

Ratschlag

betreffend

**Areal Diakonat Bethesda, Ecke
Gellertstrasse/Hardrain
Festlegung eines Bebauungsplans
Zonenänderung
Änderung der Baulinie
Waldfeststellung und
Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe**

vom 28. August 2001 / 011274 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 31. August 2001

Inhalt

1	Begehren	3
2	Ausgangslage	3
3	Projekt und Beteiligte	4
4	Grünflächen und Bäume	5
4.1	Grünflächenbilanz	5
4.2	Waldfeststellung / Baumschutz	5
4.3	Natur – und Landschaftsschutz.....	7
4.4	Erläuterungen und Erwägungen.....	8
4.5	Die Anträge im Einzelnen.....	9
5	Planerische Massnahmen.....	11
5.1	Städtebauliches.....	11
5.2	Zonenänderung	11
5.3	Bebauungsplan	12
5.4	Linienänderung	12
5.5	Lärmempfindlichkeitsstufe.....	12
6	Auflageverfahren und Einsprachen	12
6.1	Öffentliche Planaufgabe	12
6.2	Einsprache	13
7	Interessenabwägung / Raum- und Umweltverträglichkeit.....	13
8	Mehrwertabgabe	13
9	Antrag	14
10	Beschlüsse	15

Anhang:	Planbeilagen:	Zonenänderungsplan	Nr. 12'479 A und B
		Bau- und Strassenlinienplan	Nr. 12'480
		Lärmempfindlichkeitsstufenplan	Nr. 12'481
		Bebauungsplan	Nr. 12'508

1 Begehren

Gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) sowie § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (UGS BS) beantragen wir dem Grossen Rat für das Areal des unteren Gartens des Diakonats Bethesda an der Ecke Gellertstrasse/Hardrain auf einer Fläche von 3'117 m²

- die Festlegung eines Bebauungsplans,
- eine Zonenänderung von der Grünzone in die Zone 4,
- eine Änderung der Baulinie sowie
- die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe.

Ausgelöst wurde die Planungsmassnahme durch einen vom Architekturbüro Kläy & Weber eingereichten Bebauungsvorschlag, der von der Wohnstadt Basel als Bauträgerin und dem Diakonats Bethesda als Grundeigentümerin getragen wird. Das Projekt wurde vom Lenkungsausschuss des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel¹ anlässlich seiner Sitzung vom 24. September 1999 befürwortet.

2 Ausgangslage

Das Gesamtareal des Diakonats Bethesda an der Gellertstrasse zwischen Hardrain, Neusatzsteg, Scherkesselweg und dem der Nationalstrasse entlang führenden Neusatzweglein umfasst gesamthaft 70'478 m². Davon sind 45'548 m² der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse (NöI) und 24'950 m² der Grünzone zugewiesen. Vor der Zonenplanrevision der Jahre 1982 - 1988 lag das ganze Areal in der Zone 2a. Die Liegenschaft verfügt über einen reichen Baumbestand. Auf einer Teilfläche von 24'747 m² gilt eine Beschränkung der Baufreiheit zum Schutze des Baumbestandes (§ 3 Baumgesetz).

Am östlichen Rand der grossen oberen Plattform, die den westlichen und mittleren Teil des Areals bildet, sind die Bauten des Spitals angeordnet. Von da an senkt sich das Terrain in zwei Stufen bis zum östlichsten Punkt an der Ecke Gellertstrasse/Hardrain.

Das Areal weist einen Freiflächenanteil von ca. 85 % auf, der zu einem grossen Teil den Patienten, Besuchern und Angestellten des Spitals als Grünpark, Garten und Erholungsraum zur Verfügung steht. Dementsprechend ist er mit Spazierwegen, Parkbänken, Baumgruppen, Blumenrabatten etc. ausgestattet.

Die zur Einzonung in Frage stehende Fläche liegt im tiefer gelegenen Teil des Areals und ist durch eine baumbestandene Böschung vom Hauptteil des Parks räumlich etwas abgetrennt. Sie wird deshalb als Erholungsraum kaum benutzt und verfügt auch nicht über die o. e. Ausstattungselemente. Die frühere Nutzung durch die Spitalgärtnerei ist aufgegeben. Heute wird dort noch eine Kompostieranlage betrieben. Ausserdem sind einzelne Flächen als Familiengärten vermietet. Die Restfläche kann als Brache bezeichnet werden.

¹ Lenkungsausschuss APS:

RR Dr. Ueli Vischer; RR Barbara Schneider; RR Jörg Schild; Fritz Schumacher, Kantonsbaumeister; Felix Drechsler, Staatskanzlei; Thomas Riedtmann, FD.

3 Projekt und Beteiligte

Die Initianten des Projektes, die Architekten Kläy & Weber, gehen davon aus, dass sich das zum Bethesda-Areal gehörende Landstück an der Ecke Gellertstrasse/Hardrain vorzüglich für eine Bebauung mit Familienwohnungen eignen würde. Sie haben einen entsprechenden Projektvorschlag entworfen.

Das bezeichnete Grundstück ist heute der Grünzone zugewiesen. Eine eigentliche Nutzung als Grünanlage findet jedoch heute nicht mehr statt. Deshalb haben sich die Verantwortlichen des Bethesda Spitals bereit erklärt, dieses Land für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, sofern die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden können.

Mit der Wohnstadt Basel als gemeinnützige Bauträgerin steht als dritter Partnerin eine erfahrene und kompetente Trägerschaft hinter dem Wohnbauprojekt.

Die vorgeschlagene Bebauung ist als unterbrochene Häuserzeile an der Baulinie konzipiert und orientiert sich an den bestehenden Bauten Gellertstrasse 200 bis 220. Sie wird gebildet aus zwei viergeschossigen Baukörpern mit Flachdach, ohne Dach- oder Attikageschoss. In der Lücke zwischen den beiden Baukörpern befindet sich die Zufahrt für eine unterirdische Autoeinstellhalle.

