

Ratschlag

betreffend

**Änderung der Zonenzuweisung
Festsetzung eines Überbauungsplans
Erlass spezieller Bauvorschriften
Zuordnung/Genehmigung
der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Geviert
zwischen der Burgfelderstrasse,
der Waldighoferstrasse
und der Theodor Herzl-Strasse**

Vom 20. Oktober 1992 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 26. November 1992

Inhaltsverzeichnis

0.	Kurzfassung	4
1.	Begehren	4
2.	Heutige rechtliche Grundlagen	4
2.1.	Zoneneinteilung	4
2.2.	Wohnanteilplan	5
3.	Begründung für einen Überbauungsplan	5
3.1.	Siedlung «In der Rosenau»	5
3.2.	Siedlung «Waldighoferstrasse»	5
4.	Standortwahl für den Ersatz der Siedlung «In der Rosenau»	6
5.	Projektierungskriterien	6
5.1.	Flexibilität	7
5.2.	Raumgrössen	7
5.3.	Bauqualität	7
6.	Projekt Wohnsiedlung Burgfelderstrasse / Waldighofer- strasse / Theodor Herzl-Strasse	7
6.1.	Städtebauliche Eingliederung	8
6.2.	Ausnützungsziffer	8
6.3.	Lichtraumprofil	8
6.4.	Wohnungen	8
6.5.	Umgebungsgestaltung	9
6.6.	Etappierung	9
6.7.	Allfällige Erweiterung	10
6.8.	Finanzierung	10
7.	Baumschutz	10
8.	Parkierung (Autos, Velos und Mofas)	11
9.	Lärmempfindlichkeitsstufe	11

10.	Lärmschutzfragen in bezug auf Strassen- und Luftverkehr	11
11.	Überbauungsplan aus der Sicht von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)	12
12.	Mehrwertabgabe	13
13.	Bau- und Strassenlinien	13
14.	Erläuterungen zu den Anträgen	13
14.1.	Zonenänderung	13
14.2.	Spezielle Bauvorschriften	14
14.2.1.	Der Überbauungsplan	14
14.2.2.	Ergänzende spezielle Bauvorschriften	14
14.2.3.	Abweichungen vom Überbauungsplan	15
14.3.	Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe	15
15.	Auflage- und Einspracheverfahren	16
16.	Anträge	16
	Grossratsbeschluss Zonenänderung	18
	Grossratsbeschluss Überbauungsplan / spezielle Bauvorschriften	19
	Grossratsbeschluss Genehmigung RRB Lärmempfindlichkeitsstufen	20

0. Kurzfassung

Mit der Realisierung der Nordtangente und ihrem Anschluss an die französische Autobahn A35 muss die Wohnsiedlung «In der Rosenu» ab Ende 1995 aufgehoben werden. Als Ersatz soll die sanierungsbedürftige Notwohnungssiedlung im Strassendreieck Burgfelderstrasse, Waldighoferstrasse, Theodor Herzl-Strasse abgebrochen und durch eine verdichtete Neuüberbauung, die durch ihre offene zeilenförmige Bauweise und den dazwischenliegenden grünen Freiräumen die bestehende Quartierstruktur übernimmt, ersetzt werden.

1. Begehren

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend die Änderung der Zoneneinteilung, die Festsetzung eines Überbauungsplans, den Erlass spezieller Bauvorschriften sowie die Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Geviert zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse und der Theodor Herzl-Strasse zu unterbreiten.

2. Heutige rechtliche Grundlagen

2.1. Zoneneinteilung

Das Geländedreieck, Parzelle 1750.02 in Sektion II des Grundbuches der Stadt Basel, zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse und der Theodor Herzl-Strasse weist eine Fläche von 10805,5 m² auf, davon sind 1334 m² der Grünzone und 9471,5 m² der Zone 2 zugewiesen. An der Ostecke des Dreiecks befindet sich die Endschleife der Tramlinie 3, Parzelle 597.2 in Sektion II des Grundbuches der Stadt Basel, mit einer Fläche von 1280 m², die der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) zugewiesen ist.

An den gegenüberliegenden Strassenseiten schliessen im Süd-Osten

die Zonen 2 und 4 (in der Randzone entlang der Burgfelderstrasse), im Westen die Zonen 3 und die Zone öBA (Israelitischer Friedhof) und im Nord-Osten die Grünzone an.

2.2. Wohnanteilplan

Im Wohnanteilplan gemäss Regierungsratsbeschluss vom 29. Januar 1985 ist das Areal dem Wohngebiet mit einem Wohnflächenanteil von 90–100% zugewiesen.

3. Begründung für einen Überbauungsplan (Ausgangslage)

3.1. Siedlung «In der Rosenau»

Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel besitzt im Dreieck, das durch die Flughafenstrasse, die Neudorfstrasse und die Landesgrenze zu Frankreich gebildet wird, die Parzelle 251.04 in Sektion I des Grundbuches der Stadt Basel mit insgesamt 22 544,5 m² Land. Neben einer Sportanlage (Sportplatz «Friedmatt») wurde 1947 auf diesem Areal die Notwohnungssiedlung «In der Rosenau» erstellt. Sie umfasst 13 zweigeschossige Wohnbauten mit insgesamt 60 Wohnungen sowie einen heute nicht mehr genutzten Kindergartenpavillon.

Bedingt durch den Bau der N2 (Nordtangente) und ihren Anschluss an die französische Autobahn A 35 an der Landesgrenze muss die Notwohnungssiedlung «In der Rosenau» ca. ab Ende 1995 aufgehoben werden. Ein Ersatz der Siedlung wäre ohnehin wegen des Alters der Bauten, der Leichtbauweise mit ihren heute nicht mehr zulässigen Wärmedämmwerten und des wesentlich höher als üblich liegenden Abnutzungsgrades kurz- bis mittelfristig notwendig geworden.

