

„Areal Lehenmatt Süd – Bebauungsplan“

Öffentliche Planaufgabe
vom 13. August 2025 –
12. September 2025

Orientierende Informationen:

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

Auskunft:

Jan Pfister, 061 267 92 13, jan.pfister@bs.ch



Öffentliche Planauflage

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Strassenlinien im Bereich Lehenmattstrasse, Stadionstrasse, Birsstrasse und Muttenerweg (Areal Lehenmatt Süd).

Parzellen 1323 und 3032 der Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel

Die Haefely AG ist auf dem Areal Lehenmatt Süd seit 1907 beheimatet und verlagert nun ihren Sitz in die Region. Die Creafonds AG beabsichtigt den geschlossenen Firmenstandort in ein offenes Geviert mit Wohn- und Arbeitsnutzung zu transformieren. Auf der Grundlage von städtebaulichen Studien soll ein entsprechender Bebauungsplan beschlossen werden.

Vom **Mittwoch, 13. August 2025** bis **Freitag, 12. September 2025** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Änderung des Zonenplans
- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Änderung des Wohnanteilplans
- Änderung von Strassenlinien

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet. Die Planentwürfe sind auch im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden sowie unter www.bs.ch/bvd/planauflagen-und-anordnungen/nutzungsplanungsondernutzungsplanung. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis **Freitag, 12. September 2025** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 4. August 2025

Areal Lehenmatt Süd

Bericht zur Planauflage

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Änderung des Wohnanteils sowie Änderung von Strassenlinien im Bereich Lehenmattstrasse, Stadionstrasse, Birsstrasse und Muttenerweg (Areal Lehenmatt Süd).

Inhalt

1. Übersicht.....	3
2. Erläuterungen	3
2.1 Ausgangslage	3
2.2 Städtebauliche Studien	5
2.3 Entwicklungsziele BS und räumlicher Kontext Lehenmattquartier	7
3. Raumwirksame Interessen	8
3.1 Kantonale Richtplanung	8
3.2 Preisgünstiger Wohnraum	8
3.3 Zone 7- Wirtschaftsflächen	8
3.4 Nachhaltigkeit	8
3.5 Stadtklima	9
3.6 Biotopverbundkonzept des Kantons Basel-Stadt	9
3.7 Gewässerraum	10
3.8 Naturwerte	10
3.9 Baukulturelles Erbe	10
3.10 Hochhauskonzept	11
3.11 Lärm	11
3.12 Grundwasser	11
3.13 Störfall	12
3.14 Altlasten/Bodenverunreinigungen	12
3.15 Energie	13
3.16 Ver-/ Entsorgung	13
3.17 Erschliessung	13
3.18 Bundesamt für Verkehr (BAV)	15
3.19 Bundesamt für Strassen (ASTRA)	15
3.20 Weitere raumwirksame Interessen	15
4. Nutzungsplanerische Massnahmen	16
4.1 Bestehendes Recht	16
4.2 Neue Zonierung	16
4.3 Neuer Bebauungsplan	17
4.4 Strassenlinien	23
4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan	24
4.6 Wohnanteilplanplan	24
5. Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge.....	24
6. Mitwirkung	25
7. Abwägung raumwirksamer Interessen.....	25
8. Auflage- und Einspracheverfahren	25

1. Übersicht

Die Haefely AG ist auf dem Areal Lehenmatt Süd seit 1907 beheimatet und verlagert nun ihren Sitz in die Region. Die Creafonds AG beabsichtigt den geschlossenen Firmenstandort in ein offenes Geviert mit Wohn- und Arbeitsnutzung zu transformieren. Auf der Grundlage von städtebaulichen Studien soll ein entsprechender Bebauungsplan beschlossen werden.

2. Erläuterungen

2.1 Ausgangslage



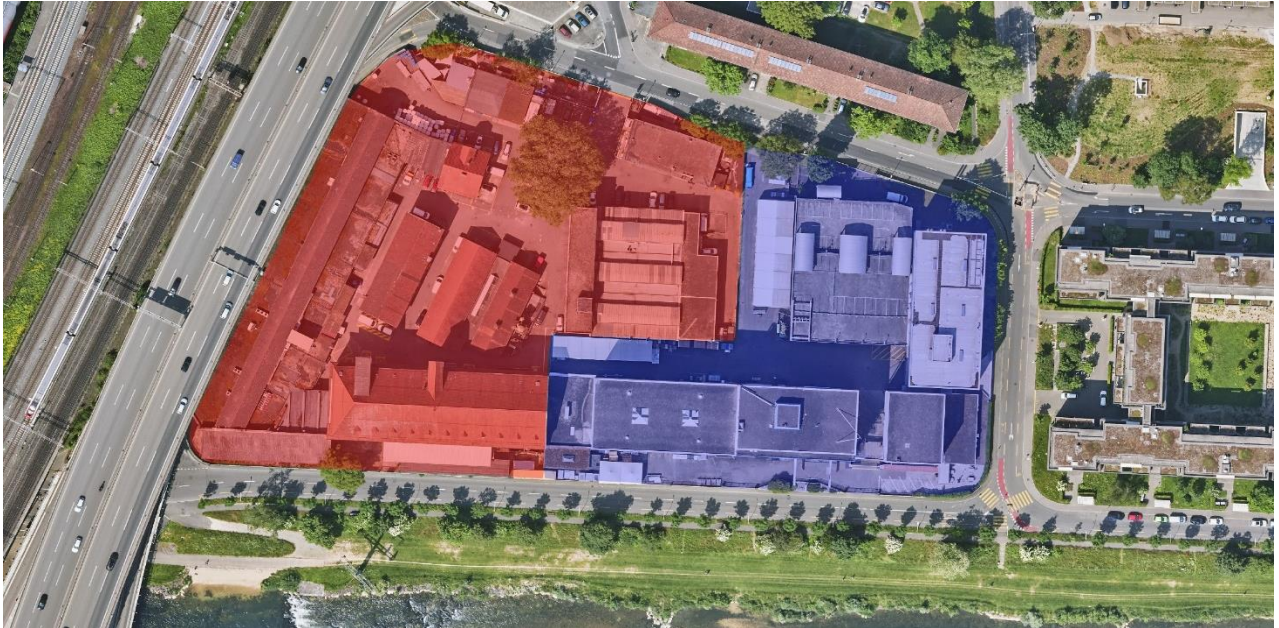
Areal Lehenmatt Süd

Das Areal «Lehenmatt Süd» bildet den Abschluss des Wohnquartiers Lehenmatt. Dieses Quartier zeichnet sich durch seine langen Bauzeilen aus, die dem Lauf der Birs und den parallel dazu gelegten Strassen folgen. Südlich wird das Quartier bzw. das Areal begrenzt von Verkehrsinfrastrukturen und dahinter erstrecken sich die grossmassstäblichen Sport- und Freizeitanlagen.