Geplant sind insgesamt 32 Grosswohnungen für Familien. Gemäss den Aussagen der Architekten stützt sich der Wohnungsmix auf den Wohnungsmarkt und setzt sich zusammen aus 4 Wohnungen mit 5 Zimmern (à je ca. 144 m²), 15 Wohnungen mit 4 Zimmern (130 m²), 10 Wohnungen mit 3 Zimmern (95 m²) und 3 Wohnungen mit 2 Zimmern (65 m²). Durch ein "Schaltzimmer" kann der Wohnungsschlüssel, je nach Bedarf, auf einfache Art verändert werden. Die interne Grundrissorganisation mit zentralem Sanitärkern ist so gewählt, dass keine totlaufenden Gänge entstehen, sondern ein spannungsvoller räumlicher Rundgang ermöglicht wird. Die Wohnungen eignen sich sowohl als Mietwohnungen wie auch als Eigentumswohnungen. Pro Wohnung ist in der Einstellhalle ein Abstellplatz vorgesehen.

Den Längsseiten der Bauten sind durchlaufende Balkone als Raumschichten vorgelagert, welche die Baukörper leicht und schwebend erscheinen lassen und die Obergeschosse vom Sockelgeschoss abheben. Die architektonische Gestaltung wurde aus der besonderen Lage "im Grünen" entwickelt.

Die Nähe zu zwei Buslinien, sichere Schulwege, ein vielseitiges Infrastrukturangebot sowie grosszügige Grün- und Freiflächen sind weitere gute Voraussetzungen für das Wohnen mit Kindern.

Im Herbst 1999 wurde das Projekt mit dem Zonenänderungsantrag im Baudepartement eingereicht und am 24. September 1999 im Lenkungsausschuss des Aktionsprogramms Stadtentwicklung Basel vorgestellt. Der Lenkungsausschuss hat das Projekt als Beitrag zum Impulsprojekt "5'000 Wohnungen für Basel-Stadt" befürwortet und die Verwaltung beauftragt, die zur Realisierung erforderliche Umzonung vorzubereiten.

4 Grünflächen und Bäume

4.1 Grünflächenbilanz

Mit der Einweisung des Grünzonenareals in eine Bauzone ohne eine entsprechende Kompensation anderorts muss eine Reduktion der Grünzonenfläche von ca. 3'117 m² in Kauf genommen werden. Es ist dabei aber darauf hinzuweisen, dass diese Reduktion in einem Quartier stattfindet, welches überdurchschnittlich gut mit Grünflächen versehen ist. Man kann also ohne weiteres davon ausgehen, dass dieser Verlust nicht nur tragbar ist, sondern, dass auch das Quartier und das unmittelbare Umfeld dadurch in keiner Weise an Wohnqualität oder Attraktivität verliert.

Des Weiteren darf daran erinnert werden, dass im Jahre 1996 der grösste Teil des nahe gelegenen Schwarzparks, nämlich 54'851 m² seiner Fläche, von der Bauzone 2a in die Grünzone eingewiesen wurde und dass einige Jahre vorher die Liegenschaft Gellertstrasse 29 - 35 (ehemals im Eigentum der Familie Burckhardt, heute CMS) der Öffentlichkeit als Park zugänglich gemacht wurde. In beiden Fällen wurde dem ohnehin schon gut durchgrüneten Quartier zusätzlicher Erholungsraum zugesprochen.

Betrachtet man die Flächenbilanz des vorliegenden Zonenänderungsbegehrens im Detail noch etwas genauer, so ergibt sich im Vergleich zu den vorstehenden Zahlen ein sehr geringerer Grünflächenverlust. Von den 3'117 m² eingezonter Fläche entfallen 724 m² auf den Vorgarten; der Rest der Parzellenfläche, das Land hinter der Baulinie darf nur zu max. 50 % überbaut werden. Das Vorgartenareal und zwei Drittel der Freifläche hinter der Baulinie sind als Garten oder Grünfläche anzulegen. Somit wird von der Gesamtfläche von 3'117 m² nur eine Fläche von 1'196 m² effektiv bebaubar sein. Der grössere Rest des Areals von nahezu 2'000 m² Fläche bleibt als Grün- und Freiraum erhalten.

Setzt man diese Zahlen in Relation zum oben erwähnten Zuwachs vergangener Jahre, erweist sich der Verzicht auf eine eigentliche und direkte Kompensation in diesem konkreten Fall als durchaus vertretbar.

4.2 Waldfeststellung / Baumschutz

Das Areal des Diakonats Bethesda verfügt über einen reichen Baumbestand, der sich verteilt auf einen relativ dichten Gürtel entlang der Autobahn, eine Reihe locker verteilter Bäume im Umfeld der Gebäude, eine parkwaldartige Baumgruppe, die sich der Böschungskante zwischen der mittleren und der untersten Ebene des Areals entlangzieht sowie auf weitere verstreut auf der Parzelle vorkommende Bäume.

Auf einer Fläche von 24'748 m² gelten die Beschränkungen zum Schutze des Baumbestandes. Sie decken insbesondere den mittleren und südöstlichen Arealteil ab.

Das einzuzonende Grundstück an der Gellertstrasse reicht bis in unmittelbare Nähe der im Baumschutzgebiet liegenden Baumgruppe im Böschungsbereich. Für eine Bebauung ist von Bedeutung, ob es sich bei diesen Bäumen um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung handelt.