3.2. Siedlung «Waldighoferstrasse»

Im Dreieck zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse und der Theodor Herzl-Strasse hat der Kanton Basel-Stadt 1949 eine Notwohnungssiedlung erstellt, die in Zweckbestimmung, Konstruk-

tion und Grundrissaufteilung mit der Siedlung «In der Rosenau» praktisch als identisch bezeichnet werden kann. In 12 zweigeschossigen Bauten wurden hier 49 Wohnungen untergebracht.

Was den baulichen Zustand der Siedlung «Waldighoferstrasse» betrifft, so gilt dasselbe wie für die Siedlung «In der Rosenau».

4. Standortwahl für den Ersatz der Siedlung «In der Rosenau»

Basel-Stadt – als dichtbebauter Stadtkanton – verfügt heute kaum mehr über Reserven an unüberbauter Landfläche geeigneter Grösse, die eine problemlose Verlegung dieser Siedlung ermöglichen würde. Von den vorgeschlagenen und untersuchten Standorten waren die meisten mit gravierenden Nachteilen behaftet. Nach eingehenden Abklärungen hat daher eine interdepartementale Arbeitsgruppe vorgeschlagen, die Notwohnungssiedlung an der Burgfelderstrasse / Waldighoferstrasse / Theodor Herzl-Strasse durch eine verdichtete Neuüberbauung zu ersetzen, und zwar mit folgender Begründung:

- Wie bereits unter Ziff. 3 dargelegt, ist die Siedlung aufgrund ihrer Bauart und des baulichen Zustandes ohnehin kurz- bis mittelfristig ersatzbedürftig.
- Die heutige Siedlung weist mit einer Ausnutzungsziffer von lediglich 0,38 eine niedrige Dichte auf, wäre doch von Gesetzes wegen bereits heute eine Ausnutzungsziffer von 0,7 zulässig. Mit der Aufzoning kann, bedingt durch die Mischnutzung der Zonen 3 und 4, eine mittlere Ausnutzungsziffer von 1,08 erreicht werden.

5. Projektierungskriterien

Die geschilderte Ausgangslage erfordert die Neuerstellung von rund 100 preisgünstigen Wohnungen. Es kann dabei als selbstverständlich vorausgesetzt werden, dass für die Bauweise ein rationelles und öko-

nomisches System gewählt und der Komfort auf ein vertretbares Minimum reduziert wird.

Nach Abklärungen und vergleichenden Untersuchungen an verschiedenen Wohnsiedlungen auf Stadtgebiet wurden folgende Projektierungskriterien formuliert:

5.1. Flexibilität

Bei veränderten Bedürfnissen sollen die Wohnungsgrössen sowie der Gebäude- und Wohnungsstandard mit möglichst geringem baulichem Aufwand angepasst werden können.

5.2. Raumgrössen

Es muss mit einer relativ hohen Belegungsdichte gerechnet werden. Um in jedem Raum eine Möblierung für 2 Personen zu ermöglichen, sind Raumgrössen von durchgehend ca. 15 m² vorgesehen.

5.3. Bauqualität

Flexibilität und nutzungsneutrale Raumgrössen implizieren eine lange Lebensdauer der Bauten. Bei der Wahl der Konstruktionsart und der Baumaterialien muss dies entsprechend berücksichtigt werden.

6. Projekt Wohnsiedlung

Burgfelderstrasse / Waldighoferstrasse / Theodor Herzl-Strasse

Durch die vorgenannten Projektierungskriterien wird die projektierte Wohnüberbauung nicht spezifisch auf einen Notwohnungstypus festgelegt. Es ist daher beabsichtigt, die geplanten Neubauten als Kommunalbauten einzusetzen, und – im Sinne einer Rochade – die noch bescheideneren Anforderungen genügenden Wohnungen zwischen der Theodor Herzl-Strasse und der Landesgrenze zu Notwohnungen zu machen.

6.1. Städtebauliche Eingliederung

Das vom Basler Architekturbüro Archico (Rainer Senn, Arch. BSA/SWB) ausgearbeitete Projekt sieht folgende Massnahmen vor:

- Die bestehende Quartierstruktur wird durch die offene, zeilenförmige Bauweise übernommen. Die Freifläche hinter den Baulinien beträgt – ohne die Grünzone – rund 60%.
- An der Burgfelderstrasse entsteht ein viergeschossiger Baukörper mit Dachgeschoss. Die übrigen Bauzeilen sind dreigeschossig, auch jeweils mit Dachgeschoss.
- Um optimale Besonnungsverhältnisse zu gewährleisten, wurden möglichst grosse Gebäudeabstände vorgesehen und das Dachgeschoss asymmetrisch gegen Süden verschoben, wodurch die zonenmässige Wandhöhe jeweils an der Südfassade geringfügig überschritten wird.

6.2. Ausnutzungsziffer

Im Geviert können neu, bei einer Ausnutzungsziffer von 1,08 (Mittelwert der Zonen 3 und 4), Bauten mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von rund 12 500 m² erstellt werden.

6.3. Lichtraumprofil

Sowohl innerhalb der Siedlung als auch zu den benachbarten Überbauungen werden die Lichtraumprofile eingehalten.

6.4. Wohnungen

Unter Einhaltung der unter Ziff. 5 erwähnten Planungskriterien sieht das Projekt folgendes Wohnungsprogramm vor:

- Total sind rund 100 Wohnungen geplant, die alle behindertengerecht erstellt werden.
- Die Anzahl Zimmer beträgt etwa 330, so dass mit etwa 450 Bewohnern gerechnet werden kann.

- Bei der Nutzung handelt es sich weiterhin ausschliesslich um Wohnen, mit dem Unterschied, dass es sich nicht mehr um Not-, sondern um Kommunalwohnungen handelt. Es wird angestrebt, eine ausgewogenere soziale Durchmischung zu erreichen.