Seit 1907 ist die Haefely AG auf dem Geviert beheimatet und verlagert nun ihren Sitz in die Region, da der aktuelle Standort kaum noch Wachstumsmöglichkeiten bietet und die Gebäudestruktur nicht mehr den Anforderungen der Arbeitsprozesse entspricht. Die Haefely AG beschäftigt weltweit mehr als zweihundert Mitarbeiter*innen und ist auf Prüfsysteme in der Hochspannungstechnik spezialisiert.

Mit dem Standortwechsel schafft die Haefely AG im Lehenmattquartier Raum für einen neuen Wohn- und Arbeitsort. Bereits im Jahr 2012 hat die damalige Eigentümerin der Haefely AG einen Teil der Produktion verlagert und einen Teil des Areals an die Creafonds AG veräussert. Seither vermietet die Creafonds AG die bestehenden Flächen an gewerbliche und kulturelle Nutzer. Letztere haben sich teilweise bereits als beliebte Treffpunkte für Quartier und Stadt etabliert. Die Creafonds AG ist eine Immobilienanlage- und Entwicklungsgesellschaft mit Sitz in Sursee LU.

Die Creafonds AG beabsichtigt den geschlossenen Firmenstandort in ein offenes Geviert mit Wohn- und Arbeitsnutzung zu transformieren und hat im Jahr 2014 einen entsprechenden Planungsprozess angestossen. Zudem besitzt die Creafonds ein Kaufrecht für die Parzelle der Haefely AG, welches nach erfolgreichem Abschluss des Planungsverfahrens vollzogen werden soll.

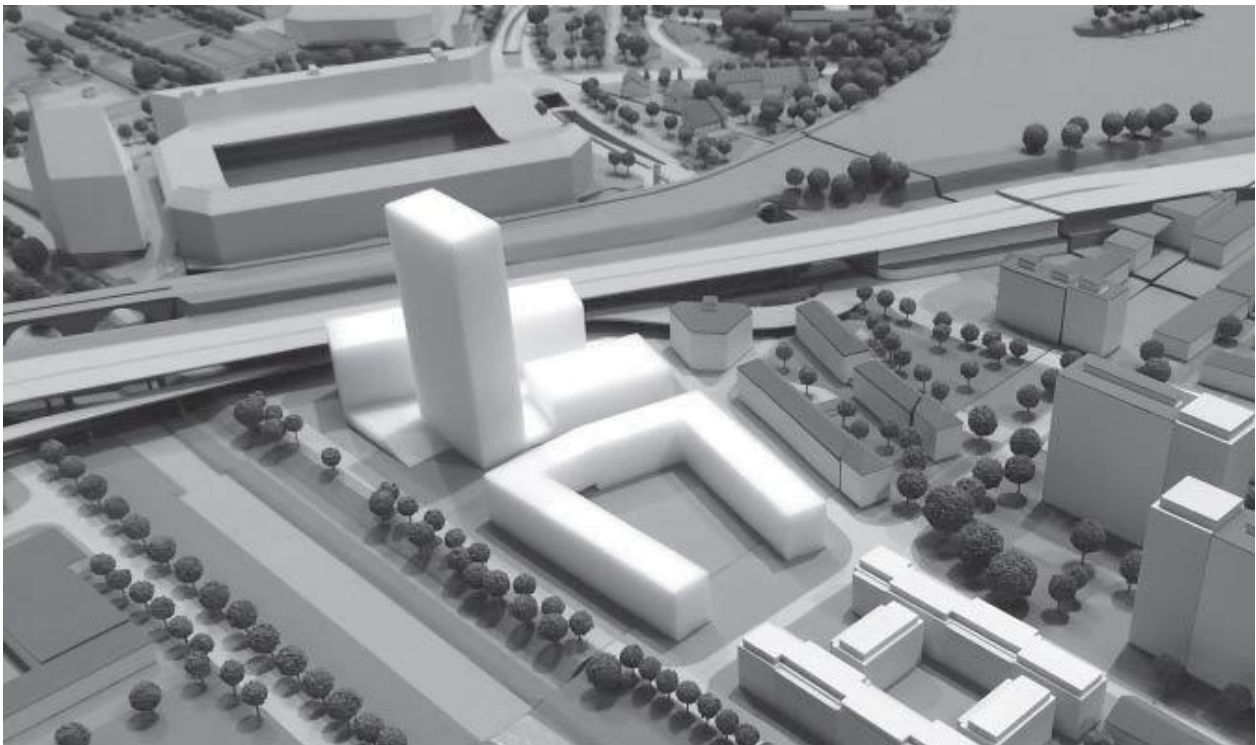


Eigentumsverhältnisse: rot: Creafonds AG, blau: Haefely AG

2.2 Städtebauliche Studien

2.2.1 Testplanung (2015)

Im Jahr 2015 führte die Creafonds AG unter Mitwirkung des Kantons und der Haefely AG eine Testplanung mit vier Planerteams durch. Das Verfahren wurde aber noch mit der Prämisse durchgeführt, dass die Haefely AG mit ihrer Tätigkeit auf dem Areal verbleibt. Das Beurteilungsgremium empfahl den Entwurf des Teams rund um Stump&Schibli Architekten mit der Landschaftsarchitektur von Bryum als Grundlage für die weiteren Planungsschritte.



Projekt von Stump & Schibli Architekten und Bryum Landschaftsarchitektur (2015)

Das Konzept bot viel Flexibilität. Die Volumina waren aufeinander abgestimmt und ihre Ausrichtung und Grösse wurde als stimmig eingestuft. Die Logik des Städtebaus war einleuchtend und geeignet für unterschiedliche Architekturprojekte. Die Zweiteilung des Areals entlang der Grundstücksgrenzen ermöglichte eine einfache und sinnvolle Etappierung. Ohne zusätzliche Investitionen konnte die Haefely AG in ihren Gebäuden bleiben, während die südliche Parzelle entwickelt werden konnte.

Aufgrund eines sich abzeichnenden Eigentümerwechsels der Haefely AG wurde aber die Planung sistiert.