Das Forstamt beider Basel hat zur Klärung dieser Frage am 3. Dezember 1999 auf dem Grundstück einen Augenschein vorgenommen und konnte feststellen, dass die auf dem Areal vorhandene Bestockung vorwiegend aus einheimischen Baum- und

Straucharten besteht und auch bezüglich der Quantität die Mindestkriterien an Wald erfüllt; dass es sich aber unter Würdigung des Gesamtaspektes, dem Bezug zur übrigen Gartenanlage und der vorhandenen Spazierwege um eine Grün- bzw. Parkanlage im Sinne von Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Wald und damit nicht um Wald im Sinne der Waldgesetzgebung handelt. Für das fragliche Gebiet führte die Waldfeststellung deshalb zu einem negativen Ergebnis, das heisst zu einem Nicht-Wald-Entscheid (Feststellungsbericht vom 17. Februar 2000).

Dieser Nicht-Wald-Entscheid hat allerdings nur so lange Gültigkeit, als die fragliche Bestockung und das westlich daran angrenzende Gebiet als Parkanlage der Grünzone zuteilt sind. Statt dessen geniessen sie aber den Schutz des Gesetzes zur Förderung des Baumbestandes im Kanton Basel Stadt.

Demnach hat die Baumschutzkommission das Areal anlässlich ihrer Sitzung vom 15. August 2000 besichtigt und die folgenden Aussagen in Ihre Stellungnahme vom 11. Oktober 2000 aufgenommen:

"Der westlich [an das umzuzonende Areal] angrenzende Baumbestand am Hang gehört geologisch zur Niederterrasse und bildet ein Bindeglied der grünen Achse zwischen der Ebene von St. Jakob, dem St. Alban-Teich bis zur St. Albantor-Anlage und hin zur Wettsteinbrücke. Er liegt im engeren Baumschutzgebiet gemäss § 3 Baumgesetz. Die Bäume mittleren Alters ragen auf Grund der Böschung und ihrer Exposition nach Osten meistens viele Meter über den Waldrand heraus. Aus diesen Gründen wurde das betreffende Gebiet anlässlich der letzten Zonenplanrevision explizit der Grünzone zugewiesen.

Nach § 8 Abs. 2 Baumgesetz sind die Abstände zwischen Bauten und Bäumen in Berücksichtigung der Baumentwicklung, der Wohnhygiene und des Bauvorganges festzusetzen. In einem öffentlichen Nutzungsplanverfahren ist deshalb die Baumschutzkommission als zuständige Fachinstanz zur Vernehmlassung über die Bestimmung des minimal zulässigen Abstandes der angestrebten Bebauung an diesen Baumbestand anzuhören.

Die Baumschutzkommission stellt fest, dass der effektive Verlauf des Baumbestandes gegenüber der im Auflageverfahren dargestellten, fast parallel verlaufenden Zonengrenze abweicht. Zum wirksamen Schutz dieser Bäume muss der [vorhandene] Bestandesrand ... berücksichtigt werden.

Dazu stellt sie fest, dass die Bäume noch nicht ausgewachsen sind und somit eher ein grösserer Abstand von den Bauten gewählt werden muss.

Die Baumschutzkommission beantragt deshalb, auf den effektiven, heute ausgebildeten Rand des Baumbestandes Rücksicht zu nehmen und dort wo es nötig ist, durch die zu wählende Bauordnung die maximal zulässige Gebäudetiefe und - angesichts der weit herausragenden Baumkronen dieses nach Baumgesetz geschützten Parkwaldes - auch die in der öffentlichen Planaufgabe vorgesehene, viergeschossige Gebäudehöhe der Bebauung zu reduzieren.

4.3 Natur – und Landschaftsschutz

Abgesehen vom Baumschutz muss auch sichergestellt sein, dass die Zonenänderung und das beabsichtigte Bauvorhaben unter dem Aspekt des Natur- und Landschaftsschutzes vertretbar ist. Der hohe Naturwert des Parkwäldchens an der Niederterrassenböschung begründet sich, neben dem hohen eigenen Wert der älteren Bäume, zum einen als prägnantes Landschaftselement und zum anderen als ein bedeutender Standort und attraktiver Lebensraum der ortstypischen Flora und Fauna.

Hierzu äussert sich die Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) nach einem Augenschein vom 29. August 2000 in ihrer Stellungnahme vom 10. Januar 2001:

"Im Naturschutzkonzept des Kantons Basel-Stadt ist dieses Gebiet als Entwicklungsgebiet klassifiziert und spielt eine tragende Rolle im Biotopverbundsystem von St. Jakob über den Gellert zum Münsterhügel.

Im Sinne von § 2 lit. b) der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz (NLV) vom 8. September 1998 bezeichnet die NLK zuhanden der zuständigen Behörde bei grösseren Bauprojekten sowie bei Nutzungsplanungen, die den Naturhaushalt bzw. das Landschaftsbild wesentlich beeinflussen, die konkreten Schutzvorkehren, die Modalitäten der Wiederherstellung oder Qualität und Quantität des Ersatzes und des ökologischen Ausgleichs.

Auf dem zukünftigen Baugelände selbst befindet sich eine Wild-Hecke und, unmittelbar daran angrenzend, an der Niederterrassenböschung ein Parkwäldchen (zonenrechtlich / arealmässig kein Wald). Dieses ausserhalb der vorgesehenen Bauzone liegende Gebiet ist von hohem Wert und schützenswert. Es ist ein prägendes Landschaftselement und mit älteren, jedoch noch nicht ausgewachsenen Bäumen von hohem eigenem Naturwert bestockt. Ausserdem ist es ein bedeutender Standort ortstypischer Frühjahrsgeophyten (u.a. Hohlknolliger Lerchensporn, Schlangen-Lauch, Grossehr-Gold-Hahnenfuss), und für Kleinsäuger und Vögel bietet es attraktiven Lebensraum.

Die Trauflinie der talseitigen Bäume reicht sehr nahe an die geplante Zonengrenze und an die vorgesehene hintere Baulinie der geplanten Überbauung heran. Absehbar ist, dass sowohl Schattenwurf wie Falllaub im Herbst von der späteren Bewohnerschaft als Probleme bzw. als Beeinträchtigungen empfunden werden (könnten) mit den daraus entstehenden Forderungen nach einschneidenden Korrekturen am Gehölzbestand.

