



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **16/23/13G**
Vom **08.06.2016**
P151824

Ratschlag „Areal F. Hoffmann-La Roche AG; Bebauungsplan Grenzacherstrasse (Nordareal)“; Zonenänderung und Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Grenzacherstrasse, Peter Rot-Strasse, Wettsteinallee und Beuggenweg (Roche Nordareal)

15.1824.02, Bericht der BRK vom 09.05.2016

— ://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 15.1824.01 vom 24. November 2015 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission und dem Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission Nr. 15.1824.02 vom 4. Mai 2016, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'873 des Planungsamtes vom 26.05.2015 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'871 des Planungsamtes vom 26.05.2015 wird verbindlich erklärt.
2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:
 - 2.1. Allgemeine Bestimmungen
 - 2.1.1. Sofern nicht anders bestimmt, ist die Bruttogeschossfläche sowie die zulässige Anzahl Geschosse frei.

¹ SG 730.150

- 2.1.2. Zulässig sind industrielle Nutzungen sowie die zum Betrieb notwendigen weiteren Nutzungen wie Büro, Labor, Gastronomie und Logistik.
- 2.1.3. Gebäude haben sich in die im Plan dargestellte rasterartige Bebauungsstruktur einzuordnen. Der Abstand von Gebäuden zur Baulinie darf in diesem Rahmen frei gewählt werden
- 2.1.4. Innerhalb des Areals haben Gebäude einen minimalen Abstand zueinander von 9 m einzuhalten. Im Abstandsbereich sind Provisorien, Vordächer, Balkone, technische Anlagen sowie untergeordnete Verbindungsbauten zulässig. Unterirdische Gebäudeteile müssen keine Abstände einhalten.
- 2.1.5. Technische und sicherheitsrelevante Anlagen die über dem Dach liegen müssen, sind soweit möglich und verhältnismässig innerhalb einer Dachprofilinie von 45° an zuordnen.
- 2.1.6. Mittels eines Mobilitätskonzepts ist die umweltfreundliche Verkehrsmittelnutzung zu fördern. Es ist jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens über den Stand der Umsetzung Bericht zu erstatten.
- 2.1.7. Der Aussenraum gegen die Grundstücksgrenze ist nach einem übergeordneten Konzept und mit Blick auf die Nachbarschaft qualitativ hochwertig und soweit möglich öffentlich und begrünt zu gestalten.
- 2.1.8. Von der gemäss Gesetzgebung und Norm vorgesehenen Aufteilung der Veloparkplätze in Kurz- und Langzeitparkplätze kann abgewichen werden. Es sind jedoch mindestens 5% der zu erstellenden Veloabstellplätze als Kurzzeitparkplätze, d.h. ebenerdig und nahe bei den Eingängen anzuordnen.
- 2.1.9. Der Parkplatztransfer gemäss § 11 PPV ist auf zehn Jahre beschränkt. Die Parzellen 8/383 (Roche Südareal) sowie 8/424 (Areal Eisenbahnweg) sind davon ausgenommen.
- 2.1.10. Der Fuss- und Fahrradweg Solitude-Promenade zwischen Schwarzwaldallee und Stachelrain ist im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden so auszubauen, dass der Langsamverkehr durchgängig ohne Engpässe und gegenseitige Behinderung zirkuliert. Spätestens nach Erstellung des neuen Forschungszentrums an der Grenzacherstrasse ist die gesamte Solitude-Promenade im Einvernehmen mit den zuständigen Behörden entsprechend umzugestalten.
- 2.2. Bereich Mitte
- 2.2.1. Im Bereich Mitte sind Gebäude mit einer maximalen Wandhöhe von 40 m zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.
- 2.3. Bereich Grenzacherstrasse
- 2.3.1. Entlang der Grenzacherstrasse ist pro Baubereich oberirdisch jeweils ein Gebäude mit den folgenden maximalen Wandhöhen zulässig. Dachgeschosse sind nicht erlaubt.

Baubereich A:	Wandhöhe 18 m
Baubereich B:	Wandhöhe 28 m
Baubereich C:	Wandhöhe 72 m
Baubereich D:	Wandhöhe 132 m
Baubereich E:	Wandhöhe 40 m
Baubereich F:	Wandhöhe 205 m

Baubereich G:	Wandhöhe 72 m
Baubereich H:	Wandhöhe 40 m
Baubereich I:	Wandhöhe 40 m
Baubereich J:	Wandhöhe 34 m