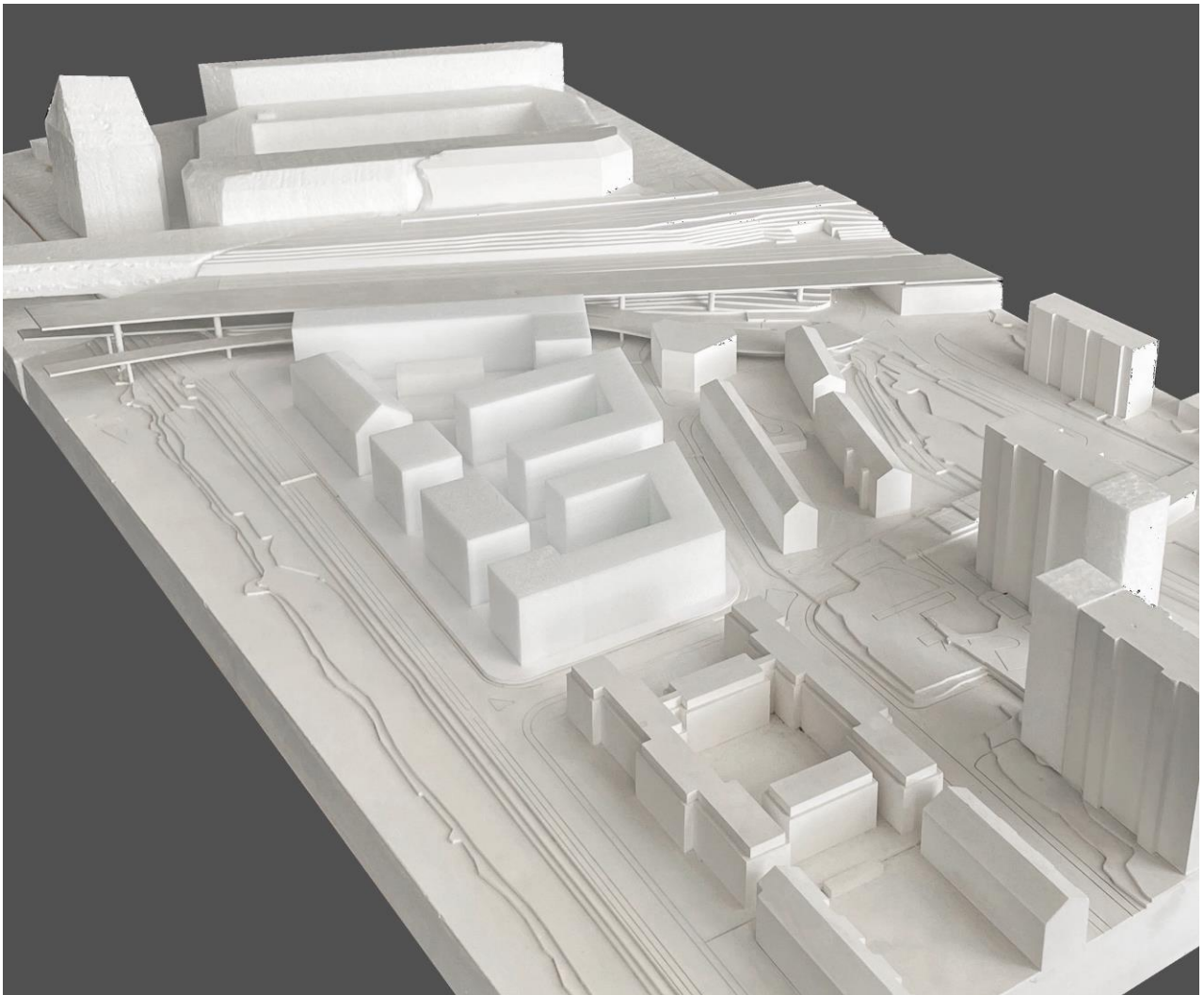
2.2.2 Richtprojekt (2023)

Nach Vollzug des Eigentümerwechsels 2019 hat der aktuelle Eigentümer der Haefely AG entschieden, den Standort im Lehenmattquartier aufzulösen und ihn in die Region zu verlagern.

Da sich in der Zwischenzeit nicht nur die Eigentümer- und Firmensituation, sondern auch die Anforderungen betreffend Umgang mit dem Bestand und Wohnen an lärmexponierter Lage verän-

dert haben, wurde das in der Testplanung ausgewählte Planerteam aufgefordert, seinen städtebaulichen Entwurf grundlegend zu überarbeiten und ein Richtprojekt als Grundlage für die Nutzungsplanung zu erarbeiten.

Die Erarbeitung des Richtprojekts wurde von einem Gremium aus Fachexperten, Eigentümer und Kanton begleitet. Während der Erarbeitung des Richtprojekts wurde ein Zwischenstand der Bevölkerung vorgestellt und deren Anliegen aufgenommen. Das finale Richtprojekt wurde ebenfalls nochmals vorgestellt.



Modelfoto Richtprojekt Stump & Schibli Architekten, Bryum Landschaftsarchitektur

Die Grundidee des Projekts besteht darin, zwei Gebäude zu erhalten und sie zu ergänzen mit Bauten, die einer durchgehenden Gebäudehöhe folgen. Es gelingt dadurch, die Identität des Ortes zum Ausgangspunkt für die Erneuerung zu machen und einen kräftigen, kompakten Stadtteil zu formen. Eine Reihe von Solitär- und Kopfbauten begleitet die Birsstrasse. Zwischen den Bauten öffnen Durchgänge das Areal zur Birs und stärken den Bezug zum Fluss. Entlang der Lehenmattstrasse wirkt die Bebauung richtigerweise etwas geschlossener. Die Kombination von drei Solitären, zwei U-förmige Höfen und einem Riegel mit Kopf ist so entwickelt, dass sich Bin-

nenräume mit grossem Potential und eine feinteilige innere Durchwegung ergeben. Die unterschiedlichen Gebäudeformen fördern zudem die Vielfalt der Wohnungstypologien und Angebote für das Gewerbe. Die Bestandsbauten werden Teil des neuen Gevierts und tragen zur Vielfalt bei. Der Vorschlag, alle neuen Gebäude des Gevierts architektonisch unterschiedlich aber durchgängig gleich hoch auszubilden, überzeugt. Das Zusammenbinden der Baukörper über ihre Höhe erweist sich sowohl nach aussen als auch nach innen als richtige Massnahme. Die Festlegung dieser Gebäudehöhe auf sieben Geschosse ohne Attikageschosse ist angesichts der benachbarten Zone 6 und Zone 5a (6 bzw. 5 Voll- und zwei Attikageschosse) richtig. Der Verzicht auf die Attikageschosse unterstützt die angestrebte ruhige Wirkung des Ensembles.