6.5. Umgebungsgestaltung

Das Quartier ist geprägt durch die offene Bauweise; die Häuserzeilen und die dazwischenliegenden Grünflächen verlaufen quer zu den Strassen. Dieses Grundmuster wurde im vorliegenden Projekt übernommen, so dass die grünen Freiräume zwischen den Häuserzeilen über die Theodor Herzl-Strasse und die Waldighoferstrasse in den benachbarten Überbauungen ihren Anschluss finden.

Die Mittelzone wird als Mergelplatz ausgebildet, der eine gewisse Zentrumsfunktion als Spielplatz für Kleinkinder erfüllt. Sie ist auch als Zufahrt für die Feuerwehr ins Zentrum der Überbauung ausgebaut. Die älteren Kinder haben auf der Südecke der Parzelle, welche in der Grünzone liegt, einen idealen Fussballplatz.

Die Grünflächen zwischen den Häuserzeilen werden, wie schon heute bestehend, zu den Strassen hin mit Hagebuchenhecken eingefasst.

6.6. Etappierung

Um eine möglichst reibungslose «Rochade» der Mieter zu gewährleisten, wird eine Etappierung des Neubauvorhabens vorgesehen.

1992: Bauplanung, Baueingabe / 1993: Etappe 1, Burgfelderstrasse 253, 255, 257 / 1994: Etappe 2, Waldighoferstrasse 4, 6, 8, 10 / 1995: Etappe 3, Waldighoferstrasse 12, 14, 16, 18, 20.

Es wird angestrebt, diesen Zeitplan auch dann einzuhalten, wenn sich beim Baubeginn der Nordtangente im Bereich Rosenau eine Verzögerung abzeichnen sollte. Wäre letzteres der Fall, so kann die Siedlung «In der Rosenau» weiterhin bewohnt und damit – zumindest kurzfristig – das Angebot an Not- bzw. Kommunalwohnungen erhöht werden.

6.7. Allfällige Erweiterung

Falls die Endschleife der Tramlinie 3 aufgehoben wird, besteht die Möglichkeit, einen weiteren Wohnblock entlang der Burgfelderstrasse zu errichten und die «Baulücke» zu schliessen.

6.8. Finanzierung

Die Finanzierung des Bauvorhabens erfolgt zu Lasten des Finanzvermögens und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Ratschlages. Die noch zu beantragenden Erstellungskosten werden auf Fr. 30 000 000.– geschätzt, wobei die Entschädigungsleistungen durch den Nationalstrassenbau für Land und untergehende Werte in der Rosenau sowie die Gebäuderestwerte an der Waldighoferstrasse von diesem Betrag in Abzug gelangen. Die diesbezüglichen Verhandlungen mit dem Bund sind noch im Gange. Der Kanton stützt sich hierbei auf ein neutrales Gutachten, das als Untergrenze die obgenannten Werte auf Fr. 28 670 000.– schätzt, wovon 65% wieder dem Finanzvermögen zufließen würden.

7. Baumschutz

Das Geviert Burgfelderstrasse / Waldighoferstrasse / Theodor Herzl-Strasse liegt im Gebiet, in dem Bäume gemäss § 4 des Baumgesetzes geschützt sind, deren Stämme einen Meter über Boden einen Umfang von über 90 cm aufweisen.

Im gesamten stehen auf diesem Areal 27 geschützte Bäume unterschiedlicher Art, von denen zur Realisierung des Bauprojektes deren 11 gefällt werden müssen. Die ebenfalls zum Baumbestand gezählten Linden entlang der Waldighoferstrasse werden durch das Bauvorhaben nicht tangiert. Für die wegfallenden Bäume verlangt die Stadtgärtnerei im Vorgarten entlang der Häuserzeile an der Burgfelderstrasse und im Innern des Gevierts insgesamt 15 Ersatzbäume nebst einer Begrünung mit Wildhecken und Lebhägen. Wir verweisen auf Abschnitt 13 dieses Ratschlages.

8. Parkierung (Autos, Velos und Mofas)

Die 49 Wohnungen in der heutigen Siedlung verfügen über keine eigenen Autoabstellplätze. Im Projekt vorgesehen sind 36–38 unterirdische Autoeinstellplätze, die auch an Interessenten aus der näheren Umgebung vermietet werden können. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle liegt an der Theodor Herzl-Strasse. Das Konzept einer verdichteten Überbauung schliesst das oberirdische Parkieren auf dem Grundstück selbst von vornherein aus.

Es stehen in jedem Block separate Velo-/Mofaeinstellplätze zur Verfügung. Der Projektverfasser ist von einem Einstellplatz pro Zimmer ausgegangen, was ein Total von rund 330 Plätzen ergibt.

9. Lärmempfindlichkeitsstufe

Gestützt auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 und die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986, muss der Regierungsrat Lärmempfindlichkeitsstufen festsetzen. Dem aufzuzonenden Gebiet soll die Empfindlichkeitsstufe II (Definition unter Kapitel 10, Abs. 2) zugeordnet werden. Im umgebenden Gebiet ist dieselbe Stufe vorgesehen.

10. Lärmschutzfragen in bezug auf Strassen- und Luftverkehr

Das fragliche Gebiet ist bereits überbaut. Es sind Wohnhäuser mit maximal 2 Geschossen und einem Dachgeschoss (Zone 2) zugelassen. Zur Realisierung des Bauvorhabens sind neu drei- und viergeschossige Bauten (jeweils mit asymmetrischem Dachgeschoss) vorgesehen. Die bestehende Wohnnutzung bleibt dabei unverändert.

Gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) gilt «in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen» die Empfindlichkeitsstufe II. Somit ist man bei der

Beurteilung des vorliegenden Projektes von den Belastungsgrenzwerten der Empfindlichkeitsstufe II ausgegangen.