Die Natur- und Landschaftsschutzkommission sieht den Bedarf für Ersatz und ökologischen Ausgleich im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 Art. 18^{1ter} und Art. 18b und des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) vom 25. Januar 1995 § 9¹⁺² als gegeben an. Bei Nutzungsplanungen sind im Sinne von NLV §15² die Erfordernisse von Natur und Landschaft angemessen zu berücksichtigen.

Die NLK hat nichts Grundsätzliches gegen die Überbauung einzuwenden. Nötig sind aus ihrer Sicht jedoch:

1. *Ersatz der Wildhecke:*
 - *Qualitativ und quantitativ ebenbürtiger Ersatz der Wildhecke längs der Gellertstrasse auf dem Bethesda-Areal*
2. *Sicherung des langfristigen Fortbestandes des Park"wäldchens" an der Terrassenböschung:*
 - *Ausscheiden des Parkwäldchens als Objekt im Kantonalen Inventar der geschützten Naturobjekte, verbunden mit sachgerechter aufwertender Pflege durch die Grundeigentümerschaft*
3. *Erlass spezieller Bauvorschriften für das einzuzonende Gelände:*
 - *Geringere Bautiefe, ev. andere Baugliederung, um möglichen späteren Problemen mit Schattenwurf vorzubeugen*
 - *Extensive Flachdachbegrünung*
 - *Umgebungsgestaltung mit standorttypischen Bodenmaterialien (Birs- und Rheinschotter) und standortheimischer Vegetation."*

4.4 Erläuterungen und Erwägungen

Die vorstehenden Stellungnahmen der Baumschutz- sowie der Natur- und Landschaftsschutzkommission enthalten wichtige Postulate der Stadtökologie und der Qualität des Wohnumfeldes. Es sind Anliegen, die im Rahmen von Planungsmassnahmen berücksichtigt und mit der Neubebauung angemessen umgesetzt werden müssen. Vor der Behandlung der Anträge im Einzelnen seien einige Bemerkungen allgemeiner Art angebracht:

Bäume im Gellert:

Nicht nur im Gellert, aber speziell in diesem mit einem reichen Baumbestand ausgestatteten Quartier, ist es von je her üblich, Bauten im nahen Umfeld bestehender Bäumen zu erstellen. Die Rücksichtnahme auf die Bäume (Vermeidung von Fällungen) führt oft zu einer eigens darauf abgestimmten Disposition der Baukörper. Dabei kann es vorkommen, dass Bauten sehr nah von bestehenden Bäumen errichtet werden. Während des Bauvorgangs sind in diesen Fällen effiziente Schutzmassnahmen zu treffen, die von der Stadtgärtnerei angeordnet und überwacht werden. Mit der damit erreichten Erhaltung des gewachsenen grünen Umfeldes wird ein wesentlicher Beitrag an die Wohnqualität geleistet, eine Praxis, die allen dient und sich in der Zwischenzeit bewährt hat.

Zonengeometrie und Bebauungsplan:

Die Geometrie des Zonenplans beruht auf Elementen der Stadtplanung, der Baugesetzgebung und der bestehenden Topographie. So werden Zonengrenzen meist auf Bau- und Strassenlinien oder Parzellengrenzen gelegt. Weitere Grundlagen für die Zonenabgrenzung sind die, standardisierte Zonentiefen und Überschneidungswinkel an den Strassenecken und gegebenenfalls Waldgrenzen oder Flussuferlinien.

Es ist jedoch nicht üblich Zonengrenzen bestehenden Baumbeständen oder Baumgruppen anzupassen. Letztere unterstehen einem gesonderten Recht, dem Baumge-

setz. So ist auch das im Zonenplan eingezeichnete und in vielen Teilen der Stadt geltende Baumschutzgebiet (§ 3 Baumgesetz) in seiner Ausdehnung unabhängig vom Verlauf der Zonengrenzen und liegt in vielen Fällen sogar im Bereich bestehender Bauten.

Das gleiche wie für die Zonen gilt im vorliegenden Fall auch für den Bebauungsplan. Wohl ist es grundsätzlich möglich, mit einem Bebauungsplan die Form und Grösse von Gebäuden genau festzulegen. In den meisten Fällen ist dies jedoch wenig ratsam. Bauprojekte werden im Laufe der Bearbeitung und Weiterentwicklung immer wieder geändert, so dass ein starrer Bebauungsplan erfahrungsgemäss schon in kurzer Zeit überholt ist.

Der vorliegende Bebauungsplan ist demgegenüber genereller und flexibler. Er enthält Gestaltungsspielraum, der auch dazu dient, Probleme des Baumschutzes berücksichtigen zu können. Dennoch definiert er sehr genau die zulässige Nutzungsart und das maximale Nutzungsmass. Sein Detaillierungsgrad und der Aussagecharakter entspricht im wesentlichen demjenigen des Zonenplans.

Verfahren der Zonenzuweisung und der Baubewilligung:

Mit der Bauzone und dem vorliegenden Bebauungsplan werden also insbesondere Nutzungsmass und -art, die maximal zulässigen Profillinien, Stockwerkszahlen und Grenzabstände bestimmt, nicht aber etwa die konkrete Form der Baukörper. Diese ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens. Im Baubewilligungsverfahren können und müssen dann auch die Auflagen einfließen, mit welchen dem Baum- und Naturschutz Rechnung getragen wird.

Auch wenn den vorliegenden Planungsmassnahmen ein Bauprojekt zugrunde lag und dieses mit den Auflageplänen eingesehen werden konnte, ist mit dem Bebauungsplan nicht automatisch das Bauprojekt bewilligt. Dieses unterliegt dem nachfolgenden Baubewilligungsverfahren, in welchem weitere notwendige Auflagen gemacht werden können.

