



# Auszug aus Bericht

**An den Grossen Rat**

<b>18.0768.03</b>
-------------------

13.5366.05

16.5023.03

Bau- und Raumplanungskommission  
Basel, 26. Mai 2020

Kommissionsbeschluss vom 19. Mai 2020

## **Bericht der Bau- und Raumplanungskommission**

ZUR

### **Zonenplanrevision Teil II**

**Ratschlag für Massnahmen zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Bereini-  
gung von Zonenplan, Wohnanteilplan und Bebauungsplänen sowie Abweisung von  
Einsprachen**

und

#### **Nachträgliche Einspracheergänzung**

sowie

**Bericht zum Anzug Oswald Inglin und Konsorten betreffend „verdichtetes Bauen  
im Gellert: Anpassung des Bebauungsplans Nr. 18“**

und

**Bericht zum Anzug Jörg Vitelli und Konsorten betreffend „Umnutzung der alten3-er  
Tramschlaufe Burgfelden Grenze zu Wohnzwecken“**

# Inhalt

<b>1. Auftrag und Vorgehen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Ausgangslage und Gegenstand des Ratschlags .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Aufzonen .....</b>	<b>5</b>
3.1 Ziele und Massnahmen.....	5
3.2 Erwägungen der BRK .....	5
3.2.1 Gebiet Lehenmatt und Abweisung von Einsprachen .....	6
3.2.2 Gebiet Wittlingerstrasse .....	7
3.2.3 Gebiet Grienstrasse und Abweisung von Einsprachen.....	8
3.2.4 Gebiet Kayserbergerstrasse und nördliche Burgfelderstrasse sowie Abweisung einer Einsprache .....	8
3.2.5 Gebiet Riehenstrasse, Peter Rot-Strasse .....	9
3.2.6 Achse Spalenring und Abweisung von Einsprachen .....	10
3.2.7 Achsen St. Alban-Anlage und Nauenstrasse, Festsetzung eines Bebauungsplans Nordseite St. Alban-Anlage sowie Abweisung einer Einsprache.....	11
3.2.8 Achse Kleinhüningeranlage, Gärtnerstrasse und Abweisung einer Einsprache .....	12
<b>4. Zonenplanbereinigungen.....</b>	<b>14</b>
4.1 Ziele und Massnahmen.....	14
4.1.1 Gevierte am Tschudi-Park sowie Abweisung einer Einsprache .....	14
4.1.2 Östlicher Luzernerring .....	15
4.1.3 Neuweilerplatz.....	15
4.1.4 Clarastrasse .....	16
4.1.5 Östliche Hochstrasse .....	16
4.1.6 Ecke Schlachthofstrasse/Elsässerstrasse .....	17
4.1.7 Lerchenstrasse sowie Abweisung von Einsprachen.....	17
4.1.8 Kleinriehenstrasse 71 und 73 sowie Abweisung von Einsprachen.....	18
4.1.9 Aufhebung der altrechtlichen Gewerbeschraffur.....	19
<b>5. Änderung und Aufhebung von Bebauungsplänen.....</b>	<b>20</b>
5.1 Ziele und Massnahmen.....	20
5.1.1 Missionsstrasse/Schönbeinstrasse/Mittlere Strasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 14.....	20
5.1.2 Zonenänderung im Bereich Hohe Winde-Strasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 17 sowie Abweisung von Einsprachen.....	21
5.1.3 Bebauungspläne Nr. 18 und Nr. 83, sowie Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich nördliches Gellert .....	21
5.1.4 Änderung des Bebauungsplans Nr. 25 Wolfareal.....	22
5.1.5 Claraplatz/Claragraben/Rappoltshof und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 26 sowie Abweisung einer Einsprache .....	23
5.1.6 Bebauungsplan Nr. 31 Elisabethenstrasse/Klosterberg .....	24
5.1.7 Bebauungsplan Nr. 44 Steinentorstrasse/ Wallstrasse/Bollwerk-Promenade .....	24
5.1.8 Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 130 und Nr. 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB, sowie Zonenänderungen und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage sowie Abweisung einer Einsprache .....	25
5.1.9 Johanniterbrücke/St.Johanns-Vorstadt/St. Johannis-Rheinweg und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 sowie Abweisung von Einsprachen.....	26
5.1.10 Bebauungsplan Nr. 85 Engulgasse/Angensteinerstrasse/Hardstrasse/ Grellingerstrasse .....	27
5.1.11 Bebauungsplan Nr. 94 Hinterer Jakobsberg (Areal der Christoph Merian Stiftung)/Giornicostrasse/Seltisbergerstrasse/Im Spitzacker.....	27
5.1.12 Bebauungsplan Nr. 97 Rankhof-Areal/Grenzacherstrasse/Eisenbahnweg .....	28
5.1.13 Bebauungsplan Nr. 98 Holbeinstrasse/Schertlingasse/Rümelinbachweg .....	28
5.1.14 Bebauungsplan 118, „Paulusgasse (Westseite)/Arnold Böcklin- Strasse/Steinenring/Bundesplatz (Südseite)/Neubadstrasse/Bundesstrasse“ .....	28

