

**An den Regierungsrat****Klassifikation:**

-
- ☐ vertraulich gem. § 20 Abs. [Nummer eingeben] lit. [Nummer eingeben] IDV
☐ geheim gem. § 19 Abs. [Nummer eingeben] lit. [Nummer eingeben] IDV
☐ vertraulich, untersteht nicht dem IDG (privatrechtliches Handeln öffentlicher Organe)
-

202

Basel, 7. November 2018

P

**Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Westfeld
(ehemals Areal Felix Platter)**

Festsetzung eines Bebauungsplanes zweiter Stufe sowie Änderung von Bau- und Strassenlinien im Bereich Luzernerring / Burgfelderstrasse / Ensisheimerstrasse / Hegenheimerstrasse (Areal Westfeld, ehemaliges Areal Felix Platter)

Inhaltsverzeichnis

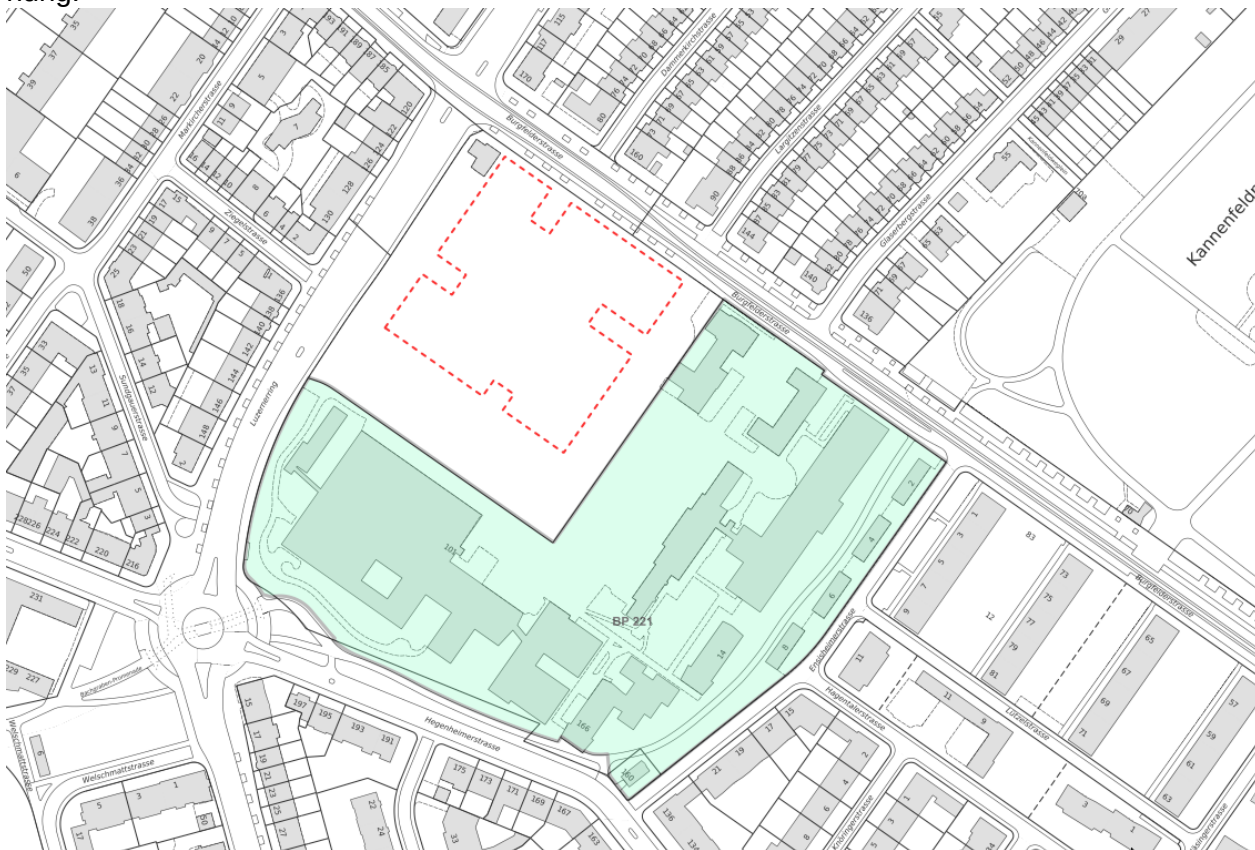
1. Begehren.....	3
2. Ausgangslage.....	3
2.1 Vorgaben des Bebauungsplans erster Stufe	3
2.2 Der Spitalbau von Rickenbacher und Baumann als eingetragenes Denkmal	4
3. Städtebauliche Konzeption	5
4. Würdigung raumwirksamer Interessen	6
4.1 Kantonaler Richtplan.....	6
4.2 Denkmalpflegerische Anliegen	6
4.3 Grün- und Freiräume.....	6
4.4 Naturschutz und Baumschutz	6
4.5 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen	8
4.6 Lärmschutz.....	9
5. Nutzungsplanerische Massnahmen	9
5.1 Planungssperimeter	9
5.2 Bebauungsplan zweiter Stufe mit Bauvorschriften	9
5.3 Änderung von Bau- und Strassenlinien	15
5.4 Mehrwertabgabe	16
5.5 Dienstbarkeiten	16
6. Auflage- und Einspracheverfahren.....	16
7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	16
8. Stellungnahme und Antrag.....	17
Anhang: Regierungsratsbeschluss (Publikationstext).....	18

1. Begehren

Mit diesem Bericht beantragen wir Ihnen, die Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe sowie die Änderung von Bau- und Strassenlinien im Bereich Luzernerring / Burgfelderstrasse / Ensisheimerstrasse / Hegenheimerstrasse (Areal Westfeld, ehemaliges Areal Felix Platter).

2. Ausgangslage

Im nördlichen Teil des Gevierts Hegenheimerstrasse, Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse entsteht bis Mitte 2019 der Neubau des Felix Platter-Spitals. Danach steht ein grosser Teil des heutigen Spitalareals, der im Baurecht an die Genossenschaft wohnen&mehr übertragen worden ist, für andere Nutzungen zur Verfügung. Der Kanton nutzt diese Gelegenheit, dringend benötigten Wohnraum zu ermöglichen: Bereits im Jahr 2016 wurde der künftig nicht mehr für Spitalnutzungen benötigte Arealteil aus der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse entlassen. Mit einem Bebauungsplan erster Stufe wurden grobe Rahmenvorgaben für die wohnbauliche Entwicklung definiert. Darauf aufbauend wurde bis Herbst 2017 ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan zweiter Stufe wird nun auf Grundlage der Ergebnisse dieses Varianzverfahrens die innere städtebauliche Disposition des Planungssperimeters festgelegt. Die Parzelle des Spitalneubaus ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung.



Übersichtsplan: Bestandesbauten mit Perimeter des Bebauungsplans erster Stufe (grün) und Umriss des neuen Spitalbaus (gestrichelt), Plan genordest

2.1 Vorgaben des Bebauungsplans erster Stufe

Der am 20. Oktober 2016 vom Grossen Rat verabschiedete Bebauungsplan erster Stufe legt die Grundlagen zu einer wohnbaulichen Entwicklung für über 1'000 Einwohner/-innen. Im Bebauungsplan sind wesentliche Rahmenvorgaben für die weitere Entwicklung verbindlich festgelegt:

- Die Detail-Parameter der städtebaulichen Konzeption werden auf der Grundlage eines Varianzverfahrens bestimmt.

- Gestützt auf das Ergebnis des Varianzverfahrens können bis maximal 68'000 m² Bruttogeschossfläche, bis zu acht Vollgeschosse sowie Wand- und Gebäudehöhen bis maximal 27 m zugelassen werden. Bei acht Vollgeschossen sind keine Dachgeschosse zulässig.
- Der Wohnanteil beträgt mindestens 80%.
- Es ist ausreichend Raum für mindestens zwei Kindergärten mit zugehörigen Freiflächen vorzusehen.
- Innerhalb des Planungsperimeters sind durchgehende öffentlich zugängliche Wegverbindungen und Flächen vorzusehen, welche die Einbettung in die umgebenden Quartiere unterstützen.
- Die Anordnung und die Gestaltung von Freiräumen berücksichtigen auch die naturräumliche Vernetzung zwischen dem Bachgrabengebiet und dem Kannenfeldpark.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass als Voraussetzung zur Realisierung von Bauvorhaben ein Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung erforderlich ist, welcher vom Regierungsrat erlassen wird. Die Vorgaben des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen sich dabei innerhalb der Rahmenvorgaben des Bebauungsplans erster Stufe bewegen.