4.5 Die Anträge im Einzelnen

- *Reduktion der Gebäudetiefe und der Gebäudehöhe (Baumschutzkommission),*
- *geringere Bautiefe ev. andere Baugliederung (NLK)*

In den Vorschriften des Bebauungsplans wird der bebaubare Bereich der Parzelle auf max. 15 m Tiefe ab Baulinie beschränkt. Damit wird festgesetzt, dass hinter dieser Linie keine oberirdischen Bauten erstellt werden dürfen. Es heisst aber nicht, dass bis zu dieser Linie auf der ganzen Länge der Parzelle gebaut werden darf, denn die Freiflächenvorschriften (§ 15 BPG) schränken zusätzlich den bebaubaren Bereich ein. Mit einer durchgehenden (geschlossenen) Bebauung entlang der Baulinie wäre infolge der Freiflächenvorschrift nur eine Bautiefe von 12 m möglich. Mit einer offenen Bebauung, wie sie im Vorprojekt vorgesehen ist, entstehen zusätzliche unüberbaute Flächen im Randzonenbereich, so dass in anderen Bereichen, immer unter Einhaltung der Freiflächenvorschrift, auch Bautiefen von mehr als 12 m möglich sind. Das für den Bebauungsplan gewählte Maximalmass von 15 m deckt sich mit der in § 14 BPG definierten maximalen Gebäudetiefe und kann hier, wie gesagt, nur stellenweise ausgeschöpft werden.

Die Baukörper des Vorprojekts, das dem Bebauungsplan zugrunde lag, sind 14 m tief, allerdings mit vorgelagerten Balkonen. Es ist durchaus möglich, dass mit der Weiterbearbeitung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Änderungen am Projekt vorgenommen werden müssen.

- *Ausscheiden des Parkwäldchens an der Terrassenböschung als Objekt im Kantonalen Inventar der geschützten Naturobjekte zur Sicherung seines des langfristigen Fortbestandes (NLK)*

Für eine Eintragung ins Inventar der geschützten Naturobjekte ist ein Verfahren gemäss den §§ 4 bis 9 der Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz notwendig. Mit dem Schreiben der NLK ist der Antrag zur Einleitung dieses Verfahrens schon formuliert. Der nächste Schritt beinhaltet gemäss § 5 der o. e. Verordnung eine Vernehmlassung, die zur Zeit vom Baudepartement durchgeführt wird.

Der vollständige Verfahrensablauf bis zum Eintragungsbeschluss des Regierungsrats nimmt jedoch noch einige Zeit in Anspruch, so dass eine Unterschutzstellung vor den hier beantragten Grossratsbeschlüssen kaum möglich ist. Der Regierungsrat begrüsst jedoch den Schutz des Parkwäldchens und bekundet seine Absicht, bei positivem Ablauf des Verfahrens, den Beschluss betreffend die Eintragung unverzüglich zu fassen.

Im übrigen kann auch hier darauf hingewiesen werden, dass im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren die Mitwirkung der berechtigten Organisationen gewährleistet ist.

- *Qualitativ und quantitativ ebenbürtiger Ersatz der Wildhecke (NLK)*
- *Umgebungsgestaltung mit standorttypischen Bodenmaterialien (NLK)*

Über den Ersatz der Wildhecke längs der Gellertstrasse und die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung müssen im Rahmen der Vorabklärungen und des Baubewilligungsverfahrens zwischen den Betroffenen Lösungen gefunden werden, die als Auflagen im Bauentscheid festgeschrieben werden können.

- *Extensive Flachdachbegrünung (NLK)*

Die Begrünung von Flachdächern ist im neuen BPG (§ 72) ohnehin vorgeschrieben, so dass diese im Auflageverfahren noch enthaltene Vorschrift des Bebauungsplans nun vereinfacht werden kann.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Anliegen der Baumschutzkommission und der Natur- und Landschaftsschutzkommission berücksichtigt werden können. Die konkreten erforderlichen Massnahmen müssen jedoch im Rahmen der oben erwähnten Verfahren vollzogen werden.

5 Planerische Massnahmen

5.1 Städtebauliches

Im städtebaulichen Umfeld stellen die neuen Wohnbauten eine Fortsetzung der an der Westseite der Gellertstrasse bestehenden und beim Hardrain endenden Häuserzeile dar. Letztere ist unterbrochen und in einzelne Blöcke geteilt, ein Strukturelement, das mit den projektierten Bauten, die aus zwei Blöcken von je 42 m Länge gebildet werden, übernommen wird. Die neue Häuserzeile führt bis zu einem Punkt kurz vor der Einmündung der Redingstrasse, wo die Gellertstrasse zur oberen Terrasse des Gellertquartiers zu steigen beginnt.

Zur Überbauung auf dem ehemaligen De Bary-Areal (Gellert-/Reding-/Lehenmatt-/Stadionstrasse), mit ihren frei stehenden Hochhäusern und den quer gestellten, zwischen St. Alban-Teich und Gellertstrasse angeordneten kubischen Einzelhäusern, bilden die neuen Wohnbauten ein adäquates Gegenüber, das auch von dort einzelne Strukturelemente übernimmt.

5.2 Zonenänderung

Von der Gesamtparzelle des Diakonats Bethesda mit 70'478 m² Fläche liegen 45'548 m² in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und 24'950 m² in der Grünzone.

Die zur Einzonung in Frage stehende Fläche von 3'117 m² liegt im tiefer gelegenen Teil des Areals an der Gellertstrasse und wird, wie oben schon erwähnt als Grünfläche kaum noch genutzt, so dass dem mit der Einweisung in eine Bauzone erzielten Gewinn an wertvollem Wohnraum ein vertretbarer Verlust an einer nur marginal wahrgenommenen Grünflächen gegenübersteht.