5.1.15	Aeschengraben/St. Jakobs-Strasse/Gartenstrasse/Nauenstrasse und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 119.....	29
5.1.16	Zonenplan- und Wohnanteilplanänderung sowie Änderung des Bebauungsplans Nr. 131 Gebiet zwischen Eisenbahnweg und Rheinufer im Abschnitt zwischen der Eisenbahnbrücke und dem Naturschutzgebiet entlang der Grenzacherpromenade sowie Abweisung von Einsprachen.....	29
5.1.17	Theaterstrasse/Stänzlergasse/Birsig-Parkplatz .....	30
<b>6.</b>	<b>Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse .....</b>	<b>30</b>
6.1	Ziele und Massnahmen.....	30
6.1.1	Zweckbestimmungen für Zonen für Nutzungen im öffentlichen Interesse (ausserhalb von Bebauungsplanperimetern) .....	30
<b>7.</b>	<b>Änderungen des Wohnanteilplans .....</b>	<b>31</b>
7.1	Ziele und Massnahmen.....	31
7.1.1	Korrekturen des Wohnanteilplans .....	32
<b>8.</b>	<b>Mehrwertabgabe / Erschliessungsanträge.....</b>	<b>33</b>
<b>9.</b>	<b>Einsprachen und nachträgliche Einspracheergänzung.....</b>	<b>33</b>
9.1	Einsprachen .....	33
9.2	Nachträgliche Einspracheergänzung .....	34
<b>10.</b>	<b>Anträge.....</b>	<b>34</b>

**Beilage**

Grossratsbeschlüsse

Zonenänderungsplan Nr. 14'030

Ortsbildschutzzone inzwischen ohnehin vor Überbauung geschützt ist. Die Altstadtzone existiert heute als Rechtsbegriff nicht mehr, sie entspricht materiell aber im Wesentlichen der Stadt- und Dorfbildschutzzone. Die Abgrenzung der altrechtlichen Altstadtzone im Bebauungsplan entspricht nicht exakt der heutigen Abgrenzung der inzwischen vom Grossen Rat beschlossenen Schutzzonen, was zu Unklarheiten führt. Dies betrifft primär den nicht mehr von historischer Substanz geprägten Abschnitt Klosterberg 19 bis 35, der heute der Zone 6 zugewiesen ist wie die westlich angrenzenden Bauten.

Die in Bebauungsplan 31 enthaltene Vorschrift für eine allfällige regierungsrätliche Bauordnung für die kleine Parzelle 0133 in Falle eines Neubaus ist nicht mehr erforderlich, weil dieses Gebiet mit der Zonenplanrevision 1988 definitiv der Stadt- und Dorfbildschutzzone zugewiesen wurde.

### **Erwägungen der BRK**

Die BRK zeigte sich mit der empfohlenen Aufhebung des Bebauungsplans einverstanden und folgt der Argumentation des BVD.

**Die BRK beschliesst** mit 12 Stimmen den Grossratsbeschluss betreffend Änderung des Bebauungsplans Nr. 44 Steinentorstrasse/Wallstrasse/Bollwerk-Promenade.

### **5.1.8      Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 130 und Nr. 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB, sowie Zonenänderungen und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage sowie Abweisung einer Einsprache**

Der Bebauungsplan 130 wurde im Jahr 1987 beschlossen und erstreckt sich über mehrere Gevierte nördlich des Bahnhofs SBB. Ziel des Bebauungsplans war es, den allmählichen Wandel des Gebiets zu einer Cityerweiterung mit grossvolumigen Geschäftshäusern zu ermöglichen. Deshalb sollten die Anforderungen der dort gültigen Zone 5a bezüglich Mindestfreiraumanteilen und Gebäudehöhen nicht zwingend zur Anwendung kommen. Andererseits wurde aber auch die pauschale mehrgeschossige vollflächige Bebaubarkeit der Zone 5 als nicht angemessen angesehen, da das Wohnen noch einen beträchtlichen Anteil der Nutzungen ausmachte. Der Bebauungsplan 130 überlagert deshalb die Zone 5a und erlaubt Ausnahmegewilligungen für höhere Ausnutzungen, Geschosshöhen, Gebäudehöhen sowie kleinere Freiflächen, sofern die Ausnutzungsziffer 2.5 nicht überschritten wird.