2.2 Der Spitalbau von Rickenbacher und Baumann als eingetragenes Denkmal

Das im Bebauungsplanperimeter befindliche, 1967 durch die Architekten Fritz Rickenbacher und Walter Baumann fertiggestellte bisherige Hauptgebäude des Felix Platter-Spitals dokumentiert in Gestaltung und Ausdruck den «International Style» und ist ein wichtiger Zeitzeuge des Bauens der 50er und 60er Jahre mit städtebaulicher Prägnanz. Zusammen mit den beiden im selben Zeitraum erstellten Schwesternhäusern bildet es ein die Umgebung prägendes Ensemble der Moderne. Das Spital-Hauptgebäude ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung der höchsten Schutzstufe Erhaltungsziel „A“ zugewiesen (ISOS, Band Kanton Basel-Stadt, Bern 2012, S.207). Diese Einstufung zielt auf die integrale Erhaltung der Substanz durch eine geeignete Schutzmassnahme (ISOS Erläuterungen ebd. S. 367).

Der Regierungsrat hatte mit der Arealstrategie im Jahr 2015 zunächst trotzdem den wohnungspolitischen Grundsatzentscheid gefällt, dass die bestehenden Spitalbauten nicht zu erhalten sind, um dem genossenschaftlichen Wohnungsbau möglichst wenig Einschränkungen aufzuerlegen. In der Folge haben der Heimatschutz Basel und die Freiwillige Basler Denkmalpflege Rekurse gegen die Nichtunterschützstellung angemeldet, die letztlich in einer Einigung mit dem Regierungsrat mündeten. Diese sieht vor, dass das wertvolle Hauptgebäude im äusseren Erscheinungsbild und mit einigen prägenden Elementen der Substanz zu erhalten ist, die Schwesternhäuser aber abgerissen werden können. Entsprechende Vorgaben wurden in einer vertraglichen Vereinbarung festgehalten und das Hauptgebäude wurde am 22. März 2016 ins Denkmalverzeichnis aufgenommen. Die beiden Schwesternhäuser wurden aus dem Inventar der schützenswerten Bauten entlassen. Eine Machbarkeitsstudie zur Umnutzung des Hauptbaus (ff. Immobilien Basel-Stadt) hat die Eignung des ehemaligen Spitalbaus sowie die ökonomische Gleichwertigkeit dessen Umnutzung zu Wohnen gegenüber neuen Wohnbauten nachgewiesen. Das Ergebnis dieser zweistufigen Studie bildete die Grundlage für den Unterschutzstellungsvertrag und einen Projektwettbewerb zur Umnutzung des Spitalbaus.

Auch wenn bei der Vorlage des Bebauungsplans erster Stufe die Einigung zwischen Regierungsrat, Heimatschutz Basel und Freiwilliger Basler Denkmalpflege noch nicht vorlag, wurden dessen Vorschriften bewusst so ausgestaltet, dass sie auch zum Erhalt des Spitalhauptbaus passen. Der Bebauungsplan erster Stufe bildet also weiterhin den sachlich angemessenen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Planungsperimeters.

Im September 2017 lancierte die Genossenschaft wohnen&mehr einen Studienauftrag mit dem Ziel, das am besten geeignete Projekt für die Umnutzung des Spitalbaus zu finden. Die sechs eingeladenen Teams erarbeiteten bis März 2018 Vorschläge zur Umsetzung der im Spitalgebäude geplanten Nutzungen. Der Wettbewerb hat die gute Umnutzbarkeit des Gebäudes bestätigt.

3. Städtebauliche Konzeption

Der im Oktober 2016 verabschiedete Bebauungsplan erster Stufe sieht vor, dass die künftige städtebauliche Konzeption des Areals und die zugehörigen konkreteren Vorschriften des Bebauungsplans zweiter Stufe auf der Grundlage eines qualitätssichernden Varianzverfahrens bestimmt werden sollen. Der Baurechtnnehmer wohnen&mehr hat in Zusammenarbeit mit dem Kanton Basel-Stadt vom Frühjahr bis Herbst 2017 einen städtebaulichen Studienauftrag durchgeführt, bei dem sieben Teams im Dialog mit der Jury Vorschläge für die Nutzung des Areals erarbeiteten. Der Vorschlag von Enzmann Fischer Partner AG mit Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau wurde schliesslich als derjenige Ansatz gewählt, der weiter verfolgt werden soll und die Grundlage für den Bebauungsplan zweiter Stufe bildet.

In Anlehnung an den Jurybericht lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Elemente des Entwurfs wie folgt beschreiben: Die Projektverfasser interpretieren das Felix Platter-Gesamtareal als «Insel» im Hegenheimerquartier, geprägt durch die beiden Grossformen des neuen und des bestehenden Spitalgebäudes. Sie schlagen als ein ebenbürtiges drittes Objekt einen grossen Wohnhof vor, der als weiterer, kraftvoller Mitspieler auf die Arealbühne tritt. Der Hof steht als Sinnbild für das gemeinschaftliche Wohnen. Anders als der typische Basler Blockrand ist der Hof aber nicht parzelliert und damit privatisiert, sondern präsentiert sich als gemeinschaftlicher, halb-öffentlicher Hof. Der Blockrand teilt sich in mehrere Häuser mit einheitlicher Traufhöhe auf und wird um einen Kopfbau an der Hegenheimerstrasse ergänzt.

Durch die Positionierung des grossen Wohnhofs am Ostrand resultiert im Inneren des Areals eine offene, «Forum» genannte Fläche, welche mit pavillonartigen Gebäuden strukturiert wird. Durch das Forum wird eine grosszügige Arealquerung definiert, die sich aufgrund ihrer zentralen Funktion durch eine hochwertige Gestaltung auszeichnet. Der Spitalneubau wird so nicht isoliert, sondern tritt in Beziehung zu den Wohnbauten. Im neuen Wohnhof sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss entlang der Ensisheimerstrasse auf der ganzen Länge möglich. Entsprechend können die öffentlichen Nutzungen am Forumsplatz konzentriert werden. Der baumbestandene Korridor an der Hegenheimerstrasse und der Ensisheimerstrasse am Rand des Areals bleibt als grünes, vernetzendes Band zwischen Bachgrabengebiet und Kannenfeldpark erhalten und wird entlang des Luzernerrings fortgesetzt.



Modell des Beitrags von Enzmann Fischer Partner / Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau mit dem neuen Spitalbau im Vordergrund rechts und dem Bebauungsplanperimeter mit dem Wohnhof links, dem Forum mit Pavillonbauten in der Mitte und dem zur Umnutzung vorgesehenen bisherigen Spitalbau im Hintergrund.

4. Würdigung raumwirksamer Interessen

Die wesentlichen raumwirksamen Vorgaben zur baulichen Entwicklung des Planungsgebietes wurden bereits mit dem Bebauungsplan erster Stufe definiert und im zugehörigen Nutzungsplanverfahren behandelt. Der vorliegende Bericht legt den Schwerpunkt deshalb auf diejenigen Aspekte der Planung, die durch die vorliegende zweite Bebauungsplanstufe eine Präzisierung oder Konkretisierung erfahren.

4.1 Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet ist im kantonalen Richtplan als Schwerpunktgebiet für wohnbauliche Entwicklung verzeichnet [Objektblatt Siedlung 1.2]. Die vorliegende Planung mit einem Mindestwohnanteil von 80% Nutzung und einer effizienten Ausnutzungsziffer von 2.0 kommt diesem Anliegen nach. Die entsprechenden Festsetzungen sind bereits im Bebauungsplan erster Stufe verankert und bleiben weiterhin gültig.