Die Belastungen durch Strassen- und Tramlärm an der Burgfelderstrasse liegen für alle berechneten Immissionspunkte deutlich unter den Immissionsgrenzwerten für die Empfindlichkeitsstufe II. Das projektierte Bauvorhaben erfüllt somit die Anforderungen der LSV.

Die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) liefert keine Beurteilungsgrundlagen für den Fluglärm von Basel-Mülhausen. Sie liefert nur Unterlagen zur Ermittlung der Lärmbelastungen von Regionalflughäfen und Flugfeldern.

Für die drei grossen Flughäfen erliess der Bund am 23. November 1973 eine spezielle Verordnung über die Lärmzonen, bei welcher der Lärm mit dem «Noise and Number-Index» (NNI) erfasst wird. Am Messpunkt Allschwil liegen die Werte bei 35 NNI, beim Messpunkt Felix-Platter-Spital bei 25,8 NNI; also rund 10–24 NNI unter dem Bereich, für welchen Schallschutzmassnahmen bei Wohnhäusern vorgeschrieben werden. Wegen diesen tiefen Werten wurde bisher für das schweizerische Gebiet beim Flughafen Basel-Mülhausen kein Lärmzonenplan erlassen.

11. Überbauungsplan aus der Sicht von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) vom 2. Oktober 1989

Gemäss Art. 26 der RPV, die seit dem 20. Oktober 1989 in Kraft ist, muss über die Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben berichtet werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes RPG) werden durch die Erläuterungen in den Kapiteln 3–10, die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) im Kapitel 15 abgedeckt. Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der kant. Richtplan (Art. 8 RPG) werden durch das Vorhaben nicht berührt. Den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, wird Rechnung getragen, sie sind im übrigen im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

12. Mehrwertabgabe

Eine Mehrwertabgabe entfällt, da es sich um ein Bauvorhaben der Einwohnergemeinde der Stadt Basel handelt.

13. Bau- und Strassenlinien

Die heutigen und zukünftigen Grünflächen der Siedlung greifen jeweils über die Parzellengrenzen bzw. die Strassenlinien hinaus in die Allmend. Es sind jedoch keine Linienverlegungen vorgesehen, damit, falls notwendig, Strassenverbreiterungen (Burgfelderstrasse) oder das Anlegen eines Trottoirs (Theodor Herzl-Strasse) möglich bleiben.

Der Regierungsrat wird jedoch zum gegebenen Zeitpunkt die Baulinien im Bereich der Grünzone aufheben.

Der Bereich zwischen der Bau- und Strassenlinie entlang der Burgfelderstrasse unterliegt der Bestimmung «Vorgarten zur Verbreiterung der Strasse bestimmt». Die Eingangswindfänge und die Rampe zum Velokeller kommen somit auf die künftige Allmend zu liegen. Dasselbe gilt auch für Baumersatzpflanzungen in besagtem Bereich. Die Baubewilligung für die betroffenen Bauteile kann jedoch gegen Revers erteilt werden.

14. Erläuterungen zu den Anträgen

14.1. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 11 762 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992 wird verbindlich erklärt.

Das Projekt, das auf der von der interdepartementalen Arbeitsgruppe formulierten Vorgabe einer sinnvollen städtebaulichen Verdichtung basiert, erfordert eine Aufzoning des Geviertes, und zwar für einen kleineren Teil entlang der Burgfelderstrasse von der Zone 2

in die Zone 4 sowie für die verbleibende Fläche zwischen Waldighoferstrasse und Theodor Herzl-Strasse von der Zone 2 in die Zone 3. Bedingt durch die Grössenanteile der Zonen 3 und 4 ergibt sich neu eine mittlere Ausnutzungsziffer von 1,08.

14.2. Spezielle Bauvorschriften

14.2.1. Der Überbauungsplan

Der Überbauungsplan Nr. 11763 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992 wird verbindlich erklärt.

Der Überbauungsplan zeigt die Flächen und die Lage der projektierten Baukörper, unter Angabe des Haustyps und der zugehörigen Geschosshöhen. Weiter sind die Erschliessung der Häuser, die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle an der Theodor Herzl-Strasse sowie die mögliche Feuerwehrezufahrt an der Burgfelderstrasse eingezeichnet.

Dazu kommt je ein Profil für die 2 vorkommenden Gebäudetypen, Typ A (Zone 4) und Typ B (Zone 3), mit Angabe der maximalen Wandhöhen an der Süd- und an der Nordfassade.

14.2.2. Ergänzende spezielle Bauvorschriften

a) Die im Überbauungsplan eingetragenen Profile für die Gebäudetypen A und B sind massgebend.

Bedingt durch die asymmetrische Verschiebung des Dachgeschosses gegen Süden wird die zonenmässige Wandhöhe um 1,05 m in der Zone 3, beziehungsweise um 0,80 m in der Zone 4, überschritten. Im Anblick erscheint an der Südfassade ein Geschoss mehr als zonenüblich. Dafür liegt die Wandhöhe an der Nordfassade jeweils weit unter dem zonenkonformen Mass. Der Grund für diese Abweichung liegt im Bestreben des Architekten, eine bessere Besonnung zu ermöglichen, insbesondere für die erdgeschossigen Wohnungen der jeweils nördlich anschliessenden Bauzeile, als dies bei einer dem Zonenprofil in allen Punkten folgenden Überbauung dieser Grössenordnung möglich wäre.

b) Es sind mindestens 25 und höchstens 40 Autoeinstellplätze zu erstellen.

