das geplante Hochhaus im Bereich des Alten Warteck nicht realisiert werden, fordern die Einsprechenden für die Gebäude an der Clarastrasse 59 und am Riehenring 63-65, die Einweisung in die Schutzzone.

Behandlung: Hierzu gibt es bereits einen Bundesgerichtsentscheid vom 10. März 2009, der eine Inschutznahme ablehnt. Die Planungen für das Hochhaus sind nicht Gegenstand des vorliegenden Ratschlags und werden in einem separaten Verfahren vorgelegt.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen, dass die Feldbergstrasse auf ihrer Südseite vom Johanniter Brückenkopf bis zum Erasmusplatz in der Schonzone belas-

sen werden soll, weil man sonst ein grosses Ensemble der Originalbebauung aufgeben würde.

Behandlung: Die in der ersten Planauflage vorgesehene Umzonung der Feldbergstrasse 4 bis 24 von der Schonzone in die Zone 5a sollte eine Entwicklung von fünfgeschossigen Neubauten in Rheinnähe ermöglichen. Aufgrund der Einsprachen des Basler Heimatschutzes, der Freiwilligen Basler Denkmalpflege sowie der Anregung des Stadtteilsekretariats Kleinbasel wurde diese Zonenänderung mit der zweiten Planauflage zurückgenommen und somit das Anliegen der Einsprechenden erfüllt. Dies ist vertretbar, da aufgrund der geringen Parzellentiefe die Eigentümer auch in der Zone 5a nur wenig zusätzliches Bauvolumen gewonnen hätten. Zudem zeigen die Einsprachen und Anregungen zu diesem Abschnitt der Feldbergstrasse, dass ein allgemeines Interesse zum Erhalt des Charakters dieser Häuser besteht. Die Gebäude Feldbergstrasse 4 und 6 wurden bereits im Rahmen der Schonzone saniert und fügen sich in das bestehende Bild der Strasse gut ein, was zeigt, dass auch in der Schonzone ein zeitgemässe Weiterentwicklung möglich ist.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen die Beibehaltung der Schonzone für die Liegenschaften Riehenring 181-195, Brombacherstrasse 35-37, 30-44 und Efringerstrasse 80-86, um diesen letzten Rest der Originalbebauung Kleinbasels in seinem ursprünglichen Charakter zu erhalten.

Behandlung: Die in der ersten Planauflage vorgesehene Umzonung der Liegenschaften Riehenring 181-195, Brombacherstrasse 35-37, 30-44 und Efringerstrasse 80-86 von der Schonzone in die Zone 5a sollte eine Entwicklung von fünfgeschossigen Neubauten in Nähe des Entwicklungsgebietes Erlenmattareal ermöglichen. Aufgrund der Einsprachen des Basler Heimatschutzes, der Freiwilligen Basler Denkmalpflege sowie der Anregung des Stadtteilsekretariats Kleinbasel wurde in der zweiten Planauflage dieser Zonenänderungsvorschlag wieder zurückgenommen und das Anliegen der Einsprechenden erfüllt.
Wegen der geringen Entwicklungspotenziale und der Empfindlichkeit der relativ grossen, aber kleinteilig parzellierten Ensembles bei einer Neuentwicklung von einzelnen Gebäuden ist die Beibehaltung der Schonzone für den Kanton an dieser Stelle eine tragbare Lösung.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen aufgrund der Grösse, der Einheitlichkeit und der architektonischen Qualität des Ensembles Riehenring 5-25, 8-32 die Einweisung in die Schutzzone.

Behandlung: Die ursprünglich vorgesehene Überführung von der Zone 5a in die Schonzone wurde im Rahmen der ersten Planauflage gewählt, um den Charakter der beiden geschwungenen und als Einheit errichteten Ensembles beiderseits des Riehenrings zu schützen. Die Einsprache des Basler Heimatschutzes und der

Freiwilligen Basler Denkmalpflege macht jedoch zu Recht auf die besondere architekturhistorische Bedeutung dieses Ensembles der Moderne aufmerksam. Zudem ist auch aufgrund der klaren und einheitlichen Fassadensprache die Einweisung in eine Schutzzone gerechtfertigt, da gerade die Erhaltung der Fassaden entscheidend zum stimmigen Gesamteindruck dieses Ensembles beiträgt. Dies gilt umso mehr als die Einheitlichkeit des Ensembles durch die Aufteilung in viele Einzelparzellen gefährdet ist. Aus diesem Grund sieht die zweite Planauflage des Basisratschlags die Festsetzung einer Schutzzone für das Kernensemble der Architekten Bercher und Tamm aus den Jahren 1929-33 mit den Liegenschaften Riehenring 16 bis 32 und 5 bis 25 sowie den Eckliegenschaften Riehenstrasse 64 und 70 vor. Die Liegenschaften Riehenring 8 bis 14, zu denen auch die Wohngenossenschaft Landhof zählt, werden von dieser höheren Inschutznahme ausgenommen und weiterhin für die Schonzone vorgesehen, da sie nicht zum Kernbereich des einheitlichen Ensembles gehören, sondern dieses im typischen Charakter der Epoche ergänzen. Damit wird dem Anliegen der Einsprechenden weitgehend entsprochen.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen für die Liegenschaften Schönaustrasse 87-91 und Schwarzwaldallee 253-269 die Einweisung in die Schutzzone, da die qualitätvolle Stadtrandbebauung gegenüber der ehemaligen Güterexpedition des Badischen Bahnhofs mit den Häusern Schönaustrasse 87-91 ein originelles Ensemble aus den 1920er Jahren von Paul Zehntner zeigt. Zudem stammen die Häuser Schwarzwaldallee 265-267 aus dem Jahr 1918 von Hans Bernoulli und das giebelständige Jugendstil-Eckhaus aus dem Jahr 1907 von Gustav Doppler.

Behandlung: Nach erneuter Betrachtung der Gebäude ist die Denkmalpflege zum Ergebnis gekommen, dass das Ensemble die künstlerisch, historische Qualität einer Schutzzone nicht erreicht und auch keine genügende Einheit bildet, um die Einweisung in eine Schutzzone zu rechtfertigen. Für das giebelständige Jugendstil-Eckhaus von Gustav Doppler kommt eine Aufnahme als Einzelobjekt in das Inventar der Denkmalpflege in Frage.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen für die Häuser Bläsiring 48-50 und Klybeckstrasse 83 die Einweisung in die Schutzzone, weil sie für Basel ein einzigartiges Art-Déco-Ensemble mit einer expressionistischen, markanten Ecklösung darstellen. Um eine passende Umgebung für diese Gebäude zu schaffen, beantragen die Einsprechenden für den Bereich Klybeckstrasse 69-77 die Einweisung in die Schonzone.

Behandlung: Das Ensemble Bläsiring 48-50, Klybeckstrasse 83 stellt einen zu kleinen, schützenswerten Bereich für die Einweisung in eine Schutzzone dar (siehe Kapitel 2.1.1). Für diese Gebäude empfiehlt sich gegebenenfalls der Eintrag in das Inventar der Denkmalpflege und nicht die Zonenplanregelung. Die Ge-

bäude Klybeckstrasse 69-77 weisen einen zu geringen künstlerischen und historischen Wert für die Einweisung in eine Schonzone auf.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen als Anschluss an die neue Schutzzone der Schönaustrasse 30-56 für die Häuser Jägerstrasse 1-3 die Einweisung in die Schonzone.

Behandlung: Die Gebäude Jägerstrasse 1 und 3 bilden ein zu kleines Gebiet für die Einweisung in eine Schonzone. Als Anschluss an die Schutzzone weisen die Gebäude keine ausreichende Qualität auf.

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen für die Häuser Hammerstrasse 69-71, Claramattweg 19, Drahtzugstrasse 30-32 sowie Hammerstrasse 65-67 und Clarastrasse 65-67 die Einweisung in die Schutzzone, da die teilweise von Baumeister Gregor Stächelin erbaute Häusergruppe ein einheitliches Ensemble aus der Zeit der ersten Bebauung Kleinbasels ausserhalb der Stadtmauern bilden würde.

Behandlung: Die Clarastrasse stellt eine urbane Hauptachse dar, an der eine grossstädtische 6-geschossige Bebauung üblich ist. Eine Umzonung von Zone 5a und 6 zu einer Schutzzone ist weder durch den historischen und künstlerischen Wert der Bebauung gerechtfertigt noch städtebaulich sinnvoll.

Betrifft: <u>Breite</u>

Anliegen: Die Einsprechenden beantragen die Häuser St. Alban-Rheinweg 186-200 in der Schutzzone zu belassen. Sie befürchten, mit einer Umzonung in die Schonzone würde der quartiertypische und bekannte Ramsteinerhof (186,188) seinen Schutz verlieren. Er sei ein prägender Eckbau und gehört zu den wenigen erhaltenswerten Gebäuden in der Breite. Ferner sei das sogenannte Atelierhaus Froburgstrasse 4 betroffen. Diese Rückstufung scheint den Einsprechenden völlig unverständlich, handelt es sich doch um ein Gebäude von 1910 nach den Plänen des bedeutendsten Basler Jugendstilarchitekten Wilhelm Bernoulli, dessen Bauten wegen ihrer aussergewöhnlichen Qualität in den übrigen Stadtteilen sonst überall der Schutzzone zugewiesen sind. In diesem Gebäude hatte einst der bekannte Basler Künstler Carl Burckhardt sein Atelier.

Behandlung: Die Umzonung in eine Schonzone eröffnet ein Entwicklungspotenzial für besonders attraktives Wohnen am Rhein. In der Schonzone ist dies im Rahmen einer angemessenen Bebauung möglich, auch bietet die Schonzone einen ausreichenden Umgebungsschutz für wertvolle Gebäude. Der Ramsteinerhof St. Alban-Rheinweg 188 befindet sich bereits im Inventar der Denkmalpflege,

für die Liegenschaft Froburgstrasse 4 wäre dies auch das bessere Schutzinstrument als die Beibehaltung der Schutzzone. Wie in Kapitel 3.1.1 beschrieben, sind Schutz- und Schonzonen nicht wie das Denkmalverzeichnis oder -Inventar auf einzelne Bauten bezogen, sondern zielen als Nutzungsplanzonen auf die städtebauliche Gesamtwirkung von Ensembles. Eine kleinteilige Legung der Zonen wird möglichst vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird und um eine sinnvolle städtebauliche Einbettung wertvoller Ensembles zu gewährleisten.

Anliegen: Zu den beiden Häusern St. Alban-Rheinweg 210-212 geben die Einsprechende zu bedenken, dass hier mit der heute bestehenden Schutzzone, die planerisch zur Schutzzone an der Homburgerstrasse überführt, doch wenigstens ein kleiner zusammenhängender Teil der Originalbebauung des Breitequartiers erhalten bleibt. Daher beantragen sie im Sinne des Ensembleschutzes, die Schutzzone zu belassen.

Behandlung: Unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung stuft die Denkmalpflege den künstlerischen und historischen Wert der Häuser als nicht genügend für eine Schutzzone ein. Das Doppelhaus St. Alban-Rheinweg 210-212 am Rheinufer ist im Vergleich mit anderen Abschnitten des St. Alban-Rheinwegs von geringer architektonischer Qualität. Die Umzonung in eine Schonzone eröffnet für die Liegenschaften ein Entwicklungspotenzial für besonders attraktives Wohnen am Rhein. In der Schonzone ist dies im Rahmen einer angemessenen Bebauung möglich.

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Die Einsprechenden lehnen die Stadtrandentwicklung Süd aus Gründen der klaren Siedlungsbegrenzung ab und beantragen, diese aus dem Basisratschlag zu streichen. Zudem weisen sie darauf hin, dass die Basler Bevölkerung im Jahr 2006 die Einzonung der Areale Reservoirstrasse und Oberer Batterieweg zu Wohnzwecken in einer Volksabstimmung mit grossem Mehr abgelehnt hat und schon 1984 für dieses Gebiet in einer Volksabstimmung eine potentielle Bebauung abgelehnt wurde.

Behandlung: Kapitel
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens
3.2.7 Auswirkungen der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung

Betrifft: Stadtrandentwicklung Ost

Anliegen: Im Bereich Stadtrandentwicklung Ost eine weitere Bebauung zu ermöglichen, erachten die Einsprechenden als schlechte Raumnutzung und beantragen, diese Einzonungen aus dem Basisratschlag zu streichen. Auch hier gilt für die Einsprechenden, dass eine klare Trennung zwischen gebauter Stadt und unbebautem Land ein hohes Gut darstellt, das nicht durch eine neue Wohnzone beeinträchtigt werden darf. Sie weisen darauf hin, dass in der Bäumlihofabstimmung von 1982 der Stimmbürger mit deutlichem Mehr (2:1) für einen Grüngürtel zwischen Basel und Riehen votiert hat.

Behandlung: Kapitel
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens

Der Perimeter für Wohnhochhäuser der Stadtrandentwicklung Ost liegt gemäss dem vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan ganz überwiegend im seit langen bestehenden Siedlungsgebiet und zu einem sehr kleinen Teil im als neues Siedlungsgebiet deklarierten Gebiet. Die Planungsvorlage zur Stadtrandentwicklung Ost folgt dabei auch sonst den Zielsetzungen, die im kantonalen Richtplan, aber auch in der Entwicklungsstrategie 2020 des Trinationalen Eurodistricts Basel und im Zukunftsbild 2030 der Geschäftsstelle Agglomeration Basel für dieses Gebiet verankert sind; nämlich einerseits die Schaffung neuer Wohnbaumöglichkeiten und andererseits dem Ziel, dabei auch die Freiraumverbindung vom Wieseraum zum Rhein für die Naherholung und die Natur funktionell aufrecht zu erhalten. Die gewählte Typologie weniger Hochhäuser mit geringem „Fussabdruck“ dient genau diesem Ziel. Es wird noch unterstützt durch die begleitenden Speziellen Nutzungsvorschriften für die naturräumliche und naherholungsbezogene Vernetzung im „Stadt-Landschafts-Park“ zwischen Wieseraum und Rhein und die Aufhebung von Bauzonen und keiner Zone zugewiesener Gebiete zugunsten neuer Grün- und Grünanlagenzonen in diesem Gebiet.
Diese neuen Grünzonen berücksichtigen gerade auch jenes von Einsprechenden angesprochene Gebiet, welches in der Bäumlihofabstimmung von 1982 als neue Bauzone abgelehnt wurde und bisher lediglich keiner Zone zugewiesen war.

Betrifft: <u>Hochhauskonzept</u>

Anliegen: Für den Basler Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege ist unabdingbar, dass im Bereich der historischen Altstadt keine Hochhäuser gebaut werden dürfen, auch nicht auf dem Areal des Kantonsspitals und den angrenzenden Gebieten. Sie sind der Meinung, dass an der Hebelstrasse Bauten von höchster architektonischer, städtebaulicher und kultureller Qualität stehen, deren Erscheinung von neu zu bauenden Hochhäusern stark beeinträchtigt würde.

Behandlung: Das Hochhauskonzept war kein Gegenstand der öffentlichen Planauflage, lediglich orientierende Information, die aufgrund der Planungen zur Stadtrandentwicklung Ost und der Darstellung des städtischen Gesamtkonzepts beitrug. Dementsprechend ist das Hochhauskonzept auch kein Gegenstand des vorliegenden Basisratschlags zur Zonenplanrevision.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 16 zur zweiten Planauflage (Basler Heimatschutz und Freiwillige Basler Denkmalpflege)

Betrifft: Erweiterung der Schutz- und Schonzone / Hochhauskonzept

Anliegen: Der Basler Heimatschutz und die Freiwillige Basler Denkmalpflege begrüssen die in der zweiten öffentlichen Planauflage aufgelegen Vergrösserungen der Schutzzone und die geplanten Verbesserungen des Ortsbildschutzes. Sie halten aber an den übrigen, in der ersten Planauflage genannten, Vorschlägen zur Erweiterung der Schutz- und Schonzone fest. Zum Hochhauskonzept wiederholen sie die Forderung, dass im Bereich der historischen Altstadt keine Hochhäuser gebaut werden dürfen

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr.154 (Bundesamt für Strassen ASTRA)

Betrifft: Nationalstrasse im Eigentum des Bundes

Anliegen: Das Bundesamt für Strassen ASTRA fordert in seiner Einsprache die Nationalstrasse von der Zonenplanrevision auszunehmen bzw. einer eigenen Zone zuzuordnen.

Begründung: Zwei Nationalstrassenparzellen mit Zonenüberlagerungen (Tunnelflächen beim Anschluss Grenze und beim Gellertdreieck) sind aufgrund der neuen Aufgabenteilung von Kantonshoheit in Bundeshoheit übergegangen. Deshalb müssen die Zoneneinträge gelöscht werden, auch wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch noch nicht nachvollzogen ist.

Behandlung: Im Rahmen der zweiten öffentlichen Planauflage wurden für alle Nationalstrassenparzellen im Eigentum des Bundes auf Zonenzuweisung verzichtet. Diese Änderung wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November bis 16. Dezember 2011 aufgelegt.

Der Einsprache wurde durch die zweite öffentliche Planauflage entsprochen. Gegen den Vorschlag der zweiten Planauflage erhob das ASTRA keine Einsprache.

Fazit: Die Einsprache ist gegenstandslos geworden.

Einsprache Nr. 107 und Einsprache Nr. 19 zur zweiten Planauflage (WWF Region Basel)

Betrifft: Der WWF hat sowohl zur ersten als auch zur zweiten Planauflage Einsprache betreffend diverser Anliegen mit Schwerpunkt Natur- und Landschaftsschutz und Stadtrandentwicklungen eingereicht.
Der WWF führt alle Einsprachegegenstände aus der ersten Einsprache, die er auch nach der zweiten Planauflage des Zonenplans weiterhin geltend machen möchte in der zweiten Einsprache auf, so dass auf eine eigenständige Behandlung von Anliegen der ersten Einsprache verzichtet werden kann.

Anliegen Einleitung:
Der Einsprechende weist darauf hin, dass mit der zweiten Planauflage gegenüber dem ersten Zonenplanentwurf wesentliche Änderungen vorgenommen wurden und in diesen Änderungen auch viele Anliegen berücksichtigt worden sind, die in der ersten Einsprache vom 15.7.2010 vorgebracht wurden. Dennoch werden weiterhin Anträge gestellt: Der Zonenänderungsplan, die Bebauungspläne (Stadtrandentwicklung Ost, Nordwest und Süd) und die spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale seien gemäss diesen Anliegen integral zu überarbeiten und gemäss § 109 BPG neu aufzulegen.

Anliegen 1: Der WWF unterstütze den Gegenvorschlag zur Familiengarteninitiative und die damit verbundenen Umnutzungen, wobei allerdings Bedenken gegen die Einzonung an der Giornicostrasse bestünden. In jedem Falle sei im Rahmen der Nutzungsplanvorlage, gestützt auf Art. 1 Abs. 1 RPG ("Konzentrationsprinzip"), das vorhandene innere Umnutzungs- und Verdichtungspotential und alle Massnahmen zu deren Mobilisierung auszuweisen.

Begründung: Die vorliegende Zonenplanrevision stünde im Widerspruch zu diesen Prinzipien. Über die Potentiale von Innenentwicklungen, Baulücken, Nachverdichtungen (Ausbaureserven), vor allem aber über das Nutzungspotential von Umnutzungen (Bahn-, Hafen-, Spitalareale) würde nur summarische Auskunft gegeben (Teil 1, Basisratschlag). In seiner ersten Einsprache verweist der WWF darauf, dass eine Gesamtschau möglicher Siedlungsentwicklungen insbesondere folgende Gebiete zu betrachten habe: Universitäre Psychiatrische Klinik Basel, Gebiet gegen Burgfelden nördlich Friedrich Miescher-Strasse, Gebiet auf dem Wolf (St. Jakob), BVB-Areale, Areal Zeughaus; Hafen- und Bahnareale (z.B. Güterbahnhof St. Johann, Wolf, Zeughaus). Zudem seien

die Sportplätze (u.a. Schützenmatte, Rankhof) auf Standortnotwendigkeit und Zonenaufwertungspotential zu überprüfen.

Behandlung: Kapitel 3.2.1 „Gesamtschau der Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen“

Anliegen 2: Im Zonenänderungsplan und in den Bebauungsplänen seien, gestützt auf Art. 17 RPG i.V .m. Art. 18 NHG, die ökologischen Ersatzmassnahmen verbindlich festzulegen und auszuweisen.

Begründung: Auch beim üblichen zweistufigen Planungsverfahren (Bebauungsplan, Baugesuch) ebenso wie beim vorliegenden dreistufigen Verfahren (zwei Bebauungspläne) seien die übergeordneten zonenplanrelevanten ökologischen Ausgleichs-, Ersatz- und Vernetzungsmassnahmen (NHG Art 18 Abs. 1; NLG BS § 9, Abs. 1, NLV BS § 13 Abs. 1) gemäss Bau- und Planungsgesetz Art. 101 festzusetzen, da die räumliche und sachliche Koordination jetzt vollzogen werden müsse.

Behandlung: Kapitel 3.3.1 „Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen“

Anliegen 3: Der Bebauungsplan für Wohnhochhäuser im Park (Stadtrandentwicklung Ost) sei so zu überarbeiten, dass er mit dem raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauland konform ist.

Begründung: Mit der geplanten Hochhaus-Streusiedlung werde das Prinzip der Trennung von Bau- und Nicht-Bauland verletzt. Das geplante Vorgehen, etappenweise einzelne Baufelder als Hochhauszonen auszuweisen, wozu die gesamte Fläche des die Grünanlage überlagernden Bebauungsplanes zur Verfügung steht, widerspreche grundsätzlich dem Anspruch der Konzentration der Siedlung, der Ausweisung von Bauzonen und dem zonenplanerischen Grundcharakter einer Grünanlage.

Behandlung: Der fragliche Perimeter ist im kantonalen Richtplan dem „Siedlungsgebiet (Baugebiet)“ zugewiesen. Neben den geplanten Hochhäusern und der bereits bestehenden Siedlung Rheinäcker bestimmen nämlich der Siedlungsausstattung dienende Intensiv-Freiraumnutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale das Gebiet. Darüber hinaus bildet dieses Gebiet gemäss Richtplan einen „Schwerpunkt Wohnen an Randlagen“. Mit diesen soll mit angemessenen Bebauungsdichten das genügende Angebot an grosszügigen Wohnungen an attraktiven Lagen verbessert werden. Danach sind „unter der Präferenz von Wohnen mit Bezug zum Rhein die Potenziale und Synergiemöglichkeiten mit Sport- und Naherholungsmöglichkeiten zu eruieren und qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.“ (Kant. Richtplan vom 20. Janu-

ar 2012, S. 49ff.) Ferner ist das Gebiet gemäss Richtplan als für Hochhäuser geeignetes Baugebiet festgelegt. Danach soll durch gute Positionierung des Hochhauses und durch die hohe Qualität seiner Erscheinungsform im Sinne der vertikalen Verdichtung umsichtiger in Bezug auf die bestehenden vielfältigen Nutzungsinteressen in der Fläche umgegangen werden. Zugleich kann damit der Bodenverbrauch minimiert, grosszügige Grün- und Freiräume gesichert und die naturräumliche Vernetzung unterstützt werden (Kant. Richtplan, S. 56ff.). Entsprechend diesen raumplanerischen Erwägungen ist es innerhalb des Siedlungsgebiets durchaus zulässig, Teilräume mit hohem Anteil der Siedlungsausstattung dienender Freiräumen vorzusehen. Dies gilt gerade auch für die Stadtrandentwicklung Ost und ihrem Perimeter für Wohnhochhäuser, wo diese Freiräume als lokaler Ausgleich für die hohe Nutzungsdichte der Hochhäuser und für die Wahrung der auch vom Einsprecher angemahnten ökologischen Vernetzungsziele durch das Siedlungsgebiet hindurch dienen. Die hier vorgesehene „Verdichtung in die Höhe“ unterstützt mit anderen Worten den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauland im Sinne einer Boden schonenden Verdichtung nach Innen, welche andernorts die Freihaltung von Nichtbauland als eigenständige hochwertige Ressource fördert, ohne aber den in Basel zusätzlich erforderlichen Wohnraum zu verunmöglichen.

Anliegen 4: Der in der Speziellen Nutzungsvorschrift "Freizeitgartenareale" als orientierend dargestellte (Such-)Perimeter sei überall, aber insbesondere im Bereich der Stadtrandentwicklung Ost, auf die heute in den jeweiligen Gebieten als Familiengärten genutzte Fläche einzugrenzen. Insbesondere seien die im Bereich der Stadtrandentwicklung Ost festgesetzten 10 ha Freizeitgartenareale nicht gegen Norden in Gebieten ausserhalb der bestehenden Familiengartenflächen zu ermöglichen.

Begründung: Dies würde der Naturschonzone auf dem Bäumlihofareal widersprechen. Die Sicherung von Familiengärten solle - wie es der generellen Meinung im Rahmen der Abstimmung entsprochen hat - auf den heute schon entsprechend genutzten Arealen erfolgen.

Behandlung: Der Grossteil der bestehenden Freizeitgartenartenareale im Planungsperimeter der Stadtrandentwicklung Ost wird am heutigen Standort fortgeführt werden. Dies erfordern alleine schon die im Vorfeld der Abstimmung zur Familiengarteninitiative zwischen BVD und Gartenvereinen abgeschlossenen Nutzungsverträge. Dennoch werden in den speziellen Nutzungsvorschriften zur Parklandschaft die Freizeitgartenflächen bewusst als quantitative Angaben und nicht über exakte Abgrenzungen gesichert. Es sollen minimale Spielräume bei der Anordnung und Ausgestaltung der Gartenflächen bleiben, um die Gartenflächen optimal in die Parklandschaft integrieren zu können, wenn ein detailliertes Parkgestaltungsprojekt erarbeitet wird. Die verbindlich festgesetzten weiteren Nutzungsplanfestsetzungen zum nördlich der Bäumli-

hofstrasse gelegenen Bereich der Parklandschaft, nämlich die Grünzone, wo der Ausstattung dienende Bauten nur als Ausnahme zulässig sind, in Verbindung mit der überlagerten Naturschonzone, garantieren, dass in diesem Teilraum allenfalls natur- und landschaftsverträgliche Pflanzplätze ohne Regelbebauung mit Gartenhäuschen möglich wären. Die Option für solche neue Formen von naturnahen Gärten, wie z.B. „Bürgerobsthaine“ etc. sollen in diesem Gebiet aber nicht a priori ausgeschlossen sein.

Anliegen 5: Für die Stadtrandentwicklung Ost sei ein separates Bebauungsplanverfahren mit Variantenprüfung unabhängig von der jetzigen Zonenplanrevision durchzuführen. Dabei sei das Vorhaben in seinen Gesamtdimensionen darzustellen. Die Siedlungserweiterung Ost sei aus dem Zonenplanverfahren zu entfernen und auf die Festlegung eines Bebauungsplans sei zu verzichten, da die Planung nicht bebauungsplanreif gediehen ist, insbesondere sind - neben zahlreichen weiteren Punkten - die Baufelder nicht bekannt.