Zum Zeitpunkt der Verabschiedung des Bebauungsplans wurden die Ausnutzungsziffern nach einer von heute abweichenden, auf dem altrechtlichen Hochbautengesetz basierenden Methode berechnet, die gerade im Gebiet des Bebauungsplans sehr kompliziert anzuwenden ist. Für einige Parzellen ergäbe zudem das erst mit der Revision des Bau- und Planungsgesetzes im Jahr 2000 eingeführte „Vergleichsprojekt“ höhere Ausnutzungspotenziale. Es ist somit unklar, nach welchen Kriterien die zulässige Ausnutzung für Ausnahmen heute zu berechnen wäre. Zudem ist die Cityentwicklung im Planungssperimeter inzwischen schon weit fortgeschritten. Baulich sind die „Ausnahmen“ für grössere Bauvolumen die Regel geworden und das Wohnen ist nur mehr am Rande vertreten. Lediglich in den nördlichen Teilen der zwei Gevierte beiderseits der Inneren Margarethenstrasse spielt die Wohnnutzung mit jeweils ca. 100 Einheiten noch eine prägende Rolle. Südlich der Viaduktstrasse stimmt der Bebauungsplanperimeter nicht mit der Lage der dortigen Zonengrenze und Überbauung überein.

Eine weitere Verkomplizierung ergibt sich durch die Überlagerung des Bebauungsplans 130 durch zwei weitere Bebauungspläne. Der 1995 beschlossene Bebauungsplan 147 legt für den nur 7.5 m breiten Strassenraum der Küchengasse einen Lichteinfallswinkel von 60° fest, weil der in der Zone 5a geltende Lichteinfallswinkel von 45° nur eine niedrige zweigeschossige Randbebauung zur Strasse zulassen würde.

Der Bebauungsplan 41 aus dem Jahr 1949 beinhaltet unter Ziffer 1 einen Korridor für die Errichtung einer Passage zwischen dem Steinentorweg und der Küchengasse, die inzwischen gebaut

wurde. Die Ziffer 2 des Bebauungsplans hat einen völlig anderen räumlichen und thematischen Bezug: Sie ermächtigt den Regierungsrat, zur Sicherung der Aussicht vom Leonhardskirchplatz über die Altstadt Grossbasels gegen den Münsterhügel Bauhöhenbeschränkungen zu erlassen. Solche Beschränkungen wurden nicht erlassen und sind heute angesichts der bereits weitgehend ausgeschöpften Zonenprofile im Aussichtsbereich obsolet geworden.

### **Erwägungen der BRK**

Die BRK zeigte sich mit der empfohlenen Aufhebung des Bebauungsplans einverstanden und folgt grundsätzlich der Argumentation des BVD. Hinsichtlich der Einsprache stellt die BRK fest, dass zum einen ein Begehren zur Aufnahme in die Zone 6 gestellt wurde, was, da die Front des Hotels Eulers ISOS geschützt ist, ohnehin nicht möglich sei. Zudem wurde das Begehren gestellt, die Baulinie auf die Kante der Terrasse vorzuverlegen. Die BRK erkundigte sich, weshalb das nicht möglich sei.

Das BVD wies darauf hin, dass die gesamte Bahnfront Teil der ISOS-Zone sei. In Richtung Markthalle schliesst sich noch eine weitere Schutzzone an. Wenn dem Wunsch des Einsprechenden entsprochen würde, gebe es keine Garantie dafür, dass nur die Terrasse eingeschossig überdeckt werde, da die gesamte Front nach vorne gezogen werden könnte. Einen eigenen Bebauungsplan für die Ausgestaltung der Terrasse auszuarbeiten sei als Massnahme überzogen.

**Die BRK folgt** einstimmig mit 12 Stimmen dem Antrag auf Abweisung der Einsprache E31.

**Die BRK beschliesst** mit 12 Stimmen den Grossratsbeschluss betreffend Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 130 und Nr. 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB, sowie Zonenänderungen und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage sowie Abweisung einer Einsprache.