Mit der angestrebten Entwicklung kann neuer Wohnraum für rund 600 Personen und 150 zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen werden. Zudem kann durch die Entsiegelung und Begrünung des Areals ein Beitrag zur Biodiversität und durch die geforderte nachhaltige Bauweise ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

2.3 Entwicklungsziele BS und räumlicher Kontext Lehenmattquartier

Der Kanton hat im kantonalen Richtplan als Richtwert für 2035 die Zahl von je 220'000 Einwohnenden und Beschäftigten definiert, was einer Zunahme von 20'000 Einwohnenden und 30'000 Beschäftigten gegenüber Ende 2018 entspricht. Das Potenzial für dieses Wachstum ist im Bestand, in Aufzonungen, in punktuellen Verdichtungen und besonders in der Transformation von Arealen vorhanden. Das Areal Lehenmatt Süd ist neben den grossen Transformationsarealen ein zusätzliches Areal, auf dem ein ausgeglichenes Verhältnis von Arbeits- und Wohnnutzungen angestrebt wird.

Mit der Verdichtung des angrenzenden, ehemaligen De Bary Areals (GRB 2015) und der Zonenplanrevision Teil II in der ein Grossteil des Lehenmattquartiers einer höheren Zone zugewiesen wurde (GRB 2020) befindet sich das Quartier Lehenmatt aktuell im beabsichtigten baulichen Umbruch. In den letzten Jahren wurden einige Bauprojekte umgesetzt oder sind aktuell in der Umsetzung oder noch geplant. Die Transformation des Areal Lehenmatt Süd bildet dabei den südlichen Abschluss des Wandels im Lehenmattquartier.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonale Richtplanung

Die kantonale Richtplanung macht keine direkten Aussagen zum Areal Lehenmatt Süd. Die vorliegende Arealentwicklung erfüllt aber die strategischen Zielsetzungen und wurde im Sinn der übergeordneten Konzepte und Leitsätze entwickelt. Differenzierte Aussagen zu den ebenfalls im kantonalen Richtplan behandelten strategischen Zielsetzungen finden sich in den nachfolgenden Kapiteln 3.2 bis 3.20. Die Planung ist auch kompatibel mit der laufenden Richtplananpassung Klima und Umwelt.

3.2 Preisgünstiger Wohnraum

Das Areal Lehenmatt Süd gilt als Transformationsareal mit einem Planungssperimeter von mehr als 15'000 m². Gemäss BPG § 101a ist im Rahmen eines Bebauungsplans sicherzustellen, dass mindestens ein Drittel der neu für Wohnen geplanten Bruttogeschossfläche dauerhaft gemeinnützig vermietet wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird das geforderte Drittel gemeinnütziger Wohnraum sowie die Realisierungsabfolge dauerhaft festgesetzt. Die Einzelheiten zum gemeinnützigen Wohnraum sind in den §§ 6a - 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumfördergesetz, WRFG) geregelt. Nebst der Berechnung der Miete nach Kostenmiete, hat demzufolge die Eigentümerschaft auch sicherzustellen, dass vorgegebene Vermietungskriterien eingehalten werden (angemessene Berücksichtigung von Mieterinnen und Mieter mit geringem Einkommen und Vermögen, Wohnsitzpflicht sowie Belegungsvorschriften). (Die BPG-Verweise beziehen sich auf den Grossratsbeschluss Nr. 24/20/08.1G vom 15.05.2024. Zum Zeitpunkt der Planaufgabe sind die Beschlüsse noch nicht in Kraft getreten.)

3.3 Zone 7- Wirtschaftsflächen

Mit der Umzonung der Zone 7 wird das Geviert transformiert. Bereits heute war diese Zone 7 isoliert und solitär im Stadtgefüge und nur mit dem historisch gewachsenen Produktionsstandort der Haefely AG zu rechtfertigen, wobei die Haefely AG baurechtlich nicht auf die Zone 7 angewiesen ist. Die heutigen Nutzungen auf dem Areal müssen trotz Zone 7 sowohl baurechtlich als auch umweltrechtlich die benachbarten Wohnzonen 5a und 6 berücksichtigen, so dass die Eigenschaften der Zone 7 mit einer höheren Bauhöhe oder höheren Lärmempfindlichkeitsstufe nur eingeschränkt zum Tragen kommen. Mit der Umzonung und Verdichtung können die Wirtschaftsflächen auf dem Areal diversifiziert und raumplanerisch sinnvoll angeordnet werden.

3.4 Nachhaltigkeit

Das Areal Lehenmatt Süd soll einen wertvollen Beitrag zur Stadtentwicklung, Klimaschutz und Klimaanpassung leisten. Ziel der Arealentwicklung ist es, das SNBS-Areal Zertifikat zu erhalten. Das SNBS-Areal-Label deckt umfassend die drei Dimensionen der Nachhaltigkeit Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft ab und basiert auf schweizerischen Standards und Normen. Das Richtprojekt Lehenmatt Süd berücksichtigt bereits viele Kriterien für die Zertifizierung zum SNBS-Areal.

Die Grenzwertanforderungen bezüglich Energie und Treibhausgasemissionen werden in den kommenden Jahren stufenweise verschärft, um die Klimaziele erfüllen zu können. Für das Projekt werden die zum Zeitpunkt des Zertifizierungsantrags gültigen Grenzwerte des SNBS-Labels eingefroren. Dies bedeutet derzeit, dass mit einer SNBS-Areal-Zertifizierung nicht automatisch das

Netto-Null-Ziel erreicht wird. Seitens Kanton wird jedoch für das heute für den Klimaschutz massgebende Kriterium 311 „Treibhausgasemissionen Erstellung“ die Note 6 angestrebt, damit möglichst klimafreundlich gebaut wird. Der Betrieb der Gebäude ist bereits heute klimaneutral möglich und gesetzlich vorgeschrieben. Damit die Note 6 erreicht werden kann, muss der Grenzwert 1 von Minergie-Eco eingehalten werden. Zudem darf der Anteil der abgerissenen bestehenden beheizten Geschossflächen, die jünger als 60 Jahre sind, gegenüber der neuerstellten Geschossfläche nicht mehr als 10% betragen. Abschätzungen haben gezeigt, dass das Projekt Lehenmatt Süd für das Kriterium 311 die Note 6 erreichen kann, ob dies tatsächlich möglich ist, muss sich in den nächsten Projektphasen zeigen.

3.5 Stadtklima

Gemäss Stadtklimakonzept liegt das Areal und die Umgebung ausserhalb eines Fokusgebiets bezüglich Hitzeentwicklung. Das Konzept weist für das Areal aufgrund der bioklimatischen Betroffenheit den Handlungsbedarf «Situation verbessern» auf. Deshalb wurde ein mikroklimatisches Gutachten mit den unten aufgeführten Erkenntnissen erstellt.