Begründung: Es mache keinen Sinn in einer ersten Bebauungsplanstufe die Bruttogeschossfläche, die maximale Bauhöhe und die überbaubare Fläche verbindlich festzulegen, wenn noch nicht klar ist, wo dies gebaut werden soll. Damit sei die von § 101 Abs. 1 BPG geforderte bessere Bebauung nicht zu gewährleisten. Mit dem zweistufigen Bebauungsplanverfahren würde ohne nachvollziehbaren Grund der Handlungsspielraum eines Investors und die künftige Einflussnahme des Kantons und der Bevölkerung eingeschränkt.

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Die vorliegende Nutzungsplanung beruht auf einem Testplanungsverfahren, bei dem bereits umfassend unterschiedliche Entwicklungsvarianten für den Planungsperimeter überprüft wurden. Der nun verfolgte Planungsansatz eines durchgehenden Stadt-Landschafts-Parks mit einzelnen Wohnhochhäusern geringen „Fussabdrucks“ der Gebäude wurde gerade aufgrund der bestmöglichen Kompatibilität mit den erholungsräumlichen und naturräumlichen Potenzialen des Gebiets ausgewählt, welche auch vom Einsprechenden vorgebracht werden. Die Behandlung der generellen Bedenken zum zweistufigen Bebauungsplanverfahren erfolgt im Kapitel 3.3.1.

Anliegen 6: Die ökologischen Ersatzmassnahmen im Perimeter der Stadtrandentwicklung Ost seien aufgrund eines Naturinventars auszuweisen und im Bebauungs- und Zonenplan verbindlich zu regeln.

Begründung: In NLV BS § 15 Abs. 2 werde explizit die Berücksichtigung der Naturschutzbelange in der Nutzungsplanung verlangt. Kleinstrukturierte Freiräume

wie die Familiengärten böten Lebensräume für die national geschützten Tierarten Gartenrotschwanz, Geburtshelferkröte und Schlingnatter. Diesbezüglich ist verbindlicher Ersatz auszuweisen. Es sei erstaunlich, dass im Naturinventar Basel-Stadt, welches objektiven Kriterien folgen muss, in den für Siedlungserweiterung vorgesehenen Flächen keine schutzwürdigen Naturobjekte verzeichnet sind, während gleichwertige Nachbargrundstücke ins Inventar aufgenommen wurden. Bezüglich Hochhäuser bestünde zwar ein Hochhauskonzept, in dem aber Darlegungen zur Abstimmung der Hochhausgebiete mit den Durchlüftungsachsen fehlen. Diese Abstimmung ist angesichts der häufigen und grossflächigen Überschreitungen der Luftreinhaltegrenzwerte aus lufthygienischer Sicht zentral.

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

In den für bauliche Entwicklungen vorgesehenen Flächen der Stadtrandentwicklung Ost befinden sich mit Ausnahme von zwei Gehölzstreifen lokaler Bedeutung an der Landauerstrasse keine Objekte des Inventars der schutzwürdigen Naturobjekte. Die Behandlung der grundsätzlichen Bedenken zur Berücksichtigung von Naturwerten im zweistufigen Bebauungsplanverfahren erfolgt im Kapitel 3.3.1 „Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen“. Das Kapitel 5.4.3 „Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter“ im Ratschlagsbericht „Stadtrandentwicklungen“ berichtet ortsspezifisch über die entsprechenden Vorkehrungen im Nutzungsplan.
Auch die angesprochene Sonderthematik der Durchlüftung wird stufengerecht in die Planung einbezogen: Das Gebiet der Stadtrandentwicklung Ost wird im Süden von der grossen Durchlüftungsachse des Rheins berührt. Der Bebauungsplanperimeter für neue Wohnhochhäuser verläuft an deren Rand parallel zur Durchlüftungsrichtung und lässt nur eine punktuelle Bebauung mit Hochhäusern zu, so dass kein grundsätzlicher Widerspruch zu den Zielen der Stadtdurchlüftung besteht. Nach Einschätzung des Lufthygieneamts beider Basel sind die Planungen für die zweite Bebauungsplanstufe, bei denen die genaue Positionierung und Dimensionierung der Hochhäuser erfolgt, der geeignete Zeitpunkt zur Analyse und Optimierung der Auswirkungen auf die lokale Luftzirkulation.

Anliegen 7: Das Planungsverfahren für die Stadtrandentwicklung Ost sei zu entkoppeln, indem die grünraum- und vernetzungsrelevanten Bereiche mit der Umsetzung des Landschaftsrichtplans „Landschaftspark Wiese“ zu behandeln sind.

Begründung: Die Siedlungserweiterung Ost sei mit der Wiese-Initiative, die den "gesetzlichen Schutz" der Wiese-Ebene verlangt, zu koordinieren. Der Perimeter des Landschaftsrichtplans sei als Spezialzone darzustellen und die Zielsetzungen

des Landschaftsrichtplans mit den Naturschutzobjekten sind - auch im Wald unter anderem nach einer Überarbeitung des WEP festzulegen und im Zonenplan darzustellen. Dies habe gemäss Beschluss Punkt 4 des Grossen Rates (Nr. 08/46/7G vom 12.11.2008) zu erfolgen: „4. Der Regierungsrat integriert den Landschaftsrichtplan, Landschaftspark Wiese' in die bevorstehende Zonenplanrevision.“ Weiterhin seien die zonenplanrelevanten Teile des ökologischen Ausgleichs und Ersatzes, insbesondere diejenigen für die ökologische Vernetzung zwischen Rhein und Wiese, mit dem Landschaftsrichtplan ‚Landschaftspark Wiese' abgestimmt als Naturschutzzonen festzusetzen.

Behandlung: Mit den im vorliegenden Nutzungsplanentwurf enthaltenen Grün- und Grünanlagenzonen, speziellen Nutzungsvorschriften, Landschaftsschutz- und Naturschonzonen im Gebiet des Landschaftsparks Wiese wurden die Anweisungen des Landschaftsrichtplans Wiese für die Nutzungsplanung umgesetzt (Massnahmen im Planungsperimeter der Stadtrandentwicklung Ost: Naturschonzone und Aufhebung der Baulandreserven im Bereich Bäumlihof, sowie Stärkung der Freiraumvernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Rhein durch Vorgaben in den speziellen Nutzungsvorschriften, Aufhebung der Bauzone Nöl zwischen Schulzentrum Bäumlihof und der Siedlung Drei Linden. Darüber hinaus Massnahmen im Landschaftspark Wiese ausserhalb des Perimeters der Stadtrandentwicklung Ost: Naturschonzonen für die Uferbereiche der Wiese, Landschaftsschutzzone für die offenen Bereiche der Wieseebene nördlich der Riehenstrasse, spezielle Nutzungsvorschriften für den Tierpark Lange Erlen, für Freizeitgartenareale und für die Sportanlage „Schoren“ (dazu eigene Einsprachebehandlung in Kapitel 3.3.5 „Sportanlage Schorenmatten“). Für weitere Aspekte wie Naturschutzmassnahmen in Waldgebieten oder Pflege-, Bewirtschaftungs- oder Investitionsmassnahmen werden Instrumente ausserhalb der Nutzungsplanung eingesetzt.

Anliegen 8: Für das neue Quartier der Stadtrandentwicklung Ost mit 2000 Einwohnern sei ein Tramanschluss mit Verbindung in die Innerstadt zu schaffen, womit auch das Roche-Areal an Bahnhof und Innenstadt angebunden werden kann.

Behandlung: Die vorliegenden Nutzungsplanfestsetzungen lassen durch das Abrücken des Bebauungsplanperimeters vom Bahndamm und vom Rhein Spielräume für eine allfällige neue Tramführung im Planungsperimeter. Unabhängig davon ist die Innenstadt bereits heute mit mehreren Buslinien in 10 Minuten erreichbar und die ca. 550 Meter vom Hochhausperimeter entfernte neue S-Bahnhaltestelle Niederholz wird im Zuge der angestrebten Verbesserung des Langsamverkehrsnetzes im Gebiet fussläufig erreichbar sein. Die Kapazitäten der Verkehrsinfrastruktur für den individual- und öffentlichen Verkehr sind nach Berechnungen des Amtes für Mobilität noch ausreichend für die Integration der neuen Wohnbaupotenziale. Eventuell ist in der Projektausführung der Knoten Grenzacherstrasse / Schwarzwaldallee auf seine Leistungsfähigkeit zu prüfen.

Anliegen 9: Bei den Sportplätzen im Perimeter der Stadtrandentwicklung Ost sei ihre Standortnotwendigkeit und die Areale seien auf ihr Optimierungspotential hin zu überprüfen.

Behandlung: In Basel ist das Angebot an Sportflächen im Verhältnis zur Nachfrage äusserst knapp. Gemäss aktueller Sportstättenplanung fehlen im Kanton Basel-Stadt ca. 7 Fussbalfelder, um den Bedarf der Vereine abzudecken. Es muss sogar auf Sportanlagen ausserhalb des Kantonsgebiets ausgewichen werden. Die Standortnotwendigkeit der Sportplätze im Planungsperimeter wurde mit dem zuständigen Amt geprüft. Es stehen keine adäquaten Ausweichflächen zur Verfügung. Deshalb soll das Angebot an öffentlichen oder genossenschaftlichen Sportplätzen im Planungsperimeter erhalten werden. Eine räumliche Optimierung der Sportplätze wird angestrebt, weshalb die speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park den Erhalt des Angebots festsetzt, aber nicht die räumliche Anordnung der Sportplätze. Der Pt. 2.5 der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschaftspark legt zudem fest, dass die für Raumplanung zuständige Stelle in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen prüft, ob Vorhaben die Voraussetzungen des Einfügens in die Gesamtanlage und bezüglich naturräumlicher Qualitäten der Parklandschaft erfüllen. Damit ist gewährleistet, dass die Sportstättenplanung mit anderen Belangen koordiniert wird.

Anliegen 10: Die Bahndämme der Wiesentalbahn seien als Naturobjekt aufzunehmen und im Zonenplan darzustellen.

Behandlung: Die schutzwürdigen Naturelemente auf und an den Bahnarealen im Planungsperimeter sind im Inventar der schutzwürdigen Naturobjekte erfasst. Im Zonenplan werden, gestützt auf § 8 Abs. 4 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) zwar auch geschützte Naturobjekte als orientierender Inhalt dargestellt, die allfällige Festsetzung als geschützte Naturobjekte erfolgt von Gesetzes wegen jedoch nicht über das vorliegende Nutzungsplanverfahren sondern über das Unterschutzstellungsverfahren mit Beschlusskompetenz des Regierungsrates (§6 NLG).

Anliegen 11: Die ökologischen Ersatzmassnahmen für die Stadtrandentwicklung Nordwest seien aufgrund eines Naturinventars auszuweisen und im Bebauungs- und Zonenplan verbindlich zu regeln.

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Wie in Kapitel 6.4.3 des Ratschlags Teil 2 „Stadtrandentwicklungen“ des Ratschlags dargelegt, befinden sich im Bereich der neuen Bauzone der Stadt-

randentwicklung Nordwest keine Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Die Berücksichtigung von Naturwerten und Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse im zweistufigen Bebauungsplanverfahren wird generell im Kapitel 3.3.1 „Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen“ erläutert und speziell für die Stadtrandentwicklung Nordwest in einem eigenen Kapitel 6.4.3 des Teilbericht „Stadtrandentwicklungen“.

Anliegen 12: Die ökologischen Ersatzmassnahmen für die Stadtrandentwicklung Süd seien aufgrund eines Naturinventars auszuweisen und im Bebauungs- und Zonenplan verbindlich zu regeln. Als Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen sei das Bruderholz ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie (ohne Klosterfiechten) als Naturschonzone mit angepasster landwirtschaftlicher Nutzung und ökologischer und landschaftlicher Aufwertung festzusetzen.

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Wie in Kapitel 7.4.3 des Ratschlags Teil 2 „Stadtrandentwicklungen“ dargelegt, befinden sich im Bereich der neuen Bauzone der Stadtrandentwicklung Süd keine Objekte des Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Die Berücksichtigung von Naturwerten und Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzerfordernisse im zweistufigen Bebauungsplanverfahren wird generell im Kapitel 3.3.1 „Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen“ erläutert und speziell für die Stadtrandentwicklung Süd in einem eigenen Kapitel 7.4.3 des Teilberichts „Stadtrandentwicklungen“.

Anliegen 13: Die ökologischen Ersatzmassnahmen für das Areal der Siedlungserweiterung Walkeweg ebenso wie für die neue Industrie- und Gewerbezone beim Walkeweg (bisher Bahnareal) seien aufgrund eines Naturinventars auszuweisen und im Bebauungs- und Zonenplan verbindlich zu regeln. Bahndämme seien zu schützen; der Biotopverbund sei sicherzustellen und der Grünraum zum Wolf Gottesacker sei entsprechend zu vergrössern

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Im Gegensatz zu den anderen Planungen der Stadtrandentwicklung, die ebenfalls ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren vorsehen, erfolgte für die Arealentwicklung „Am Walkeweg“ bisher lediglich ein städtebaulicher Ideenwettbewerb. Dieser ergab unterschiedliche geeignete städtebauliche Optio-

nen, die sich unter dem Dach der mit dem vorliegenden Zonen- und Bebauungsplan festgesetzten Rahmenvorgaben realisieren lassen. Dabei ist bewusst, dass nicht alle Siedlungsmuster dieselben Potentiale hinsichtlich Fragen der ökologischen Vernetzung haben. Bereits die Wettbewerbsjury hat in Würdigung dessen beschlossen, dass für die Entwicklung des Gebiets „[n]eben Fragen der Überbauung [...] dabei der ökologische Ausgleich sowie die Gestaltung der Freiräume und deren Vernetzung besonders zu berücksichtigen seien." Bei der Vielzahl der im Rahmen einer Gesamtabwägung einzustellenden und zu berücksichtigenden Interessen wäre es raumplanerisch verfrüht, bereits in der jetzigen, ersten Bebauungsplanstufe, ausgewählte Interessen durch eine räumliche Konkretisierung als absolut zu setzen. Die Planung berücksichtigt daher mit dem Punkt 2.3, dass zu Fragen der Grün- und Freiräume sowie der ökologischen Vernetzung ein entsprechendes Gesamtkonzept für den Perimeter zu erarbeiten ist. Mit der Erarbeitung eines entsprechenden Konzepts soll dabei nicht auf einen reinen Substanzerhalt gezielt werden, sondern auf eine qualitativ hochwertige Planung, die die bereits bisher bezeichneten Korridore der ökologischen Vernetzung beinhaltet. Die bereits zum jetzigen Zeitpunkt ausgewiesene Grünanlagenzone zum Wolf-Gottesacker ist jener Bereich, der aus Gründen des Denkmalschutzes in jedem Fall freizuhalten ist – wie im Planungsbericht erwähnt, werden mit der Folgestufe der Planung noch weitere Grünflächenanteile auszuweisen sein.
Das Kapitel 8.4.3 „Berücksichtigung der Naturwerte im Planungsperimeter" zeigt die ins Inventar der schützenswerten Naturobjekte im Gebiet der Planung als Grundlage für weitere Planungsschritte und das in Punkt 2.3 des Bebauungsplans geforderte Gesamtkonzept auf.

Anliegen 14: Der Wolf-Gottesacker sei als Grünanlage und Naturschutzzone auszuweisen

Behandlung: Zweck der Grünanlagenzonen ist die Sicherung von Grün- und Freiräumen mitsamt der zu ihrer Ausstattung gehörenden Bauten und Anlagen. Auch wenn Friedhöfe Grün- und Freiflächen beinhalten, ist der Hauptzweck doch die Vorhaltung von Flächen für Grabstätten und Bestattungseinrichtungen. Die Friedhöfe im Kanton Basel-Stadt sind deshalb der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse zugewiesen.
Der Friedhof Wolf Gottesacker ist unabhängig von der Zonenfestsetzung als Gesamtanlage ins Denkmalmalverzeichnis aufgenommen und somit vor beeinträchtigenden baulichen Eingriffen geschützt. Für den Wolfgottesacker gibt es zudem ein Friedhofspflegewerk, das den historischen und ökologischen Wert des alten Friedhofs dokumentiert und darauf aufbauend Pflegemassnahmen für den Erhalt der historisch und ökologisch wertvollen Anlage festlegt. Deshalb sind keine weiteren Zonenplanmassnahmen erforderlich.

Anliegen 15: Die Zugänge zum Erholungsraum der Brüglinger Ebene seien ins Gundeldinger Quartier verlängert sicherzustellen.

Behandlung: Der Bebauungsplan zum Perimeter „Am Walkeweg“ enthält in Pt. 2.2 verbindliche Vorschriften zur verkehrlichen Erschliessung für den Langsamverkehr. Diese beinhalten explizit auch eine Verbindung durch das Gebiet, d.h. auch vom Bereich Depot-Dreispitz / Eingang Gottesacker zum Walkeweg und in Richtung Brüglingen. Das Anliegen zielt auf die Gestaltung der ausserhalb des Perimeters liegenden Räume und ist daher nicht Teil des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens „Am Walkeweg“. Die westlich angrenzende Planung zum Dreispitzareal erfolgt momentan in einem eigenständigen Nutzungsplanverfahren

Anliegen 16: Der kantonale Richtplan sei bei folgenden Festsetzungen zonenrechtlich als Naturschutzzone (bzw. - Schonzone) umzusetzen: Münsterhügel, Schwarzpark. Dabei sei das linke Rheinufer von der Wettsteinbrücke bis zur Mittleren Brücke (Münsterhügel) als Naturschutzzone auszuweisen. (RPG Art. 17, Abs.1)

Begründung: Der Münsterhügel werde im kantonalen Richtplan zum Teil als Zwischenergebnis (Naturschutzgebiet Nba12) aufgenommen, was im Zonenplan nicht umgesetzt werde. Der Münsterhügel sei für das Stadtbild die wichtigste städtische Partie und erfüllt kumulativ die Anforderungen an schützenswerte Objekte (Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz, Paragraph 2, Abs. 3): typische Landschaft und ökologisch bedeutsames Naturobjekt; seltene und bedrohte Tier- und Pflanzenarten; Aussichtslage und Aussichtspunkt. (Zur Beschreibung Basler Naturatlas, Objekt 40-59: Mauerfugenvegetation, einziges Kantonsvorkommen des Gelben Lerchenspoms, Vogelbrutplatz).

Behandlung: Kapitel
3.3.3 Schutz des Ufers am Münsterhügel

Anliegen 17: Das Reservoirareal, welches mit Erlass des Kantonalen Richtplans (20. Januar 2009) nicht mehr als Vorranggebiet des Naturschutzes gemäss Naturschutzkonzept aufgenommen wurde, sei im Zonenplan als Naturschutzzone auszuweisen.

Behandlung: Kapitel
3.3.4 Areal IWB Reservoirs

Anliegen 18: Der Einsprechende beantragt die Festsetzung folgender zusätzlicher Naturschutz- und Naturschonzonen: Das Rheinufer unterhalb des Solitude-Parks sei als störungsfreie Naturschutzzone auszuweisen, das linke Rheinufer von der Dreirosenbrücke bis zur Landesgrenze sei als fehlendes Vernetzungsstück der zentralen innerstädtischen Vernetzungsachse als Naturschonzone

aufzunehmen, in den Naturschonzonen des Birs- und Wieseufers seien störungsfreie Naturschutzzonen (u.a. Naselaichgebiete) auszuweisen, der Dalbedych mit dem Hang beim St. Alban-Tor-Park sei als Naturschutzzone auszuweisen.

Behandlung: Kapitel
3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan

Für den Natur- und Landschaftsschutz stehen gemäss §8 des Basler Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz neben den Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes weitere Instrumente wie die Aufnahme ins Inventar schützenswerter bzw. geschützter Naturobjekte, Schutzvereinbarungen oder der Erwerb von Flächen durch den Kanton zur Verfügung. Zudem gilt die generelle bundesrechtliche Schutz- und Ersatzpflicht für alle wertvollen Naturobjekte unabhängig von Zonenfestsetzungen oder Inventarisierungen. Gemäss §11 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz kommen Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes zum Einsatz, wenn Schutzziele nicht mit anderen Massnahmen erreicht werden können. Die betreffenden Uferpartien gehören in weiten Teilen als Allmend bereits der Stadt Basel und unterstehen im Falle des Wiese-, Birs- und Rheinufers unter der Solitude dem Schutz der Grünzone mit überlagerter Naturschonzone. Im Sinne des Gesetzes sollen Vorkehrungen zum Naturschutz also nicht durch einen Zonenschutz für alle wertvollen Naturobjekte getroffen werden. Dies würde die Bedeutung des Zonenschutzes nur unnötig herabsetzen, wo er auf Grund fehlender anderweitiger Schutzmassnahmen effektiv erforderlich ist. Ausserdem zeigen die verschiedenen Schutzinstrumente eine Gewichtung innerhalb der wertvollen Naturobjekte auf.

Im Ratschlags-Teilbericht 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“ und in Kapitel 3.3.2 „Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan“ werden die grundlegenden Anwendungskriterien dieser Zonen und die Gründe für Abweichungen von den Anträgen der Einsprechenden dargelegt.

Anliegen 19: Der Einsprechende beantragt die Festsetzung geschützter Naturobjekte für folgende Flächen: Schutzgebiete in Wald und auf Bahnarealen gemäss kantonalem Richtplan und kantonalem Naturschutzinventar, die der Nutzungsplanung entzogen sind, seien (durch Regierungsbeschluss) als Naturobjekte ins Inventar der geschützten Naturobjekte aufzunehmen und in der Zonenplanung auszuweisen. Dabei seien verbindliche Aussagen zu den jeweiligen Schutzverordnungen zu machen, insbesondere dazu, wie die Erholungsnutzung mit dem Schutzcharakter korrespondiert. Weiterhin seien die TWW-

Flächen Elsässer Bahn, Brüglingen, DB-Areal mit Regierungsbeschluss als Naturobjekte aufzunehmen.

Behandlung: Im Zonenplan werden neu zwar auch geschützte Naturobjekte als orientierender Inhalt dargestellt, die allfällige Festsetzung geschützter Naturobjekte erfolgt jedoch nicht über das vorliegende Nutzungsplanverfahren sondern über ein eigenes, unabhängiges Verfahren gemäss §15 Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG) und §§ 4 bis 7 Natur- und Landschaftsschutzverordnung (NLV) mit Beschlusskompetenz des Regierungsrates.

Anliegen 20: Es seien vermehrt Frei- und Grünraum auszuscheiden, namentlich durch Schaffung von Pocketparks oder Aufhebungen von Verkehrsflächen. Im Zonenplan seien zusätzlich zu schaffende Frei- und Grünflächen in „unterversorgten“ Gebieten (Gundedingen, St. Johann, Matthäus, Clara, Rosental, Clara, Klybeck) auszuweisen, um eine Grundversorgung gemäss Freiraumkonzept sicherzustellen. Ergänzend seien verbesserte Grünvernetzungen als Grünanlagen zu sichern. Darüber hinaus seien wichtige Fussgängerzugänge zu den Erholungsräumen (Grün 80, Lange Erlen usw.) als künftige Grünanlagen zu sichern.

Behandlung: Der Einsprechende macht keine Angaben wie und wo Möglichkeiten für diese neuen Grünanlagen bestehen. Tatsächlich können zusätzliche Grünanlagen in heute bereits bebauten Gebieten am ehesten als Bestandteil von Arealentwicklungen neu geschaffen werden, wenn grössere Flächen einer Neuentwicklung unterzogen werden und damit für den Kanton ein Ansatzpunkt zur Beseitigung bestehender Bausubstanz oder Bodenversiegelungen gegeben ist. Solche Gelegenheiten sind in den unterversorgten Gebieten rar, werden dann aber in den geeigneten Fällen auch genutzt (Falkensteinerpark, Innenhof Riehenring, Landhof). Grünzonenfestsetzungen auf bereits bebauten Flächen ohne Bezug zu konkreten Projekten laufen ins leere, weil damit der im kantonalen Bau- und Planungsrecht verankerte Bestandesschutz von rechtmässig errichteten Bauten und Anlagen nicht aufgehoben würde.

Anliegen 21: Bedeutende und grössere Alleen (wie namentlich Wasgen-, Morgarten-, Luzernerring, Bundes-, Gundeldinger-, Gellerstrasse, Bruderholzallee) seien als Grünanlagen zonenrechtlich zu sichern. Der behördenverbindliche Alleenplan sei aktualisiert in den Zonenplan aufzunehmen.

Behandlung: Dort wo grössere Alleen als Grünanlagen flächig in Erscheinung treten, sind sie bereits der Grünanlagenzone zugewiesen (Mittlerer St. Galler Ring, Aeschengraben, St. Alban Anlage, mittlere Peter-Roth Strasse). Eine darüber hinaus gehende Zonierung der Alleen ist aus Sicht des Kantons nicht erforderlich und würde den Zonenplan überladen. Gerade die grossen, alten Allen, welchen ein erhebliches öffentliches Interesse zukommt, unterstehen ohnehin

dem Schutz des Baumschutzgesetzes. Wie bereits das allgemein bekannte Urteil des Bundesgerichts bezüglich Baumfällbewilligungen am Schützengraben aus dem Jahre 1992 bestätigte, geniessen gerade Alleebäume auf Allmend einen sehr hohen Bestandesschutz. Gegen eine allfällige Fällbewilligung können sich nebst den Verfügungsadressaten insbesondere auch einspracheberechtigte Dritte wehren. Dagegen ist das Alleenkonzept als Leitbild, welches vor allem auf noch angestrebte Pflanzungen abstellt, nicht geeignet für eine Übernahme in die Nutzungsplanung. Diese kann nämlich keine Massnahmen erzwingen, sondern lediglich die zulässigen Nutzungen definieren. Schliesslich wurde auch ohne spezielle Zonierung der Bestand an Bäumen und Alleen im öffentlichen Raum in den letzten Jahren deutlich erweitert. So wurden in den letzten 20 Jahren rund 1300 neue Strassenbäume gepflanzt. Zusätzlich geschaffene Baumstandorte gibt es z. B. in der Eulerstrasse, der Mittleren Strasse, der Entenweidstrasse, der Gasstrasse, in der Viaduktstrasse, der Riehenstrasse und auf dem Hebelplatz.

Anliegen 22: Es sei festzulegen, dass Grünzonen ausser für Wegerschliessungen nicht versiegelt werden dürfen und auch sonst keine Bauten und Anlagen für Sport, insbesondere kein Kunstrasen, zulässig sind. Weiterhin sei festzulegen, dass unter Grünanlagen (insbesondere Parkanlagen) keine unterirdischen Anlagen (insbesondere Autoeinstellhallen) zulässig sind.