Verbunden mit der Einweisung der Grünzonenfläche in eine Bauzone hat die Festsetzung des Nutzungsmasses zu erfolgen. Aus der Idee der Fortsetzung der dreigeschossigen Häuserzeile am Ende der Gellertstrasse ergab sich sinngemäss eine Verlängerung der dort geltenden Zone 3.

Das Projekt der Architekten basierte denn auch auf Zone 3, stützte sich aber ausserdem auch auf den § 5 Ziffer 3 des zum Zeitpunkt der Projektierung noch geltenden Hochbautengesetzes. Danach konnte in den Zonen 3 bis 6 zusätzlich zur zulässigen Anzahl an Vollgeschossen, anstelle eines ausgebauten Dach- oder Attikageschosses auch ein Sockelgeschoss erstellt werden.

Das Konzept mit vier im Grundriss identischen Geschossen wird als sinnvoll beurteilt. Es können so mit weniger Aufwand bessere und einheitlichere Wohnungen gestaltet werden, als mit einem zurückversetzten Attika- oder einem ausgebauten Dachgeschoss. Das mit dieser Bauweise vorgegebene Flachdach findet sein Pendant in der gegenüberliegenden De-Bary-Überbauung und muss zudem begrünt werden, was sich positiv auf die Stadtoekologie auswirkt.

Im neuen, ab 1. Januar 2001 geltenden Bau- und Planungsgesetz ist nun aber die "Sockelgeschoss-Lösung" nicht mehr enthalten. Ein Bau gemäss vorliegendem Projekt mit einem Sockelgeschoss und drei Vollgeschossen, entspricht de facto vier Vollgeschossen und muss auf der neuen Gesetzesgrundlage der Zone 4 zugeordnet

werden. Darauf begründet sich die vorgesehene Zone 4. Mit einem gleichzeitig festzusetzenden Bebauungsplan sollen die erforderlichen Beschränkungen - namentlich der Verzicht auf ein Dachgeschoss - auferlegt werden.

5.3 Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan, der im wesentlichen aus den für dieses Areal zu erlassenden Bauvorschriften besteht, wird die max. zulässige, oberirdische Geschosshöhe auf 4 Vollgeschosse beschränkt.

Zum Schutze des Baumbestandes wird der bebaubare Bereich der Parzelle auf maximal 15 m Tiefe ab Baulinie Gellertstrasse beschränkt.

Als Dachform festgesetzt wird ein Flachdach. Flachdächer sind gemäss § 72 des BPG mit einer Vegetationsschicht zu versehen.

5.4 Linienänderung

Mit der Linienänderung am Hardrain wird insbesondere eine bessere Realisierbarkeit des vorliegenden Projektes bezweckt. Die Breite des Vorgartens wird dort um 2 m reduziert und damit derjenigen des gegenüberliegenden Vorgartens angeglichen. Der damit verbundene Gewinn von 2 m Frontlänge an der Gellertstrasse macht es möglich, zwischen den beiden neuen Baukörpern den zonengemässen Gebäudeabstand von 14 m einzuhalten und dennoch am andern Ende der Bebauung das aufsteigende Terrain der nördlichen Gellertstrasse nicht zu tangieren.

5.5 Lärmempfindlichkeitsstufe

Gestützt auf § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt in Verbindung mit Art. 44 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung werden die Empfindlichkeitsstufen bei der Ausscheidung oder Änderung der Nutzungspläne definitiv zugeordnet. Die Zuordnung erfolgt unter Berücksichtigung des aktuellen Lärmempfindlichkeitsstufenplan-Entwurfs 7/2000, Plan Nr. 12'521 des Hochbau- und Planungsamtes vom 30.06.2000.

Da es sich beim Vorhaben um eine Einzonung handelt, bei welcher die geplante Nutzung ausschliesslich dem Wohnen dienen wird, soll das Areal der Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet werden.

6 Auflageverfahren und Einsprachen

6.1 Öffentliche Planaufgabe

Die öffentliche Planaufgabe der Entwürfe der Zonenänderungspläne, der speziellen Bauvorschriften und des neuen Bau- und Strassenlinien sowie des Plans zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen fand vom 27. April 2000 bis 26. Mai 2000 im Hochbau- und Planungsamt statt.

Neben den vorstehenden Entwürfen wurde auch der Bericht des Forstamts beider Basel betreffend Waldfeststellung aufgelegt. Das Forstamts konnte auf dem Gebiet keine Bestockungen feststellen, die Wald im Sinne des Waldgesetzes darstellen.

6.2 Einsprache

Innerhalb der Auflagefrist ist ein Schreiben der Wohngenossenschaft Gellertstrasse Basel eingereicht worden, das im Sinne von § 11 der Verordnung betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 als Einsprache betrachtet werden musste.

Vertreter der Einsprecherin wurden am 16. Februar 2001 zu einem Gespräch mit der Bethesda Spital, dem Architekten und dem Baudepartement eingeladen. Bei dieser Gelegenheit wurde das Projekt ausführlich vorgestellt und besprochen. In der Folge wurde die Einsprache der Wohngenossenschaft Gellertstrasse mit Schreiben vom 27. Februar 2001 zurückgezogen.

7 Interessenabwägung / Raum- und Umweltverträglichkeit

Beim Erlass von Zonen- und Überbauungsplänen ist gemäss § 11 b der Verordnung betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen; diese kann aus den vorstehenden Kapiteln 1 - 6 entnommen werden. Gemäss Art. 26 der Raumplanungsverordnung (RPV) muss darüber hinaus die Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben nachgewiesen werden. Die Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes RPG) wird in den vorstehenden Kapiteln dargestellt.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde sichergestellt gemäss den Ausführungen in Kapitel 6. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt. Betreffend die Umweltschutzgesetzgebung gelten die Hinweise in den vorgenannten Ausführungen. Das vorliegende Verfahren der Nutzungsplanung unterliegt nicht der Umweltverträglichkeitsprüfung.