### **5.1.9 Johanniterbrücke/St.Johanns-Vorstadt/St. Johannis-Rheinweg und Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 65 sowie Abweisung von Einsprachen**

Der Bebauungsplan beinhaltet diverse Regelungen, die der besonderen topografischen Lage an der Geländekante zum Rhein und der Nachbarschaft zum St. Johannis-Tor mit der Rheinschanze Rechnung tragen.

Im südlichen Teilperimeter wird die Bautiefe von der St. Johannis-Vorstadt zum Rhein mit einer anschliessenden zweigeschossigen Bebauung am Rheinweg begrenzt. Im nördlichen Teilperimeter wird ein zusätzliches rheinseitiges Hanggeschoss am zum Rhein abfallenden Terrain ermöglicht und eine Abstufung der Bauvolumen zur historischen Rheinschanze definiert. Konkretisiert werden diese Grundsätze über sehr detaillierte Einzelvorgaben wie diverse Gebäudeprofile, Kubatur- und Freihaltvorgaben oder exakte Wand- und Firsthöhen. Dies führt heute zu Problemen z.B. bei der Schaffung von adäquaten Raumhöhen für Erdgeschosse an der St. Johannis-Vorstadt oder bei der zweckmässigen Anordnung von Bauten im Hofbereich des nördlichen Teilperimeters an der Rheinschanze.

### **Erwägungen der BRK**

Die BRK stellt fest, dass im Perimeter mindestens drei Neubauten entstanden sind, was unter dem Bebauungsplan offensichtlich möglich war. In diesem Zusammenhang kam die Frage auf, ob das auch in der Schonzone möglich sein werde. Die BRK wies zudem darauf hin, dass die Einzonung in eine Schonzone zudem grundsätzlich die Absenkung des Eigenmietwerts zur Folge habe.

Das BVD hielt fest, dass das nach wie vor möglich wäre, sofern der Charakter des Ensembles gewahrt werde. Ein Neubau werde jedoch immer von der Stadtbildkommission kritisch gewürdigt. Grundsätzlich seien ein Abriss sowie auch ein Neubau in der Schonzone erlaubt. Mit der Schonzone sei man jedoch nicht mehr auf die Bauhöhe von 15 Metern beschränkt.

## **Grossratsbeschluss betreffend Aufhebung der Bebauungspläne Nr. 41, Nr. 130 und Nr. 147 im Gebiet nördlich und westlich des Bahnhof SBB, sowie Zonenänderungen und Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Küchengasse, Elisabethenanlage sowie Abweisung einer Einsprache**

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 18.0768.01 vom 19. Juni 2018 und in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission Nr. 18.0768.03 vom 19. Mai 2020, beschliesst:

### **I. Zonenänderung**

Die Zonen gemäss Änderungsplan Nr. 14'073 des Planungsamtes vom 18. April 2017 werden verbindlich erklärt.

### **II. Festsetzung eines Bebauungsplans**

1. Der Bebauungsplan gemäss Änderungsplan Nr. 14'073 des Planungsamtes vom 18. April 2017 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

Das zuständige Departement wird ermächtigt, bei guter städtebaulicher und architektonischer Gesamtwirkung grössere Gebäudehöhen und Geschossezahlen zuzulassen, sofern dadurch die zonengemäss zulässige Bruttogeschossfläche nicht überschritten wird.

### **III. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 41 vom 22. September 1949**

Die Ziff. 2b und 3a des Grossratsbeschlusses betreffend Änderung der Zoneneinteilung und Erlass spezieller Bauvorschriften im Zusammenhang mit dem Korrektionsplan für das Grossbasel vom 22. September 1949 werden aufgehoben.

### **IV. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 130 vom 17. Dezember 1987**

Der Grossratsbeschluss betreffend spezielle Bauvorschriften für das Gebiet zwischen Binningerstrasse, Steinentorberg, Nauenstrasse, Heumattstrasse, Gartenstrasse, Centralbahnstrasse und Bahnareal (Spezielle Bauvorschriften Binninger-, Gartenstrasse) vom 17. Dezember 1987 wird aufgehoben.

### **V. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 147 vom 13. September 1995**

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für die Küchengasse vom 13. September 1995 wird aufgehoben.

### **VI. Abweisung der Einsprache**

Die im Ratschlag Nr. Nr. 18.0768.01 in Kapitel 9.2.2 aufgeführte Einsprache E31 wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **VII. Publikation**

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

---

<sup>1</sup> SG 730.100

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

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

**Hinweis:**

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:  
<http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=18.0768>