Behandlung: In der bisherigen Zonensystematik sind in den als Grünanlagen gemäss §40 BPG anzusehenden Grünzonen nebst den der Ausstattung und Ausschmückung dienenden üblichen Bauten und Anlagen unterirdische Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, welche die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen, zulässig. Diese Regelung wird auch in der neuen Zonensystematik beibehalten, wobei in den Erläuterungen verschärfend präzisiert wird, dass auch bei Erstellung von unterirdischen Bauten und Anlagen Baumpflanzungen auf gewachsenem Boden möglich sein müssen. Zudem soll gemäss der vorliegenden Gesetzesänderung eine neue restriktivere Grünzone eingeführt werden, welche unterirdische Bauten und Anlagen gänzlich ausschliesst. Vielmehr sind dort jegliche Bauten und Anlagen allenfalls als Ausnahme und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind. Diese Zone wird im Zonenplanentwurf primär ausserhalb des Siedlungsgebietes und im Siedlungsgebiet für landschaftlich geprägte und extensiv genutzte Grünräume vorgeschlagen. Damit wurde eine ausreichende Verschärfung und Differenzierung der Beschränkungen für Bauten und Anlagen vorgenommen.

Anliegen 23: Das Trainingsfeld und das Tennenfeld Schorenmatte seien zurückzubauen und es sei dementsprechend auf den Erlass von speziellen Nutzungsvorschriften Sportanlage Schorenmatte zu verzichten.

Behandlung: Kapitel
3.3.5 Sportanlage Schorenmatten

Anliegen 24: Die speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgärten seien dahingehend zu präzisieren, dass Sporteinrichtungen wie Fussball-, Tennis- oder Minigolfanlagen, Schwimmbäder oder Bodenversiegelung (Kunstrasen u.a.) nicht zulässig sind.

Behandlung: In Punkt 2.2 der speziellen Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale wird festgesetzt, dass öffentliche Wegeverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen als ergänzende Nutzungen zulässig sind. Damit sind grössere Anlagen, die den grundsätzlichen Charakter der Gartenareale aufheben oder gar schleichend in eine Bauzone überführen würden, nicht möglich. In den Erläuterungen zu den speziellen Nutzungsvorschriften wird explizit darauf hingewiesen, dass die Summe der zur Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen dem Zonencharakter der überlagerten Grün- oder Grünanlagenzonen nicht widersprechen dürfen. Die Forderung des WWF, dass Bodenversiegelungen in Freizeitgartenarealen nicht zulässig sein sollen, ist nicht umsetzbar, da in Freizeitgartenarealen die üblichen Bodenversiegelungen, welche zur bestimmungsgemässen Nutzung eines Freizeitgartens erforderlich sind, zugelassen werden müssen (Gartenhäuser, Vorplätze, Erschliessung).

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 142 und Einsprache Nr. 18 zur zweiten Planauflage (Pro Natura)

Anliegen Einleitung:

Aufgrund der Einsprachenverhandlungen und den mit der zweiten Planauflage erfolgten Anpassungen der Stadtrandentwicklungen Ost, Nordwest, Süd hat der Einsprechende in seiner zweiten Einsprache seine Anliegen zu diesen Stadtrandentwicklungen modifiziert. Im Folgenden sind neben den Anliegen der zweiten Einsprache auch diejenigen Gegenstände der ersten Einsprache behandelt, die nicht in der zweiten Einsprache modifiziert wurden.

Der Einsprechende weist darauf hin, dass mit der zweiten Planauflage einige der Anliegen berücksichtigt worden sind, die in der ersten Einsprache vorgebracht wurden. Der Einsprechende begrüsse es sehr, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes deutliche Verbesserungen erfahren hätten. Dennoch würde die erste Einsprache aufrechterhalten werden und betreffend der Auflagegegenstände der zweiten Planauflage einige neue Anträge gestellt.

Anliegen 1 (zweite Einsprache):
Bei der Stadtrandentwicklung Süd sei die südliche Grenze des Teilperimeters A nach Norden bis auf Höhe des Wäldchens und des nach Osten abwinkelnden Hundsbuckelwegleins zu verschieben. Die Fläche südlich des Wäldchens sei von einer Bebauung freizuhalten.

Begründung: Das Raumplanungsgesetz fordere, dass der Boden haushälterisch genutzt wird und Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Deshalb solle neuer Wohnraum ausserhalb der jetzigen Siedlungsgrenze gar nicht oder zumindest nur sehr zurückhaltend geschaffen werden. Dies sehe auch der neue Richt- und der Zonenplan vor. Verglichen mit der Stadtrandentwicklung Ost verbrauche die Stadtrandentwicklung Süd bezogen auf den neu geschaffenen Wohnraum aber viel mehr bisher unversiegelte Fläche. Gleichwohl anerkenne der Einsprechende den Wunsch des Kantons, auch Wohnraum für gehobenes Wohnen zu schaffen. Von den drei Teilperimetern der Stadtrandentwicklung Süd solle sich der Zonenplan hierfür aber auf den Teilperimeter B beschränken, da dieser bereits in einigen Bereichen an Baugebiete grenzt, sowie auf einen verkleinerten Teilperimerimeter A. Dazu solle der südliche Rand des Perimeters A nach Norden bis zum Waldrand verschoben werden und die Bebauung im Osten auf Höhe des Hundsbuckelwegleins enden. So würde auch verhindert werden, dass der bisherige Blick nach Süden auf das Juragebiet verbaut wird.
Diese Verkleinerung der geplanten Einzonungen sei auch gerechtfertigt, weil im 2009 vom Regierungsrat erlassenen kantonalen Richtplan das Ziel von neuen Wohnflächen für 17’000 Einwohner genannt ist, im Planungsbericht zur ersten Planauflage hingegen Wohnraum für 20’000 Einwohner angestrebt werde. Damit könnte die ursprünglich vorgesehene Zahl von 17’000 Einwohnern ohne die Stadtrandentwicklung erreicht werden.

Behandlung: Kapitel
3.2.1 Gesamtschau der Entwicklungspotenziale als Voraussetzung für Einzonungen

Mit der zweiten Planauflage wurden die neuen Bauzonen im Perimeter der Stadtrandentwicklung Süd bereits deutlich verkleinert und sind nun deutlich kleiner als der in diesem Gebiet im kantonalen Richtplan verzeichnete Suchraum für Wohnungsbau. Mit der Reduktion der Bauzone an der Predigerhofstrasse orientiert sich die Grenze des Siedlungsgebiets an derjenigen Bottmingens. Mit dieser Verkleinerung bleibt die neue Bauzone auch unterhalb der Kuppe im Bereich des Wegs „Ob der Wanne“. Zudem ist im dortigen Teilperimeter A nur eine zweigeschossige Bauweise ohne Dachgeschoss zulässig. Damit wird das neue Baufeld mit der unbestritten notwendigen Zurückhaltung in die Umgebung eingepasst.

Die quantitativen Zielsetzungen zur Bevölkerungszahl und der daraus abgeleitete Wohnraumbedarf sind neben dem grundsätzlichen Richtplanziel, die Bevölkerungsentwicklung der Agglomeration zu einem möglichst grossen Anteil im gut erschlossenen Agglomerationskern zu halten, auch von den Prognosen zur regionalen Bevölkerungsentwicklung und von der Entwicklung des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner geprägt. Bei beiden Grössen haben sich seit dem Erlass des kantonalen Richtplans im Januar 2009 und seit der öffentlichen Planauflage des Zonenplans im Juni 2010 Veränderungen ergeben: Zum einen wird für den schweizerischen Teil der Agglomeration inzwischen ein grösseres Bevölkerungswachstum von rund 30'000 prognostiziert, zum anderen rechnen die neuesten Prognosen des kantonalen Statistischen Amtes damit, dass sich das Wachstum des Wohnflächenbedarfs pro Einwohner noch stärker abschwächt als dies bereits bisher angenommen wurde. Damit steigt der Bedarf aber auch das Potenzial für eine positive Bevölkerungsentwicklung der Stadt. Im Zusammenwirken der vorgelegten Stadtrandentwicklungen mit der Nutzung aller anderen Entwicklungsfelder wie Umnutzungen von Industrie- und Infrastrukturarealen, Aufzonungen und Nachverdichtungsprojekten sowie Ausbaureserven im Bestand kann die Stadt ein Bevölkerungswachstum von rund 8'000 erreichen werden, wenn der Wohnflächenbedarf pro Einwohner tatsächlich nur mehr geringfügig ansteigt. Damit kann die Stadt gerade ihren Bevölkerungsanteil an der trinationalen Agglomeration halten und sie bliebe weiterhin unter dem Wachstum des schweizerischen Agglomerationsteils, obwohl die Konzentration der Bevölkerungsentwicklung auf den Agglomerationskern und gut erschlossene Achsen ein zentrales Ziel der Agglomerationsplanung sind (TEB Entwicklungsstrategie 2020, Geschäftsstelle Agglomeration Basel im Zukunftsbild 2030). Die Stadtrandentwicklungen sind also weiterhin raumplanerisch notwendig und sinnvoll.
Ausführlichere Ausführungen dazu finden sich im Ratschlag Teil 1 „Raumplanerische Gesamtschau“.

Anliegen 2 (zweite Einsprache)
Um eine gegenüber der Regelbauweise bessere Eingliederung der neuen Bebauung in die Landschaft sicherzustellen, sei für die Teilperimeter A und B der neuen Bauzone der Stadtrandentwicklung Süd ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Begründung: Die Teilperimeter A und B würden den neuen Siedlungsrand im Süden von Basel bilden. Deshalb sei hier sehr wichtig, dass sich die neue Bebauung besonders sorgfältig in die Landschaft einordnet.

Behandlung: Der vorliegende Nutzungsplanentwurf schreibt verbindlich ein zweistufiges Bebauungsplanverfahren für alle Teilperimeter der Stadtrandentwicklung Süd. Vor der baulichen Entwicklung des Gebiets ist also zwingend noch ein genauerer Bebauungsplan im Nutzungsplanverfahren vorzulegen. Dies entspricht der Forderung des Einsprechenden.

Anliegen 3: (zweite Einsprache)
Bei der Stadtrandentwicklung Süd sei der Teilperimeter C nicht zu bebauen, sondern in die Landwirtschaftszone mit Landschaftsschutzzone einzuweisen.

Begründung: Der Teilperimeter C widerspreche Art. 3, Absatz 2 des Raumplanungsgesetzes, nach dem sich Siedlungen in die Landschaft einordnen sollen. Im Bereich der Giornicostrasse sei die Einzonung die einzige Ausdehnung in das bestehende Landwirtschaftland und es sei keine Entsprechung mit der bisherigen Siedlungsgrenze erkennbar. Der Blick nach Osten ins Hochrheintal und der Blick von Norden ins unverbaute Bruderholz würden verhindert. Zum jetzigen Zeitpunkt wären die Entwicklungspotenziale der Stadt auch ohne diese Einzonung ausreichend.

Behandlung: Die Lage und Form der Bauzone des Perimeters C ist durchaus begründet: Sie fügt sich in die bereits heute zur Nordhälfte bebaute Talmulde, die der Höhenrücken des Hundsbuckel bildet und bleibt dabei deutlich unterhalb der Krete des Rückens, um die Bebauung nicht der Landschaft zu exponieren. Die entsprechende Bauzone 2a beginnt an ihrem westlichen Ende bereits rund acht Meter unterhalb des Niveaus der Naherholungspromenade des Zwölfjuchartenwegleins und sinkt nach Osten weiter ab. Eine Bebauung wird deshalb den Blick in das Hochrheintal nicht massgeblich beeinträchtigen. Wegen der Muldenlage beschränkt sich im Bereich der neuen Bauzone der Ausblick von der Giornicostrasse heute auf die unmittelbar hinter der Strasse ansteigende Ackerfläche.

Anliegen 4: (zweite Einsprache)
Die speziellen Nutzungsvorschriften 2.4 für den Stadt-Landschafts-Park Ost seien sinngemäss so zu ergänzen, dass die funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein für gefährdete Arten jederzeit, also auch während der Umgestaltungsphase, sichergestellt ist.

Begründung: Der Einsprechende begrüsse die vorgelegten speziellen Nutzungsvorschriften für die Stadtrandentwicklung Ost, da sie besonderen Wert auf die Freiraumgestaltung und die naturräumliche Vernetzung legen. Es müsse aber sichergestellt sein, dass die Lebensräume gefährdeter Arten und ihre Nord-Süd- sowie Ost-West-Vernetzung während der ganzen Umgestaltungsperiode durchgehend erhalten bleiben. Ohne diese Berücksichtigung bestehe die Gefahr, dass Arten aussterben oder abwandern.

Behandlung: Die speziellen Nutzungsvorschriften gelten unabhängig vom Stand der Gebietsentwicklung ab Rechtskraft nach der Verabschiedung durch den Grossen Rat und dem Ablauf der Rekurs- und Referendumsfristen. Die berechtigte Forderung des Einsprechenden erfordert deshalb keine Änderung der Vor-

schriften. Im für die Nutzungsvorschriften massgebenden Ratschlagsbericht wird zur Bekräftigung dieses Sachverhalts explizit auf die Gültigkeit dieser Anforderung für alle künftigen Entwicklungsphasen hingewiesen.

Anliegen 5: (erste Einsprache)
Alle Vorranggebiete für Naturschutz im kantonalen Naturschutzkonzept seien im Zonenplan, sofern hoheitlich möglich, mindestens mit einer Naturschonzone verbindlich festzusetzen.

Begründung: Diese Flächen hätten bei der Erstellung des Naturschutzkonzepts 1996 als besonders wichtig gegolten und sie seien es auch heute noch. Es sei nicht nachvollziehbar, warum diese ökologische Bewertung im Naturschutzkonzept nun im Zonenplan mit der Festlegung als Naturschutz- und –Schonzone nicht auf Ebene der Nutzungsplanung festgelegt werden soll.

Behandlung: Kapitel
3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan

Das Naturschutzkonzept ist als Fachkonzept mit anderen Belangen abzustimmen und Abzuwägen. Vorranggebiete im Naturschutzkonzept umfassen beispielsweise auch Bahnareale, wo die kommunale Nutzungsplanung keine Hoheit hat und grossflächige Hafen- und Industrieareale im Siedlungsgebiet, wo auch andere Belange hoch zu gewichten sind. Im Naturschutzkonzept selbst wird darauf hingewiesen, dass für die Vorranggebiete nicht alleine Zonen, sondern unterschiedliche Sicherungsmassnahmen in Frage kommen (Naturschutzkonzept Basel-Stadt, S.30). Instrumente geringerer Verbindlichkeit werden im Konzept u.a. gerade auch für die Siedlungsbereiche vorgeschlagen. Eine erste Abwägung dieses Fachkonzepts hat bereits im Rahmen der Revision des kantonalen Richtplans stattgefunden, in dem nicht alle Vorranggebiete des Naturschutzkonzepts als Natur- oder Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen wurden. Im Ratschlags-Teilbericht 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“ und in Kapitel 3.3.2 „Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan“ werden die grundlegenden Anwendungskriterien dieser Zonen und die Gründe für Abweichungen von den Anträgen der Einsprechenden dargelegt.

Anliegen 6: (erste Einsprache)
Folgende Gebiete, die im Richtplan als Naturschutzgebiet bzw. im Naturschutzkonzept als Vorranggebiet Naturschutz bezeichnet sind, seien als Naturschutzzonen auszuweisen:
a) Rheinufer Kleinbasler Seite: Schwarzwaldbrücke bis Stachelrain
b) Rheinufer Grossbasler Seite: Wettsteinbrücke bis Mittlere Brücke
c) Rheinufer Grossbasler Seite: Rheinbad St. Johann bis Dreirosenbrücke
d) Wieseufer beidseitig: Freiburgerstrasse bis Rheinmündung

e) Schwarzpark
f) Trockenwiesen auf den Dächern der IWB-Reservoire Bruderholz

Behandlung: Kapitel
3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan
3.3.4 Schutz des Areals IWB Reservoirs
3.3.3 Schutz des Ufers am Münsterhügel

Die Ausscheidung von Naturschutzgebieten im kantonalen Richtplan zielt explizit auf die nutzungsplanerische Umsetzung sowohl durch Naturschutzzonen als auch durch Naturschonzonen [Kantonaler Richtplan, S. 125]. Die vom Einsprechenden genannten Gebiete sind diesen Zonen zugeordnet. Die speziellen Fälle des Rheinufers Grossbasler Seite von der Wettsteinbrücke bis zur Mittlere Brücke (Naturschutzgebiet im kantonalen Richtplan nur als Zwischenergebnis aufgenommen) und der Trockenwiesen auf den Dächern der IWB-Reservoirs Bruderholz (im kantonalen Richtplan nicht ausgeschieden), bei denen keine Schutz- oder Schonzonen vorgeleget werden, werden in separaten Kapiteln der Einsprachenbehandlung behandelt. Im Ratschlags-Teilbericht 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“ und in Kapitel 3.3.2 „Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan“ werden die grundlegenden Anwendungskriterien dieser Zonen und die Gründe für Abweichungen von den Anträgen der Einsprechenden dargelegt.

Anliegen 7: (erste Einsprache)
In ökologischen Vernetzungskorridoren müsse die Vernetzungsfunktion oberste Priorität haben. Ökologische Vernetzungskorridore seien mittels Naturschonzone verbindlich festzusetzen. Diese Korridore müssten ihrer Vernetzungsfunktion qualitativ und quantitativ genügen. Folgende Gebiete, die meist im Naturschutzkonzept als Vorranggebiet Naturschutz und Entwicklungsgebiet Naturschutz bezeichnet sind, seien als Naturschonzone auszuweisen:
a) Rheinufer Kleinbasler Seite: Stachelrain bis Dreiländereck, jeweils an den Brückenköpfen unterbrochen
b) Rheinufer Grossbasler Seite: Dreirosenbrücke bis Landesgrenze
c) Birsig
d) Riehenteich
e) St-Alban-Teich
f) Hafen Kleinhüningen
g) Ökologischer Vernetzungskorridor Birsig-Rhein: Grünanlage und Grünzone bei Dorenbachviadukt und Margarethenstich, Pruntrutermatte, Zoologischer Garten, Grünanlage zwischen Zoo und Heuwaage, Elisabethenschanze, Elisabethenanlage, Aeschengraben, St. Alban-Anlage, St. Alban-Tor, Mühlegraben
h) Ökologischer Vernetzungskorridor parallel Bahnlinie SBB: Prattelerstrasse, Singerweg, Karl-Jaspers-Allee sowie Scherkesselweg, Neusatzweglein bis Bahnlinie

i) Ökologischer Vernetzungskorridor parallel Bahnlinie SBB/SNCF: General-Guisan-Promenade, Grünanlage Wanderstrasse bis Allschwilerstrasse, Helvetiaplatz, Randbereiche Kannenfeldpark, Grünanlage zwischen Bahnlinie, Lenzgasse und Luzernerring
j) Gellertpark
k) Randbereiche Schützenmattpark
l) Randbereiche St. Johanns-Park

Behandlung: Kapitel
3.3.2 Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan

Für den Natur- und Landschaftsschutz stehen gemäss §8 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz neben den Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes weitere Instrumente wie die Aufnahme ins Inventar schützenswerter bzw. geschützter Naturobjekte, Schutzvereinbarungen oder der Erwerb von Flächen durch den Kanton zur Verfügung. Zudem gilt die generelle bundesrechtliche Schutz- und Ersatzpflicht für alle wertvollen Naturobjekte unabhängig von Zonenfestsetzungen oder Inventarisierungen. Gemäss §11 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz kommen Schutz- und Schonzonen des Natur- und Landschaftsschutzes zum Einsatz, wenn Schutzziele nicht mit anderen Massnahmen erreicht werden können. Im Sinne des Gesetzes sollen Vorkehrungen zum Naturschutz also nicht durch einen Zonenschutz für alle wertvollen Naturobjekte getroffen werden. Ausserdem zeigen die verschiedenen Schutzinstrumente eine Gewichtung innerhalb der wertvollen Naturobjekte auf. Im Ratschlags-Teilbericht 4 „Zonen für Freiraumnutzungen“ und in Kapitel 3.3.2 „Anwendung der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes im Basler Zonenplan“ werden die grundlegenden Anwendungskriterien dieser Zonen und die Gründe für Abweichungen von den Anträgen der Einsprechenden dargelegt.

Anliegen 8: (erste Einsprache)
Die Breite und die ungefähre Lage der ökologischen Vernetzungskorridore im Perimeter der Stadtrandentwicklung am Walkeweg seien bereits jetzt so festzulegen, dass sie ihre Funktion als Vernetzungskorridore erfüllen können. Der Vernetzungskorridor sei als Naturschonzone festzusetzen. Die festgesetzten ökologischen Vernetzungskorridore seien als zwingende Auflagen in zukünftige Projektwettbewerbe zu integrieren.

Begründung: Die vorgelegten qualitativen Vorschriften zur ökologischen Vernetzung im Planungsperimeter seien zu unspezifisch. Mit der Naturschonzone wäre aber das Instrument vorhanden, bereits jetzt verbindlich festzulegen, wo und in welcher Breite die Vernetzungskorridore verlaufen müssen. Die festgesetzten ökologischen Vernetzungskorridore seien dann als zwingende Auflagen in zukünftige Projektwettbewerbe zu integrieren.

Behandlung: Kapitel
3.3.1 Zweistufige Bebauungsplanverfahren und stufengerechte Vorkehrungen für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen

Der vorliegende Bebauungsplan erster Stufe setzt als Teil eines zweistufigen Bebauungsplanverfahrens in Pt. 2.3 „Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung“ als qualitative Vorgabe fest, dass die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter nach einem Konzept zu erfolgen hat, welches ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt. Diese verbindliche Vorgabe ist in den weiteren Planungsstufen zu berücksichtigen. Da der Ideenwettbewerb für das Gebiet eine grosse Bandbreite geeigneter städtebaulicher Typologien ergeben hat, bestehen auch bezüglich der Art der Einlösung der unstrittigen ökologischen Anforderungen noch unterschiedliche räumliche Optionen. Deshalb wird in der vorliegenden ersten Bebauungsplanstufe noch auf eine exakte Verortung der naturräumlichen Anforderungen zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit – die bezüglich den Fragen des ökologischen Ausgleichs dabei keine Gestaltungsbeliebigkeit meint – bewusst verzichtet. Noch vor der Stufe der Planung konkreter Projekte ist eine zweite Bebauungsplanstufe verbindlich vorgeschrieben in deren Rahmen räumliche Fragen, einschliesslich solcher zum ökologischen Ausgleich, zu konkretisieren und festzusetzen sind.

Anliegen 9: (erste Einsprache)
Die geplanten speziellen Nutzungsvorschriften zur Vergrösserung, Verlegung und Neuanlage des bisherigen Tennenplatzes der Sportanlage „Schoren“ sei zurückzunehmen und in Absprache mit der Arbeitsgruppe Landschaftspark Wiese eine landschafts- und grundwasserschutzverträgliche Lösung zu erarbeiten.

Begründung: Das Gebiet liege im Perimeter des Landschaftsparks Wiese und sei dort als Extensivzone ausgewiesen. Die bisher offene Matte würde durch die Neuanlage des insgesamt grösseren Sportplatzes und der dazu notwendigen baulichen Anlagen über Gebühr beeinträchtigt.

Behandlung: Kapitel
3.3.5 Sportanlage Schorenmatten

Anliegen 10: (erste Einsprache)
Auf die geplante Verlagerung von Hafennutzungen in das Gebiet östlich der A2 sei zu verzichten.

Begründung: Im Basisratschlag würde eine denkbare Verlagerung der hafengemässen Industriezone in den Bereich des heutigen Bahnareals östlich der A2 erwähnt. Gemäss Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt sei auf dem Gelände des ehemaligen DB-Rangierbahnhofs grossflächig ein neues Hafenbecken geplant. Dieses Gelände ist aber mit Abstand das wichtigste Naturobjekt im Kanton. Ein Ersatz von Naturwerten würde nicht möglich sein.

Behandlung: Die kritisierte mögliche Verlagerung von Hafennutzungen ist nicht materieller Gegenstand des vorliegenden Nutzungsplanverfahrens.

Einsprache Nr. 94 (Merian Iselin – Spital)

Betrifft: Liegenschaften Gotthelfstrasse 82, 84 / Buchenstrasse 37 - 47

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Zone 5a)
(Die Einsprechenden gingen irrtümlich von der Umzonung in eine Schutzzone aus. Im Gespräch mit den Einsprechenden am 03.08.2011 wurde jedoch klargestellt, dass es sich bei dem Vorschlag um eine Schonzone handelt. Auch im Fall einer Schonzone wird die Einsprache vom Merian Iselin-Spital aufrecht erhalten.)

Begründung: Gemäss der Einsprache des Merian Iselin-Spitals stellen die Liegenschaften Gotthelfstrasse 82, 84 / Buchenstrasse 37 - 47 eine der strategischen Optionen für die langfristige Weiterentwicklung des Spitals dar, die wegen des Gebots der Planbeständigkeit durch eine Umzonung mittelfristig blockiert wären. Das Spital beantragt in seiner Einsprache einen Verzicht auf die Schutzzone (Schonzone) für die Liegenschaften Gotthelfstrasse 82, 84 und Buchenstrasse 37 bis 47.

Behandlung: Bericht zur zweiten öffentlichen Planauflage, Seite 66 (Objektblatt 9/7)
Aufgrund der Einsprache der Merian Iselin-Stiftung und der denkmalpflegerischen Einschätzung, dass die primär schützenswerte Substanz im Bereich Buchenstrasse 37 bis 45 liegt, wurde abgewogen, dass die Liegenschaften Gotthelfstrasse 82, 84 und Buchenstrasse 47 in der Zone 5a belassen werden, da das öffentliche Interesse an der Weiterentwicklungsoption des Merian Iselin - Spitals hier dem Charakterschutz der Gebäude überwiegt, das wertvollere Ensemble Buchenstrasse 37 bis 45 aber weiterhin für die Einweisung in eine Schonzone vorgesehen ist. Diese Änderung wurde im Rahmen der zweiten öffentlichen Planauflage vom 16. November bis 16. Dezember 2011 aufgelegt.

Der Einsprache wurde in Teilen durch die zweite öffentliche Planauflage entsprochen. Gegen den Vorschlag der zweiten Planauflage erhob das Merian Iselin-Spital keine Einsprache.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 13 zur zweiten Planauflage (Bundeseisenbahnvermögen)

Betrifft: Parzelle 477 Sektion 8 zwischen Wettsteinallee und Grenzacherstrasse

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Grünanlagenzone

Begründung: Der Grossteil dieser Parzelle ist Eisenbahnareal, ein Teil ist gemäss bisherigem Zonenplan der Grünzone zugewiesen. Im revidierten Zonenplan ist genau dieser Teil bereits zur ersten Planauflage der neu eingeführten „Grünanlagenzone“ mit einer Überlagerung „spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgärten“ zugewiesen worden. In der zweiten Planauflage hat sich dies nicht geändert, lediglich die „speziellen Nutzungsvorschriften Freizeitgärten“ wurden inhaltlich leicht angepasst. Hintergrund der Einsprache ist, dass das betreffende Areal einer eventuellen Erweiterung der Abstellanlage der Deutschen Bahn dienen soll. Im in der Einsprache erwähnten Staatsvertrag von 1852 (SR 0.742.140.313.61) sei die Parzelle der Bahnzone gewidmet sein.