4.2 Denkmalpflegerische Anliegen

Der denkmalpflegerische Objektschutz für das Spitalgebäude von Fritz Rickenbacher und Walter Baumann ist unabhängig vom vorliegenden Bebauungsplan über den Eintrag ins Denkmalverzeichnis geregelt. Der Bebauungsplan zweiter Stufe verweist explizit auf diese Vorgabe, so dass die Schutzwirkung des Denkmaleintrags nicht übersteuert wird. Die weiteren städtebaulichen Vorgaben des Bebauungsplans zweiter Stufe berücksichtigen auch die stadträumliche Bedeutung des geschützten Spitalgebäudes und gewährleisten einen angemessenen Umgebungsschutz: Mit dem grossen, aber in der Höhe begrenzten horizontalen Volumen des neuen Wohnhofs und dem öffentlich zugänglichen Forum als neue Mitte zwischen den beiden Baukörpern behält der alte Spitalhauptbau seinen prägnanten Auftritt im Quartier.

4.3 Grün- und Freiräume

Trotz des Grünraumangebots in der Umgebung sind bei der Entwicklung des Areals auch eigene öffentliche und private Grün- und Freiräume mit gut nutzbaren Aufenthaltsqualitäten für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu schaffen. Die durch den Planungssperimeter verlaufende baumbestandene Promenade entlang der Ensisheimerstrasse und der Hegenheimerstrasse bildet eine wichtige Freiraumverbindung vom Kannenfeldpark zur Bachgrabenpromenade in Richtung Gartenbad und Sportanlagen Bachgraben.

Der Bebauungsplan erster Stufe fordert deshalb unter anderem ganz generell, dass innerhalb des Planungssperimeters durchgehende öffentlich zugängliche Wegverbindungen und Flächen vorzusehen sind, welche die Einbettung in die umgebenden Quartiere unterstützen. Mit der auch innerhalb des Areals Durchlässigkeit schaffenden Anordnung der Baufelder, der Sicherung von öffentlichen Arealquerungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten, der Festsetzung eines Mindestgrünflächenanteils von einem Drittel der Parzellenfläche und vor allem mit der erstmalig definitiven Sicherung der Promenade an der Ensisheimerstrasse als Grünanlage wird im vorliegenden Bebauungsplan zweiter Stufe den entsprechenden Anforderungen aus dem Bebauungsplan erster Stufe Rechnung getragen.

4.4 Naturschutz und Baumschutz

Der Bebauungsplan erster Stufe fordert unter anderem, dass die Anordnung und die Gestaltung von Freiräumen auch die naturräumliche Vernetzung zwischen dem Bachgrabengebiet und dem Kannenfeldpark berücksichtigen muss. Der Planungssperimeter liegt nämlich gemäss kantonalem Biotopverbundkonzept in einem Vernetzungskorridor, der vom Bachgraben über den Kannenfeldpark und die nördlich angrenzenden Quartiere bis an die Landesgrenze verläuft. Besonders die Promenade mit altem Baumbestand entlang der Ensisheimerstrasse und der Hegenheimerstrasse am südlichen und östlichen Rand des Planungssperimeters spielt in diesem Zusammenhang

eine wichtige Rolle für die naturräumliche Vernetzung. Im Planungssperimeter befinden sich zwar keine Objekte des kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Unabhängig davon finden sich aber Naturwerte, für welche die allgemeinen umweltrechtlichen Vorgaben zu beachten sind: So gibt es auf dem Areal etliche Bäume, die gemäss § 4 und § 12 des kantonalen Baumschutzgesetzes geschützt sind. Der Status der einzelnen Bäume ist in der Abbildung „Bestandesplan Bäume“ ersichtlich. Zugunsten einer optimalen städtebaulichen Anordnung von Freiräumen und Neubauten können auch geschützte Bäume auf dem Areal gefällt werden. Dafür sind dann aber Ersatzstandorte auf nicht unterbautem Boden vorzusehen. Besonders wertvoll eingestufte Bäume sind möglichst zu erhalten und in die Planung zu integrieren.



Bestandesplan Bäume im und am Planungssperimeter im Zustand vor der Arealentwicklung, Plan genordet

Für weitere Naturwerte sind die gesetzlichen Vorgaben zum ökologischen Ausgleich und Ersatz zu beachten. Die Abbildung „Bestandesplan Naturwerte“ zeigt die im Planungssperimeter erhobenen Naturwerte: Die wenigen wertvolleren Flächen im Planungssperimeter müssen nicht zwingend am heutigen Ort erhalten werden, wenn auf dem Areal adäquater Ersatz geschaffen wird.

Mit der Eingrenzung der Baufelder, die zusammen mit dem benachbarten Quartiergarten des neuen Spitals die freiraumbezogene Durchlässigkeit des Gebietes bewirkt und vor allem mit der definitiven Sicherung der Promenade an der Ensisheimerstrasse, die zugleich auch die mit Abstand grösste ökologisch wertvolle Fläche des Areals darstellt, wird den Anforderungen der Freiraumvernetzung Rechnung getragen. Die räumliche Begrenzung der Baufelder und der im Bebauungsplan ebenfalls verankerte Grünflächenanteil von mindestens einem Drittel der Parzellenfläche schaffen zudem ausreichend Spielräume für allfällige ökologische Ersatzmassnahmen oder Ersatzpflanzungen von Bäumen. Der gesetzliche Baumschutz bzw. Baumersatz und allfällige ökologische Ersatzmassnahmen sind in jedem Fall im Rahmen von konkreten Bauvorhaben über die Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



Bestandesplan Naturwerte im und am Planungsperimeter im Zustand vor der Arealentwicklung, Plan genordet

4.5 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen

Bezüglich der Infrastruktur sind diejenigen Aspekte, die primär Kapazitätsfragen in Abhängigkeit von der Nutzungsdichte des Areals betreffen, bereits im Bericht zum Bebauungsplan erster Stufe behandelt worden. Der vorliegende Bebauungsplan zweiter Stufe vergrössert die Nutzungsdichte und Nutzungsart des Areals nicht, sondern er präzisiert lediglich die räumliche Anordnung dieser Nutzungen auf dem Areal. Hierbei sind folgende Konkretisierungen gegenüber der ersten Bebauungsplanstufe von raumplanerischer Relevanz für die Infrastrukturen: Mit der Begrenzung der Parkplatzzahl auf eine unterirdische Einstellhalle mit maximal 200 Plätzen - erweiterbar um höchstens 40 zusätzliche Quartier-Parkplätze - wird gewährleistet, dass die Kapazität des umliegenden Strassennetzes durch zusätzlichen Verkehr nicht überschritten wird. Die Parkplatzbeschränkung entspricht auch dem vom Baurechtsnehmer angestrebten Ziel einer autoarmen Siedlung. Ein entsprechender Wunsch wurde zudem von der Mehrheit der Bau- und Raumplanungskommission des Grossen Rates im Rahmen der Behandlung des Bebauungsplans erster Stufe geäussert. Die im Bebauungsplan ebenfalls verankerten räumlichen Einschränkungen für die Anordnung von Ein- und Ausfahrten schützen vor Störungen des Verkehrsflusses an Strassenknoten und verhindern eine Beeinträchtigung der Grünanlage an der Ensishheimerstrasse durch Querungen.

Die Zentrale der Industriellen Werke Basel, die mit einem kleinen oberirdischen Gebäude im Perimeter der Ensishheimerpromenade liegt, ist an den Standort gebunden und soll deshalb weiterhin nutzungsplanerisch abgesichert bleiben und Bestandesschutz geniessen.

Der städtebauliche Studienauftrag hat gezeigt, dass die gewählte Anordnung und Form der Baufelder vielfältige Möglichkeiten für die bereits im Bebauungsplan erster Stufe vorgeschriebenen Flächen für zwei Kindergärten bietet. Diese Vorgabe bleibt weiterhin verbindlich.