Die Parkierungssituation in der Umgebung sieht heute so aus, dass tagsüber alle Parkplätze auf der Allmend belegt sind. Mit der Einführung der Anwohnerparkkarte wird die Fremdparkierung (Arbeitspendler) auf der Allmend wegfallen, was zu einer wesentlichen Entschärfung des Parkplatzproblems beitragen wird. Trotzdem sollte, auch wenn es sich wie hier um Kommunalwohnungen handelt, ein Minimum an Parkplätzen auf Privatareal angeboten werden, um die Allmend vom ruhenden Verkehr zu entlasten. Es wurde in diesem Fall bewusst darauf verzichtet, die gemäss § 132a HBG zulässige Anzahl von einem Autoeinstellplatz pro Wohnung auszuschöpfen.

c) Es sind mindestens 250 Velo- und Mofaeinstellplätze zu erstellen.

Im Projekt ist 1 Velo-/Mofaeinstellplatz pro Zimmer vorgesehen. Damit beträgt die Anzahl Veloeinstellplätze mehr, als dies in der vom Bauinspektorat aufgrund von § 196a HBG erarbeiteten Richtlinie vorgesehen wird.

14.2.3. Abweichungen vom Überbauungsplan

Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Es handelt sich dabei um eine in speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel.

14.3. Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Geviert zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse und der Theodor Herzl-Strasse wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet (RRB vom 20. Oktober 1992). Diesen Regierungsratsbeschluss unterbreiten wir dem Grossen Rat entsprechend § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt zur Genehmigung.

Wir verweisen auf Kapitel 9 und 10 dieses Ratschlages.

15. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Auflage des dem Grossen Rat zu beantragenden Beschlusstextes und der zugehörigen Pläne Nr. 11 762 A, Nr. 11 762 B und Nr. 11 763 erfolgte vom 11. Mai bis zum 9. Juni 1992 im Amt für Kantons- und Stadtplanung. Innert der gesetzten Frist hat sich die Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse mit ihren Bedenken zur Parkierung vernehmen lassen.

Das Schreiben der Wohngenossenschaft Burgfelderstrasse ist als Bemerkung im Sinne von § 11 EVRPG zu werten. Grundsätzlich hat die Wohngenossenschaft keine Einwendungen gegen die projektierte Neuüberbauung. Sie äussert einige Bedenken zur Parkplatzsituation im betroffenen Gebiet und bezweifelt die Wirksamkeit der in Aussicht gestellten Anwohnerparkkarte.

Diese Äusserungen wenden sich nicht gegen die Planaufgabe und die speziellen Bauvorschriften, und es ist demzufolge nicht darauf einzutreten. Da keine Einsprachen vorliegen, erscheint eine Behandlung dieses Ratschlages durch eine Grossratskommission nicht zwingend.

Zur Frage der Parkierung verwiesen wir auf die Kapitel 8 und 14.2.2 dieses Ratschlages. Zusätzlich machen wir darauf aufmerksam, dass mit dem Bau der unterirdischen Einstellhalle ein Beitrag zur Verbesserung der bestehenden Parkplatzsituation geleistet wird.

16. Anträge

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachfolgenden Beschlüsse.

Basel, den 20. Oktober 1992

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Prof. Dr. H. R. Striebel
Der Vizestaatsschreiber: Dr. S. Scheuring

Im Ratssaal aufgelegt:

- Zonenänderungspläne Nr. 11 762 A und Nr. 11 762 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992
- Überbauungsplan Nr. 11 763 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992
- Modell Massstab 1:200

Dem Ratschlag beigelegt:

- Zonenänderungspläne Nr. 11 762 A und Nr. 11 762 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992
- Überbauungsplan Nr. 11 763 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992
- 1 Modellfoto

**Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zonenzuweisung
für das Geviert zwischen der Burgfelderstrasse, der
Waldighoferstrasse und der Theodor Herzl-Strasse**

Vom 6. 1. 1993

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 5 des Hochbautengesetzes, beschliesst:

Der Zonenänderungsplan Nr. 11 762 B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992 wird verbindlich erklärt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

**Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines
Überbauungsplanes
Erlass spezieller Bauvorschriften für das Geviert
zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse
und der Theodor Herzl-Strasse**

Vom 6. 1. 1993

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes, beschliesst:

1. Der Überbauungsplan Nr. 11 763 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 29. April 1992 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Überbauungsplan werden folgende ergänzende spezielle Bauvorschriften erlassen:
 - a) Die im Überbauungsplan eingetragenen Profile für die Gebäudetypen A und B sind massgebend.
 - b) Es sind mindestens 25 und höchstens 40 Autoeinstellplätze zu erstellen.
 - c) Es sind mindestens 250 Velo- und Mofaeinstellplätze zu erstellen.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

**Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung der Zuordnung
der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Geviert zwischen
der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse
und der Theodor Herzl-Strasse**

Vom 6.1.1993

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf § 11 Abs. 3 USG
BS, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