Behandlung: Die Deutsche Bahn sieht auf dem betreffenden Areal eventuell eine Erweiterung der Abstellanlage des Badischen Bahnhofes vor. Dieser sehr offen formulierte Bedarf lässt annehmen, dass eine konkrete Umsetzung dieser Erweiterung, wenn überhaupt erforderlich, noch längere Zeit in Anspruch nehmen könnte. Der revidierte Zonenplan unterliegt zwar der Prämisse der Planbeständigkeit, welche mittelfristig primär zu Gunsten, nicht zu Lasten eines betroffenen Grundeigentümers Wirkung entfaltet. Aus diesen Gründen ist es keinesfalls ausgeschlossen, dass im Bedarfsfall des Grundeigentümers und insbesondere im Falle des öffentlichen Interesses an einer neuen Eisenbahnanlage dereinst auf Grund veränderter Verhältnisse, gestützt auf den erwähnten Staatsvertrag wie auf Eisenbahngesetz, eine Änderung dieser Nutzungsordnung vorgenommen werden kann.
Die aktuelle Zonenplanrevision bringt betreffend der Nutzung dieses Areals keine Veränderung mit sich, es handelt sich vielmehr um eine Bestätigung des heutigen Zustands dieses Areals als Nichtbauzone mit Freizeitgartennutzung. Damit wird nach wie vor eine Fläche vorliegen, die vorwiegend der Grünnutzung dient (bisher „Grünzone“, neu „Grünanlagenzone“). Neu dazu kommt eine Spezifizierung dieser Nutzung mit den speziellen Nutzungsvorschriften „Freizeitgärten“, was der gegenwärtigen Nutzung besser entspricht. Die bestehende Nutzungsart als Grünfläche wird im Übrigen auch im Grundbuch anhand einer Dienstbarkeit und des zugehörigen Servitutplans Nr. 1011 vom 18. August 1964 festgehalten. Die laufende Zonenplanrevision führt diese Nutzungsart als Grünfläche resp. Freizeitgärten fort.

Auch ohne Zonenplanrevision müsste zwecks dereinstiger Eisenbahnnutzung für das Areal ein eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren zur Umnutzung des Areals durchgeführt sowie die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht werden.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

4.4 Sonstiges

Einsprache Nr. 116

Betrifft: Ecke Fritz Hauser-Strasse / Jakobsbergerholzweg

Anliegen: Umzonung zu Grünanlagenzone (bisher Grünzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass in der Grünanlagenzone neue Bauten und Anlagen (Sportplätze, Pavillons etc.), welche neue Lärmemissionen mit sich bringen würden, ermöglicht werden. Bereits heute bestehe eine Belästigung durch Emissionen durch Freizeitgärten. Neue Bauten und Anlagen würden zudem das ökologische Gleichgewicht des Areals stören. Von der rechtlichen Zementierung der Freizeitgärten ist abzusehen, da die Nachfrage nach Freizeitgärten nicht mehr so gross ist. Die Öffentlichkeit hat viel mehr Interesse daran, dass an guter Wohnlage guter Wohnraum geschaffen wird für gute Steuerzahler.

Behandlung: Die neue Grünanlagenzone entspricht im Prinzip der bisherigen Grünzone und beinhaltet keine wesentliche Veränderung der Rahmenbedingungen für das besagte Areal. Dass dieses Areal der Grünanlagenzone zugewiesen wird, bedeutet nicht, dass alle im Gesetz erwähnten Möglichkeiten auf diesem Areal zur Anwendung kommen. Die baulichen Möglichkeiten hängen vom Zweck jeder einzelnen Grünanlagenzone ab. Der Zweck ist in der Regel durch Bestand offensichtlich gegeben oder durch entsprechende Planungs- oder Projektierungsverfahren bzw. die zuständige Behörde zu definieren. Das besagte Areal diente bisher als Freizeitgartenareal, der Zweck dieser Grünanlagenzone ist somit klar vorgegeben. Im revidierten Zonenplan wird die besagte Grünanlagenzone mit speziellen Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale überlagert. Damit wird der Abstimmung vom 15. Mai 2011 Rechnung getragen, in welcher sich die Bevölkerung bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative für den Gegenvorschlag zur Initiative entschieden hat. Mehr zu diesem Thema ist dem Ratschlag Teil 4: Zonen für Freiraumnutzungen Kapitel 3.2.8.1 „Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale“ zu entnehmen.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

Einsprache Nr. 120

Betrifft: Ecke Fritz Hauser-Strasse / Jakobsbergerholzweg

Anliegen: Umzonung zu Grünanlagenzone (bisher Grünzone)

Begründung: Die Einsprechenden befürchten, dass in der Grünanlagenzone neue Bauten und Anlagen (Sportplätze, Pavillons etc.), welche neue Lärmemissionen mit sich bringen würden, ermöglicht werden. Bereits heute bestehe eine Belästigung durch Emissionen aus den Freizeitgärten. Neue Bauten und Anlagen würden zudem das ökologische Gleichgewicht des Areals stören. Von der rechtlichen Zementierung der Freizeitgärten ist abzusehen, da die Nachfrage nach Freizeitgärten nicht mehr so gross ist. Die Öffentlichkeit hat viel mehr Interesse daran, dass an guter Wohnlage guter Wohnraum geschaffen wird für gute Steuerzahler.

Behandlung: Die neue Grünanlagenzone entspricht in ihren rechtlichen Vorgaben weitgehend der bisher dort gültigen Grünzone. Die baulichen Möglichkeiten hängen vom Zweck jeder einzelnen Grünanlagenzone ab. Das Areal diente bisher als Freizeitgartenareal, der Zweck dieser Grünanlagenzone ist somit klar vorgegeben. Im revidierten Zonenplan wird diese Grünanlagenzone mit speziellen Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale überlagert. Damit wird der Abstimmung vom 15. Mai 2011 Rechnung getragen, in welcher sich die Bevölkerung bei der Abstimmung zur Familiengarteninitiative für den Gegenvorschlag zur Initiative entschieden hat.

Der Einsprechende hat in seiner Einsprache als weiteres Anliegen den Verzicht auf die Umzonung der Bruderholzallee 190-226 in die Schonzone vorgebracht. Dieses Anliegen wird in Kapitel 4.1 „Ortsbildschutz“ behandelt.

Fazit: Es wird empfohlen, die Einsprache abzuweisen.

4.5 Anregungen

Anregung Nr. 1 (Handelskammer beider Basel / Gewerbeverband Basel-Stadt)

Anliegen: Die Handelskammer und der Gewerbeverband unterstützen in ihrer gemeinsam eingereichten Anregung die Ausweitung des Wohnraumangebots und die Entwicklung der Stadtränder. Sie fürchten aber zu viele Einschränkungen respektive Planungsunsicherheiten der privaten Akteure durch das gewählte Verfahren zweistufiger Bebauungspläne. Weiterhin solle der Druck auf die bestehenden Industrie- und Gewerbezonen generell reduziert werden, insbe-

sondere solle die vorgelegte Planung zur Stadtrandentwicklung Walkeweg zugunsten eines Gewerbestandortes und mehr Parkierungsmöglichkeiten für das Gewerbe korrigiert werden. Die Stadtrandentwicklung Nordwest dürfe einen künftigen Zubringer Allschwil nicht erschweren. Zudem solle bei den Stadtrandentwicklungen auf die einschränkenden Vorgaben zu Ökologie und Verkehr verzichtet werden. Des Weiteren sollen in den Ortsbildschutzzonen Instrumente geschaffen werden, die mehr Flexibilität gewährleisten (nicht in definitiver Anregung sondern in vorherige Schreiben). Auch bei der Freiraum- und Freizeitnutzung gelte es zu differenzieren und Schwerpunkte zu bilden.

Betrifft: Kritik an Einschränkungen für Private durch zweistufige Nutzungsplanverfahren

Behandlung: Bei den Stadtrandentwicklungen handelt es sich um grosse Gebiete ohne existierende Erschliessungsstruktur und ohne gewachsene Bebauungsmuster. Sie können deshalb nicht einfach in grosse Zonenflächen überführt werden. Mit dem zweistufigen Verfahren wird versucht, möglichst grosse Flexibilität für die konkrete Entwicklung zu schaffen. Die erste Stufe setzt nur wenige Rahmenbedingungen und ermöglicht eine frühzeitige politische Grundsatzentscheidung zu den grundlegenden Entwicklungsparametern. In der zweiten Bebauungsplanstufe kann dann etappiert und zeitnah auf konkrete Bedürfnisse von Investoren und Nutzern eingegangen werden. Damit erhöht sich die Flexibilität der Planung.

Betrifft: Entwicklungsmöglichkeiten für Arbeitsnutzungen sollen offen gehalten und das Areal Walkeweg als Gewerbestandort gestärkt werden.

Behandlung: Die vorgesehenen Zonenänderungen im Perimeter am Walkeweg sehen eine Aufhebung von rund 5 ha Industriezone in direkter Nähe der neuen S-Bahn-Haltestelle zugunsten einer verdichteten, gemischten Nutzung vor. Dabei ist zu bedenken, dass über die Hälfte der heutigen Industriezone durch die BVB belegt ist, die andere Hälfte mit Freizeitgärten. Im nördlichen, zum Güterbahnhof orientierten Teil des Planungsperimeters ist auf über 1 ha eine neuer Industriezone vorgesehen, in der dann tatsächlich eine gewerbliche Entwicklung statt finden kann.
Aus der Perspektive eines gesamtstädtisch möglichst ausgewogenen Verhältnisses von Arbeitsplätzen und Einwohnern ist die auf wenige Standorte begrenzte Einführung von Wohnnutzungen auf bisherigen Industriezonen durchaus sinnvoll. Aufgrund der grösseren Verdichtungspotenziale kann in den bestehenden Arbeitsgebieten der Stadt die Anzahl der Arbeitsplätze noch erheblich ausweitet werden. Zahlreiche entsprechende Vorhaben sind in der Planungs- oder Realisierungsphase. Dagegen werden die Entwicklungsmöglichkeiten für das Wohnen vermutlich gerade ausreichen, nach lange rückläufiger Einwohnerzahl wieder ein bescheidenes Wachstum zu erreichen. Der bereits heute bedeutende Arbeitsplatzüberschuss der Stadt wird deshalb auch

mit den geplanten einzelnen Nutzungsöffnungen von Industriezonen noch weiter zunehmen.

Betrifft: Die Umfahrung Allschwil soll nicht verunmöglicht werden.

Behandlung: Für den Fall der Realisierung dieser Verbindung ist auf Basler Gebiet eine unterirdische Trassenführung ungefähr auf Höhe der Friedrich Miescher Strasse vorgesehen. Die Verlängerung nach Westen bleibt auch beim Endausbau ohne Überbauung. In Folge der Anpassungen der Planungen an die Vorgaben der Abstimmung über die Initiative zum Schutz der Basler Familiengärten ist der dafür in Frage kommende nördliche Teil der Stadtrandentwicklung Nordwest nun nicht mehr als Baugebiet vorgesehen.

Betrifft: Kritik an Einschränkungen durch Planungsvorgaben zu Ökologie und Verkehr:

Behandlung: Neben den sozialen und ökonomischen Gründen für die Schaffung von Wohnraum sind gerade die ökologischen Vorzüge des Wohnens im Agglomerationskern ein wichtiges Argument für die Stadtrandentwicklungen. Dabei will der Kanton nicht nur auf den grossräumig wirksamen Beitrag des Stadtwohnens gegen die Zersiedelung abstellen, sondern zusätzlich ökologische Belange für die konkrete Umsetzung vor Ort frühzeitig in der Planung verankern, damit auch die lokalen naturräumlichen Aspekte optimal berücksichtigt werden.
Die speziellen Massnahmen zur Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs bei der Stadtrandentwicklung am Walkeweg sind den realen Verkehrsinfrastrukturkapazitäten geschuldet. Die begrenzte Infrastruktur- und Knotenkapazität macht den haushälterischen Umgang mit Parkraum und Verkehrserzeugung zur Voraussetzung, damit eine Entwicklung überhaupt umweltrechtlich möglich ist.
Nicht zuletzt geht der Kanton davon aus, dass eine grosse Nachfrage für ökologisches und verkehrsarmes Wohnen in der Stadt besteht.

Betrifft: Flexibilisierung der Stadt- und Dorfbild Schutz- und Schonzonen

Behandlung: Wie in den Kapitel 3.1.2 bis 3.1.4 beschrieben, lassen die gesetzlichen Grundlagen bereits erheblich Spielräume. Im vorliegenden Ratschlag werden die Spielräume in den Schutz- und Schonzonen mehr betont und somit in der Bewilligungspraxis gestärkt. In diesem Zusammenhang sei auch auf die in Arbeit befindliche Überarbeitung des Denkmalschutzgesetzes und des Bau- und Planungsgesetzes hingewiesen, die auf weitere Erleichterungen abstellt. Aufgrund entsprechender Eingaben werden zudem für die Siedlungen von vier Wohnbaugenossenschaften Schutz- oder Schonzonen ergänzende Bebauungspläne festgesetzt, die eine bessere Ausnutzung dieser grosszügigen Areale ermöglichen.

Betrifft: Mehr Differenzierung der Freiraumnutzungen:

Behandlung: Mit dem vorliegenden Basisratschlag erfolgt eine Differenzierung der nutzungsplanerischen Behandlung der Freiräume: Entsprechende Massnahmen sind die Unterscheidung von Grünzonen und Grünanlagenzonen, die Einführung von überlagernden Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie durch die Einführung der Möglichkeit von speziellen Nutzungsvorschriften auf Freiraumzonen.

Anregung Nr. 2 (Oekumenische Verein für Altersfragen Bruderholz Basel)

Betrifft: Betagtenzentrum „Zum Wasserturm“, Giornicostrasse 144

Anliegen: Antrag auf Umzonung zu NöI (bisher Zone 2a und Grünzone)

Begründung: Der Oekumenische Verein für Altersfragen Bruderholz Basel regt an, die bestehende Bauparzelle des Betagtenzentrums in die Zone NöI umzuzonen und die nördlich daran gelegene Grünzonenparzelle aufzuheben und ebenfalls in eine Zone NöI umzuzonen. Mittel- bis längerfristig sollten die vorgeschlagenen zwei neuen Baufelder südlich der Giornicostrasse in die Planung für altersgerechtes Wohnen einbezogen werden.

Behandlung: Die Umzonung in eine NöI wird in einem nächsten Ratschlag der Zonenplanrevision thematisiert. Die Trägerschaft des Betagtenzentrums „Zum Wasserturm“ hat am 11.01.2012 einen Brief erhalten, in dem auf den Folgeratschlag verwiesen wird.

Anregung Nr. 2 zur zweiten Planauflage (Oekumenische Verein für Altersfragen Bruderholz Basel)

Betrifft: Betagtenzentrum „Zum Wasserturm“, Giornicostrasse 144

Anliegen: Antrag auf Umzonung zu NöI (bisher Zone 2a und Grünzone)

Begründung: Im Rahmen der zweiten Planauflage entfällt die ursprünglich vorgesehene Baufläche gegenüber der Einmündung der Seltisbergerstrasse (Baufeld C), welche eine Ausdehnung des Betagtenzentrums in nächster Nähe ermöglicht hätte. Aufgrund von grosser Nachfrage nach Plätzen im Betagtenzentrum beantragt der Oekumenische Verein für Altersfragen Bruderholz Basel die bestehende Bauparzelle des Betagtenzentrums in die Zone NöI umzuzonen und die nördlich daran gelegene Grünzonenparzelle aufzuheben und ebenfalls in eine Zone NöI umzuzonen.

Behandlung: Die Umzonung in eine NöI wird in einem nächsten Ratschlag der Zonenplanrevision thematisiert. Die Trägerschaft des Betagtenzentrums „Zum Wasserturm“ hat am 11.01.2012 einen Brief erhalten, in dem auf den Folgeratschlag verwiesen wird.

Anregung Nr. 3 (Hauseigentümerverband Basel-Stadt und Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft)

Anliegen: Die beiden Verbände begrüssen die vorgesehenen Stadtrandentwicklungen und den Ansatz, unterschiedliche Wohntypologien an unterschiedlichen Standorten zu ermöglichen. Die in der Stadtrandentwicklung Ost vorgesehene Typologie von Wohnhochhäusern wird jedoch als politisch und planerisch anspruchsvoll eingestuft. Die Stadtrandentwicklung Nordwest als „ökologisches Reihenhausquartier“ sei ein sinnvoller Vorschlag und eigne sich sehr gut für kostengünstiges Wohnen. Es ist darauf zu achten, dass Vorgaben zu Energiesparen und Ökologie nicht vor dem Ziel des kostengünstigen Wohnens stehen. Die Stadtrandentwicklung Süd werde als zwingend erachtet, um zusätzlichen Wohnraum im gehobenen Standard in einer geeigneten Umgebung zu schaffen.

Anliegen: Im Bereich Ortsbildschutz wird befürchtet, dass die Schutz- und Schonzonen zu Eigentumsbeschränkungen, allenfalls verbunden mit Vermögenseinbussen führen. Dass der Stadtkern in der Altstadt des Klein- und Grossbasels in seinem Ortsbild geschützt werden soll, stosse grösstenteils auf Verständnis. Gleiches gelte in der Regel hinsichtlich der Vorstädte, mit Ausnahme der Schützenmattstrasse. Hier werden ab Haus Nummer 11 Liegenschaften der Schutzzone zugewiesen, die nach Ansicht der Einsprechenden keineswegs schützenswert sind.
Die Schaffung neuer Schutz- und Schonzonen in den übrigen Quartieren und Gebieten solle hingegen mit grösster Zurückhaltung erfolgen. Dass einzelne Zeugnisse von namhaften Basler Architekten und von Erstbebauungen von Strassenzügen erhalten und geschützt werden sollen, sei unbestritten. Dies wäre aber kein Grund für den Einbezug ganzer Quartiere in die Schutz- und Schonzone. Namentlich hervorgehoben werden in diesem Zusammenhang:

- Einfamilienhauszonen im Langen Loh, In den Ziegelhöfen und dem Einfamilienhausgürtel um den Kannenfeldpark

- Schutzzone bei den Strassenzügen um den Allschwilerplatz , Im Zimmerhof, Bartenheimer-strasse / Rufacherstrasse, Landskronstrasse , Mülhauserstrasse / Elsässerstrasse

- Dreieck Kannenfeldstrasse, St. Johanns-Ring und Metzerstrasse, wo die Schutzzone sehr massiert begründet werden soll und dadurch eine städtebauliche Entwicklung ausgeschlossen wird.

- diverse Einfamilienhaussiedlungen im Hirzbrunnen Einfamilienhausreihe Peter Ochs-Strasse

In diesen Gebieten müsse vertieft geprüft werden, ob Schutz- oder Schonzone tatsächlich sinnvoll sind. Möchte man Werke stadtbekannter Architekten schützen, so sollte der Weg über die Abklärung und massvollen Beurteilung einer Denkmalschutzwürdigkeit führen. Beispielsweise solle das Schaffen von Hermann Baur nicht über das Einrichten von Schutzzonen gewürdigt werden, wie es doch verschiedentlich beabsichtigt wird.

Behandlung: Ausserhalb der Innenstadtgebiete in Gross- und Kleinbasel wurden keine gesamten Quartiere in die Schutz- und Schonzone eingewiesen. Hier handelt es sich jeweils um zusammenhängende Siedlungen, die im auch von den Einsprechenden aufgeführten Fall der Reihenhausbebauung nordwestlich des Kannenfeldparks durchaus mehrere Strassen beinhalten können, aber weitaus noch kein ganzes Quartier ausmachen. Die Reihenhäuser Im Langen Loh, In den Ziegelhöfen und nordwestlich des Kannenfeldparks verfügen über eine stimmige und einheitliche Formsprache. Bei den angesprochenen Reiheneinfamilienhausgebieten im Hirzbrunnenquartier handelt es sich um einheitlich gestaltete Siedlungen, die wichtige Meilensteine der Moderne in Basel sind.
Die Zuweisung einzelner kleinerer wertvoller Ensembles ausserhalb der Innenstadt macht durchaus auch aus Sicht der Stadtentwicklung Sinn. Handelt es sich doch oft um eigentliche Identifikationspunkte, die positiv zur Wahrnehmung von Gebieten beitragen, die sonst durch eher beliebige Architektur geprägt sind.

Anliegen: Darüber hinaus lehnen die Einsprechenden das Vorgehen hinsichtlich der Baumgartnerhäuser ab. Die grundsätzliche Zuweisung aller Gebäude in die Schutzzone stellt für die Einsprechenden den Hauptkritikpunkt an der vorliegenden Zonenplanrevision dar. Die Baumgartnerhäuser seien ein fester Bestandteil der Gebäudelandschaft in der Stadt Basel. Ihre Schutzwürdigkeit werde nicht generell bestritten. Ebenso sei den Einsprechenden bewusst, dass diese Häuser eine gewisse Anziehungskraft und Attraktivität für die Wohnungssuchenden haben. Dennoch sei das gewählte Vorgehen unverhältnismässig.
Der Bau und die Grundrisse der Baumgartnerhäuser seien zugeschnitten auf die Zeit ihrer Erstellung und jener Epoche. Den heutigen Bedürfnissen an Wohnfläche und Struktur würden sie aber nicht mehr immer genügen. Aus diesem Grund seien im Laufe der Jahre stetig bauliche Änderungen und Anpassungen an die heutigen Erfordernisse vorgenommen worden. Mit der generellen Unterstellung aller Baumgartnerhäuser in die Schutzzone würden auch Liegenschaften erfasst, die in ihrem heutigen Erscheinungsbild oder in ihrem Grundriss mit dem Original nur noch wenig gemein haben. Aus diesem Grund solle sich der Schutz dieser Gebäude auf jene Bauten beschränken, die ihre Ursprünglichkeit erhalten haben.

Behandlung: Der Denkmalrat hat an seiner Plenarsitzung vom 18. Juni 2002 beschlossen, dass die im Zusammenhang erhaltenen Baumgartnerhäuser als Denkmäler gemäss §5 des Denkmalschutzgesetzes einzustufen sind. Damit ist die Möglichkeit gegeben, Restaurierungs- und fallweise auch Rekonstruktionsmassnahmen mit staatlichen Denkmalsubventionen zu unterstützen. Da als rechtliches Schutzinstrument für diese städtebaulichen Einheiten die Schutzzone am besten geeignet scheint, findet nun im Rahmen der Zonenplanrevision die entsprechende Umzonung statt. Diese Vorgehensweise schützt die städtebaulich wertvolle Gesamtwirkung und lässt mehr Entwicklungsspielraum als der Eintrag in das Denkmalinventar (§§ 6 u. 14 Verordnung betreffend die Denkmalpflege).

In der Schutzzone ist weiterhin ein Umbau unter Berücksichtigung der generellen Bauvorschriften der entsprechenden Bauzone möglich, solange dies gestalterisch vertretbar ist und den historischen und künstlerischen Charakter der Strasse nicht beeinträchtigt. Für die Baumgartnerhäuser gelten auch in der Schutzzone weiterhin die Richtlinien zu Möglichkeiten von Dachausbauten. Auch die Grundrisse der Wohnungen können in der Schutzzone umgestaltet werden. Es gilt grundsätzlich nur das nach aussen Sichtbare als schützenswert, alle Umbauten im Inneren der Gebäude können unabhängig von der Schutzzone umgesetzt werden.

Dass in Einzelfällen auch Gebäude in die Schutzzone einbezogen werden, die nicht original Baumgartnerhäuser sind, ist mit der Auslegung der Schutzzone zu erklären. Schutz- und Schonzonen werden möglichst strassen- oder blockseitenweise gelegt und beziehen sich nicht zwangsläufig auf die Parzellengrenze. Eine kleinteilige Unterbrechung der Schutz- und Schonzonen wegen einzelner nicht schutzwürdiger Bauten wird vermieden, damit der Zonenplan nicht zu einem Flickenteppich verschiedenster nebeneinander liegender Zonen wird. Dabei bezieht sich der Substanzschutz der Schutzzone nur auf die Gebäude, die tatsächlich historisch und künstlerisch wertvolle Substanz aufweisen. Auch auf das Gebäude bezogen werden Unterschiede gemacht. So kann es sein, dass die Strassenfassade in ihrer Schutzwürdigkeit höher gewichtet wird als die Rückfassade. Dies entscheidet die Denkmalpflege für jeden Fall einzeln.

Anregung Nr. 4 (Stadtteilsekretariat Kleinbasel)

Anliegen: Das Stadtteilsekretariat unterstützt die Stossrichtung der Zonenplanrevision räumlich differenziert neue Wohnbaupotenziale zu erschliessen – auch an den Stadträndern – aber auch wertvolle, quartierprägende Ensembles besser zu schützen. Ausserdem werden noch einige zusätzliche Standorte für Stadt- und Dorfbild -Schutz- oder -Schonzonen im Matthäus-Quartier vorgeschlagen bzw. Entlassungen aus Schutz- oder Schonzonen kritisiert.

Anliegen: Die Aufhebung der Schonzone zugunsten Zone 5a an der unteren Andlauerstrasse würde die geschützten Gebäude an der Andlauerstarsse und die momentane Hinterhofsituation beeinträchtigen.

Behandlung: Im Bereich Bläsiring wurden die Gebäude 7 bis 15 aus der Schonzone entlassen, weil neuer Wohnraum in Rheinnähe aus Sicht des Kantons besonders erwünscht ist und der künstlerisch, historische Wert der Liegenschaften begrenzt ist. Ganz im Gegensatz zu den anschliessenden Gebäuden Nummer 17 und 19, die im Rahmen der Zonenplanrevision für die Umzonung in die Schutzzone vorgeschlagen werden. Für die heute teilweise nur dreigeschossige Bebauung ergibt sich so die Möglichkeit, mehr Wohnraum zu verwirklichen. Die vorgeschlagene Zone 5a zielt auf die Fortsetzung der bereits teilweise bestehenden fünfgeschossigen Häuserzeile im Blockrand am Bläsiring. Der gegenwärtige Parzellenzuschnitt in Verbindung mit den generellen gesetzlichen Vorgaben zu Lichteinfallswinkel und Grenzabständen in Verbindung mit der über den Gestaltungsparagraf § 58 BPG einforderbaren Hauptbebauung an der Baulinie im Blockrandbereich verhindern eine überdimensionierte Bebauung im Hofbereich auch mit der vorgeschlagenen Zonierung.