4.6 Lärmschutz

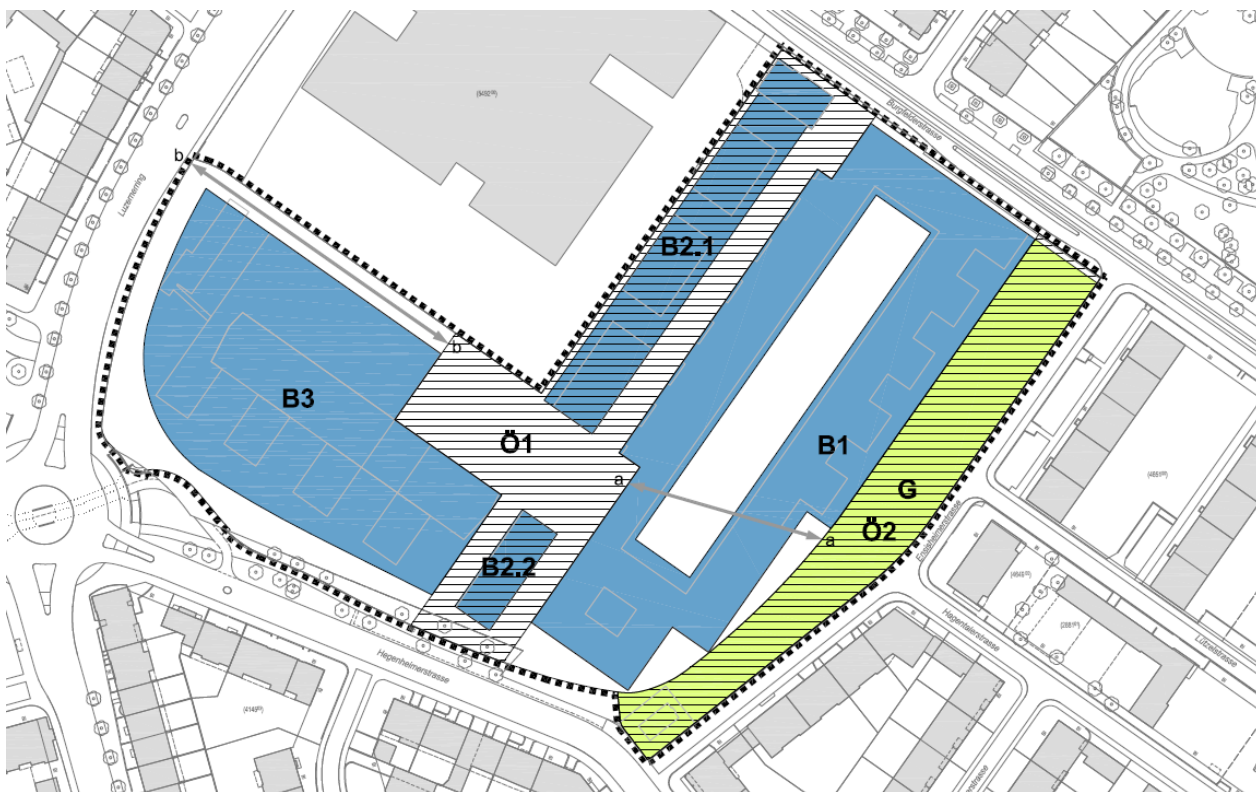
Unabhängig vom Bebauungsplan sind die Vorgaben des Lärmschutzrechts und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan zu beachten. Das gesamte Areal Westfeld gilt für die neue Nutzung als erschlossen. Für die neu zu erstellenden Gebäude sowie wesentliche Änderungen bestehender Gebäude aufgrund von Umbauten oder Umnutzungen gilt, dass die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten sind (Art. 22 USG). Der Nachweis erfolgt jeweils im Rahmen der Baueingabe.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst das Geviert Luzernerring / Burgfelderstrasse / Ensisheimerstrasse / Hegenheimerstrasse ohne die Fläche des neuen Spitals in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Wie beim Bebauungsplan erster Stufe gilt, dass kleinere Bereinigungen der Perimetergrenzen in Folge von Anpassungen der Strassenlinien möglich sind. Da die zulässige Bruttogeschossfläche des Bebauungsplans in absoluten Werten festgesetzt ist, haben solche Bereinigungen aber keine Auswirkung auf die maximal mögliche bauliche Ausnutzung des Areals.

5.2 Bebauungsplan zweiter Stufe mit Bauvorschriften



Plan zum Bebauungsplan zweiter Stufe, Plan genordet

Die im Grossratsbeschluss zum Bebauungsplan erster Stufe am 20. Oktober 2016 beschlossenen Vorschriften sind als Rahmenvorgaben bindend. Sie werden im vorliegenden Bebauungsplan zweiter Stufe räumlich konkretisiert und präzisiert. Soweit Regelungen des Bebauungsplans erster Stufe nicht weiter präzisiert werden, sind sie weiter in der generellen Formulierung der ersten Bebauungsplanstufe gültig und im Rahmen von Baubegleichen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere für die Vorgaben eines Mindestwohnanteils von 80% oder für die Bereitstellung von Flächen für zwei Kindergärten.

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften festgesetzt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'166 des Planungsamtes vom 17.07.2018 wird verbindlich erklärt.

Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Areal Felix Platter; Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse vom 20. Oktober 2016 werden folgende Vorschriften erlassen:

2. Bebauung

2.1 Oberirdische Gebäude sind unter Wahrung der übrigen Bebauungsplanvorschriften nur in den Baufeldern B1, B2.1, B2.2 und B3 zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind untergeordnete Bauten, die der Ausstattung der Freiflächen oder der Erschliessung dienen und sich gut in die städtebauliche Konzeption einordnen. Über das Baufeld hinausragende Bauteile sind nur zulässig, wenn sie eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen und die Baufeldgrenze nicht mehr als 1.5 m überschreiten.

Mit der Anordnung der Baufelder und der Verteilung der zulässigen Geschossflächen auf diese Baufelder werden die wesentlichen städtebaulichen Volumensetzungen des im Studienauftrag empfohlenen Entwurfs in abstrakte Vorgaben überführt.

Der im Studienauftrag gewählte Entwurf zeichnet sich unter anderem durch klare und grosszügige Baukörper insbesondere zu Forum und Burgfelderstrasse aus und stellt damit auch einen Bezug zur modernen Formsprache des Spitalbaus von Rickenbacher und Baumann her. Um diese Klarheit der Grundformen zu sichern, sollen über die Baufelder hinausragende Bauteile nur in städtebaulich und architektonisch gut begründeten Fällen erfolgen. Geschlossene Bauteile wie Erker und Risalite würden dabei an die Bruttogeschossfläche angerechnet, auch dann, wenn sie über das Baufeld hinausragen. Gemäss Bau- und Planungsgesetz ohnehin unbeachtliche Bauteile sind von den Bebauungsplanvorschriften nicht betroffen.

Auch bei der Anordnung von Bauvolumen innerhalb der Baufelder müssen die übrigen Vorschriften des Bebauungsplans wie z.B. die Einhaltung des Freiflächenanteils gewahrt bleiben. Dasselbe gilt für generelle gesetzliche Anforderungen wie z.B. den Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes der Promenade an der Ensisheimerstrasse und an der Hegenheimerstrasse sowie für allgemeingültige Standards wie z.B. die Richtlinien der VKF (Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen), die insbesondere bei geringen Gebäudeabständen zu zusätzlichen Vorgaben führen können.

Bei einer etappierten Entwicklung ist mit der Baueingabe jeweils auch darzulegen, dass sich die Massnahmen sinnvoll in die Gesamtkonzeption des Areals und in die für das Areal als Ganzes geltenden Vorschriften der ersten und zweiten Stufe des Bebauungsplans einfügen.

2.2 Die Verteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche auf die Baufelder richtet sich nach den Vorschriften der Ziffern 2.5 bis 2.7. Die jeweils maximal zulässige Bruttogeschossfläche kann durch Transfer zwischen den Baufeldern überschritten werden. Maximal können 2'000 m² der zulässigen Bruttogeschossfläche zwischen den Baufeldern transferiert werden, sofern die übrigen Vorschriften eingehalten sind.

Die Möglichkeit eines Transfers von Bruttogeschossfläche zwischen den Baufeldern soll die Flexibilität bei der schrittweisen Entwicklung des Areals vergrössern, ohne dass insgesamt zulässige Bruttogeschossfläche ungenutzt bleibt. Die Begrenzung auf maximal 2'000 m² transferierbare Bruttogeschossfläche gewährleistet, dass dabei Grundideen der städtebaulichen Konzeption wie z.B. die raumbildenden kleineren Bauvolumen im Forum und die Freistellung des quartierprägenden alten Spitalbaus in seiner unmittelbaren Umgebung erhalten bleiben.

2.3 Die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie kleiner als 20% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist, darüber hinaus zur Hälfte.

Nach der gesetzlichen Regelung müssten dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen gemäss §8 Abs. 2 BPG bei der Nutzung als Aufenthaltsfläche an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden, soweit sie eine Fläche von mehr als 10% der zulässigen Geschossfläche aufweisen. Mit der vorliegenden Erweiterung auf 20% soll der Spielraum für durchgehende Balkonschichten oder Laubengänge vergrössert werden. Diese stellen insbesondere beim Wohnhof ein wesentliches Element der Konzeption dar.