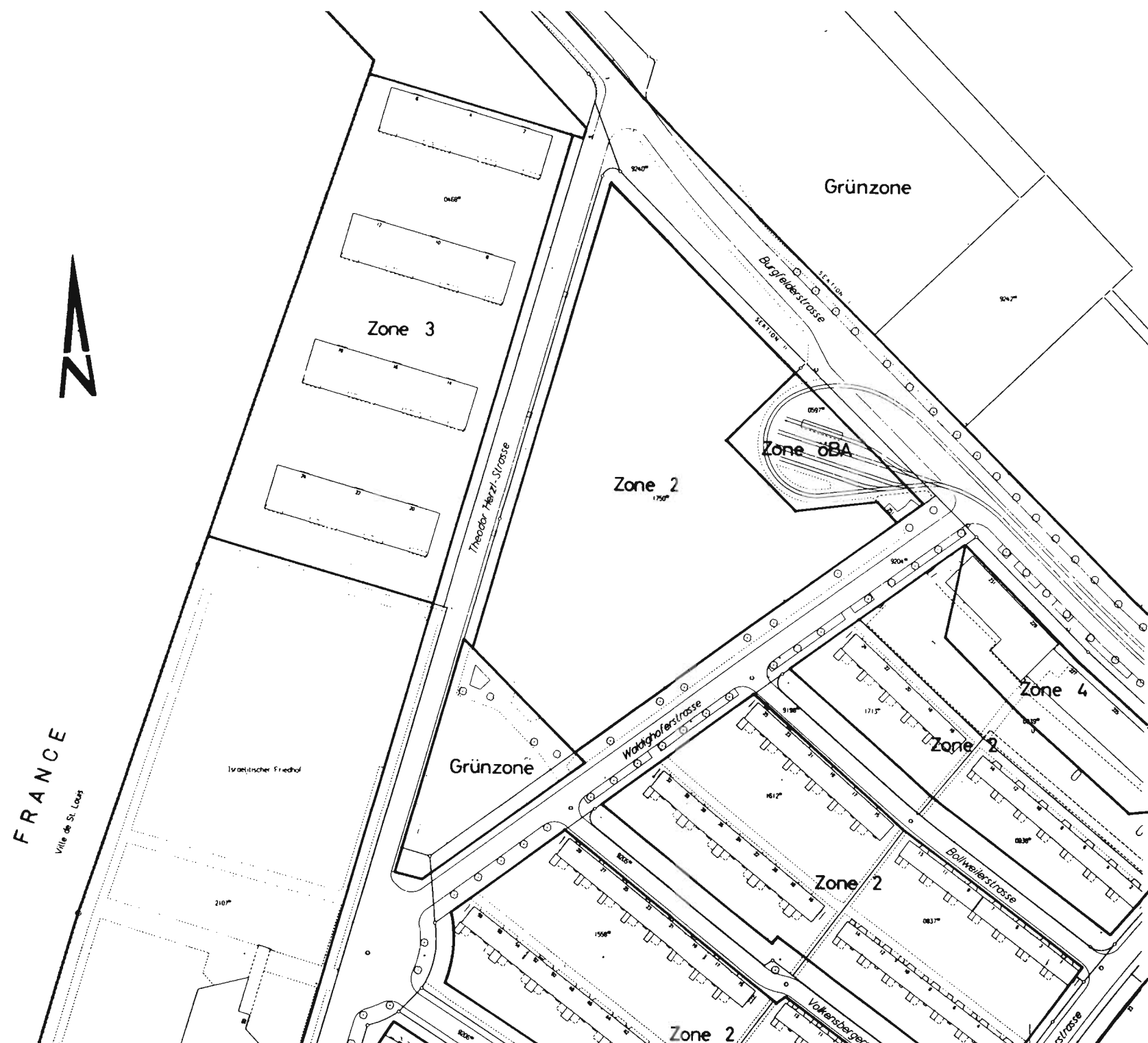
Der nachfolgende Regierungsratsbeschluss vom 20. Oktober 1992 be-
treffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird genehmigt:

**Beschluss des Regierungsrates betreffend Zuordnung
der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Geviert zwischen
der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse
und der Theodor Herzl-Strasse**

Vom 20. Oktober 1992

Dem Geviert zwischen der Burgfelderstrasse, der Waldighoferstrasse
und der Theodor Herzl-Strasse wird die Lärmempfindlichkeitsstufe II
gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zu-
geordnet.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