Nach der kantonalen Klimaanalyse hat das Areal keine übergeordnete Bedeutung für die Kaltluftzirkulation. Der Kaltluftvolumenstrom ist eher gering. Von Osten erreicht die im Hardwald produzierte Kaltluft das Areal und wird heute aufgrund der Gebäudefront zur Birs flussabwärts abgelenkt. Von Süden her wird der Kaltluftstrom entlang der Birs vom Bahndamm gebremst, wobei ein leichtes Überströmen des Bahndamms in den frühen Morgenstunden festgestellt werden kann. Es gelangt heute dadurch wenig Kaltluft ins Areal oder durch das Areal ins Quartier.

Mit der Arealtransformation soll der Freiraum grösstmöglich begrünt und entsiegelt werden, was zu einer lokalen Kaltluftproduktion führt. Die mit dem städtebaulichen Konzept geplanten Baulücken zur Birs verbessern den frühabendlichen Luftmassenaustausch in Ost-West-Richtung. Dadurch kann die neu auf dem Areal produzierte und die vom Hardwald kommende Kaltluft ins westlich angrenzende Quartier gelangen und ihren Einwirkungsbereich vergrössern. Entsprechend wird die Kaltluftmächtigkeit westlich des Areals um wenige Meter erhöht. Dies ist besonders in den frühen Abendstunden von Relevanz.

Mit dem neu geschaffenen Gewerberiegel entlang der Autobahn können die frühmorgendlichen Kaltluftströme weniger gut auf das Areal einwirken. Zudem ist die südöstliche Ecke stärker geschlossen und dadurch nimmt der Kaltluftvolumenstrom in diesem Bereich im Vergleich zu heute ab. Der Einfluss beschränkt sich aber auf die südlichen Arealteile und den angrenzenden Strassenraum. Die übrigen Arealteile und die nähere Umgebung sind von dem negativen Einfluss des Gewerberiegels nicht betroffen. Auch auf die umliegenden Quartiere hat der Gewerberiegel keinen nennenswerten Einfluss.

Die geplante Transformation des Areals hat stadtklimatisch positive Auswirkungen auf das Areal selbst und die direkt angrenzenden Gebiete westlich des Areals.

3.6 Biotopverbundkonzept des Kantons Basel-Stadt

Das Areal liegt am Rande der Vernetzungsachsen trockenwarmer Lebensräume entlang der Bahnböschungen und Flussufer. Zudem verlaufen in der Nähe entlang des St. Albanteichs die Vernetzungsachsen für Wiesen- und Gehölzlebensräumen. Die Arealentwicklung hat keinen nachteiligen Einfluss auf diese Achse.

3.7 Gewässerraum

Der Gewässerraum der Birs wurde mit dem kantonalen Nutzungsplan vom 27. Februar 2024 definiert. Das Areal Lehenmatt Süd liegt ausserhalb des Gewässerraums.

3.8 Naturwerte

Trotz der starken Versiegelung des Areals wurden einige wenige kleinräumige Naturwerte vorgefunden. Hierzu zählen schützenswerte Bäume, Kies- und Ruderalflächen sowie Fledermauspopulationen. Mit der geplanten Entwicklung wird das Areal deutlich ökologischer und klimagerechter gestaltet. Wie in Kapitel 3.14 beschrieben, ist das Areal im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Mit der geplanten Entwicklung wird eine vollständige Beseitigung dieser Belastung angestrebt. Dies bedeutet, dass auch einige vorhandene Naturwerte beseitigt bzw. einige Bäume auf dem Gelände gefällt werden müssen. Die Baumschutzkommission empfiehlt jedoch den Erhalt einer Eiche und dreier zusammenstehender Platanen. Ob ein Erhalt trotz Bodensanierung möglich und sinnvoll ist, muss im Rahmen der weiteren Projektkonkretisierung geprüft werden.

Die von der Baumschutzkommission zum Erhalt empfohlenen Bäume stehen zudem im Konflikt mit der beabsichtigten Bebauungsstruktur. Der Bebauungsplan bzw. die städtebauliche Konzeption (Kapitel 2.2.2) lässt hier jedoch den notwendigen Planungsspielraum, so dass die Bäume ggf. in der weiteren Projektentwicklung erhalten werden können.

Sollten die Bäume erhalten werden, würde dies aus heutiger Sicht bedeuten, dass die Bäume im belasteten Boden stehen bleiben. Eine konzentrierte Versickerung (z.B. von Dach- oder Oberflächenwasser im Sinne des Schwammstadtprinzips) wäre dann in diesem Bereich nicht zulässig. Eine Entlassung aus dem Altlastenkataster könnte dennoch geprüft werden.

3.9 Baukulturelles Erbe

Die Inventarisierung für den Stadtteil ist abgeschlossen. Auf dem Areal oder angrenzend bestehen keine geschützten oder inventarisierten Bauten oder Anlagen. Heute stehen auf dem Areal Zweckbauten der Haefely AG aus den Jahren 1906 bis 1993.

Die Bauten Nr. 24 und 30, die nach dem städtebaulichen Konzept erhalten bleiben sollen, sind aus den Jahren 1959/1988 bzw. 1917. Das Gebäude Nr. 24 wird als Lager-, Produktions- und Bürogebäude genutzt und soll in seiner Tragstruktur erhalten bleiben. Das Gebäude Nr. 30 war einst ein Produktionsgebäude und beherbergt heute unter anderem ein Veranstaltungslokal. Das Gebäude soll als Zeitzeuge und identitätsstiftendes Element vollständig erhalten bleiben.



Gebäude Nr. 24



Gebäude Nr. 30

3.10 Hochhauskonzept

Gemäss Hochhauskonzept vom Juni 2010 wäre auf dem Areal eine punktuelle Akzentuierung möglich. Das im Studienverfahren von 2015 vorgeschlagene Hochhaus wurde verworfen, da eine Wohnnutzung aufgrund der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen nicht sinnvoll war. Die geplante Bebauung des Areals sieht deshalb kein Hochhaus vor.

3.11 Lärm

Die Parkplatzlärmrechnung wurde auf der Basis der Parkplatznorm ohne Reduktion durchgeführt. Die Emissionszunahme dürfte aber deutlich tiefer ausfallen, da mit dem vorliegenden Bebauungsplan für die Arealentwicklung eine Reduktion der gemäss Parkplatzverordnung zulässigen Parkplätze vorgegeben ist.