8 Mehrwertabgabe

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

9 Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat, den nachfolgenden Beschlusentwürfen nach Vorberatung durch die Bau- und Raumplanungskommission zuzustimmen.

Basel, den 29. August 2001

IM NAMEN DES REGIERUNGSRATES:

Die Präsidentin:



Barbara Schneider

Der Staatsschreiber:



Dr. Robert Heuss

Grossratsbeschluss

betreffend

Erlass eines Bebauungsplans

(Zonenänderung, Bauvorschriften, Baulinienänderung, Lärmempfindlichkeitstufe)
auf dem Areal des Diakonats Bethesda an der Ecke Gellertstrasse/Hardrain

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrats resp. seiner Kommission für Raumplanungsfragen und gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999¹⁾ sowie auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt vom 13. März 1991²⁾, beschliesst:

I

Der Zonenänderungsplan Nr. 12'479 B des Hochbau- und Planungsamtes vom 13.01.2000 (Revisionsdatum 02.03.2000) wird verbindlich erklärt.

II

Für das im Bebauungsplan Nr. 12'508 des Hochbau- und Planungsamtes vom 25. April 2000 bezeichnete Gebiet werden die folgenden Bauvorschriften erlassen:

1. Der oberirdisch bebaubare Bereich der Parzelle ist auf 15 m Tiefe ab Baulinie Gellertstrasse beschränkt.
2. Die Bauten dürfen max. 4 Vollgeschosse aufweisen. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
3. Die Bauten sind mit Flachdächern zu versehen.
4. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesen Bauvorschriften zulassen, sofern die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird.

¹⁾ SG 730.100

²⁾ SG 780.100

III

Die im Bau- und Strassenlinienplan Nr. 12'480 des Hochbau- und Planungsamtes, vom 13.01.2000 rot eingezeichneten Baulinien werden genehmigt und die gelb gezeichneten Baulinien aufgehoben.

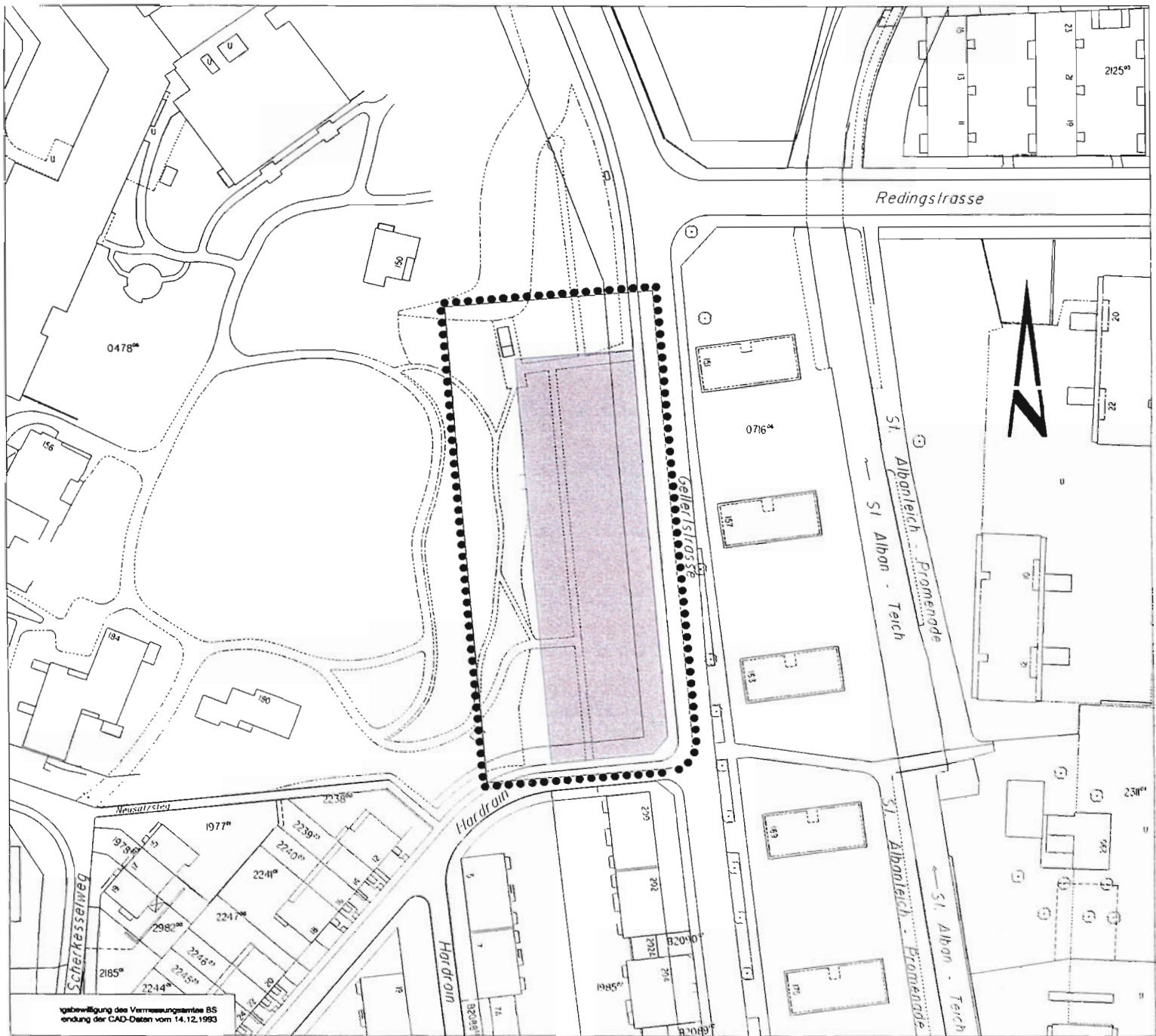
IV

Dem Gebiet an der Ecke Gellertstrasse/Hardrain auf dem Areal des Bethesda-Spitals wird gemäss Plan Nr. 12'481 des Hochbau- und Planungsamtes vom 13.01.2000 (Revisionsdatum 02.03.2000) im Planungssperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