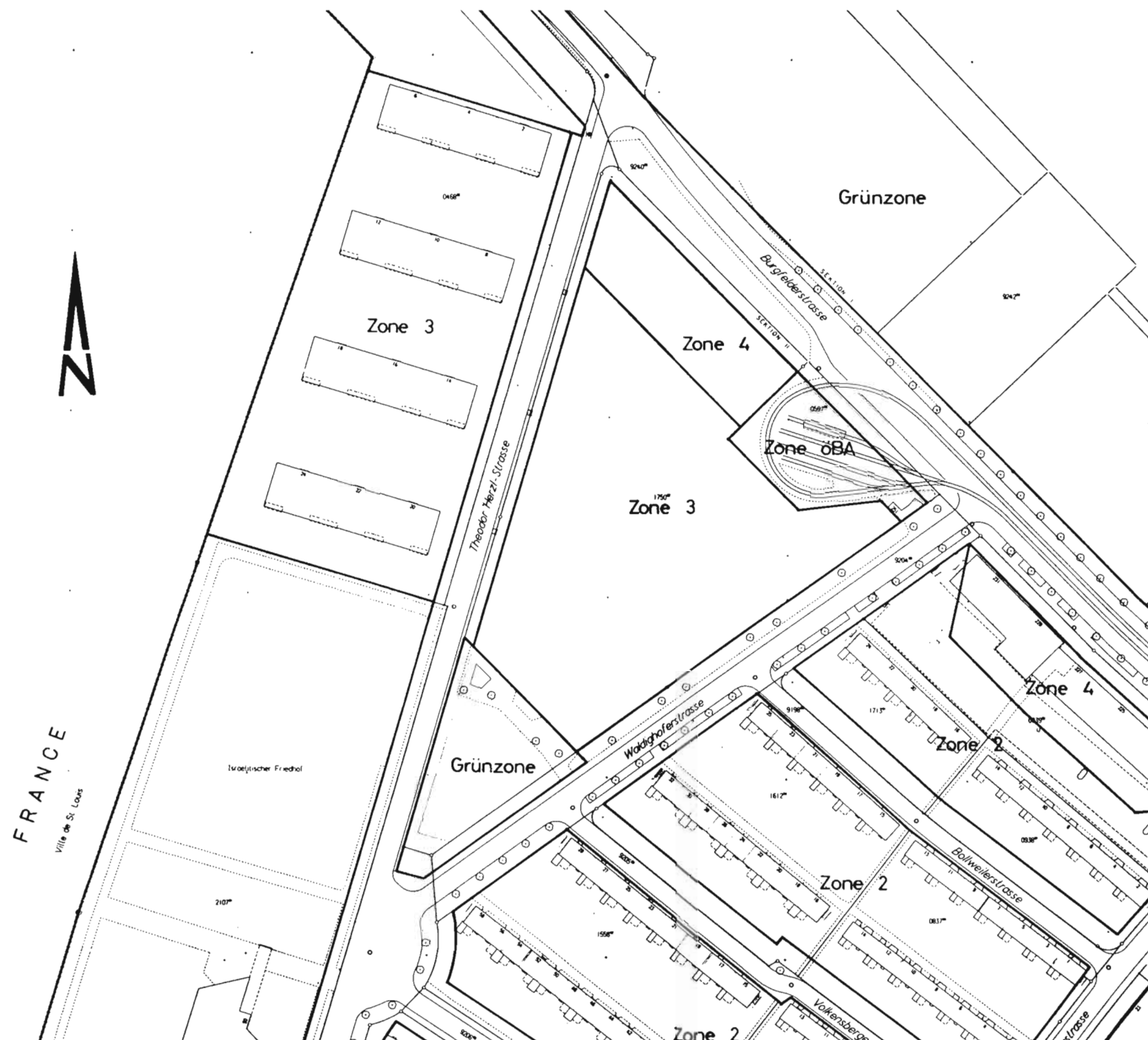
DER LEITER: *Rene Le Scherer*



AMT FÜR
KANTONS – UND STADTPLANUNG

**AREAL BURGELDERSTRASSE /
WALDIGHOFERSTRASSE /
THEODOR HERZL - STRASSE
ZONENÄNDERUNG
BESTEHENDE ZONEN**

MASSTAB	FORMAT	ARCHIV-NR.	PLAN-NR.
AUSFÜHRUNG	KONTR.		11762
ENTW./GEZ. <i>bö</i>	<i>Thurnann</i>		A
DATUM 29.4.92			



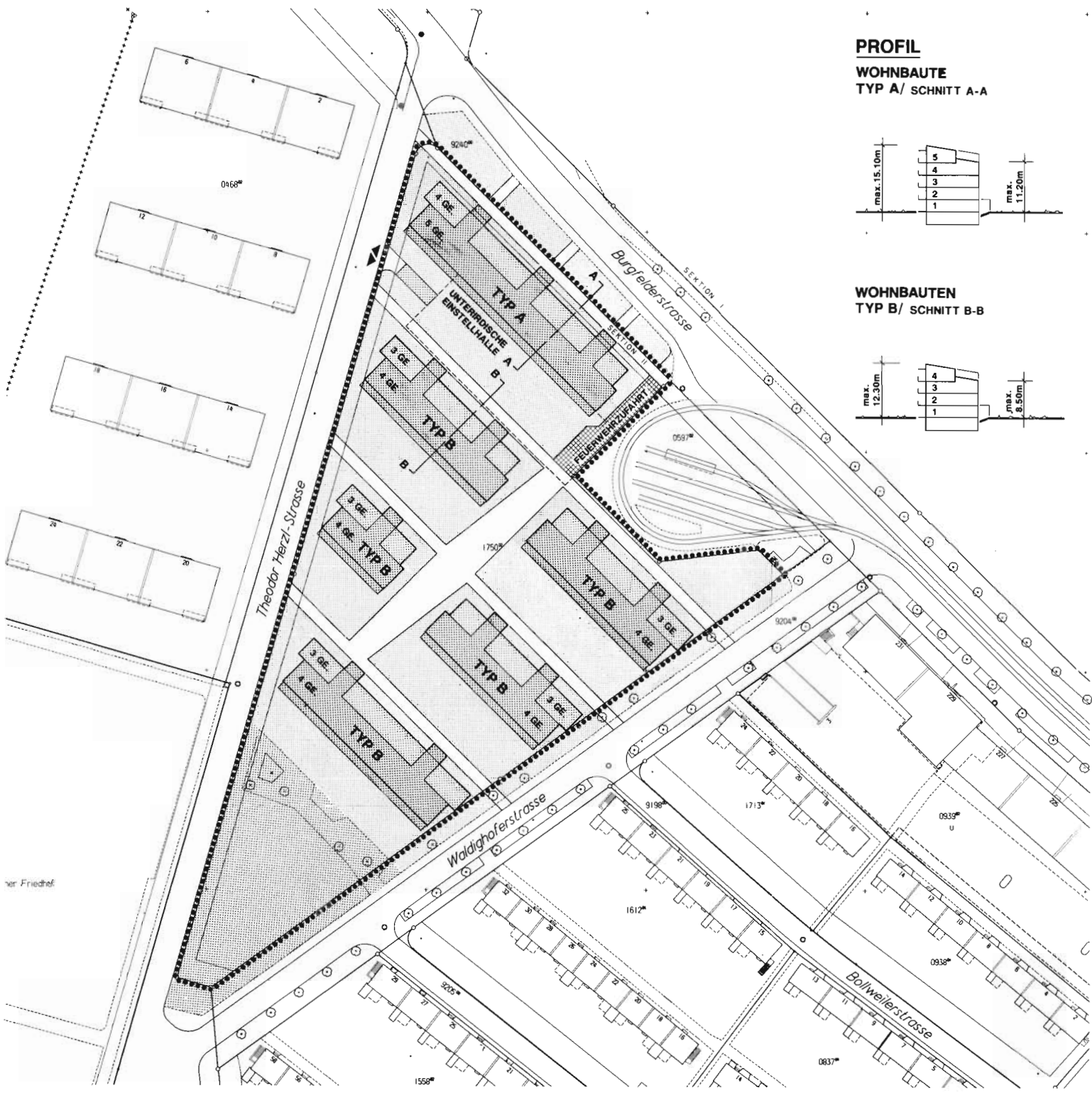
DER LEITER: *Rene L. Kohnen*



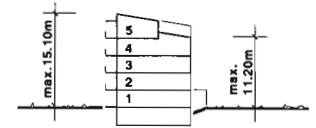
AMT FÜR
KANTONS - UND STADTPLANUNG

**AREAL BURGELDERSTRASSE /
WALDIGHOFERSTRASSE /
THEODOR HERZL - STRASSE
ZONENÄNDERUNG
NEUE ZONEN**

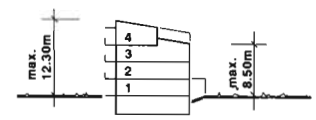