Anliegen: Die Reduktion der Schonzone an der Breisacherstrasse würde den schönen Übergang von den historischen 3-geschossigen Bauten zu den neuen fünfgeschossigen Bauten gefährden

Behandlung: Anstelle der heutigen Schonzone wird – wie für den anschliessenden Strassenabschnitt die Zone 4 vorgeschlagen. Es droht also kein städtebaulich unverträglicher Übergang.

Anliegen: Vorschlag neuer Schutzzonen in der Leuengasse 27 bis 39 und in der Kandererstrasse 8-20

Behandlung: In beiden Strassenabschnitten soll primär die gegen unsensible Eingriffe empfindliche städtebauliche Typologie geschützt werden. Da es sich in beiden Fällen um weniger wertvolle und teilweise bereits veränderte Bausubstanz handelt, ist die bestehende Schonzone angemessen.

Anliegen: Die Aufhebung der Schonzone Feldbergstrasse 2 bis 24 und die Aufhebung der Schonzonen im Geviert Efringestrasse / Brombacherstarsse / Riehenring zusammen mit der Ecke Nordseite-Brombachertsrasse / Riehenring würden grosse und in sich stimmige Ensembles gefährden.

Behandlung: Die in der ersten Planauflage vorgeschlagene Umzonung der Feldbergstrasse 4 bis 24 von der Schonzone in die Zone 5a sollte eine Entwicklung von fünfgeschossigen Neubauten in Rheinnähe ermöglichen. Aufgrund der Einspra-

chen des Basler Heimatschutzes, der Freiwilligen Basler Denkmalpflege sowie der Anregung des Stadtteilsekretariats Kleinbasel wurde dieser Zonenänderungsvorschlag mit der zweiten Planauflage zurückgenommen. Somit ist dieses Anliegen der Einsprechenden erfüllt.

Anregung Nr. 5 (TRUZ Trinationales Umweltzentrum), Anregung Nr. 1 zur zweiten Planauflage (TRUZ Trinationales Umweltzentrum)

Anliegen: In der Anregung zur ersten Planauflage weist das TRUZ darauf hin, dass bei den künftigen detaillierten Planungen zur Stadtrandentwicklung Ost Massnahmen zum Schutz der Lebensräume für Gartenrotschwänze und Geburtshelferkröten mit einbezogen werden sollen.

In der Anregung zur zweiten Planauflage regt das TRUZ an, bei der Planung zur Stadtrandentwicklung Ost zusammen mit dem TRUZ geeignete Massnahmen für stark bedrohte Arten (Gartenrotschwanz, Geburtshelferkröte) vorzunehmen. Zudem sollten die Bahnanlagen als wichtiger Naturraum in ein kantonales Naturschutzgebiet bzw. Naturobjekt überführt werden. Die Bahnanlagen sollten als wichtiger Naturraum in ein kantonales Naturschutzgebiet bzw. Naturobjekt überführt werden.

Behandlung: Die Stärkung der ökologischen Qualitäten des Planungsperimeters z.B. als Lebensraum für Gartenrotschwänze und Geburtshelferkröten wird im Bericht zur öffentlichen Planauflage und im Ratschlag explizit als ein Ziel der Gebietsentwicklung genannt. Die Rahmenvorgaben der vorliegenden Nutzungspläne gewährleisten mit der starken Begrenzung der überbaubaren Flächen im Planungsperimeter, den Rücknahmen von Bauzonen im Bereich der Bäumlihofschule und den speziellen Nutzungsvorschriften für Freiraumnutzungen ausreichend Spielräume für solche Schutzmassnahmen. Die Festsetzung von Naturschutzgebieten und Naturobjekten ist ein eigenes Verfahren, das nicht im Rahmen der Zonenplanrevision erfolgt.

Anregung Nr. 6

Anliegen: Gebiet des heutigen Sonntagsmarktplatzes („Stadtterminal“) auf dem Erlenmattareal am Riehenring ist neu in die Grünanlagenzone einzustufen.

Behandlung: Die in der Anregung vorgebrachten Anliegen sind im Rahmen des im Januar 2012 abgeschlossenen Projektwettbewerbs „Stadtplätze Erlenmatt“ eingeflossen. Wie das Wettbewerbsergebnis zeigt, wird das neue „Stadtterminal“ unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht. Dazu gehört auch die Nutzung als der Quartierbevölkerung dienliche Freifläche, welche durch ihre Ausgestaltung Ort für Spiel und Sport, Aufenthalt und Bewegung werden soll. Das Stadtterminal wird eine Scharnierwirkung erfüllen und das Matthäusquartier

mit dem Erlenmattquartier verbinden. Der Platz wird einen Beitrag zur Anbindung der Kleinbasler Quartiere an die Naherholungsgebiete im Bereich Wiese leisten, indem Grünelemente in Form von Pflanzen und Vegetationsbereichen prägend sein werden. Das Thema Zirkusstandort ist aufgrund der engen Platzverhältnisse auf diesem Areal verworfen worden. Um die vielfältige Nutzbarkeit zu gewährleisten, soll das Stadtterminal nicht zwingend einen grün dominierten Charakter haben und wird deshalb nicht der Grünanlagenzone zugewiesen.

Anregung Nr. 7

Anliegen: Einweisung der Feldbergstrasse 116-138 in die Schonzone. Erweiterung der Schutz- und Schonzone Matthäusplatz um das Ensemble Mörsbergerstrasse 58 und Bläsiring 124 und 126

Behandlung: Bei den Liegenschaften handelt es sich durchaus um hochwertige Gebäude. Unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung stufen die Denkmalpflege und das Planungsamt den künstlerischen und historischen Wert der genannten Liegenschaften allerdings nicht als genügend für eine Schutz- oder Schonzone ein. Im Rahmen der Vorbereitungen für die Zonenplanrevision wurde im Hinblick auf den Themenbereich Schutz- und Schonzonen eine flächendeckende Analyse der Bausubstanz der Stadt Basel vorgenommen und Kriterien zur Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Auswahlkriterien festgelegt, die im Ratschlag Teil 3: Stadt- und Dorfbild-Schutzzone und Stadt- und Dorfbild-Schonzone in Kapitel 3.1 nachgelesen werden können.

Anregung Nr. 8 (Gemeinde Weil am Rhein)

Anliegen: Die Gemeinde Weil am Rhein ist mit den aufgelegten Zonenplanänderungen einverstanden. Sie meldet bereits jetzt Koordinationsbedarf bei den kommenden Entwicklungen der Hafenareale in Kleinbasel an. Zudem weisen sie darauf hin, dass dem Grünzug zwischen Wiese und Rhein ein besonderes Augenmerk zu leisten ist.

Behandlung: Der Hafen ist kein Bestandteil der Planauflage der Zonenplanrevision.

Anregung Nr. 9 (Coop Genossenschaft)

Betrifft: Areale mit publikumsintensiver Nutzung

Begründung: Coop begrüsst die rigide Planung der Standorte mit publikumsintensiver Nutzungen nicht. Nach ihrem Ermessen genügen die zwei durch den Regierungsrat bestimmten Standorte (Bahnhof St. Johann und Badischer Bahnhof) nicht. Coop fordert die Festlegung resp. zumindest vorbereitende Aussagen zu weiteren potentiellen Arealen wie zum Beispiel:

- Basel Zeughaus, Nachnutzung der militärischen Areale,
- Basel Wolf, mögliche Überbauung Gleisareale,
- Basel St. Jakob, Areal St. Jakobshalle,
- Basel HB, Nachnutzung Post Basel 2,
- Basel Dreispitz,
- Basel Kleinhüningen Nord, Hafenareal

Für die Einsprechenden sind die zu formulierenden qualitativen Kriterien für publikumsintensive Nutzungen mit Verkaufsmöglichkeit nicht ersichtlich. Im Gleichklang zu den formulierten Ansätzen bezüglich Universität, Gesundheitswesen sowie Stadtgrün und Naturschutz sind ihrer Ansicht nach die Kriterien für mögliche Standorte mit publikumsintensiver Nutzung mit Verkaufsmöglichkeit aufzuführen. Insbesondere für die formulierte Wohnraumentwicklung im Gebiet Basel Süd wünscht sich Coop in der Zonenplanrevision konkrete Aussagen bezüglich grösserer Verkaufsstellen für Güter des täglichen Bedarfs.

Behandlung: Das Thema publikumsintensive Nutzungen ist kein Bestandteil des vorliegenden Ratschlags zur Zonenplanrevision. Themen des vorliegenden Ratschlags zur Zonenplanrevision sind die Verbesserung des Wohnraumangebots, Ortsbildschutz sowie die Sicherung von Freiräumen einschliesslich der Einführung von Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes.
Im kantonalen Richtplan sind verkehrsintensive Einrichtungen thematisiert (Kapitel S3.1 Einkaufszentren, Fachmärkte, Freizeiteinrichtungen und S3.2 Freizeit- und Sportgebiet St. Jakob). Als verkehrsintensive Einrichtungen auf Kantonsgebiet gelten zurzeit folgende fünf Standorte, die in der Richtplankarte als Ausgangslage eingetragen sind:

- Dreispitz Nord; Einkaufszentrum
- St.Jakob; Freizeiteinrichtungen (Stadien) und Einkaufszentrum
- Erlenmatt; Urban Entertainment Center, Verkauf / Unterhaltung (vor Ausführung)
- Stücki; Einkaufs- und Freizeitzentrum
- Bahnhof SBB

Aufgrund der Standortkriterien sind im Richtplan zwei zusätzliche Standorte, an denen neue Einkaufszentren, Fachmärkte und Freizeiteinrichtungen entstehen können, bezeichnet (Vororientierung):

- Gebiet Bahnhof St.Johann
- Gebiet Badischer Bahnhof

Die Gebiete der Stadtrandentwicklungen befinden sich in besonders guten Wohnlagen am Siedlungsrand, die sich nicht für grosse publikums- oder verkehrsintensive Einrichtungen eignen und deshalb auch als Wohngebiete festgesetzt werden. Im Bebauungsplan zur Stadtrandentwicklung Süd wurde in der ersten Bebauungsplanstufe festgesetzt, dass in weiteren Planungsschritten auch Nahversorgungsnutzungen einbezogen werden können (Ratschlag Teil 2: Stadtrandentwicklungen; Kapitel 7.3.3 Bebauungsplan; Punkt 2.3).

Anregung Nr. 11 (Archäologische Bodenforschung Basel)

Betrifft: Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“

Anliegen: Es soll in der Planung ein Hinweis erfolgen, dass im Bereich bzw. im Umfeld der jetzigen Familiengärten mit archäologischen Funden zu rechnen ist.

Begründung: Funde weisen auf ein frühmittelalterliches Gräberfeld aus dem 6.-8. Jh. hin. Im Sinne frühzeitiger archäologischer Sondierungen sollte diesbezüglich ein Hinweis in den Planungsbericht aufgenommen werden.

Behandlung: Entsprechende redaktionelle Ergänzung im Planungsbericht, sowie Kenntnisgabe an die Grundeigentümerin.

Anregung Nr. 14

Betrifft: Liegenschaft Spalentorweg 49

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Absenderin weist darauf hin, dass bereits in der Schonzone ein Lifteinbau durch die Stadtbildkommission verunmöglicht wurde, obwohl dieser aufgrund einer rollstuhlfahrenden Tochter dringend benötigt wird.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 3/11)

Für An- und Umbauten bestehen Spielräume: Die Restriktionen der Schutz und Schonzone beziehen sich lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz bzw. den nach aussen sichtbaren

historisch künstlerischen Charakter einer Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäuden und Gebäudeteilen sind weiterhin nach den „normalen“ Bauvorschriften möglich.

Anregung Nr. 15

Betrifft: Liegenschaft Lothringerstrasse 39 (Anregung bezieht sich auf Bereich Lothringer-, Jung-, Vogesen- und Mülhauserstrasse)

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Absender kritisieren das Informationsschreiben zur ersten Planauflage. Sie sind der Meinung, dass Grundeigentümer, welche von einer Planauflage konkret betroffen sind, formell beweisbar und inhaltlich klar über die sie betreffende Planänderung zu informieren sind. Die Bau- und Raumplanungskommission wird gebeten, diese Eröffnungspraxis entsprechend kritisch zu beurteilen und dafür zu sorgen, dass in Zukunft damit gemäss Art. 29 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK ein faires Verfahren ermöglicht wird. Die Absender der Anregung befürchten, dass ein Abbruch ihres Gebäudes in der Schutzzone nicht mehr möglich ist. Sie sind der Ansicht, dass ein Erhalten in einem sich gerade im Wandel befindlichen Quartier nicht Ziel einer modernen Stadtentwicklung sein kann. Mit der bestehenden Schonzone kann dieses Bild längst "geschützt" werden. Sie weisen darauf hin, dass die Wohnungen im Innern modernen Bedürfnissen nicht mehr entsprechen. Sie befürchten, dass mit der Zonenänderung Sanierungs- und Umbauarbeiten verunmöglicht oder zumindest massiv erschwert werden. Im weiteren Sinne kommt die Umzonung für die Absender einer teilweisen Enteignung gleich. Abschliessend weisen sie auf Erschwernisse bei energetischen Sanierungen hin.

Behandlung: Kapitel
3.1.1 Abstraktionsgrad der Festsetzung von Schutz- und Schonzonen
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
3.1.5 Entschädigung, materielle Enteignung, Wertminderung
3.1.2 Beschränkung der baulichen Ausnutzung
(Objektblatt 11/9)

Die Liegenschaft Lothringerstrasse 39 ist Bestandteil eines Gevierts im Heimatstil. Es ist ein in dieser Kompaktheit für Basel seltenes Ensemble von teils imposanten Mehrfamilienhäusern im Heimatstil, das erst von zwei Neubauten durchbrochen ist und nicht weiter reduziert werden sollte. Für An- und Umbauten bestehen auch in der Schutzzone noch Spielräume. Die Restriktionen der Schutzzone beziehen sich lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen

im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäuden und Gebäudeteilen sind weiterhin nach den „normalen“ Bauvorschriften möglich.

Anregung Nr. 16

Betrifft: Liegenschaften Bartenheimerstrasse 48-59 / Rufacherstrasse 57-59

Anliegen: Verzicht auf Umzonung zu Schutzzone (bisher Schonzone)

Begründung: Die Absender sehen eine weitergehende Umzonung in die Schutzzone als nicht notwendig an, da bereits mit der Schonzone der Baukubus und die Massstäblichkeit gewahrt bleiben müssen und ebenso der nach aussen sichtbare Charakter der bestehenden Bebauung nicht beeinträchtigt werden kann. Der seit 1988 bestehende Schutz durch die Schonzone hat sich vollumfänglich bewährt, da diese Einteilung den Bewohnern eine massvolle Möglichkeit für die Verbesserung der Wohnqualität offen lässt. Die Absender der Anregung sind der Ansicht, dass der Zeitpunkt für einen vollständigen Schutz mit der Schutzzone bereits verpasst wurde und dass die Substanz dieser einfachen und "normalen Aussenquartier-Arbeiterreiheneinfamilienhäuser" weder als historisch, noch mit den eher einfachen Baumaterialien als wertvolle Bausubstanz bezeichnet werden.

Behandlung: Kapitel
3.1.3 Spielräume für bauliche Änderungen und Ergänzungen
(Objektblatt 10/9)

Es handelt sich hier um den 1922 erbauten zweiten Teil der zusammen mit den Reihenhäusern an der benachbarten Sierenzerstrasse (1914) von Hans Bernoulli konzipierten Überbauung. Die späteren Häuser sind etwas grösser als ihre Vorgänger, die damals den für Basel kleinsten Typ des Einfamilienhauses darstellten. Ihre architektonische und städtebauliche Qualität ist unbedingt als gleichwertig zu veranschlagen. Eine Einweisung in die Schutzzone ist unter Abwägung von Zielen des Ortsbildschutzes und der Stadtentwicklung durchaus vertretbar. Auch in der Schutzzone bestehen wie in Kapitel 3.1.3 beschrieben, weiterhin Sielräume für An- und Umbauten. Die Restriktionen der Schutzzone beziehen sich lediglich auf die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz der Überbauung. Bauliche Änderungen im Inneren von Gebäuden und Änderungen an nicht wertvollen Gebäudeteilen sind weiterhin nach den „normalen“ Bauvorschriften möglich. Da die Häuserzeilen der Bartenheimerstrasse eine besondere Einheitlichkeit aufweisen, wäre ein Abbruch und Neubau, wie es in der Schonzone theoretisch möglich wäre, ein starker Einschnitt in dieses homogene Ensemble.

Anregung Nr. 18 (Genossenschaft Cohabitat)

Betrifft: Kleinbasel

Anliegen: Die Zuweisung der Liegenschaft der Cohabitat am Davidsrain in die Schutzzone wird begrüsst. Im Unteren Kleinbasel seien aber mehr Schonzonen auszuweisen.

Begründung: Die Zonenplanrevision bringe dem Unteren Kleinbasel gegenüber heute eine zusätzliche Wohndichte. Dabei weise dieses Gebiet bereits heute die schweizweit höchste Einwohnerdichte auf. Die Einsprechende unterstütze die Anregungen des Stadtteilsekretariats.

Behandlung: Der Davidsrain wurde im Rahmen der Zonenplanrevision in die Schutzzone umgezont, was dem Anliegen der Einsprechenden entspricht.
Die Zuweisungen zu Schutz- und Schonzonen im Kleinbasel haben nur einen marginalen Einfluss auf die Einwohnerdichte Kleinbasels. Die Einwohnerentwicklung des Quartiers ist primär durch die Entwicklung des Wohnflächenverbrauchs pro Einwohner und grössere Arealentwicklungen wie im Erlenmattgebiet bestimmt. Immerhin liegt die Einwohnerzahl Kleinbasels wegen des zuerst genannten Faktors heute deutlich unter derjenigen der 1970er Jahre. Zu den räumlich konkreteren Anregungen für weitere Stadt- und Dorfbild-Schonzonen des Stadtteilsekretariats sei auf die entsprechende Einsprache verwiesen.

Anregung Nr. 19 und Anregung Nr. 7 zur zweiten Planauflage (Neutraler Quartierverein Bruderholz)

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd, Schutz- und Schonzonen, Alterszentrum

Anliegen: Der neutrale Quartierverein lehnt die geplante Stadtrandentwicklung Süd ab, weil sie den Betrieb des Klosterfiechtenhofs gefährden könnte, Aussichtslagen und Erholungsmöglichkeiten beeinträchtigen würde und die Freizeitgartenanlagen reduziert. Sie wäre auch ein falsches Zeichen für weitere Überbauungen des Bruderholzrückens.
Der Quartierverein lehnt auch die vorgeschlagenen Ortsbild-Schutz- und -Schonzonen ab, weil kein öffentliches Interesse bestehe, vereinzelte Bauten in einem Aussenquartier der Schon- oder Schutzzone zuzuweisen. Die Massnahmen wären nur eine Hürde für wertvermehrende Investitionen und energetisch wertvolles Bauen.

Der Quartierverein fordert des Weiteren die Schaffung einer neuen Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse für ein Alterszentrum auf dem Bruderholz im bestehenden Siedlungsgebiet an Stelle der heutigen Grünzone Ecke Seltisbergerstrasse / Im Spitzacker.

Behandlung: Stadtrandentwicklung:
Der Kanton als Landeigentümer strebt für den Klosterfiechtenhof eine noch stärkere Hinwendung zum biologischen Anbau und Direktverkauf in Kombination mit Erholungsangeboten an. Somit entsteht ein geringerer Bedarf an traditionellen Landwirtschaftsflächen und die Nähe des Hofs zu den geplanten neuen Grünzonen am Siedlungsrand mit mehr Spielräumen für die Naherholung passt gut zu dieser Strategie. Zudem hätte der Kanton bei Bedarf am Bruderholz noch Spielraum für Flächenabtausche mit anderen Bauerhöfen. Die für die langfristige Entwicklung der Basler Bauernhöfe zuständige Stelle bei der Immobilien Basel-Stadt (Facility Management und Bewirtschaftung) hat keine Bedenken gegen die vorgeschlagenen Stadtrandentwicklungen geäussert.
Die geplanten Wohnbauzonen sind zudem so positioniert, dass für die Naherholung und Grünraumvernetzung wichtige Räume nicht überbaut werden. In der Fortsetzung heute bestehender Grünverbindungen und an Übergangsbereichen zwischen Siedlung und Landschaft würden mit dem neuen Zonenplan strengere Grünzonen und teilweise sogar Landschaftsschutzzone festgesetzt, welche die natürliche Umgebung besser schützen als das heutige Landwirtschaftsgebiet, bei dem landwirtschaftliche Bauten und Anlagen in erheblichen Masse errichtet werden könnten. Die vorliegenden neuen Bauzonen orientieren sich an den bereits bestehenden Bauzonen in Bottmingen und bieten kein Signal für weitere Einzonungen, zumal die angrenzenden Freiräume neu der Landschaftsschutzzone zugewiesen werden.

Ortsbildschutz:
Die vorgeschlagenen Schutz- und Schonzonen betreffen nicht willkürlich gewählte Einzelbauten, sondern in sich stimmige Strassenzüge mit wertvollem Charakter (Amselstrasse mit weitgehend intakter Erstbebauung, einheitliche Strassenzüge an der Passwangstrasse und am Thiersteinerrain), quartierprägende Eingangspunkte ins Bruderholz (Ensemble Unterer Batterieweg / Lerchenstrasse und Ensemble Bruderholzallee) bzw. ein - in Verbindung mit der gegenüberliegenden Schule - wertvolles Ensemble der Moderne (Peter Ochs-Strasse 3-13). Bezüglich der Spielräume für Sanierungen in den Zonen des Ortsbildschutzes und zum Thema Liegenschaftswerte sei auf die Ausführungen in Kapitel 2.1 verwiesen.

Alterszentrum:
Bezüglich der erwähnten Zone NöI zugunsten langfristiger Erweiterungsmöglichkeiten des Alterszentrums an der Giornicostrasse liegen dem Kanton noch keine konkreten Anfragen vor. Eine allfällige Zonenänderung erfolgt zweck-

mässigerweise im Zusammenhang mit einer Gesamtkonzeption zur Entwicklung des Alterszentrums, welche ohnehin auch eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans notwendig machen würde.

Anregung Nr. 3 zur zweiten Planauflage (Wohngenossenschaft Drei Linden)

Betrifft: Grünzone südöstlich der WG Drei Linden

Anliegen: Umzonung in Zone 3 (bisher Grünzone)

Begründung: Die Wohngenossenschaft Drei Linden stellt den Antrag, die Grünzone südöstlich der Wohngenossenschaft in die Bauzone 3 einzuzonen. Eine Bebauung der Parzelle würde ihrer Ansicht nach die städtebauliche Situation verbessern, da damit der Raum zwischen der bestehenden Bebauung und dem Bahndamm geschlossen wird. Im Interesse für das ganze Quartier soll so ein Angebot im Bereich Alterswohnungen geschaffen werden. Sie weisen darauf hin, dass Der Gegenvorschlag zur Abstimmung der Familiengarten-Initiative noch Spielraum für eine neue Bauzone lässt.

Behandlung: Die Wohngenossenschaft Drei Linden hat am 16.01.12 einen Brief erhalten, in dem sie darauf hingewiesen werden, dass ihre Forderung nachvollziehbar und unterstützenswert ist, jedoch mit derzeitigem Planungsstand mittelfristig nicht realistisch ist. Aus diesem Grund werden sie auf eine alternative Fläche ausserhalb des Perimeters der Stadtrandentwicklung Ost für die Umsetzung von Alterswohnungen aufmerksam gemacht.

Anregung Nr. 4 zur zweiten Planauflage

Betrifft: Stadtrandentwicklung Süd

Anliegen: Verzicht auf Einzonung Baugebiet

Begründung: Der Absender der Anregung weist darauf hin, dass 0,7 ha Bauland an der Giornicostrasse zu wenig Gewinn dafür sind, dass man eine einmalige Lage in Basel zerstört. Letzte und beste Anbau- und Fruchtgebiete sollen seiner Ansicht nach neben den Familiengärten geschützt werden, um sich in schweren Zeiten selbst ernähren zu können. Er kritisiert, dass hier durch schlechte Information und zweifelhafte Methoden wertvolles Fruchtland zu Bauland umgezont wird. Er befürchtet, dass die Stadtrandentwicklung Süd nur der Anfang von einer weiteren Verschiebung der Siedlungsgrenze ist.

Behandlung: Kapitel
3.2.2 Fehlende Respektierung des Volkswillens
3.2.3 Verkehrliche Auswirkungen der Stadtrandentwicklung Süd

3.2.5 Beeinträchtigung des Wertes benachbarter Liegenschaften durch die Stadtrandentwicklung Süd
3.2.6 Reduktion der Fruchtfolgeflächen und Existenz des Klosterfiechtenhofs
3.2.7 Auswirkung der Stadtrandentwicklung Süd auf Natur und Naherholung

Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt

Teil 6: Anträge und Berichte zu parlamentarischen Vorstössen

Hinweis im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes
Zur besseren Lesbarkeit des Textes wird auf eine geschlechtsspezifische Formulierung verzichtet. Selbstverständlich richten sich alle verwendeten Formulierungen an beide Geschlechter.

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am 25. Mai 2012.

Inhaltsverzeichnis

1. Bericht zum Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten 3
2. Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten.....4
3. Finanzielle Auswirkungen.....6
4. Antrag 7

1. Bericht zum Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 20. Januar 2010 den nachstehenden Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend Erhaltung des Grüngürtels zwischen Wolfschlucht und Margarethenpark dem Regierungsrat zur Berichterstattung überwiesen:

Das Gebiet von der Wolfsschlucht über den unterhalb der Lerchenstrasse gelegenen Hang bis zum Margarethenpark stellt einen der letzten bewaldeten Flächen am Rand des stark besiedelten und belasteten Gundeldingerquartiers dar. Es besteht hier eine dicht von Bäumen bestandene Grünzone, die im Lebensraum von Vögeln und Kleinsäugern ein unentbehrliches ökologisches Verbindungsglied, entsprechende Gutachten sprechen von einem so genannten "Korridor", darstellt. Ebenfalls befindet sich in diesem steilen und von Wasser durchtränkten Hang eine Quelle, welche schon im 13. Jh. gefasst wurde. In den Planungsgrundsätzen zum Richtplan von Basel-Stadt wird in Übereinstimmung mit dem Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) festgehalten: "Damit Tiere sich bewegen, Tiere und Pflanzen sich ausbreiten und ihre Art ohne Inzucht fortpflanzen können, sind Lebensräume mittels ökologischer Korridore und Bewegungsachsen zu vernetzen." Um diesem Ziel zu entsprechen sind Anstrengungen in Bezug auf die Erhaltung von noch bestehenden Grüninseln, insbesondere von solchen mit dichtem und altem Baumbestand, notwendig.