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

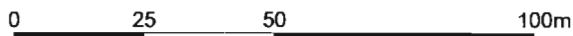
Rechtsmittelbelehrung:

Gegen den Grossratsbeschluss kann innerhalb von 30 Tagen nach Eintritt der Wirksamkeit Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht eingereicht werden. Beschwerdeberechtigt sind diejenigen Personen, die als Einsprecher im Vorverfahren beteiligt gewesen sind.





Legende:



..... Planungsperimeter



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Planung

Areal der Gärtnerei des Bethesda-Spitals, Gellerstrasse / Hardrain

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum: 13.01.2000

Revisionen
A: 02.03.2000
B:
C:

Format: A4

Massstab:

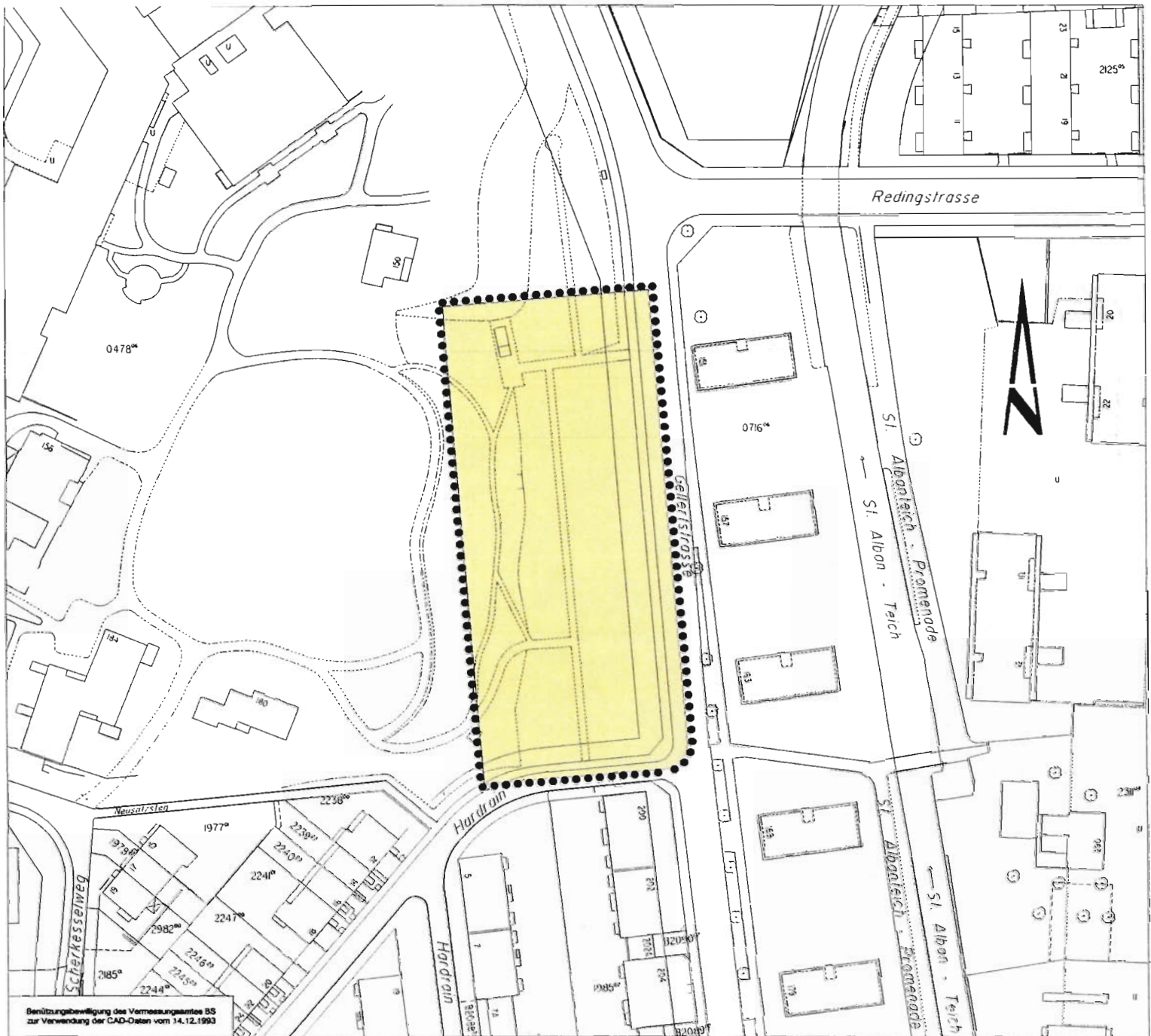
Entw./ Gez. fd/bö

Visum Abt.leit. N

Archiv-Nr.

Plan Nr. 12'479 A





Benützungsbewilligung des Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 14.12.1993

Legende:

0 25 50 100m

- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II



Baudepartement des Kantons Basel-Stadt

Hochbau- und Planungsamt Hauptabteilung Planung

Der Regierungsratspräsident:

Der Staatsschreiber:

Der Kantonsbaumeister:

Areal der Gärtnerei des Bethesda-Spitals, Gellerstrasse / Hardrain

Plan zur Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Datum: 13.01.2000

Revisionen
A: 02.03.2000
B:
C:

Format: A4

Massstab:

Entw./ Gez. fd/bö

Visum Abt./leit. N

Archiv-Nr.

Plan Nr. 12'481