MASSSTAB	FORMAT	ARCHIV- NR.	PLAN-NR.
AUSFÜHRUNG	KONTR.		11762
ENTW./GEZ. bö	<i>Thumann</i>		B
DATUM 29.4.92			



PROFIL
WOHNBAUTE
TYP A/ SCHNITT A-A



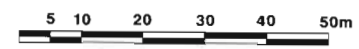
WOHNBAUTEN
TYP B/ SCHNITT B-B



... PLANUNGSPERIMETER



DER LEITER: *Rene G. Pöschel*

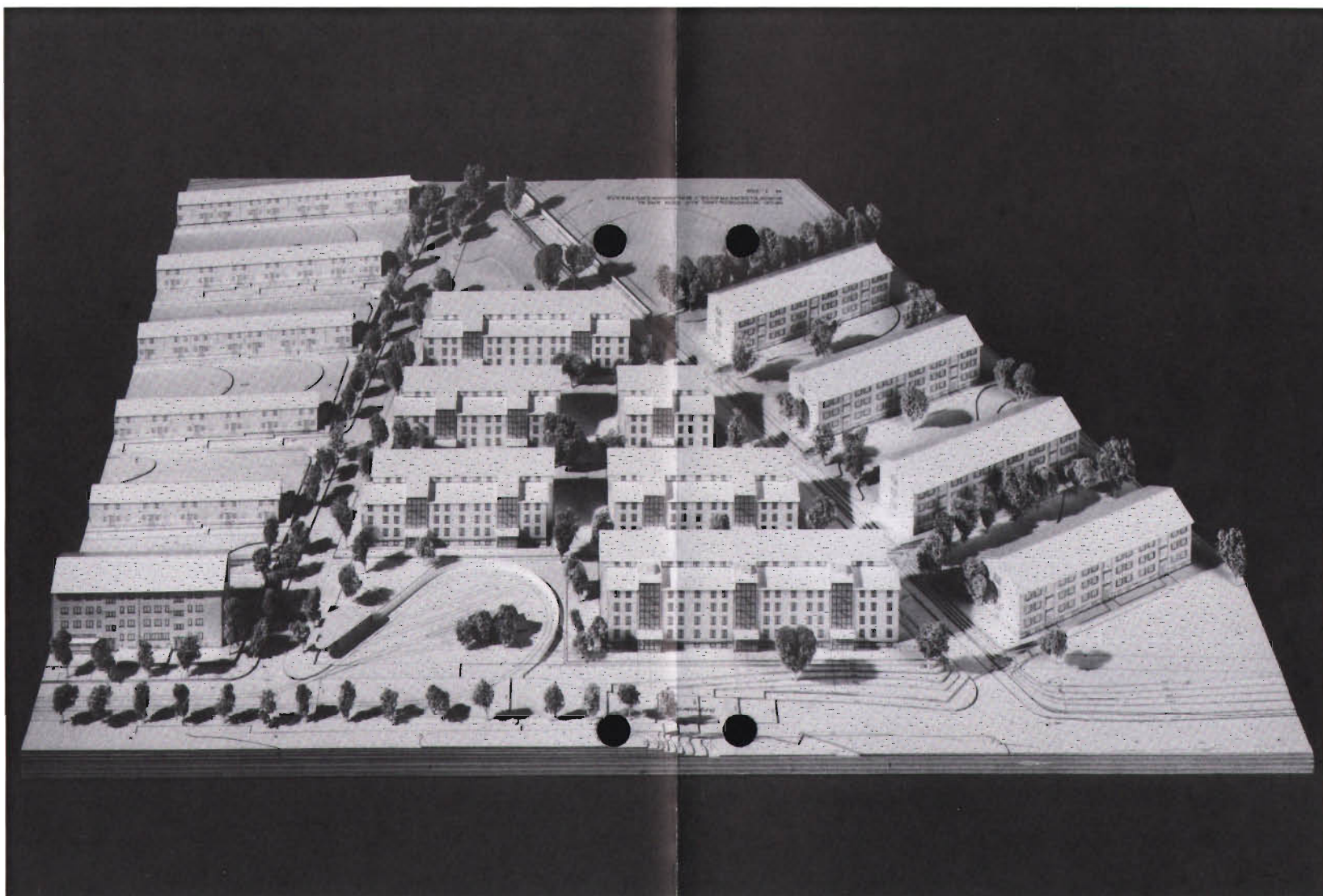


**AMT FÜR
KANTONS - UND STADTPLANUNG**

**AREAL BURGFELDERSTRASSE/
WALDIGHOFFERSTRASSE/
THEODOR HERZL-STRASSE**

ÜBERBAUUNGSPLAN

MASSSTAB	FORMAT	ARCHIV-NR.	PLAN-NR.
AUSFÜHRUNG	KONTR.		11763
ENTW./GEZ. bö	<i>Thomann</i>		
DATUM 29.4.92			



WOHNÜBERBAUUNG BURGFIELDERSTRASSE, WALDIGHOFFERSTRASSE UND THEODOR HERZL-STRASSE