Die Berechnung des Verkehrslärms ergab, dass es durch den potenziellen Mehrverkehr an keinem zusätzlichen Messpunkt zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes bezüglich Strassenlärms kommt. Bei Messpunkten, welche bereits heute Grenzwertüberschreitungen aufweisen, würde der Pegel um weniger als 0.9 dB erhöht werden, womit die Anforderungen gemäss Art.9 der LSV eingehalten werden können. Mit der Reduktion der Parkplatzzahl, ist zu erwarten, dass die Emissionen aber deutlich tiefer sein werden.

Die Öffnung der geplanten Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hält an den eigenen und an den Nachbargebäuden die Planungswerte ein.

Durch die Stellung des mindestens 22,5 m hohen geplanten Gewerbegebäudes entlang der Autobahn und dem bestehenden Gebäude Nr. 30 werden die dahinterliegenden Gebäude vom Lärm abgeschirmt. Somit kommen keine Grenzwertüberschreitungen für die Wohnnutzungen bezüglich Strassen- und Eisenbahnlärm vor. An der Südfassade des Gewerbegebäudes, das für Büro-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorgesehen ist, werden die zulässigen Beurteilungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm überschritten. Ebenso werden die Beurteilungsgrenzwerte für Strassenverkehr in den oberen Stockwerken der Südfassade des Gebäudes Nr. 30 überschritten. Für die lärmempfindlichen Nutzungen, die an diese Fassaden angrenzen, sind Massnahmen nach Art. 31 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) zu prüfen.

Bei der Lehenmattstrasse gegenüber der Zoll und Logistik GmbH kommt es an den Wohngebäuden zu Überschreitungen der Beurteilungsgrenzwerte in der Nacht für Industrie- und Gewerbelärm von bis zu 3 dB(A). Massgebend für die Überschreitung in der Nacht sind der Umschlag und die Parkierung des Betriebs. In diesem Fassadenbereich müssen Massnahmen am Grundriss wie z.B. durchgestreckte Wohnungen oder Loggien mit schalldichten Brüstungen und absorbierenden Deckenuntersichten (nur in den oberen Geschossen möglich) detailliert geprüft werden.

3.12 Grundwasser

Das Grundwasser ist im Planungsbereich zum Teil weniger als 3 m unter Terrain anzutreffen. Gemäss Art. 43 Gewässerschutzverordnung darf das Speichervolumen und der Durchfluss des Grundwassers nicht wesentlich und dauernd verringert werden. Bei einer wesentlichen Beeinträchtigung des Grundwasserdurchflusses und des Speichervolumens (>10%) sind Kompensationsmassnahmen, wie z.B. Sickerleitungen, Düker usw. vorzusehen. Dabei sind die Hinweise gemäss Merkblatt «Bauen im Grundwasser» zu berücksichtigen.

3.13 Störfall

Unmittelbar südlich des Areals verlaufen die SBB-Bahnlinie Basel – Muttenz sowie die Nationalstrasse A2. Beide Verkehrswege unterstehen aufgrund des Gefahrguttransports der Störfallverordnung. Durch die frühzeitige Berücksichtigung der Störfallvorsorge in der Arealplanung konnte eine aus Sicht Störfallrisiko günstige Gebäude- und Nutzungsanordnung erreicht werden, sodass trotz der geplanten Arealentwicklung und der Zunahme von Personen im Nahbereich der Bahnlinie und der Nationalstrasse die künftig zu erwartenden Risiken ausserhalb des inakzeptablen Bereichs liegen.

Für Anlagen und Gebäude bzw. Fassaden mit einem Abstand von weniger als 30 m von der Nationalstrasse sind gemäss der Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit folgende Objektschutzmassnahmen vorzusehen:

- Keine Wohnnutzungen oder empfindliche Einrichtungen.
- Die Rettung mit Einsatzfahrzeugen zur Personenrettung aus der Höhe und zur Brandbekämpfung ist an der gefahrenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Der Zugang für Ereignisdienste im Ereignisfall ist sicherzustellen.
- EI30-Brandschutzverglasung für Fassaden bis in einem Abstand von 15 m zur Nationalstrasse.
- EW30-Brandschutzverglasung für Fassaden bis in einem Abstand von 30 m zur Nationalstrasse.
- Fassaden mit weniger als 30 m Distanz sind als geschlossene Fassaden auszugestalten. Konkret heisst das, dass in diesem Fassadenbereich die Fenster dauerhaft geschlossen sind und Gebäudeeingänge (Türen, Tiefgaragen, usw.) im geschlossenen Zustand das Eindringen von schweren Gasen erschweren (Tore) oder verhindern (Türen).
- Verwendung von Baustoffen des Typs RF1 für Aussenwandbekleidungen von Fassaden bis in einem Abstand von 15 m zur Nationalstrasse.
- Verwendung von Baustoffen analog zu Hochhäusern (Höhe > 30 m) für Aussenwandbekleidungen von Fassaden bis in einem Abstand von 30 m zur Nationalstrasse.
- Verwendung von Dämmstoffen des Typs RF1 und mit einem Schmelzpunkt > 1'000 °C für Fassaden bis in einem Abstand von 15 m zur Nationalstrasse.
- Bei Bauten bis in eine Distanz von 30 m sind Nachströmöffnungen auf der Gefahrenabgewandten Gebäudeseite anzuordnen (in der vorliegenden Situation nordseitig). Die Luftansaugung bei künstlicher Belüftung ist auf dem Dach anzuordnen.
- Fluchtwege in Gebäuden näher als 30 m zur Nationalstrasse sind so anzuordnen und auszugestalten, dass diese auch bei einem Ereignis mit Hitzestrahlung auf der Nationalstrasse benutzt werden können.
- Ausgänge von Fluchtwegen von Gebäuden näher als 30 m zur Nationalstrasse müssen an einen sicheren Ort führen. Als sicherer Ort gilt beispielsweise ein Ausgang an der gefahrenabgewandten Gebäudeseite (in der vorliegenden Situation ein Ausgang an der Nordseite der Gebäude).

Die Massnahmen der Brandschutzverglasung und der Baustoffe für Fassaden gelten nicht für Fassaden, die durch ein davorliegendes Gebäude abgedeckt sind.

3.14 Altlasten/Bodenverunreinigungen

Die Untersuchung des Bodens bezüglich Schadstoffbelastung erfolgte in den Jahren 2009, 2010 und 2022. Dabei wurde eine durchgehende belastete Bodenschicht mit einer Mächtigkeit von 1 –

1.9 Metern festgestellt. Ursachen sind ehemals ausgeführte Tätigkeiten und künstliche Auffüllungen. Der Standort ist im Kataster der belasteten Standorte als belasteter Standort ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf klassiert.