2.4 Innerhalb der Baufelder wird die Wandhöhe nicht durch Lichteinfallswinkel beschränkt. Fensterflächen werden für eine ausreichende Belichtung angerechnet, wenn ein Lichteinfallswinkel von 60° nicht überschritten wird.

Die für die Baufelder definierten maximalen Wandhöhen sollen uneingeschränkt von Regelungen zum Lichteinfallswinkel gelten. Die mit dem Bebauungsplan festgesetzten Baufelder und Wandhöhen gewährleisten weitestgehend die Einhaltung des in der Zone 5a üblichen 45°-Lichteinfallswinkels. Lediglich auf die Pavillons im Forum, in einigen Abschnitten der hofseitigen Erdgeschosse des Baufelds B1 und allenfalls auch im Inneren des schmalen Kopfs des Baufeldes B1 zur Hegenheimerstrasse ist der übliche Lichteinfallswinkel aufgrund einer engeren Bebauung nicht automatisch eingehalten. In diesen besonderen Fällen ist dies tolerabel, da es sich nur um kurze Abschnitte oder besondere Standorte handelt. Sie bieten sich insbesondere für Sondernutzungen wie Gemeinschaftsräume, Dienstleistungen und Kleingewerbe etc. an. Auch Wohnnutzungen sind an diesen Standorten nicht von vorne herein ausgeschlossen. Fenster sollen jedoch nur angerechnet werden können, wenn ein Lichteinfallswinkel von höchstens 60° gewährleistet ist.

Zu den umgebenden Bauten ausserhalb des Bebauungsplanperimeters wie dem ca. 22 m vom Baufeld B2.1 entfernten neuen Spitalbau oder den noch weiter entfernten Baulinien der gegenüberliegenden Gevierte an der Burgfelderstrasse, Ensisheimertstrasse und der Hegenheimerstrasse ist aufgrund der Höhenbeschränkungen in den Baufeldern der 45°-Lichteinfallswinkel in jedem Fall eingehalten.

2.5 Baufeld B1

- a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 43'000 m².**
- b. Die maximale Wandhöhe exklusive unbeachtliche Bauteile beträgt 297 m ü.M.**
- c. Für das gesamte Baufeld ist ein einheitliches Höhenniveau der nach aussen gerichteten Traufkante einzuhalten.**
- d. Zulässig sind maximal 7 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss.**

Diese Vorschriften dienen der Umsetzung der Konzeption der im Studienauftrag empfohlenen Bebauung durch einen in seiner Differenzierung doch als Einheit lesbaren Baublock, der dem prägnanten Volumen des Spitals ein angemessener Nachbar ist. Die Grösse des Baufeldes B1 ist etwas grösser zugeschnitten als der konkrete Gebäudeentwurf im Studienauftrag und könnte auch bei der vollen Inanspruchnahme der zulässigen Bruttogeschossfläche von 43'000 m² nicht komplett mit einem siebengeschossigen Bauvolumen ausgefüllt werden. Dementsprechend besteht ein gewünschter Spielraum für die konkrete Gestaltung des Bauvolumens innerhalb des Baufeldes.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 297 m ü.M. entspricht einer Höhe von 25.5 m über dem Trottoir an der Burgfelderstrasse und knapp 22 m über dem Terrain am südwestlichen Ende des Baufeldes an der Hegenheimerstrasse. Diese Höhenbegrenzung gewährleistet, dass der Kontrast zwischen der vertikalen Scheibe des historischen Spitalbaus und dem eher horizontalen Volumen des neuen Baublocks zum Tragen kommt. Die Wandhöhe lässt bei einem Maximum von sieben Geschossen einen Spielraum für hohe Erdgeschosse, welche auch publikumsorientierte oder gewerbliche Nutzungen aufnehmen und das zur Hegenheimerstrasse hin

ansteigende Geländeneiveau auffangen können. Da für das gesamte Baufeld eine einheitliche Traufhöhe vorgeschrieben ist, wird die maximale Wandhöhe anhand eines einzigen Höhenniveaus unabhängig vom Terrain bestimmt. Die Festsetzung einer einheitlichen Traufhöhe nach Aussen stärkt die Lesbarkeit des neuen Gevierts als eine Einheit, auch wenn es aus einzelnen individuellen Bauabschnitten zusammengesetzt wird.

2.6 Baufelder B2.1 und B2.2

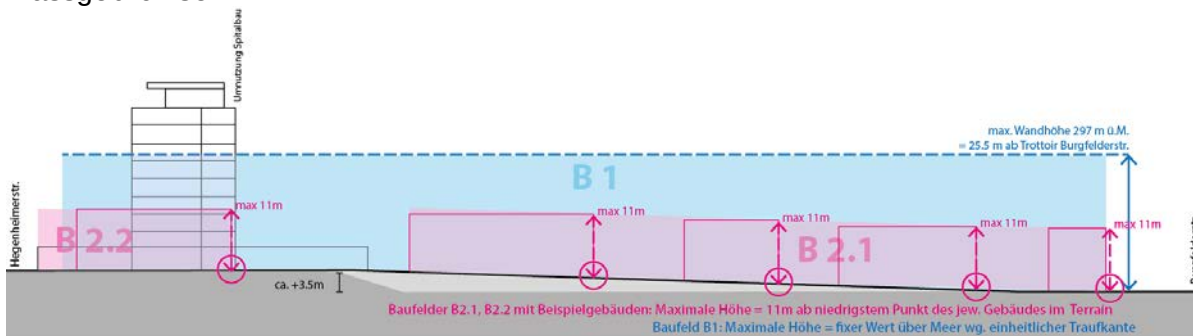
- Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 4'000 m².
- Die maximale Wandhöhe exklusive unbeachtliche Bauteile beträgt 11 m. Messpunkt ist jeweils der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt von Gebäude und projektiertem Terrain.
- Es sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
- Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 2'200 m².
- Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper und des Terrains müssen eine gute Gesamtwirkung im Hinblick auf die Raumbildung im Bereich Ö1 erzielen.

Die Vorschriften für die Baufelder B2.1 und B2.2 schaffen entsprechend der im Studienauftrag empfohlenen städtebaulichen Konzeption einen Spielraum für die Anordnung kleinerer Bauvolumen, die als belebende und gliedernde Elemente der sie umgebenden als „Forum“ dienenden öffentlichen Freifläche dienen.

Die Begrenzungen von Bruttogeschossfläche, Geschosszahl und Gebäudehöhe sind so gewählt, dass diese Bauten deutlich unter dem 45°-Winkel zum benachbarten neuen Spitalbau bleiben und in ihrer Erscheinung weder den alten Spitalbau noch den neuen Wohnhof konkurrenzieren. Sie sollen als Teile des Forums und nicht als eigenständige Grossform wahrgenommen werden. Die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche auf 2'200 m² ist kleiner als die beinahe 3'000 m² grosse Fläche der Baufelder B2.1 und B2.2. Die Baufelder können also nicht voll überbaut werden, aber sie stecken den Rahmen ab, in welchen Bereichen einzelne Bauten auf dem Forum möglich sind.

Neben den quantitativen Vorgaben zur möglichen Ausnutzung der Baufelder insgesamt ist die Aufteilung und Anordnung der Baukörper wichtig für eine gute Gesamtwirkung. Diese soll vor allem die Belebung und innere Gliederung des Forums sowie die räumliche Lesbarkeit des zentralen Platzes zwischen ehemaligem Spitalhauptbau und neuem Wohnhof unterstützen. Da die Vorgaben für die Anordnung und Gestaltung von Bauten und Terrain im Forum angesichts der noch offenen Nutzungen möglichst flexibel sein sollen, werden die in lit. e definierten qualitativen Vorgaben gemacht. Die Beurteilung der qualitativen Vorgaben erfolgt durch die Stadtbildkommission. Es ist davon auszugehen, dass für eine gute Gesamtwirkung eine Verteilung der zulässigen Ausnutzung auf mehrere Baukörper erforderlich ist.