Dieses Gebiet ist gemäss aktuellem Zonenplan nur teilweise als Nichtbauzone (Wald) ausgeschieden. Es ist aber davon auszugehen, dass aufgrund der Bestockung es sich bundesrechtlich grossflächiger um Wald handelt. In der nun an die Hand genommenen Zonenplanrevision der Stadt Basel werden Stadtrandentwicklungsgebiete vorgesehen (der bewaldete Hang an der Lerchenstrasse gehört nicht dazu) und im Gegenzug neue Gebiete für Natur und Landschaftsschutz ausgeschieden. Diverse Bauprojekte haben diesen wertvollen Grüngürtel bereits an den Rändern belastet resp. gefährden nun den eigentlichen Bestand. Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers sind besorgt und haben sich zusammengeschlossen, um dieses wichtige Biotop zu erhalten. Vor diesem Hintergrund bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat zu prüfen und zu berichten, – ob das Gebiet des unterhalb der Lerchenstrasse gelegenen Hanges als ökologischer Korridor zwischen Wolfschlucht und Margarethenpark und als Lebensraum von Vögeln und Kleinsäugern erhalten werden kann,

– ob der Regierungsrat Bemühungen unterstützt, in diesem Gebiet weitere Überbauungen zu verhindern und die unwiederbringliche Zerstörung des Grüngürtels zu verhindern,
– ob der Regierungsrat konkret dieses Gebiet im Rahmen der Zonenplantotalrevision als Ausgleichsgebiet "neuer Natur- und Landschaftsschutz" vorsieht,
– ob der Regierungsrat entsprechend und innert nützlicher Frist über dieses Gebiet eine Planungszone bestimmt,
– ob aufgrund des hier offensichtlich erfüllten Waldbegriffs ein entsprechendes Waldfeststellungsverfahren eingeleitet wird.

Mit dem Schreiben vom 3. August 2010 beantragte der Regierungsrat, den Anzug als erledigt abzuschreiben. Am 15. September 2010 hat der Grosse Rat beschlossen, den Anzug stehen zu lassen.
Im Rahmen der vorliegenden Zonenplanrevision wurde das Thema der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes eingehend behandelt. Dabei haben sich die Argumente des Regierungsrates sowie die Vorgaben des Richtplans, der dort keine speziellen Schutzmassnahmen vorsieht, bestätigt. Das fragliche Gebiet ist zudem weder im kantonalen Naturschutzkonzept als Vorrang- oder Entwicklungsgebiet Naturschutz ausgewiesen noch im Freiraumkonzept Basel als Zielgebiet für besondere Massnahmen verzeichnet. Deshalb sind für das betreffende Gebiet keine Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes ausgewiesen worden. Nach wie vor geht der Regierungsrat davon aus, dass eine gute Bebauung, die auf den ökologischen Wert der Parzellen Rücksicht nimmt und erhöhten Ansprüchen des Aussenraums

genügen muss, in diesen seit langem der Bauzone 2a zugehörigen Flächen möglich sein sollte. Dies gilt umso mehr, als diese Zone, diejenige mit der geringsten baulichen Dichte ist und über das Umweltrecht auch in einer Bauzone die Pflicht zur möglichst umfassenden Vermeidung beziehungsweise zum Ersatz von Beeinträchtigungen von Naturwerten zum tragen kommt, so dass eine schonende Anordnung und Gestaltung von Bauten verlangt werden kann. Gegenwärtig läuft auf einem Grundstück im fraglichen Gebiet ein Baubewilligungsverfahren, welches ein gerichtliches Verfahren nach sich gezogen hat. Das Verwaltungsgericht prüft dabei, wieweit bereits in der heutigen Zonenfestsetzung die unbestrittenen Naturwerte zu berücksichtigen sind. Erst nach dem Gerichtsentscheid kann wieder umfassend zum Anliegen berichtet werden. Aus diesen Gründen wird dem Grossen Rat beantragt, den Anzug stehen zu lassen.

2. Bericht zum Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 13. April 2011 den nachstehenden Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Aufzeigen von Effizienzpotenzialen in unserem Kanton zur Siedlungsverdichtung dem Regierungsrat zur Berichterstattung überwiesen:

Die aktuelle räumliche Entwicklung ist geprägt durch die anhaltende Flächenbeanspruchung für Siedlungs- und Verkehrszwecke, die Auflösung bisher noch kompakter Stadtstrukturen, Verkehrswachstum und damit verbundene Verluste und Beeinträchtigungen der Grün- und Freiflächen in den Städten. Diese Entwicklung ist nur in geringem Masse auf Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum zurückzuführen. Sie ist vor allem durch veränderte Lebens-, Arbeits- und Verkehrsformen verursacht. Manifest wird dieser Konflikt zwischen Siedlungsdruck, knappen Ressourcen und dem Wunsch zur Erhaltung ökologischen Lebensraumes unter anderem auch in der Volksinitiative zum Schutz von Basler Familiengartenarealen.

Um in diesem Konflikt adäquatere Lösungen finden zu können, sollen in einem "Verdichtungsszenario" Szenarien und Potenziale zur Reduzierung der Flächenbeanspruchung erarbeitet werden.

Zweifellos besteht gerade in der Stadt Basel grosses Potenzial für effizientere bauliche Nutzungen im Siedlungsbestand. Mit dem zu erarbeitenden "Verdichtungsszenario" müssen beispielsweise Potenziale von Industrie-, und Verkehrsbrachflächen (Hafen- und Bahnareal), Bebauungen mindergenutzter Baulücken, der Ausbau von Dachgeschossen für eine zusätzliche oder effizientere wohnbauliche Nutzung identifiziert werden. Das so ermittelte Wohnungsbaupotenzial im Bereich unserer Stadt muss so erarbeitet werden. Kein Quadratmeter noch bestehender Grünflächen sollte in Zukunft ohne diese Grundlage zur Effizienzsteigerung verbaut werden dürfen.

Im Rahmen der Zonenplanrevision plant der Kanton zusätzlichen Wohnungsraum an den heutigen Stadträndern zur Verfügung zu stellen. Diese Stadtrandentwicklung in den vier Gebieten "Ost", "Nordwest", "Süd" und "Am Walkeweg" hat zum Ziel, zusätzlichen Wohnraum für ca. 4'500 Einwohner zu bieten. Der Basisratschlag 1 nennt dazu in Teil 2 folgende Ziele: "Aus ökologischen, sozialen und ökonomischen Gründen soll Basel als Kernstadt der trinationalen Agglomeration durch eine deutliche Ausweitung des Wohnraumangebots dazu beitragen, die Zersiedelung an den Rändern der Agglomeration einzudämmen. Ziel ist es, in den nächsten 20 Jahren ausreichend Wohnflächen zu schaffen, um den steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf zu kompensieren und die heutige Bevölkerungszahl zumindest zu halten" (S.4).

Die in der Gesamtschau auf S. 24 des Planungsberichts aufgeführten Wohnpotenziale ergeben bis 2030 neuen Wohnraum von Total bis zu 20'000 Einwohnern (4500 durch Stadtrandentwicklungen und bis zu 15'000 durch unterschiedlichste Projekte zur Umnutzung und Verdichtung im Bestand). Das Ziel, die Einwohnerzahl der Stadt halten zu können, ist letztlich nur mit zusätzlichem Wohnraum möglich. Auf Grund dieser Entwicklungen kann ein tragfähiger Beitrag gegen die weitere Zersiedelung des

Umlands nur geleistet werden, wenn wir fundierte Massnahmen zur Siedlungsverdichtung und Stadtrandentwicklung ergreifen.

Die Unterzeichnenden sind der Meinung, dass Wohnen in der Stadt in vielerlei Hinsicht sinnvoll ist. Eine intelligente Stadtentwicklung ist nötig, um der fortschreitenden Zersiedlung entgegenzuwirken. Die Stadt muss allerdings auch Lebensqualität bieten, um für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv zu sein. Ein zentraler Faktor sind die Grün- und Freiräume sowie deren Nutzungsmöglichkeiten. Ein sorgfältiges Abwägen zwischen diesen Aspekten ist deshalb immer notwendig.

Die Initiative zum Schutz der Basler Familiengartenareale führt unweigerlich zur Diskussion um die

Zonenplanrevision. Auch diese Grünflächen sind ein wichtiger Bestandteil der Stadt und tragen zu ihrer Attraktivität und Lebensqualität bei. Ein Teil der Familiengärten ist von den geplanten Stadtrandentwicklungen betroffen und würde bei einer Ablehnung der Initiative überbaut. Damit auch hier ein Gleichgewicht zwischen den Interessen gewährleistet werden kann, bitten die Unterzeichnenden den Regierungsrat, folgende Anliegen zu prüfen und zu berichten:

- Bevor Familiengartenareale oder andere Grün- und Freiflächen für den Wohnungsbau aufgehoben werden, muss eine fundierte Berichterstattung zum gesamten Verdichtungspotenzial und den Entwicklungsmöglichkeiten in unserer Stadt vorliegen.

- Im Rahmen der Zonenplanrevision wird der inneren Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des Erhalts der Lebensqualität und der ökologisch wichtigen Flächen Priorität beigemessen.

- Jene Schlüsselzonen werden ausgeschieden, die Potenzial zur inneren Verdichtung haben.

Zu diesem Anzug wird wie folgt berichtet:

Im Ratschlag werden die Anliegen des Anzugs ausführlich thematisiert. Der Bericht Teil 1 „Übersicht und raumplanerische Gesamtschau“ stellt die Verdichtungs- und Entwicklungspotentiale im bestehenden Siedlungsgebiet zusammen, wobei die Bereiche unüberbaute Bauzonen und Baulücken, Ausbaureserven der Bauzonen, Entwicklungsreserven bereits beschlossener Arealentwicklungen, Umnutzung von Industrie- und Infrastrukturflächen sowie Eignungsräume für Aufzonungen und Verdichtungsprojekte einschliesslich Eignungsräume des Hochhauskonzepts unterschieden werden. Der Bericht beinhaltet die Einwohnerkapazität und die räumliche Lage dieser Verdichtungs- und Entwicklungspotenziale. Es zeigt sich, dass in der Summe aller Potenziale inklusive der Stadtrandentwicklungen der zusätzliche Wohnraum knapp ausreichen würde, in Basel zumindest die Hälfte der Wachstumsrate des schweizerischen Teils der Agglomeration bzw. annähernd die Wachstumsrate der trinationalen Agglomeration zu erreichen. Damit würde ein wesentlicher Beitrag gegen die Zersiedelung geleistet. Von einem übermässigen Wachstum kann aber nicht die Rede sein.
Der Ratschlag zeigt auch auf, dass zusammen mit den neuen Wohnbaupotenzialen grosse Flächen für neue öffentliche Grünräume geschaffen werden und die Reduktion der Freizeitgartenareale auf ein Mass begrenzt wird, welches dem Gegenvorschlag des Grossen Rates zur Familiengarteninitative entspricht. Damit kann weiterhin ein bedarfsgegerechtes Angebot an Gartenarealen bereitgestellt werden. Weiterhin wird dargelegt, wie durch die Anordnung und Qualifizierung von Bauzonen und Freiraumzonen Naturwerte und die Vernetzung von Grünräumen berücksichtigt werden.

Es wird beantragt, den Anzug als erledigt abzuschreiben.

3. Finanzielle Auswirkungen

Der vorliegende Ratschlag ist unmittelbar nur mit geringen finanziellen Auswirkungen verknüpft. Die vorliegenden Nutzungspläne schaffen jedoch eine planungsrechtliche Grundlage für Veränderungen der zulässigen Landnutzung. Damit werden mittelbar Vorhaben ermöglicht, die letztlich auch finanziell wirksam werden. Allfällige Kosten im Zusammenhang dieser Entwicklungsvorhaben werden dann aber jeweils – soweit erforderlich – über eigene Vorlagen beantragt werden. Letztendlich handelt es sich um Investitionen in einen langfristigen Stadtentwicklungsprozess, der über die im Ratschlag beschriebenen Auswirkungen auf Wohnraumangebot und Lebensqualität in der Stadt dem Kanton auch ein Potenzial für grosse finanzielle Vorteile erschliesst.

Die Stadtrandentwicklungen werden verteilt auf den Planungshorizont bis 2030 Aufwendungen für nachfolgende Detailplanungen, für die Infrastruktur der Gebiete, für die Schaffung und den Unterhalt neuer öffentlicher Grün- und Freiräume und für die teilweise Aufhebung von Freizeitgartenarealen generieren. Diese sind jedoch als notwendige Investitionen für die finanziellen Vorteile der Ausweitung des Angebots an Wohnraum und öffentlichen Grünflächen gerechtfertigt. Ein grosser Teil dieser Kosten wird zudem über Erschliessungsgebühren durch die nutzniessenden Eigentümer getragen, oder über den Mehrwertabgabefonds für neue öffentliche Grünräume, welcher durch die geplanten Einzonungen erhebliche Einnahmen erwarten kann. Den Aufwendungen stehen in der Summe deutlich grössere Erträge durch Wertsteigerungen der eingezonten Landflächen, Zuflüsse in den Mehrwertabgabefonds und die dauerhaften Steuereinnahmen von rund 3’400 zusätzlichen Einwohnern gegenüber.

Die Ausweitung der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone beinhaltet vor allem eine Ausdehnung der Schutzzonen, während die Fläche der Schonzonen nahezu konstant bleibt. Solange trotz einer Nutzungsbeschränkung weiterhin eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle Nutzung möglich ist, kann nach der aktuellen Rechtsprechung nicht davon ausgegangen werden, dass damit ein entschädigungspflichtiger Eingriff in das Eigentum vorliegt. Nach Einschätzung des Bau- und Verkehrsdepartements hätten deshalb allfällige Klagen auf Entschädigung im Falle der Zonenplanrevision wenig Aussichten auf Erfolg. Nach Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege sind die Subventionskosten für schutzwürdige Bauten im Rahmen der bestehenden Kredite bereits abgedeckt. Subventionen können nämlich sowohl innerhalb als auch ausserhalb der Schutzzone erfolgen. Insgesamt besteht in Folge der vorgelegten Zonenplanung kein Automatismus zu einer Veränderung der Grössenordnung staatlicher Aufwendungen für den Denkmalschutz.

4. Antrag

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

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussentwürfe.

Zudem beantragen wir dem Grossen Rat, den Anzug Sibylle Benz Hübner und Konsorten betreffend Erhaltung des Grüngürtels zwischen Wolfschlucht und Margarethenpark stehen zu lassen und den Anzug Thomas Grossenbacher und Konsorten betreffend Aufzeigen von Effizienzpotenzialen in unserem Kanton zur Siedlungsverdichtung abzuschreiben

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Dr. Guy Morin
Präsident

Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilagen
Entwürfe Grossratsbeschlüsse
Pläne
Kopien der Einsprachen

Entwurf Grossratsbeschluss 1

Zonenplanrevision

Grossratsbeschluss betreffend:

- **Zonenänderungen im Stadtgebiet**
- **Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost**
- **Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest**
- **Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd**
- **Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg**
- **Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufen in den Bereichen der Stadtrandentwicklungen Ost, Nordwest, Süd und am Walkeweg**
- **Bebauungspläne für die Siedlungsareale Belforterstrasse, Im langen Loh und Landauer**
- **Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale**
- **Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen**
- **Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte**
- **Schutzzwecke der Natur- und Landschafts- Schutz- und Schonzonen**
- **Abweisung der Einsprachen**

(vom [**Hier** Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[1], den § 8 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 25. Januar 1995[2], den § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG) vom 13. März 1991[3] sowie nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. ... vom …. und in den Bericht Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

I. Zonenänderungen im Stadtgebiet

Der Zonenänderungsplan Nr. 13’643 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

[1] SG 730.100.
[2] SG 789.100.
[3] SG 780.100.

II. Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost

II.a Spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost

(Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Riehenstrasse, Stadtgrenze)

1. Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind ausreichend Flächen für den Erhalt des öffentlichen und genossenschaftlich organisierten Sportangebots vorzuhalten.

2.2. Im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschriften sind mindestens 10 ha für eine Nutzung gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für Freizeitgartenareale vorzuhalten.

2.3. Sondernutzungen wie Sportanlagen und Freizeitgartenareale sowie andere der Ausstattung der Grünanlagen dienende Bauten und Anlagen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass sie sich in die Gesamtanlage der Parklandschaft einfügen. Insbesondere sind durchgängige öffentliche Freiräume vom Landschaftspark Wiese zum Rhein und zwischen Basel und Riehen zu schaffen, sowie kindgerechte Langsamverkehrsverbindungen zwischen den Wohngebieten und dem Schulareal Bäumlihof.

2.4. Durch die Freiraumgestaltung und die Anordnung von Nutzungen im Park ist eine funktionsfähige naturräumliche Vernetzung vom Landschaftspark Wiese zum Hochrhein zu erhalten. Die Qualitäten als Lebensraum gefährdeter Arten sind zu wahren.

2.5. Die für Raumplanung zuständige Stelle erstellt die zur Prüfung der in Pt. 2.1 und 2.2 aufgeführten Vorgaben notwendigen Flächenbilanzen und beurteilt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachstellen, ob die in Pt. 2.3 und 2.4 aufgeführten weiteren Voraussetzungen für die Gesamtanlage der Parklandschaft erfüllt sind.

II.b Bebauungsplan Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost

(Gebiet Grenzacherstrasse, Allmendstrasse, Hochrheinbahn, Stadtgrenze)

1. Der Plan spezielle Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan für Wohnhochhäuser Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13'609 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:

2.1. Das höchstzulässige Mass an baulicher Nutzung beträgt 120'000 m2 Bruttogeschossfläche. Die maximale Gebäudehöhe darf 75 m nicht überschreiten.

2.2. Die oberirdisch mit Gebäuden überbaubare Fläche beträgt höchstens 8'000 m2. Nicht eingerechnet werden Bauten zur Ausstattung von Grünanlagen gemäss den speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.

2.3. Die Hochhausnutzung fügt sich in die Gesamtanlage des Stadt-Landschafts-Parks Ost ein und berücksichtigt die Anforderungen der speziellen Nutzungsvorschriften für den Stadt-Landschafts-Park Ost.

2.4. Der Wohnflächenanteil beträgt mindestens 90 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse, Nahversorgung oder Naherholungsnutzungen einbeziehen.

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder und Nutzungen, die Dimensionierung der Bauten und Anlagen so wie die Erschliessung beinhaltet. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

III. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest

(Gebiet östlich der Burgfelderstrasse)

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13'612 des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Mit Ausnahme von Arbeitsnutzungen und Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig.

3. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

4. Für die Bebauung ist eine gute Gesamtwirkung zum öffentlichen Strassenraum und zum öffentlichen Grünraum entlang der Geländeböschung in Verbindung mit einer angemessenen Berücksichtigung der Lärmschutzanforderungen nachzuweisen. Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.

IV. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd

(Gebiete östlich der Predigerhofstrasse und südlich der Giornicostrasse)

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13'610 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

2. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters werden in einem ersten Schritt folgende Vorschriften als Rahmenbedingungen für die nachfolgende zweite Stufe der Nutzungsplanung verbindlich festgesetzt:

2.1. Der Wohnflächenanteil beträgt 100 %. Die weitere Nutzungsplanung darf darin Nutzungen im öffentlichen Interesse und quartierdienliche Nutzungen einbeziehen.

2.2. Im Teilperimeter A wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung durch die Ausnutzungsziffer 0.5 bestimmt. In den übrigen Gebieten wird das zulässige Mass der baulichen Nutzung entsprechend der Zonenzuweisung bestimmt.

2.3. Im Teilperimeter A sind maximal zweigeschossige Bauten ohne Dachgeschoss zulässig.

2.4. Zwischen der Strasse Auf der Alp bis zum Weg Ob der Wanne ist eine durchgehende öffentliche Langsamverkehrsverbindung vorzusehen.

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest. Die Festsetzungen der zweiten Planungsstufe können nach Teilgebieten etappiert werden.

4. Bis zum Abschluss der zweiten Nutzungsplanstufe sind über den Bestandesschutz hinaus gehende Vorhaben gemäss den geltenden Grundzonen ausnahmsweise zulässig, wenn das Erreichen des Planungsziels dadurch nicht erschwert wird.

V. Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg

(Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg)

1. Der Bebauungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg Nr. 13’481 des Planungsamts vom ..... wird verbindlich erklärt.

2. Zum Bebauungsplan werden innerhalb des Bebauungsplanperimeters folgende Bauvorschriften festgesetzt:

2.1. Etappierung: Erfolgt eine etappierte Planung und Realisierung in oder von einzelnen Teilperimetern, so sind Fragen des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs, der Erschliessung sowie Freiraumnutzung besonders zu berücksichtigen.

2.2. Verkehrliche Erschliessung

a. Für den Langsamverkehr sind zur Vernetzung der mit A, B, C, D markierten Orte untereinander und nach Aussen attraktive Verbindungen zu schaffen. Für den öffentli-

chen Verkehr sind im Bereich des mit C markierten Ortes die Funktionen der Verkehrsdrehscheibe „Basel-Dreispitz“ zu berücksichtigen.

b. Die Erschliessung des Teilperimeters „Zone 7“ sowie jener ausserhalb des Perimeters liegenden Nutzungen über die mit E und F markierten Punkte ist zu berücksichtigen.

c. Parkierung: Konzeptionell ist der hohen Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr sowie insbesondere der Beruhigung des Wohnumfeldes vom Autoverkehr besonders Rechnung zu tragen.

2.3. Grün- und Freiräume, ökologische Vernetzung: Die Gestaltung der Grün- und Freiräume im Gesamtperimeter hat nach einem Konzept zu erfolgen, das ökologische Belange und Ansprüche an qualitativ hochwertige Grün- und Freiräume erfüllt.

2.4. Teilperimeter „Zone NöI“

a. Als Nutzungen im öffentlichen Interesse gelten insbesondere solche, die mit 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.

2.5. Teilperimeter „Zone 4“ mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3

a. Art der Nutzung: Die Hauptnutzungsart ist Wohnen. Dem Quartierleben und der Quartierversorgung dienende Nebennutzungen sowie die erforderlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sind zulässig. Insbesondere in den Randbereichen des Teilperimeters sind auch andere nicht störende Nutzungen zulässig. Die Nutzung der Freiräume ist im Konzept gemäss Ziff. 2.3 zu berücksichtigen.

b. Lärm: Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Nutzungen, für die die Lärmempfindlichkeitsstufe III Voraussetzung sind, können erst nach Abschluss der Folgestufe gemäss Ziff. 3 bewilligt werden. In dieser sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, mit denen nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten werden können.

c. Mass der Nutzung: Mit einer Limitierung auf eine Bruttogeschossfläche von maximal 48'000 m2 ist eine massvolle Verdichtung anzustreben. Mit der zweiten Nutzungsplanstufe gemäss Ziff. 3 ist eine Detaillierung des Nutzungsmasses vorzunehmen.

d. Höhen und Abstände: Die Höhenentwicklung der Gebäude ist auf maximal neun Geschosse limitiert. Mit der Höhenentwicklung und der Lage von Baukörpern sind insbesondere denkmalpflegerische Aspekte des Wolfgottesackers sowie die Bebauung der Nachbarschaft zu berücksichtigen.

2.6. Teilbereich „Zone 7“ mit Bebauungsplanpflicht gemäss Ziff. 3

a. Art der Nutzung: Zulässig sind die in der Zone 7 zulässigen Nutzungsarten. Von den gesetzlichen Verkehrseinschränkungen für andere als nach Zone 7 bestimmungsge-

mäss zulässige Nutzungen kann im Rahmen der Nutzungsplanung gemäss Ziff. 3 nach Vorlage eines Verkehrskonzepts und von Massnahmen zur Sicherung eines hohen Anteils von öffentlichem und Langsamverkehr abgewichen werden.

b. Lärm: Im Rahmen der Planungsstufe gemäss Ziff. 3 sind allfällig erforderliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen festzusetzen, durch die nachgewiesen ist, dass die entsprechenden Planungswerte eingehalten sind.

c. Baustruktur, Mass der Nutzung und mögliche Höhenentwicklung sind im Folgeverfahren zu bestimmen.

3. Entsprechend diesen Rahmenbedingungen setzt der Grosse Rat als Abschluss eines zweiten Nutzungsplanverfahrens die detaillierte Nutzungsordnungen für die Teilperimeter „Zone 4“ sowie „Zone 7“ fest, welche insbesondere die Lage der Baufelder, Dimensionierung der Bauten und Anlagen, Erschliessung und Freiraumnutzungen sowie Festsetzungen zum Lärm beinhalten.

3.1. Bis zum Abschluss dieses zweiten Verfahrens ist die bisherige Nutzung der Teilperimeter weiterhin zulässig. Auf diesen Zeitraum befristete Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen sind zulässig, sofern sie dem Planungsziel „Nah, kompakt, grün!“ nicht widersprechen, wenn wichtige Gründe dafür sprechen und wenn die öffentlichen und wesentlichen nachbarlichen Interessen gewahrt werden.

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

VI. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Ost Nr. 13’470 des Planungsamts vom ……. wird verbindlich erklärt.

VII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Nordwest Nr. 13’480 des Planungsamts vom ……. wird verbindlich erklärt.

VIII. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Süd Nr. 13’611 des Planungsamts vom ……. wird verbindlich erklärt.

IX. Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung Am Walkeweg

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Stadtrandentwicklung am Walkeweg Nr. 13’485 des Planungsamts vom ……. wird verbindlich erklärt.

X. Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse

(Gebiet Hegenheimerstrasse, Theodor-Herzl-Strasse, Michelbacherstrasse, Oltingerstrasse)

1. Der Bebauungsplan Siedlung Belforterstrasse Nr. 13'613 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.

3. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.

4. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.

5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Dabei sind folgende Randbedingungen einzuhalten:

6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.

6.2. Der Bebauungsplan beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität sicher stellen.

6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der umgebenden Bebauungen.

XI. Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh

(Gebiet Morgartenring, Wanderstrasse, Rigistrasse, Gottfried Keller-Strasse)

1. Der Bebauungsplan Siedlung Im langen Loh Nr. 13’615 des Planungsamts vom … … wird verbindlich erklärt.

2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schonzone.

3. Der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung ist zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.

4. Die Lichteinfallswinkel zu benachbarten Parzellen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind einzuhalten.

5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Diese müssen folgende Randbedingungen erfüllen:

6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiterentwicklung der Siedlung.

6.2. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität sicher stellen.

6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

XII. Bebauungsplan Siedlung Landauer

(Gebiet Landauerstrasse, Landauerhofweg)

1. Der Bebauungsplan Siedlung Lnadauer Nr. 13’614 des Planungsamts vom … wird verbindlich erklärt.

2. Die Zuständigkeiten für die Beurteilung von Baugesuchen entsprechen denjenigen der Stadt- und Dorfbild-Schutzzone.

3. Im Teilperimeter A sind die nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz und der wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus-, An- und Neubauten sind zulässig, wenn
a) keine Beeinträchtigung der historisch oder künstlerisch wertvollen Substanz entsteht und
b) der wertvolle Charakter der Überbauung erhalten bleibt.

4. Im Teilperimeter B ist der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter der Überbauung zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie Um-, Aus- und Neubauten sind zulässig, wenn der nach aussen sichtbare historisch oder künstlerisch wertvolle Charakter nicht beeinträchtigt wird.