Für die Arealentwicklung wird eine Sanierung des Untergrunds auf der gesamten Parzelle angestrebt mit dem Ziel, die Parzelle aus dem Altlastenkataster löschen zu können und ein Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt zu unterstützen.

3.15 Energie

Wie im Teilrichtplan Energie festgehalten, ist mit erster Priorität die Abwärme der ARA Birs als Energiequelle zu nutzen. Das Areal kann am entsprechenden Energieverbund Lehenmatt angeschlossen werden. Gemäss IWB sind die Kapazitäten ausreichend. In zweiter Priorität kann die Wärme aus dem Grundwasser genutzt werden.

3.16 Ver-/ Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastrukturen sind in ausreichenden Kapazitäten in den angrenzenden Strassenräumen vorhanden.

Für die Entsorgung von Hauskehricht und Papier werden Unterflurcontainer empfohlen.

3.17 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Areal befindet sich mindestens in der öV-Güteklassen B (gute Erschliessung). Ein kleiner nördlicher Teil liegt in der Güteklasse A (sehr gute Erschliessung). In Gehdistanz sind die drei öV-Haltestellen Ulmenweg, Redingstrasse und St. Jakob erreichbar. Diese werden von vier Buslinien und der Tramlinie 14 bedient. Dadurch stehen direkte Verbindungen an den Bahnhof Dreispitz, den Badischen Bahnhof, in die Innenstadt sowie in die umliegenden Gemeinden Birsfelden, Muttenz und Pratteln zur Verfügung.

Fussverkehr

Das Areal Lehenmatt-Süd ist gut an das kantonale Fuss- und Wanderwegnetz angebunden. Die Erschliessung für den Fussverkehr zu den öV-Haltestellen und generell aus dem Areal ist mit einzelnen Ausnahmen bereits gut. Die Trottoirs sind meistens breit und auf beiden Seiten der Strasse begehbar, weiter sind an den wichtigen Knoten Querungsmöglichkeiten vorhanden. Eine Schwachstelle stellt das östlich vom Areal gelegene Trottoir entlang der Birstrasse dar. Dieses ist im heutigen Bestand sehr schmal und erfüllt die Grundabmessungen für Strassen gemäss VSS-Norm nicht. Weiter weist das Trottoir nur eine Querungsmöglichkeit am nördlichen Ende des Areals auf.

Veloverkehr

Der Standort ist gut ans kantonale Veloroutennetz angebunden. So sind die Stadionstrasse und die Birstrasse gemäss Teilrichtplan Velo als Basis- bzw. Pendlerroute eingestuft. Mit diesen ist eine gute Verbindung in die Innenstadt und die umliegenden Gemeinden gegeben. Weiter ist über die Redingbrücke das Radwegnetz des Kantons Basel-Landschaft erreichbar. Der Rheinradweg an der Birstrasse ist zudem Teil des Europaradwegs Eurovelo15 «Rheinradweg» und ermöglicht eine gute Verbindung nach Frankreich und Deutschland. Aufgrund der Einbahnregime und fehlender Velostreifen sollte die Feinerschliessung des Areals für den Veloverkehr verbessert werden.

Motorisierter Individualverkehr

Das Areal Lehenmatt-Süd ist für den motorisierten Individualverkehr aufgrund der direkten Anbindung an das Autobahnnetz sehr attraktiv gelegen. Die Lehenmatt- und Stadionstrasse werden für den motorisierten Individualverkehr (MIV) im Einbahnregime geführt. Um eine optimale MIV-Erschliessung sicherzustellen und um Umwegfahrten aufgrund der Einbahnregime zu vermeiden, sind Anpassungen auf der Allmend insbesondere beim Muttenerweg notwendig.

Die Projektentwicklung ist bezüglich MIV unproblematisch. Die Leistungsfähigkeiten der umliegenden Knoten wurden statisch geprüft. Die Knoten ohne Lichtsignalanlage sind unkritisch. Der Knoten Birsstrasse – St. Jakob-Strasse mit Lichtsignalanlage ist hingegen bereits heute in der Abendspitzenstunde sehr gut ausgelastet. Die Arealentwicklung belastet am Knoten einzelne Ströme zusätzlich, jedoch ohne signifikante Auswirkungen bzw. Verschlechterungen.

Anpassungen im öffentlichen Strassenraum

Zur verbesserten Anbindung der Arealentwicklung, zur Verbesserung der allgemeinen Verkehrsführung und zur Behebung von Mängeln wie z.B. fehlende Veloverbindungen oder Trottoirs wurden folgende Anpassungen im angrenzenden öffentlichen Strassenraum geprüft und zur Umsetzung empfohlen worden:

- Neue und sichere Führung des Velo- und Fussverkehrs auf der Arealseite entlang der Birsstrasse.
- Neue und sichere Führung des Veloverkehrs entlang der Lehenmattstrasse entgegen dem Einbahnregime.
- Neue und sichere Führung des Velo- und Fussverkehrs im Muttenerweg in beide Richtungen.
- Neuer Linksabbieger von der Lehenmattstrasse in den Muttenerweg.
- Gegenverkehrsregime auf dem Muttenerweg.
- Direkter Anschluss der AEH-Zufahrt von der Lehenmattstrasse.

Die Kosten für die Anpassungen betragen je nach umgesetzter Variante schätzungsweise zwischen 2'500'000 – 3'000'000 Franken.

Die Anpassungen sind für die Arealentwicklung nicht zwingend, bringen aber klare Vorteile bezüglich Sicherheit, Direktheit, Komfort, Aufenthaltsqualität und Klimaanpassung. Für die geprüften Anpassungen wird das Bau- und Verkehrsdepartement in der Folge die weiteren Planungen und Projektierungen vorantreiben und zu gegebener Zeit die nötigen Mittel beim Grossen Rat beantragen.