- 2.3.2. Der im Schnitt A-A blau dargestellte Mantel darf durch das Gebäude im Baubereich F nicht überschritten werden.
- 2.3.3. Die maximale Wandhöhe in den Baubereichen C, D, F und G darf auch nicht durch technische und sicherheitsrelevante Anlagen überschritten werden.
- 2.3.4. Im Baubereich B sind untergeordnete überdeckte oder abgeschlossene Servicenutzungen über dem Dach zulässig, sofern sie dem Aufenthalt im Freien dienen.
- 2.3.5. Ein sachgerechter Erhalt der bestehenden Bausubstanz im Baubereich I ist unter dem Vorbehalt der betrieblichen Anforderungen und der Verhältnismässigkeit anzustreben.
- 2.4. Bebauungsplan Wettsteinallee
- 2.4.1. In Abweichung von den vorstehenden Vorschriften gelten für den Bereich Bebauungs-plan Wettsteinallee folgende Bestimmungen:
- 2.4.2. Bauliche Nutzung
- a) Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind mit den Bautypen A, B und C maximal 338'000 m³ oberirdisches Bauvolumen für Industrie und Dienstleistung zulässig.
 - b) Zwischen den Baufeldern sind in den dargestellten Bereichen der Zwischenräume zusätzlich je maximal 1'500 m³ oberirdisches Bauvolumen für Verbindungsbauten zulässig. Ein Verbindungsbau darf maximal zwei Geschosse und 500 m³ oberirdisches Bauvolumen beinhalten.
- 2.4.3. Bauvolumen
- a) Als massgebliches Bauvolumen gilt das oberhalb des massgebenden Terrains liegende Volumen des Baukörpers in seinen Aussenmassen inklusive der umschlossenen und witterungsgeschützten Dachaufbauten.
 - b) Geschosse und Bauteile, welche unterhalb des massgebenden Terrains liegen, zählen nicht zum massgeblichen Bauvolumen.
- 2.4.4. Massgebendes Terrain
- Als massgebende Terrainhöhe gilt der Niveaupunkt 257,82 m ü. M. (Ebene 0).
- 2.4.5. Baubereiche und Baufelder
- a) Der Planungsperimeter ist eingeteilt in einen äusseren und inneren Baubereich. Entlang der Wettsteinallee dürfen die seitlichen Auskragungen in den dargestellten Bereichen über die Begrenzungslinie in den äusseren Baubereich hinausragen.
 - b) Im inneren Baubereich beträgt die maximale Gebäudehöhe 40 m. Im äusseren Baubereich ist innerhalb der Dachprofilinie von 45° eine maximale Gebäudehöhe von 24,5 m zulässig.
 - c) Die primäre Bebauung beschränkt sich auf die Baufelder 1 bis 6. Zwischen den Baufeldern ist ein minimaler Abstand von 10 m einzuhalten. Der Abstand darf durch seitliche Auskragungen unterschritten werden. Der Abstand für den minimalen Tageslichtbezug ständiger Arbeitsplätze ist einzuhalten.

2.4.6. Bautypen

- a) Auf den Baufeldern 1 bis 6 sind die Bautypen A, B und C ohne eine bestimmte Reihenfolge zulässig. Die dargestellten Bauvolumen der Bautypen zeigen die maximal zulässige oberirdische Ausdehnung auf.
- b) Bautyp A hat eine maximale Gebäudehöhe von 24,5 m. Bautyp B und C haben im äusseren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 20,5 m und im inneren Baubereich eine maximale Gebäudehöhe von 40 m. Bautyp C kann ab der nördlichen Vorderkante des erhöhten Gebäudeteils und ab dem 2. Obergeschoss seitlich bis zu 7 m auskragen.
- c) Maximal vier der sechs Baukörper und höchstens zwei Baukörper nebeneinander dürfen die maximale Gebäudehöhe von 24,5 m überschreiten und eine maximale Gebäudehöhe von 40 m erreichen.
- d) Seitliche Auskragungen sind in den dargestellten Bereichen ab der Höhe der Dachoberkante des benachbarten Baukörpers zulässig. Konstruktiv bedingte Überlappungen der benachbarten Gebäudeteile sind minimal zu halten.
- e) Die maximale Gebäudehöhe darf nur durch unbeachtliche Bauteile wie technische Dachaufbauten und Fluchttreppenhäuser überragt werden. Sie sind ab den Gebäudefluchten innerhalb der 45° Dachprofillinie anzuordnen.

2.4.7. Frei- und Grünräume

- a) Zur Sicherung der Grünwirkung und im Sinn des ökologischen Ersatzes und Ausgleichs für die Grünflächen auf der Parzelle 1943 Sektion 8 (Roche Nordareal) wird die südliche Baumallee an der Wettsteinallee bis zur Schwörstadter Anlage verlängert. Die Firma F. Hoffmann-La Roche AG trägt die ausschliesslich im Zusammenhang mit der Verlängerung der Baumallee entstehenden Kosten für die Anpassungen auf Allmend und die Pflanzung der Alleeabäume vollumfänglich.
- b) Ein Grünraumkonzept zeigt Ersatzmassnahmen und Ausgleich auf.
- c) Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren der Neubauten ist entlang der Wettsteinallee eine zusammenhängende Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.
- d) Die Höhendifferenz zwischen dem Firmengelände und der Wettsteinallee ist durch einen kontinuierlichen Geländeverlauf auf dem Areal auszugleichen.

2.5. Mehrwertabgabe

- 2.5.1. Ausgangswert zur Berechnung der Mehrwertabgabe, bezogen auf den gesamten Planungssperimeter, ist die Ausnutzungsziffer von 3.0 bzw. die höhere Ausnutzung des Bestandes zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplans. Zum Zeitpunkt der Rechtskraft ist der zuständigen Fachstelle ein entsprechender verifizierter Nachweis über die bestehende Ausnutzung vorzulegen.

- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Aufhebung eines Erlasses

Mit Wirksamwerden dieses Grossratsbeschlusses wird der Grossratsbeschluss betreffend Wettsteinallee, Areal F. Hoffmann-La Roche, Festsetzung eines Bebauungsplans und eines Linienplans, Abweisung einer Einsprache und Beschluss zur Finanzierung der Pflanzung einer Baumreihe in der Wettsteinallee vom 14. Mai 2008 aufgehoben.

IV. Abweisung von Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 15.1824.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen werden, soweit nicht zurückgezogen oder im Bebauungsplan berücksichtigt, abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V. 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. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach 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.