5. Ausnahmen können durch die zuständige Stelle zugelassen werden, wenn die Verweigerung für die Eigentümerin oder den Eigentümer eine unzumutbare Härte darstellen würde oder wenn sie zur Gewährleistung eines zeitgemässen Wohnstandards oder zur Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften erforderlich sind.

6. Der Regierungsrat kann im Rahmen eines Bebauungsplans zweiter Stufe von Pt. 3b) sowie Pt. 4 abweichende oder ergänzende Festsetzungen beschliessen. Ein Bebauungsplan kann auch einzeln für die Teilperimeter A und B beschlossen werden. Die Vorschriften des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen folgende Randbedingungen einhalten:

6.1. Der Bebauungsplan zweiter Stufe gewährleistet
a) im Teilperimeter A eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende, massvolle Ergänzung der Siedlung, wobei die nach aussen sichtbare, historisch oder künstlerisch wertvolle Substanz zu erhalten ist.
b) in Teilperimeter B eine auf einer Gesamtkonzeption beruhende Weiter- oder Neuentwicklung der Siedlung.

6.2. Der Bebauungsplan zweiter Stufe beruht auf Verfahren, welche die städtebauliche, architektonische, denkmalpflegerische und freiräumliche Qualität sicher stellen.

6.3. Die im Bebauungsplan zweiter Stufe festgesetzte zulässige Bebauung orientiert sich an der Massstäblichkeit der bestehenden Siedlung.

XIII. Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Freizeitgartenareale Nr. 13’608 des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Die bezeichneten Perimeter sichern Freizeitgartenareale. Zulässig sind Freizeitgärten und die zu ihrer Ausstattung dienenden Bauten und Anlagen.

2.2. In Freizeitgartenarealen sind als ergänzende Nutzungen öffentliche Wegverbindungen, dem ökologischen Ausgleich und Ersatz dienende Flächen sowie der Erholung dienende öffentliche Freiräume und die zu ihrer Ausstattung üblichen Bauten und Anlagen zulässig.

XIV. Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Tierpark Lange Erlen Nr. 13’487 des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

Teilbereich A

2.1. Der Teilbereich A dient als Tierpark und ist tagsüber öffentlich zugänglich.

2.2. Der Tierpark ist grösstenteils naturnah und unversiegelt auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.

2.3. Zulässig sind Bauten und Anlagen für die Tierhaltung sowie Wege und Anlagen für Besucherinnen und Besucher des Tierparks.

2.4. Bauten und Anlagen haben sich der Landschaftsgestaltung unterzuordnen.

2.5. In den beiden Feldern A* sind weitere Bauten zulässig, wenn diese unmittelbar dem Tierpark dienen.

Teilbereich B

2.6. Der Teilbereich B dient dem Tierpark und dem Landschaftspark Wiese und ist öffentlich zugänglich.

2.7. Der Teilbereich B ist mindestens zur Hälfte der Fläche naturnah auszugestalten, zu nutzen und zu pflegen.

2.8. Es ist eine direkte und sichere Fuss- und Veloverbindung zwischen der Fasanenstrasse und der Wiesendamm-Promenade zu gewährleisten.

2.9. Zulässig sind Bauten und Anlagen gemäss der Grundzone sowie für einen öffentlichen Restaurationsbetrieb.

2.10. Es sind 47 öffentliche Parkplätze und 17 Parkplätze für Anlieferung und Angestellte zulässig. Diese sind versiegelt (wasserdicht) auszugestalten, das anfallende Regenwasser ist in die Kanalisation abzuführen.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Tierparks nicht beeinträchtigt wird.

XV. Spezielle Nutzungsvorschriften Sportanlagen Schorenmatte

1. Der Plan Spezielle Nutzungsvorschriften Nr. 13’486 des Planungsamts vom …… wird verbindlich erklärt.

2. Zum Plan werden folgende spezielle Nutzungsvorschriften erlassen:

2.1. Die beiden Teilbereiche A und B beidseits des Schorenwegs dienen als Sportplätze.

2.2. Die Sportplätze (Teilbereiche A und B) sind unversiegelt und ebenerdig anzulegen. Davon ausgenommen sind Versiegelungen wie ein Kunstrasen, sofern sie zum Schutz des Trinkwassers geboten sind bzw. dem Grundwasserschutz nicht widersprechen.

2.3. Zugehörige Anlagen wie Einfriedungen und Beleuchtungen sind in Bezug auf das Landschaftsbild so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

2.4. Im Teilbereich A sind in untergeordnetem Mass weitere Bauten und Anlagen zulässig, wenn diese unmittelbar mit der Sportnutzung in Zusammenhang stehen.

3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Nutzungsvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Sportanlage nicht beeinträchtigt wird.

XVI. Schutzzwecke der Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

1. Schutzzwecke der Landschaftsschutzzonen

1.1. Bruderholz / Areal um Klosterfiechten
Schutzzweck: Kulturlandschaft mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

1.2. Lange Erlen (vgl. Landschaftsrichtplan Wiese)
Schutzzweck: Kulturlandschaft der Wieseebene mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

1.3. Niederterrassenböschung an der Burgfelderstrasse: Landesgrenze bis Bungestrasse
Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit mit landschaftsverträglicher Erholungsnutzung

1.4. Schwarzpark (nördlicher Bereich)
Schutzzweck: Geomorphologische Besonderheit (Terrassenkante und offene Wiesenflächen), landschaftsverträgliche Erholungsnutzung

2. Schutzzwecke der Naturschutzzonen

2.1. Rheinufer, Stachelrain bis Solitude
Schutzzweck: Schutz des Flussufers und seiner Böschung mit den entsprechenden Ufer- und Ruderalvegetationen und Tierarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

2.2. Gundeldingerrain/ Bruderholzweg (Schafweide)
Schutzzweck: Schutz der verschiedenen Tier- und Pflanzenarten auf dieser als Schafweide genutzten Wiesenböschung.

2.3. Schwarzpark (südlicher Bereich, TWW-Objekt Nummer 225)
Schutzzweck: Schutz der trockenen, artenreichen Fettwiese mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

2.4. Zwölf Jucharten (TWW-Objekt Nummer 228)
Schutzzweck: Schutz des artenarmen Trockenrasens mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten. Mit dem Artenschutz zu vereinbarende Erholungsnutzung ist möglich.

3. Schutzzwecke Naturschonzonen

3.1. Rheinufer (Kleinbasel): Wettsteinbrücke bis Stachelrain
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.2. Rheinufer (Kleinbasel): Auf Höhe Solitude
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.3. Rheinufer (Grossbasel): Wettsteinbrücke bis Eptingerstrasse
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.4. Rheinufer (Grossbasel): Froburgstrasse bis zur Schwarzwaldbrücke
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.5. Rheinufer (Grossbasel): St. Johanns-Rheinweg (mit Ausnahme Rhybadhüsli)
Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.6. Wieseufer: Mündung bis Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich. Stadtentwicklungsmassnahmen sind möglich, wobei die Anliegen des Naturschutzes zu berücksichtigen sind.

3.7. Wieseufer: Brücke Gärtnerstrasse / Kleinhüningeranlage bis Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse
Schutzzweck: Die Flussufer und die Uferböschungen gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.8. Wieseufer: Brücke Freiburgerstrasse / Fasanenstrasse bis Stadtgrenze Basel
Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich, inklusive einem Pavillon (mit Bewirtschaftung, Garderoben, WC-Anlagen und Aufenthaltsräumen).

3.9. Birsufer: Vom Schänzli bis zur Mündung
Schutzzweck: Das Flussufer und die Uferböschung gehört zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.10. Dorenbach-Promenade: Kantonsgrenze bis Neubadrain
Schutzzweck: Die Geländekante und die Böschung gehören zum Biotopverbund Gewässer, die Ufer- und Ruderalvegetation gehört zur standortheimischen, wertvollen Natursubstanz mit einem grossen Entwicklungspotenzial. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.11. Bachgrabenpromenade
Schutzzweck: Die Grünverbindung gehört zum Biotopverbund. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.12. Wilhelm Klein- Anlage (Östlicher Teil)
Schutzzweck: Die gereifte, substanzreiche Grünanlage mit in Basel selten vorkommenden sauren Bodenverhältnissen wird als Biotop geschützt. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.13. Bäumlihof
Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten. Sichern der naturräumlichen Vernetzung zwischen Langen Erlen und Rheinraum. Erhaltung des offenen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

3.14. Siedlungsränder Bruderholz
Schutzzweck: Schutz und Aufwertung der naturräumlichen Qualitäten unter Einbezug gebietstypischer Elemente der Kulturlandschaft wie Streuobstbestände und strukturreiche Säume (Frei-

raumkonzept). Erhaltung des offenen, aussichtsreichen Charakters der Landschaft. Aufwertung für naturverträgliche Erholung. Naturverträgliche Erholungsnutzung ist möglich.

XVII. Abweisung der Einsprachen

Die im Bericht Teil 5 „Einsprachenbehandlung“ in den Kapiteln 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

XVIII. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat.

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 unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der 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.

Entwurf Grossratsbeschluss 2

Grossratsbeschluss betreffend die Gesetzesänderung des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999

Bau- und Planungsgesetz (BPG)

(Änderung vom [**Hier** Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. … vom … und in den Bericht Nr. [**Hier** Nummer des GRK-Berichts eingeben] der [**Hier** GR-Kommission eingeben]-Kommission, beschliesst:

Das Bau- und Planungsgesetz (BPG) vom 17. November 1999 wird wie folgt geändert:

I.

Der Abschnittstitel VI sowie der Untertitel 1 vor § 40 erhalten folgende neue Fassung:

VI. Zonen für Freiraumnutzungen

1. Grünzonen und Grünanlagenzonen

§ 40 erhält folgende neue Fassung sowie folgenden Titel a vorangestellt:

a) Allgemeine Bestimmungen

§ 40. Grünzonen und Grünanlagenzonen dienen der Sicherung von Flächen für Freiraumnutzungen wie Parks, Gärten, Gliederung und Gestaltung der Siedlung, Erholung und Sport, Kulturlandschaft und von Standorten heimischer Natur.

[2] Grünzonen und Grünanlagenzonen können Allmend überlagern.

Es werden folgende neue §§ 40a samt Titel b, 40b samt Titel c und 40c samt Titel d eingefügt:

b) Grünzonen

§ 40a. In Grünzonen sind Bauten und Anlagen nur ausnahmsweise und in untergeordneter Form zulässig, sofern sie der Erschliessung und Ausstattung von Grünzonen dienen oder standortgebunden sind.

[2] Die Gestaltung der Grünzonen berücksichtigt im Rahmen der jeweiligen Nutzungsziele auch die am Standort bestehenden Potenziale für heimische Natur im Sinne des ökologischen Ausgleichs, der naturräumlichen Vernetzung, des Ausgleichs des Wasserhaushalts und des Stadtklimas.

c) Grünanlagenzonen

§ 40b. In Grünanlagenzonen sind die zu ihrer Erschliessung und Ausstattung üblichen und notwendigen Bauten und Anlagen zulässig.

[2] Ausserdem sind folgende Bauten und Anlagen zulässig:

a) unterirdische Bauten und Anlagen, sofern sie im öffentlichen Interesse stehen und die oberirdische Nutzung nicht beeinträchtigen,

b) Erschliessungen von Nachbargrundstücken auf Allmend. Sie müssen sich in die Grünanlagenzone einfügen.

d) Spezielle Nutzungsvorschriften

§ 40c. Auf Grünzonen und Grünanlagenzonen können spezielle Nutzungsvorschriften, insbesondere für die Art der Nutzung und die Gestaltung von Freiräumen erlassen werden.

[2] In speziellen Nutzungsvorschriften kann vorgesehen werden, dass der Regierungsrat oder der Gemeinderat in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Bestimmungen für die Art der Nutzung und deren Gestaltung zu erlassen hat.

Der Untertitel 2 vor § 41 erhält folgende neue Fassung:

2. Landwirtschaftszonen

§ 41 erhält folgende neue Fassung:

§ 41. Es gelten die Vorschriften des Bundesrechts für Landwirtschaftszonen.

[2] Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen ist auf die rationelle Bewirtschaftung des Bodens, auf die Bedürfnisse des Betriebs, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf Natur- und Kulturdenkmäler Rücksicht zu nehmen.

Der Untertitel 3 vor § 42 erhält folgende neue Fassung:

3. Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes

§ 42 erhält folgende neue Fassung:

§ 42. In den Nutzungsplänen werden auch Zonen des Natur- und Landschaftsschutzes gemäss Natur- und Landschaftsschutzgesetz festgesetzt, die andere Zonen überlagern.

[2] Bauten und Anlagen einschliesslich Veränderungen des Terrains sind nicht zulässig.

[3] Bauten und Anlagen, die dem Schutzzweck, der Trinkwassergewinnung, dem Wasserbau oder dem Langsamverkehr dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie den Schutzzielen nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen.

[4] Der Regierungsrat oder der Gemeinderat kann in speziellen Schutzverordnungen die Nutzungsregelungen präzisieren.

§ 105 Abs. 1 wird um folgende lit. d ergänzt:

d) Spezielle Nutzungsvorschriften auf Zonen für Freiraumnutzungen.

§ 125 Abs. 2 erhält folgende neue Fassung:

[2] Entschädigungen für Bauten und Anlagen in Zonen für Freiraumnutzungen, die nicht mehr bewilligt werden könnten, sind vor Beginn der Abbrucharbeiten geltend zu machen.

§ 168 Abs. 1 Ziff. 3 und Abs. 3 erhalten folgende neue Fassung:

3. zu Grünanlagenzonen und zur Grünzone gehörende Grundstücksteile;

[3] Bei Bauten ausserhalb der Bauzonen, auf Grünanlagenzonen und in der Grünzone gilt das Doppelte der Gebäudegrundfläche als Grundstücksfläche.

In § 177 wird folgender neuer Abs. 3 beigefügt:

[3] Solange Zonenpläne nicht an die neuen Zonenvorschriften der Zonen für Freiraumnutzungen angepasst werden, gelten für die nach altem Recht festgesetzten Grünanlagen, Landwirtschaftsgebiete und übrige Gebiete in der Grünzone die entsprechenden Zonenvorschriften des neuen Rechts: Grünanlagen gemäss § 40b BPG, Landwirtschaftsgebiete gemäss § 41 BPG und übrigen Gebiete in der Grünzonen gemäss § 40a BPG.

II.

Diese Änderung ist zu publizieren. Sie unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Checkliste zur Regulierungsfolgenabschätzung (RFA)

Wird im Folgenden von Unternehmen gesprochen, sind damit nicht nur privatrechtliche Unternehmen gemeint. Der Begriff umfasst hier ebenfalls öffentlich-rechtliche Unternehmen, Stiftungen, soziale Einrichtungen und Vereine/ Institutionen.

Vorfrage:
Grundsätzliche Überlegung zur Notwendigkeit des Vorhabens: Ist die staatliche Intervention notwendig oder vorgeschrieben?

Teil A: Klärung der Betroffenheit (*„Vortest“*)

Eine Regulierungsfolgenabschätzung ist nur durchzuführen, wenn eine Betroffenheit vorliegt.

1. Können Unternehmen direkt von dem Vorhaben betroffen sein, bspw. in Form von Kosten, Berichtspflichten, Auflagen, Einschränkung des Handlungsspielraums?

Ja ☐ Nein ☒

2. Können Unternehmen mit weniger als 250 Mitarbeitenden (kleine und mittlere Unternehmen – KMU) stärker betroffen sein als grosse Unternehmen?

Ja ☐ Nein ☒

3. Kann das Vorhaben aus unternehmerischer Sicht zu einer Verschlechterung der Standortattraktivität des Kantons Basel-Stadt führen?

Ja ☐ Nein ☒

Ist mindestens eine der Fragen 1 bis 3 mit „Ja“ zu beantworten, ist die Regulierungsfolgenabschätzung (RFA) durchzuführen.

Das Ergebnis des Vortests zur Betroffenheit ist obligatorischer Bestandteil des Berichtes an den Regierungsrat bzw. des Ratschlags an den Grossen Rat.

Planungsperimeter

Perimeter spezielle Nutzungsvorschriften Stadt-Landschafts-Park Ost

Bebauungsplan Wohnhochhäuser

Bebauungsplan Siedlung Landauer (wird separat vorgelegt)

0 50 100 150 200 250m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

> Planungsamt
> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

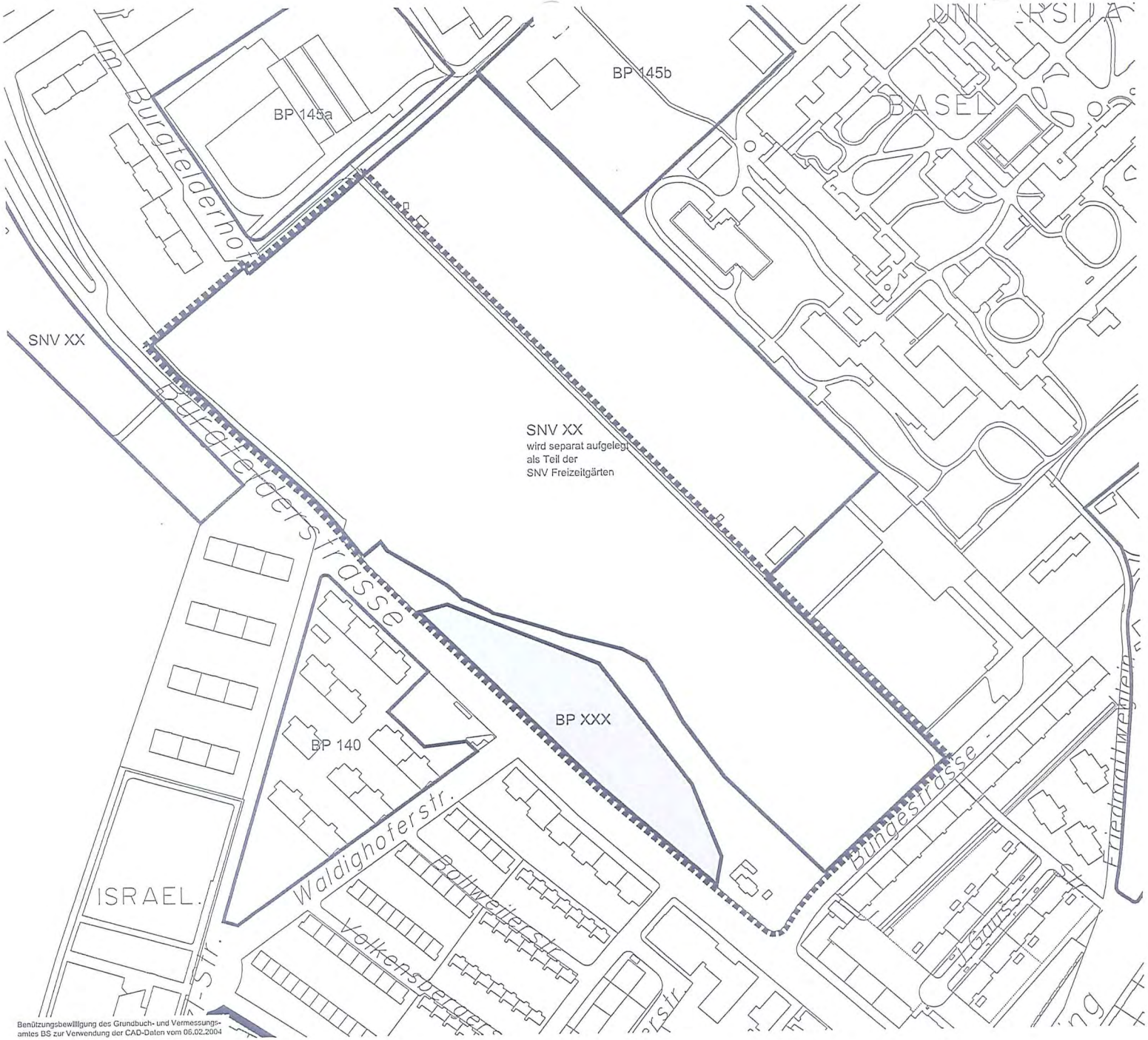
Entwurf

Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Ost

Spezielle Nutzungsvorschriften Stadt-Landschafts-Park Ost und Bebauungsplan Wohnhochhäuser

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'609

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

N

Planungsperimeter
Perimeter Bebauungsplan

0 50 100m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
Planungsamt
Arealentwicklung und Nutzungsplanung