Im Gegensatz zum Baufeld 1 wird für die nutzungsoffenen Pavillonbauten in den Baufeldern B2.1 und B2.2 keine einheitliche Traufkante angestrebt. Die maximale Höhe wird deshalb jeweils ab dem niedrigsten Punkt des einzelnen Gebäudes im Terrain bestimmt. Da das Gelände noch im Sinne eines sanft von der Burgfelderstrasse zum zentralen Platz ansteigenden Geländes bereinigt wird, soll dabei nicht das heutige, sondern das projektierte Terrain um das jeweilige Gebäude massgeblich sein.



Schemaskizze zu den maximalen Wandhöhen in den Baufeldern B1 sowie B2.1 und B2.2 im Schnitt Hegenheimerstrasse – Burgfelderstrasse

2.7 Baufeld B3 - Denkmal ehemaliges Spitalgebäude

- a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 21'000 m².**
- b. Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung im Denkmalverzeichnis ergeben.**

Die im Baufeld zulässige Bruttogeschossfläche entspricht im Wesentlichen dem heutigen Spitalbau, der ohne die gemäss Denkmaleintrag zu entfernenden Einbauten zwischen den Zähnen zur Hegenheimerstrasse ca. 20'600 m² BGF beinhaltet, und dem kleinen Pavillonbau am Luzerner- ring (ca. 300 m² BGF). Auch im Baufeld B3 ist eine Erhöhung der zulässigen Bruttogeschossfläche über den in Punkt 2.2 genannten begrenzten Nutzungstransfer möglich, sofern die in Ziff. 2.7 lit. b genannten denkmalpflegerischen Anforderungen erfüllt sind.

Das Spitalgebäude von Fritz Rickenbacher und Walter Baumann ist als eingetragenes Denkmal im Denkmalverzeichnis im Grundsatz geschützt. Im Zusammenhang mit der regierungsrätlichen Schutzverfügung zum Spitalbau wurde eine differenzierte Schutznorm festgelegt, welche der Denkmalpflege erlaubt, bei diesem städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Bau die visuelle äussere Erscheinung und ausgewählte prägende Elemente der Substanz des ehemaligen Spitalhauptgebäudes zu erhalten. Dabei geht es insbesondere um eine Unterscheidung von Gebäudeteilen nach Schutzwürdigkeit und Veränderungsspielräumen. Der Verweis auf die mit dem Denkmaleintrag verbundenen individuell-konkreten Denkmalschutzrechte vermeidet Doppelspurigkeiten und Widersprüchlichkeiten zwischen dem Bebauungsplan und dem Gesetz über den Denkmalschutz. Denkmalschutzgesetz und Denkmalschutzverordnung (DSchV) ermöglichen es, dass der Schutzzumfang gemäss §23 DSchV durch die Denkmalpflege oder den Denkmalrat konkretisiert und abgewogen und im zeitlichen Verlauf an neue Erkenntnisse bezüglich der Angemessenheit und Zweckmässigkeit von Schutzmassnahmen angepasst werden kann.

3. Freiflächen

3.1 Mindestens die Hälfte der Parzellenfläche ist als Freifläche anzulegen. Mindestens ein Drittel der Parzellenfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen. Der Aussenraum ist nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig zu gestalten.

Auch im Bebauungsplan-Perimeter soll der in den Zonen 2a bis 5a geltende Grundsatz zum Tragen kommen, dass mindestens die Hälfte der Parzellenfläche als Freifläche und davon zwei Drittel (also mindestens ein Drittel der Parzellenfläche) als Garten oder Grünfläche anzulegen ist. Die Regelung wird auf die gesamte Parzellenfläche bezogen und es kommen keine speziellen Regelungen zum Vorgartenbereich zur Anwendung. Dies schafft mehr Spielraum zur räumlichen Anordnung der Grünflächen und ist beispielsweise dann von Vorteil, wenn Vorplätze von Gebäuden zum Strassenraum oder zu anderen öffentlichen Flächen intensiver bespielt werden sollen und deshalb nicht zwingend zu begrünen sind. Die Abstützung der Freiraumplanung auf ein das gesamte Areal umfassende Natur- und Freiraumkonzept sichert die ökologische und gestalterische Qualität der Freiflächen und gewährleistet bei einer etappenweisen Realisierung, dass einzelne Massnahmen in eine gesamthaft stimmige Freiraumentwicklung münden.

3.2 Die Teilfläche G ist als Grünanlage zu gestalten. Die IWB-Bezirksstation an der Hegenheimerstrasse ist gemäss § 77 BPG in ihrem Bestand geschützt.

Die Promenade an der Ensisheimerstrasse ist Teil der überörtlichen Grünraumverbindung zwischen Bachgraben und Kannenfeldpark und soll deshalb zwingend als Grünanlage fortbestehen. Da ein Ersatz der zum Abbruch vorgesehenen Garagen in diesem Bereich mit dieser Vorschrift nicht möglich ist, erfährt die Promenade eine deutliche Aufwertung. Die Teilfläche G wird zum Mindestanteil für Grünflächen gemäss Ziff. 3.1 gerechnet. Die in der Grünanlage auf einer eigenen kleinen Parzelle gelegene IWB-Bezirksstation an der Ecke Hegenheimerstrasse / Ensisheimerstrasse ist auf absehbare Zeit an den Standort gebunden und soll deshalb in ihrem Bestand geschützt bleiben. Da der Bebauungsplanperimeter in der Bauzone 5a liegt, kommt der erweiterte Bestandesschutz nach §77 Abs. 3 BPG zur Anwendung.

3.3 Die mit Ö1 und Ö2 bezeichneten Bereiche sind für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich zu halten, soweit sie nicht durch zulässige Gebäude in den Baufeldern B2.1 und B2.2 sowie die IWB-Bezirksstation an der Hegenheimerstrasse im Bereich Ö2 besetzt sind. Dies ist mittels einer Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch zu sichern.

Der mit Ö1 bezeichnete Bereich sichert eine grosszügige durchgehende öffentliche Querung des Areals („Forum“) und ist eine wesentliche Grundlage für die beabsichtigte Etablierung von publikumsbezogenen und quartierdienlichen Nutzungen. Die Überlassung des Wegrechts erfolgt unentgeltlich. Der Bereich Ö1 muss auch für Notfallfahrzeuge inklusive Feuerwehr zugänglich sein. Da die definitive Verortung der in Ziff. 2.6 geregelten Bauten in diesem öffentlichen Bereich möglichst flexibel sein soll, wird der Ausschluss der entsprechenden Flächen vom öffentlichen Bereich im Bebauungsplan qualitativ geregelt.

Der mit Ö2 bezeichnete Bereich sichert die öffentliche Zugänglichkeit der bereits heute öffentlich genutzten Promenade an der Ensisheimerstrasse. Diese ist eine wichtige Spazierweg- und Naherholungsverbindung zwischen Bachgraben und Kannenfeldpark.

3.4 Die mit Pfeilen bezeichneten Verbindungen a-a und b-b müssen auf mindestens 4 m Breite und 4 m Höhe öffentlich zugänglich sein. Dies ist mittels einer Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch zu sichern.

Wegen der Barriere des Luzernerrings ist die Querung des Areals von Nordwest nach Südost weniger bedeutsam als die Verbindungen von Südwest nach Nordost über das Forum und die Ensisheimerpromenade. Dennoch sollen auch für diese Verbindung öffentliche Durchgänge gesichert werden. Die Überlassung des Wegrechts erfolgt unentgeltlich. Für die Querung des Baufeldes B1 soll die zusammenhängende Form des neuen Wohnhofs nicht unterbrochen werden, weshalb auch Durchgänge mit einer angemessenen Raumhöhe zulässig sind. Die Abmessungen gewährleisten auch die Zufahrt der Feuerwehr im Notfall.

4. Verkehr

4.1 Oberirdische Flächen für den motorisierten Individualverkehr einschliesslich Parkplätze sind nicht zulässig. Ausnahmen zum Beispiel für Zufahrten zur unterirdischen Einstellhalle, zur Anlieferung oder für Notzufahrten sind möglich, sofern sie die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigen.

Diese Vorschrift dient der Sicherung der Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiflächen sowie der Vermeidung von Durchgangsverkehr.

4.2 In einer unterirdischen Einstellhalle sind maximal 200 Parkplätze zulässig. Zugunsten von Quartier-Parkplätzen kann die Anzahl um maximal 40 Parkplätze erhöht werden. Die unterirdische Einstellhalle darf weder an die Ensisheimerstrasse noch an die Burgfelderstrasse angeschlossen werden. Die Zu- und Wegfahrten sind in ausreichender Distanz zu Kreuzungen und Einmündungen zu positionieren.

Mit einer Relation von rund 0.4 Parkplätzen pro Wohnung orientiert sich der Bebauungsplan am Zielwert für autoarme Siedlungen. Angesichts des in Basel geringen Anteils von Haushalten mit Personenwagen und wegen des guten Anschlusses des Areals an das öffentliche Verkehrsnetz ist dies ein raumplanerisch angemessener Wert. Er entspricht zudem den Zielsetzungen der Eigentümer und Baurechtnehmer. Auch mit den zusätzlich möglichen Quartierparkplätzen bleibt das Angebot noch unter der gemäss Parkplatzverordnung zulässigen Anzahl von Parkplätzen. Dennoch kommen für diese zusätzlichen Parkplätze die gesetzlichen Regeln für ein Quartierparking zur Anwendung. Sie dürfen nur an Bewohnerinnen und Bewohner der Umgebung ausserhalb des Bebauungsplanperimeters vermietet werden und müssen durch die Aufhebung von

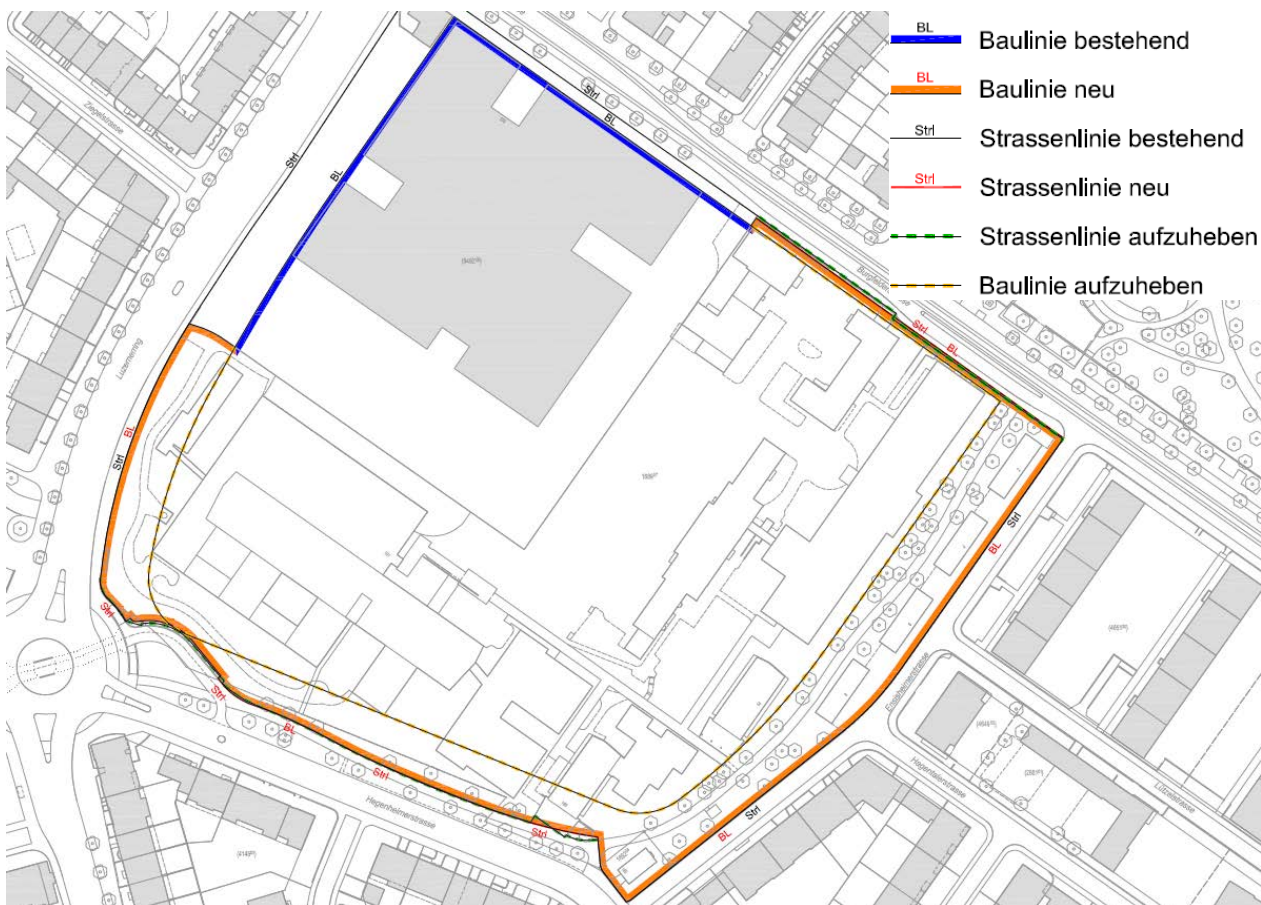
Parkplätzen auf Allmend kompensiert werden. Zum Beispiel durch die geplante Aufhebung von Parkplätzen im Zuge der Gesamterneuerung Burgfelderstrasse – Missionsstrasse – Spalenvorstadt.

Unter Wahrung der in Ziff. 4.2 verankerten Vorgaben zur Menge der Parkplätze und zu deren Anschluss ans Verkehrsnetz ist die Verträglichkeit des Parkplatzangebotes mit der Kapazität des umliegenden Verkehrsnetzes gewährleistet.

5. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesem Bebauungsplan und den Bauvorschriften zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur geringfügigen Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

5.3 Änderung von Bau- und Strassenlinien



Übersichtsplan Änderung von Bau- und Strassenlinien, Plan genordet

Strassenlinien zeigen den bestehenden oder angestrebten Verlauf der Grenze zwischen Strassenparzellen und Privatparzellen. Die Vorlage des Bebauungsplans zweiter Stufe bietet die Gelegenheit, kleinere Bereinigungen an den Strassenlinien vorzunehmen, welche absehbare künftige Anforderungen aufgreifen:

Der Verlauf der Strassenlinie an der Hegenheimerstrasse folgt heute kurz vor der Einmündung der Ensisheimerstrasse in einer mehrfach geknickten Linie der Kopffassade eines der alten Schwesternhäuser. Mit der geplanten Entwicklung im Bebauungsplanperimeter werden die Schwesternhäuser mittelfristig durch neue Gebäude im Baufeld B1 ersetzt. Damit kann an diesem Ort eine geradlinigere Abgrenzung des Strassenraums erfolgen. Zudem werden minimale Anpassungen an das inzwischen abgeschlossene Projekt Kreisel Luzernerring vorgenommen.

Die Flächen von Strassenparzelle und Privatparzelle bleiben in der Summe nahezu unverändert (Strassenparzelle ca. +35 m²).

An der Burgfelderstrasse macht die Strassenlinie im Planungssperimeter heute einen Versatz, der nach der anstehenden Gesamterneuerung des Strassenraums in diesem Abschnitt keine Berechtigung mehr hat. Diese Strassenlinie soll deshalb aufgehoben und durch eine neue Linie ersetzt werden, die einen geraden Verlauf hat und auch mit dem Gesamterneuerungsprojekt Burgfelderstrasse – Missionsstrasse – Spalenvorstadt kompatibel ist. Auch in diesem Fall bleiben die Flächen von Strassenparzelle und Privatparzelle in der Summe nahezu unverändert (Strassenparzelle ca. +18m²).

Baulinien bestimmen, wo die Fluchten der Randbebauungen an Strassen zu verlaufen haben und sie definieren einen Vorgartenbereich zu den Strassenlinien. Im vorliegenden Bebauungsplanperimeter wird die mögliche Lage von Bauvolumen jedoch abschliessend durch die Baufelder geregelt. Der Bebauungsplan geht den Baulinien vor. Die heutige, gesondert im Areal verlaufende Baulinie würde deshalb keine rechtliche Wirkung mehr entfalten und künftig in dieser Form nicht mehr zutreffende Gestaltungsabsichten suggerieren. Sie soll deshalb aufgehoben werden und an die Strassenlinie gelegt werden, um nicht mehr als eigenständiges Gestaltungselement in Erscheinung zu treten.