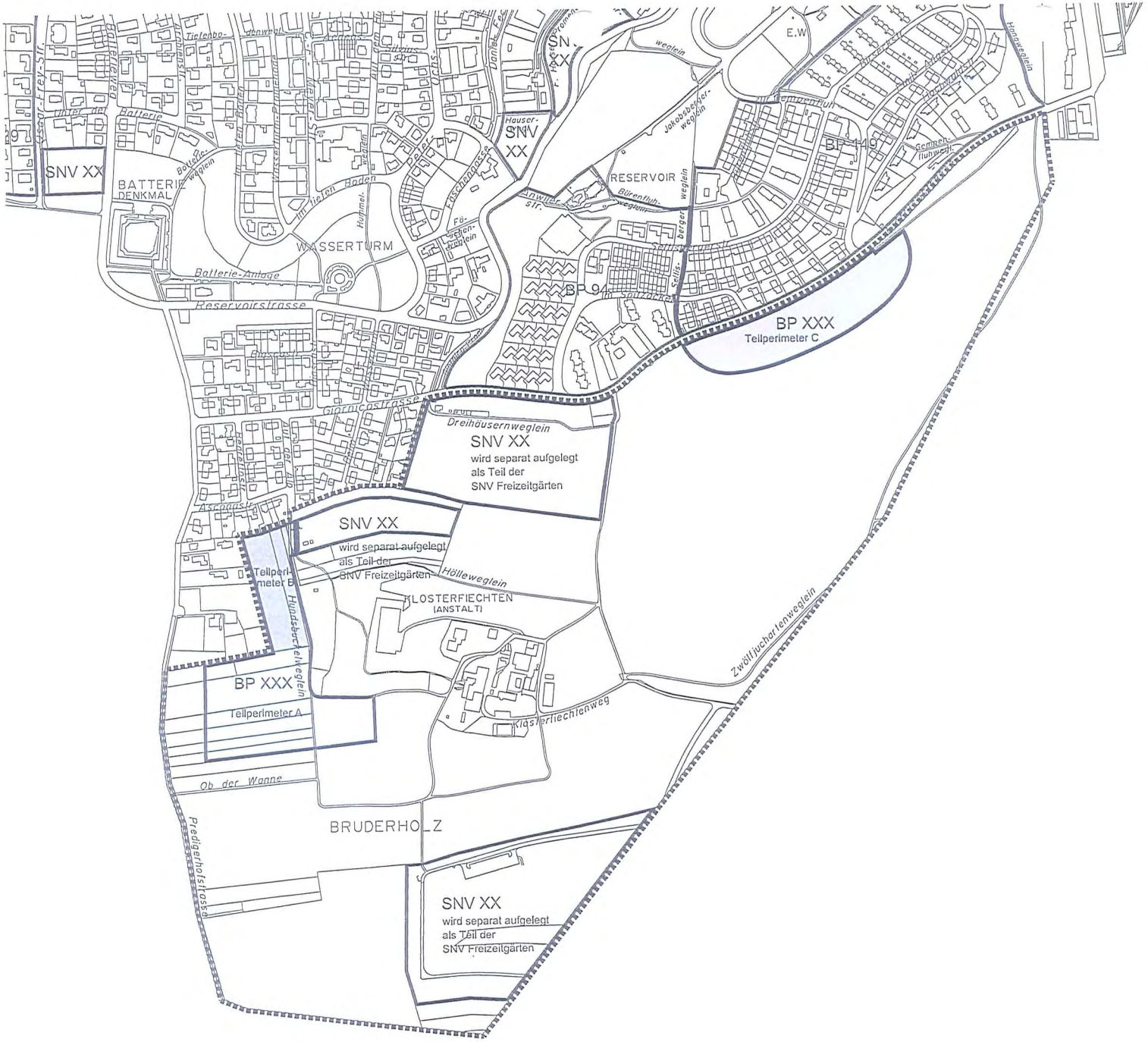
Entwurf

Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Nordwest

Bebauungsplan

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'612

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



Planungsperimeter

Perimeter Bebauungsplan

0 50 100 150 200 250m

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

> Planungsamt

> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

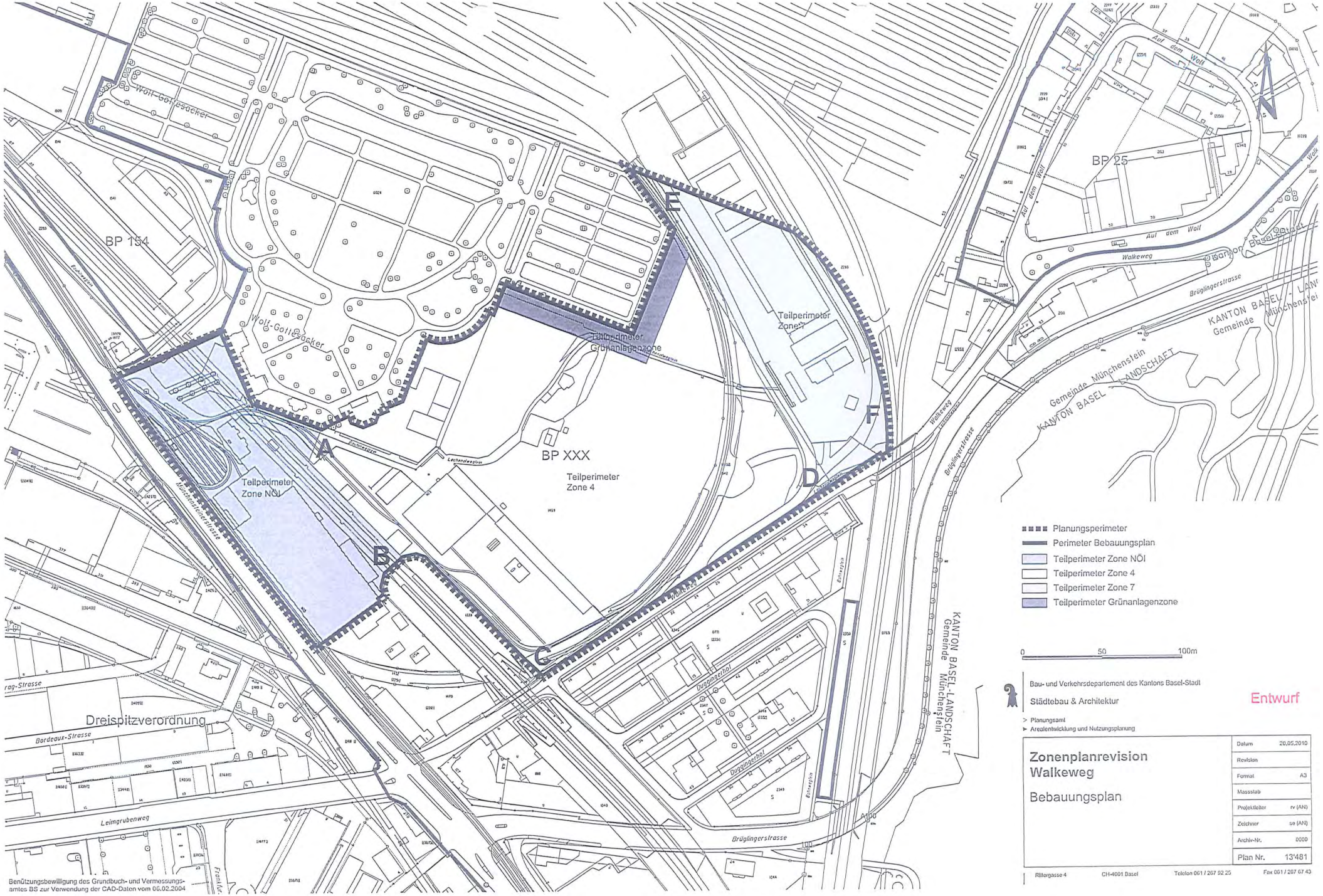
Entwurf

Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Süd

Bebauungsplan

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'610

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Entwurf

> Planungsamt
> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

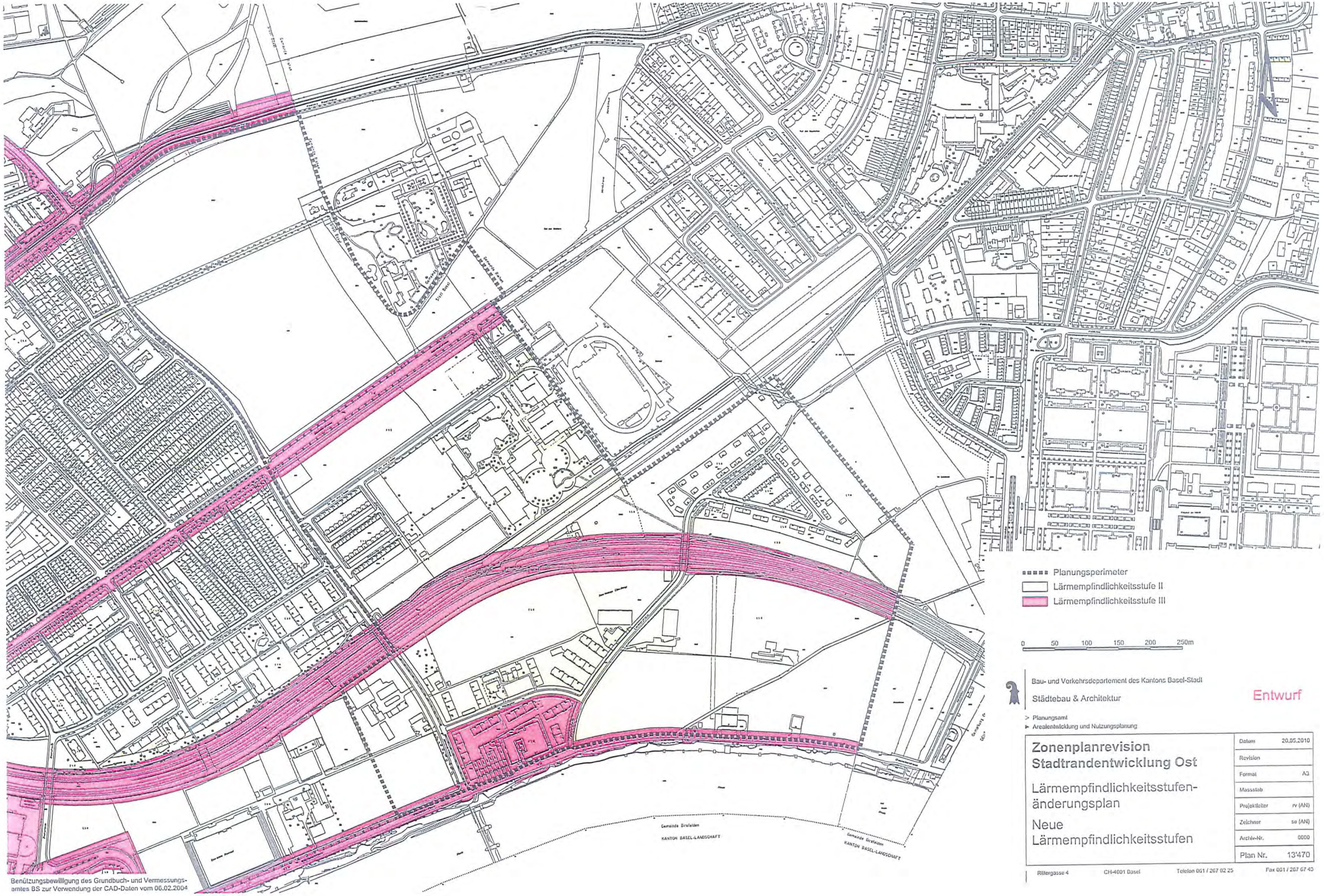
Zonenplanrevision Walkeweg

Bebauungsplan

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	sp (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'481

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



Planungsperimeter
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Lärmempfindlichkeitsstufe III

0 50 100 150 200 250m

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
> Planungsamt
> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

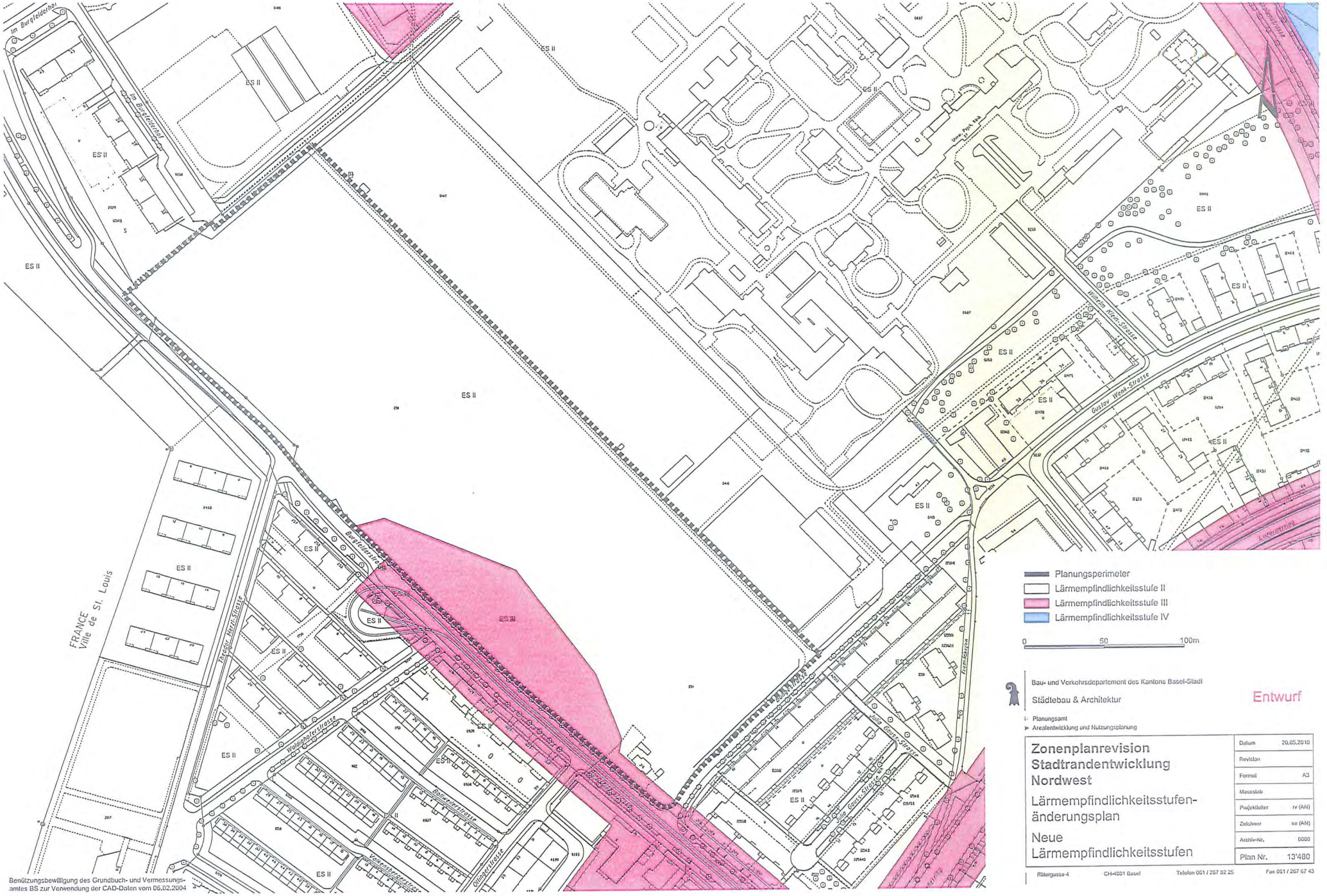
Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Ost

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'470

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Entwurf

Planungsamt

Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Nordwest

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'480

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Planungsperimeter
Lärmempfindlichkeitsstufe II
Lärmempfindlichkeitsstufe III

0 50 100 150 200 250m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
> Planungsamt
▸ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

Zonenplanrevision Stadtrandentwicklung Süd

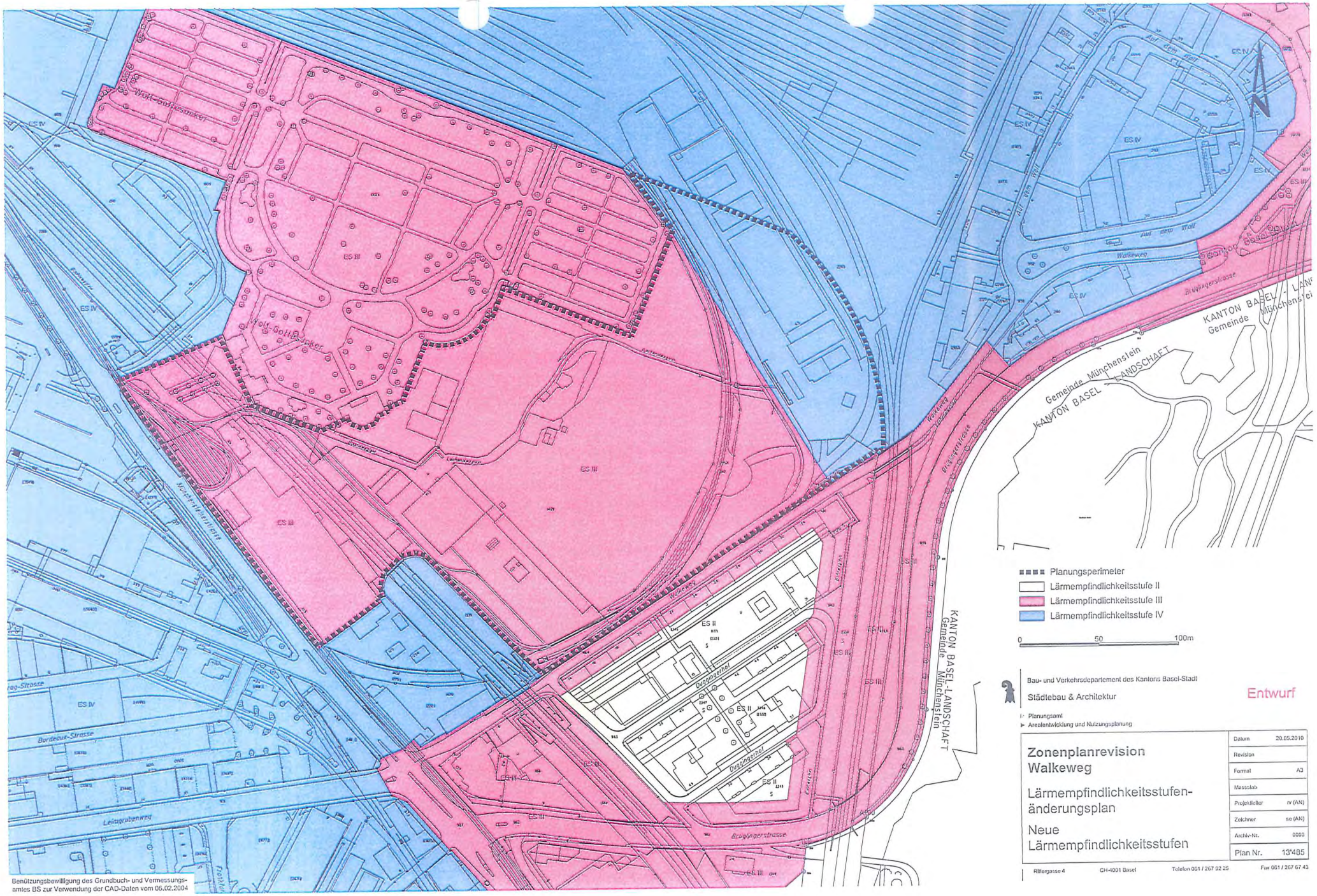
Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	sa (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'611

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Entwurf

Planungsamt
Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Zonenplanrevision Walkeweg

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'485

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 05.02.2004

Planungsperimeter

Perimeter Bebauungsplan

0 50 100m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Entwurf

Planungsamt

Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Zonenplanrevision Siedlung "Belforterstrasse"

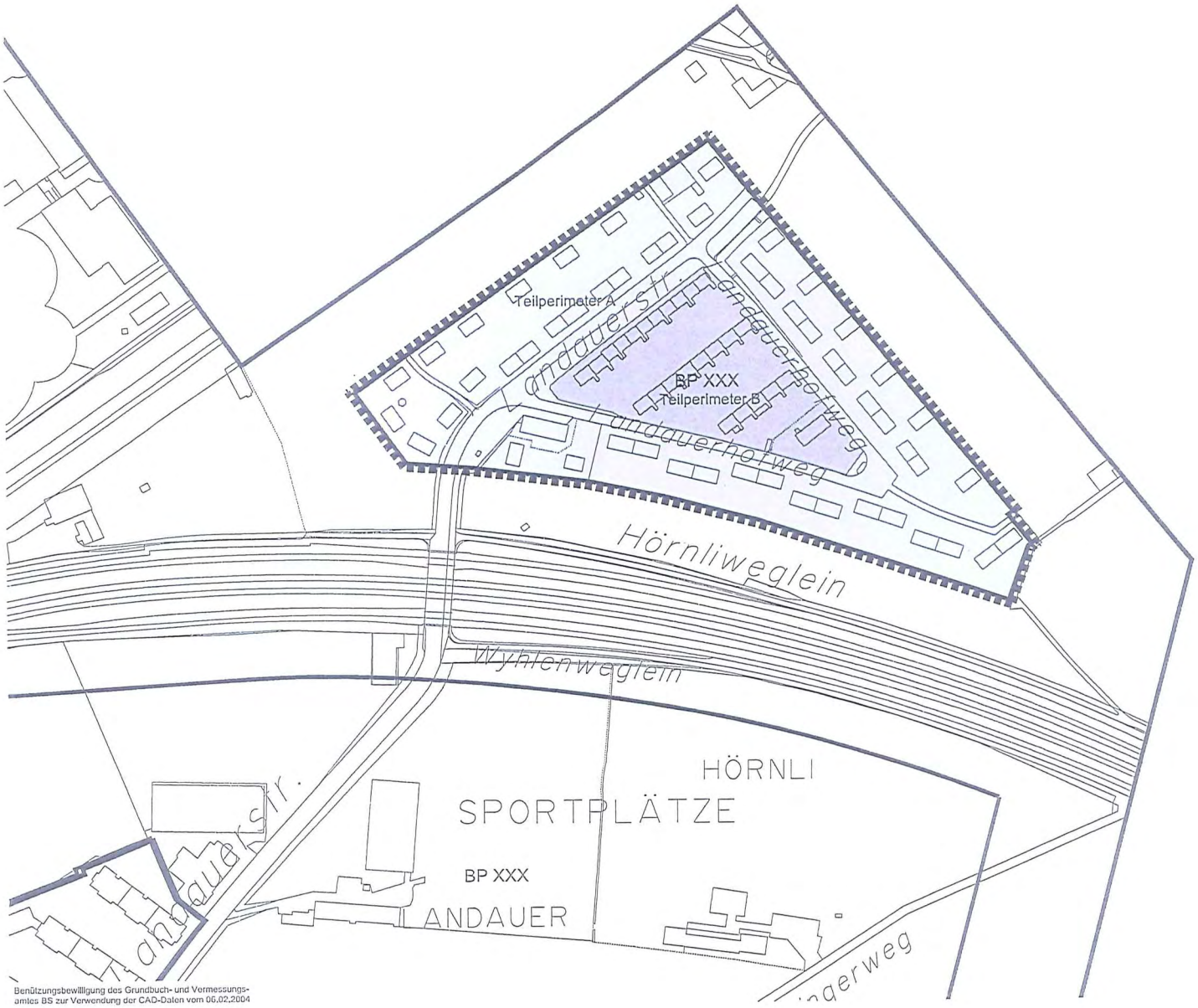
Bebauungsplan

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	so (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'613

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

MERIAN
Gotthelf-
platz
Gotthelf-
Morgartenring
Keller Str.
Pilatus-
Im langen Loh
BP XXX
Wander-
strasse
Tessinstr.
Gallusstr.
Gallusstr.
Gallus



Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Planungsperimeter

Perimeter Bebauungsplan

0 50 100m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt

▸ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

Zonenplanrevision Siedlung "Landauer"

Bebauungsplan

Datum	16.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	so (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'614

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Legende

Spezielle Nutzungsvorschriften "Freizeitgartenareale"

Orientierend: mindest. 10 ha Freizeitgartenareale im Perimeter der speziellen Nutzungsvorschrift Stadtrandentwicklung Ost

0 250 500 1000 m

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur
> Planungsamt
> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

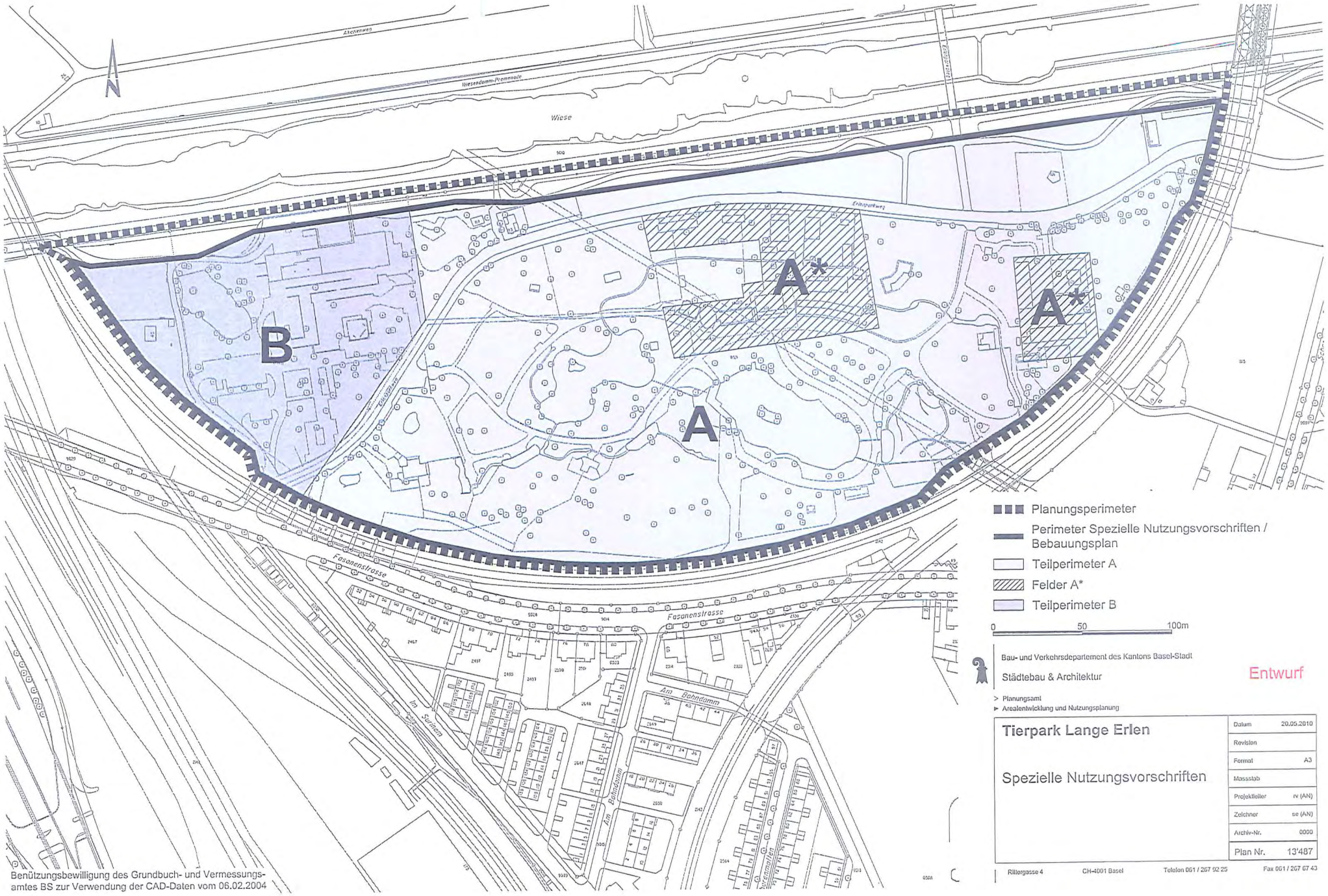
Entwurf

Zonenplanrevision

Spezielle Nutzungsvorschriften "Freizeitgartenareale"

Datum	15.11.2011
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	
Zeichner	
Archiv-Nr.	8050
Plan Nr.	13609

Rheinsprung 9 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 05 Fax 061 / 267 87 43



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Entwurf

> Planungsamt

> Arealentwicklung und Nutzungsplanung

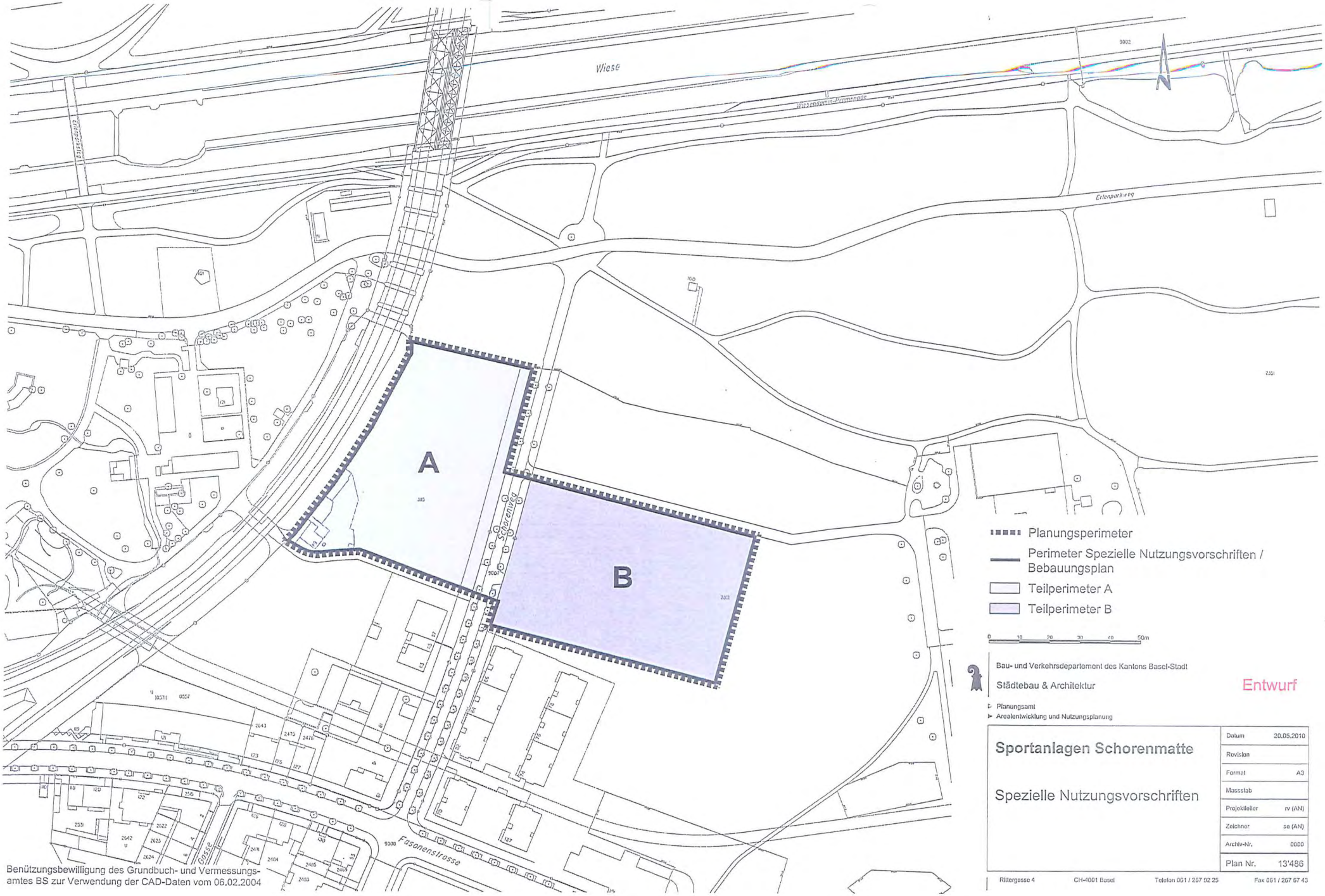
Tierpark Lange Erlen

Spezielle Nutzungsvorschriften

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	se (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'487

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004



Planungsperimeter

Perimeter Spezielle Nutzungsvorschriften / Bebauungsplan

Teilperimeter A

Teilperimeter B

0 10 20 30 40 50m

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2004

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Entwurf

Sportanlagen Schorenmatte

Spezielle Nutzungsvorschriften

Datum	20.05.2010
Revision	
Format	A3
Massstab	
Projektleiter	rv (AN)
Zeichner	sa (AN)
Archiv-Nr.	0000
Plan Nr.	13'486

Rittergasse 4 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 Fax 061 / 267 67 43

Ergänzendes Material

(liegt im RR- resp. GR-Saal auf)

Zonenänderungsplan

Orientierende Nutzungspläne:
Zonenplan neu
Zonenplan bestehend

Kopie der Einsprachen
Seitenzahlenverzeichnis der Einsprachen
Übersichtplan Verortung der Einsprachen

Übersichtsplan Differenzierung der neuen Grün- und Grünanlagenzonen und neuen Ortsbild-Schutz- und Schonzonen nach ihrer bisherigen Zonierung

Dossier Ortsbildschutz