5.4 Mehrwertabgabe

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

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

5.5 Dienstbarkeiten

Sämtliche erforderlichen Dienstbarkeiten, welche sich aufgrund des Bebauungsplanes oder/und der vorgesehenen Nutzung und Bebauung ergeben, sind zu erfassen und einzutragen. Löschungen, Änderungen oder Eintragungen von Dienstbarkeiten werden durch das Grundbuch- und Vermessungsamt vollzogen und können nicht ohne Zustimmung der zuständigen Behörde bzw. des Bau- und Gastgewerbeinspektorats abgeändert oder gelöscht werden.

6. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom 22. August bis 20. September 2018 fand die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung statt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen keine Anregungen oder Einsprachen ein.

7. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 6, insbesondere aber Kapitel 4 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 6 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

8. Stellungnahme und Antrag

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat den Bebauungsplan im Hinblick auf die Aufnahme in die Gesetzessammlung geprüft.

Wir beantragen gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 folgende Beschlussfassung:

1. Der Regierungsratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes zweiter Stufe sowie neue Bau- und Strassenlinien im Bereich Luzernerring / Burgfelderstrasse / Ensisheimerstrasse / Hegenheimerstrasse (Areal Westfeld, ehemaliges Areal Felix Platter) und Publikation mit Rechtsmittelerklärung wird verbindlich erklärt (siehe Anhang).

Begründung

Mit dem Neubau des Felix Platter-Spitals kann ein grosser Teils des Areals für genossenschaftlichen Wohnungsbau genutzt werden. Am 20. Oktober 2016 hat der Grosse Rat einen Bebauungsplan erster Stufe beschlossen, welcher die groben Rahmensetzungen für den neu nutzbaren Arealteil definiert und die Pflicht zu einem Bebauungsplan zweiter Stufe in regierungsrätlicher Kompetenz beinhaltet. Der vorliegende Bebauungsplan zweiter Stufe konkretisiert nun auf Grundlage eines Studienauftrags die städtebauliche Disposition des Areals und die Schaffung von öffentlichen Freiräumen und Verbindungen ins umgebende Quartier. Mit der Umnutzung des alten Spitalbaus und einem grossen Wohnhof entsteht Wohnraum für über 1'000 Menschen sowie Spielräume für quartierdienliche Nutzungen und Gewerbe.

Verfahrensbeschluss

2. Der Vorsteher des Bau- und Verkehrsdepartements wird als Referent bezeichnet

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Dr. Hans-Peter Wessels
Vorsteher

Beilagen

- Bebauungsplan Nr. 14'166 des Planungsamtes vom 17.07.2018
- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'167 des Planungsamtes vom 18.6.2018
- Anhang: Regierungsratsbeschluss (Publikationstext)
- K+C-Bestätigung

Geht an alle Departemente (10 Ex.)

Anhang: Regierungsratsbeschluss (Publikationstext)

Regierungsratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplanes zweiter Stufe sowie neue Bau- und Strassenlinien im Bereich Luzernerring / Burgfelderstrasse / Ensisheimerstrasse / Hegenheimerstrasse (Areal Westfeld, ehemaliges Areal Felix Platter)

Vom ...

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'166 des Planungsamtes vom 17.07.2018 wird verbindlich erklärt.
Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Areal Felix Platter; Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Abweisung von Einsprachen sowie Widmung im Bereich Luzernerring, Burgfelderstrasse, Ensisheimerstrasse, Hegenheimerstrasse vom 20. Oktober 2016 werden folgende Vorschriften erlassen:
2. **Bebauung**
 - 2.1 Oberirdische Gebäude sind unter Wahrung der übrigen Bebauungsplanvorschriften nur in den Baufeldern B1, B2.1, B2.2 und B3 zulässig. Ausgenommen von dieser Beschränkung sind untergeordnete Bauten, die der Ausstattung der Freiflächen oder der Erschliessung dienen und sich gut in die städtebauliche Konzeption einordnen. Über das Baufeld hinausragende Bauteile sind nur zulässig, wenn sie eine gute städtebauliche und architektonische Gesamtwirkung erzielen und die Baufeldgrenze nicht mehr als 1.5 m überschreiten.
 - 2.2 Die Verteilung der zulässigen Bruttogeschossfläche auf die Baufelder richtet sich nach den Vorschriften der Ziffern 2.5 bis 2.7. Die jeweils maximal zulässige Bruttogeschossfläche kann durch Transfer zwischen den Baufeldern überschritten werden. Maximal können 2'000 m² der zulässigen Bruttogeschossfläche zwischen den Baufeldern transferiert werden, sofern die übrigen Vorschriften eingehalten sind.
 - 2.3 Die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie kleiner als 20% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist, darüber hinaus zur Hälfte.
 - 2.4 Innerhalb der Baufelder wird die Wandhöhe nicht durch Lichteinfallswinkel beschränkt. Fensterflächen werden für eine ausreichende Belichtung angerechnet, wenn ein Lichteinfallswinkel von 60° nicht überschritten wird.
 - 2.5 **Baufeld B1**
 - a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 43'000 m².
 - b. Die maximale Wandhöhe exklusive unbeachtliche Bauteile beträgt 297 m ü.M.
 - c. Für das gesamte Baufeld ist ein einheitliches Höhenniveau der nach aussen gerichteten Traufkante einzuhalten.

¹ SG 730.100

d. Zulässig sind maximal 7 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss.

2.6 Baufelder B2.1 und B2.2

- a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 4'000 m².
- b. Die maximale Wandhöhe exklusive unbeachtliche Bauteile beträgt 11 m. Messpunkt ist jeweils der am niedrigsten gelegene Schnittpunkt von Gebäude und projektiertem Terrain.
- c. Es sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Dachgeschoss zulässig.
- d. Die maximal überbaubare Grundfläche beträgt 2'200 m².
- e. Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper und des Terrains müssen eine gute Gesamtwirkung im Hinblick auf die Raumbildung im Bereich Ö1 erzielen.

2.7 Baufeld B3 - Denkmal ehemaliges Spitalgebäude

- a. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 21'000 m².
- b. Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung im Denkmalverzeichnis ergeben.

3. Freiflächen

3.1 Mindestens die Hälfte der Parzellenfläche ist als Freifläche anzulegen. Mindestens ein Drittel der Parzellenfläche ist als Garten oder Grünfläche anzulegen. Der Aussenraum ist nach einem Natur- und Freiraumkonzept hochwertig zu gestalten.

3.2 Die Teilfläche G ist als Grünanlage zu gestalten. Die IWB-Bezirksstation an der Hegenheimerstrasse ist gemäss § 77 BPG in ihrem Bestand geschützt.

3.3 Die mit Ö1 und Ö2 bezeichneten Bereiche sind für die Öffentlichkeit dauernd zugänglich zu halten, soweit sie nicht durch zulässige Gebäude in den Baufeldern B2.1 und B2.2 sowie die IWB-Bezirksstation an der Hegenheimerstrasse im Bereich Ö2 besetzt sind. Dies ist mittels einer Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch zu sichern.

3.4 Die mit Pfeilen bezeichneten Verbindungen a-a und b-b müssen auf mindestens 4 m Breite und 4 m Höhe öffentlich zugänglich sein. Dies ist mittels einer Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch zu sichern.

4. Verkehr

4.1 Oberirdische Flächen für den motorisierten Individualverkehr einschliesslich Parkplätze sind nicht zulässig. Ausnahmen zum Beispiel für Zufahrten zur unterirdischen Einstellhalle, zur Anlieferung oder für Notzufahrten sind möglich, sofern sie die städtebauliche Konzeption nicht beeinträchtigen.

4.2 In einer unterirdischen Einstellhalle sind maximal 200 Parkplätze zulässig. Zugunsten von Quartier-Parkplätzen kann die Anzahl um maximal 40 Parkplätze erhöht werden. Die unterirdische Einstellhalle darf weder an die Ensisheimerstrasse noch an die Burgfelderstrasse angeschlossen werden. Die Zu- und Wegfahrten sind in ausreichender Distanz zu Kreuzungen und Einmündungen zu positionieren.

5. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesem Bebauungsplan und den Bauvorschriften zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Bau- und Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14'167 vom 18.06.2018 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Er tritt am fünften Tag nach der Publikation in Kraft.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweises-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.