Auf der Grundlage der verkehrlichen Vorabklärungen werden mit dem Bebauungsplan und den Anpassungen der Strassenlinien die voraussichtlich notwendigen Verkehrsflächen gesichert. Entlang der Lehenmattstrasse und des Muttenerwegs werden die Strassenlinien bereits mit der vorliegenden Planung zugunsten des Strassenraums verschoben. Entlang der Lehenmattstrasse ist aus heutiger Sicht eine Anpassung der Strassenlinien nicht erforderlich. Potenziell dürften im heutigen Strassenraum genügend Flächen für eine geeignete Verkehrsführung vorhanden sein. Es hat sich jedoch gezeigt, dass hierfür eine komplette Umgestaltung der Knoten und der Lehenmattstrasse erforderlich wäre. Um dies aber vorerst zu vermeiden und grössere bauliche Anpassungen auf den Strassenunterhaltsbedarf abstimmen zu können, werden entlang der Lehenmattstrasse im Vorgartenbereich auf Privatgrund Flächen für

temporäre Velomassnahmen ausgeschieden. Diese sollen kurz- und mittelfristig sichere Veloführungen an den Knoten Lehenmattstrasse/Muttenerweg sowie Lehenmattstrasse/Stadionstrasse gewährleisten. Im Rahmen einer Vorstudie durch das Bau- und Verkehrsdepartement werden die möglichen Massnahmen weiter konkretisiert und mit dem allgemeinen Unterhaltsbedarf abgestimmt. Sollte sich zukünftig dennoch zeigen, dass der Strassenraum in der Lehenmattstrasse mehr Raum benötigen, so sind die Strassenlinien im Rahmen des konkreten Strassenprojekts anzupassen.

3.18 Bundesamt für Verkehr (BAV)

Das Bundesamt für Verkehr, welches durch die angrenzende Bahnlinie betroffen ist, hat die vorliegende Planung geprüft und keine Einwände erhoben.

3.19 Bundesamt für Strassen (ASTRA)

Das Bundesamt für Strassen, welches durch die angrenzende Autobahn betroffen ist, hat die vorliegende Planung geprüft und keine Einwände erhoben.

3.20 Weitere raumwirksame Interessen

Nebst den oben behandelten Interessenbereichen gibt es weitere raumwirksame Interessen, die durch Arealentwicklungen tangiert werden können, hier aber keine Berührungspunkte aufweisen.

Archäologie: Es werden keine archäologisch relevanten Funde erwartet.

Wald: Auf dem Areal besteht kein Wald gemäss Waldgesetz.

Naturgefahren: Auf dem Areal sind keine speziellen Naturgefahren zu berücksichtigen.

Sicherheitszonenplan

Flughafen

Basel-Mulhouse: Das Vorhaben tangiert den Sicherheitszonenplan nicht.

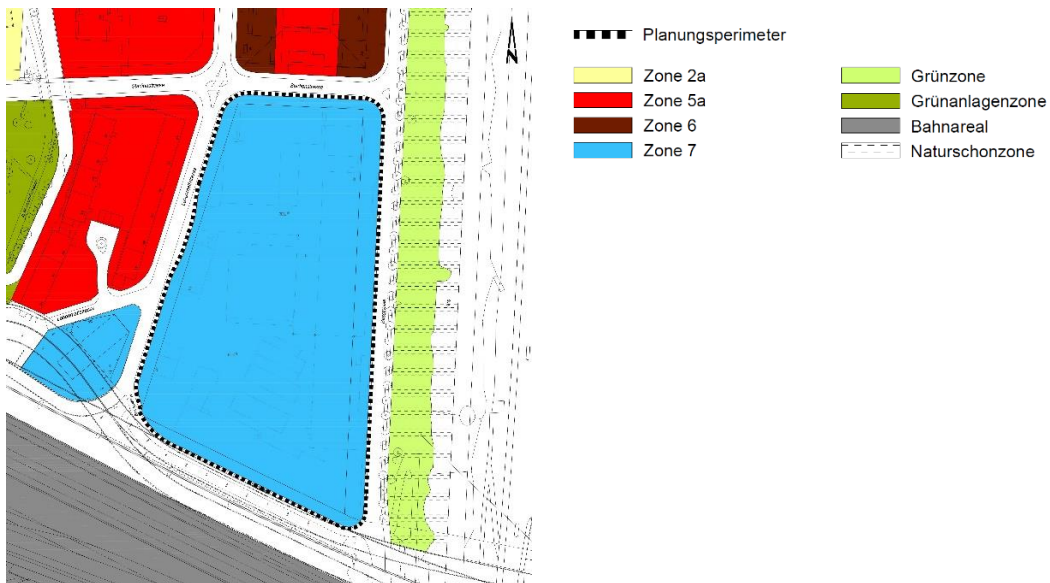
Sachpläne und

Inventares des

Bundes: Sind durch die Planung nicht betroffen.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

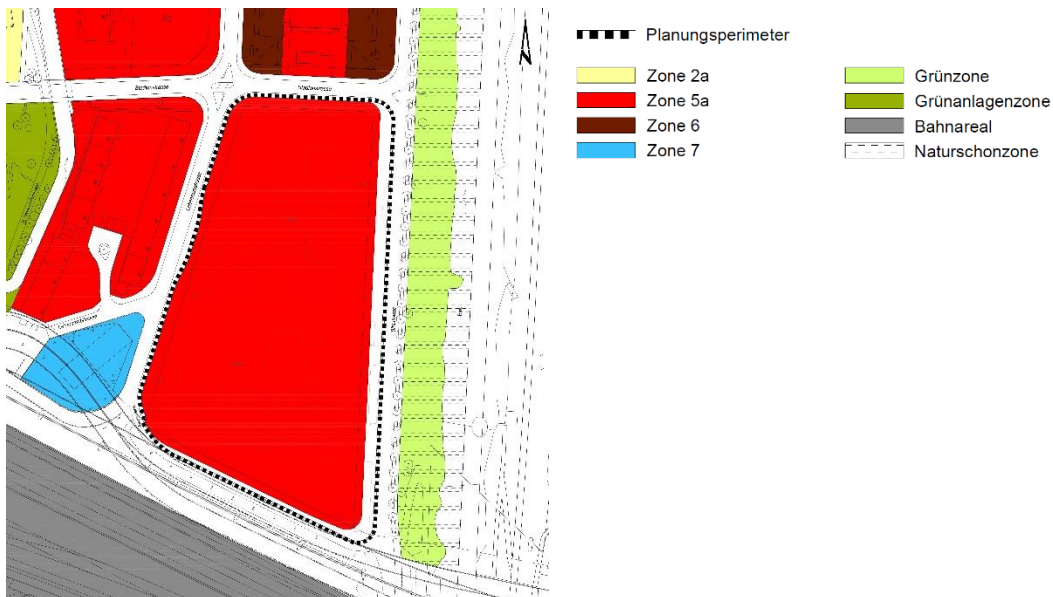
4.1 Bestehendes Recht



Zonenplan: bestehende Zone 7

Das Areal liegt heute in der Zone 7 und ist der Lärmempfindlichkeitsstufe IV zugeordnet. Der Wohnanteilplan macht keine Aussage und es besteht kein Bebauungsplan.

4.2 Neue Zonierung

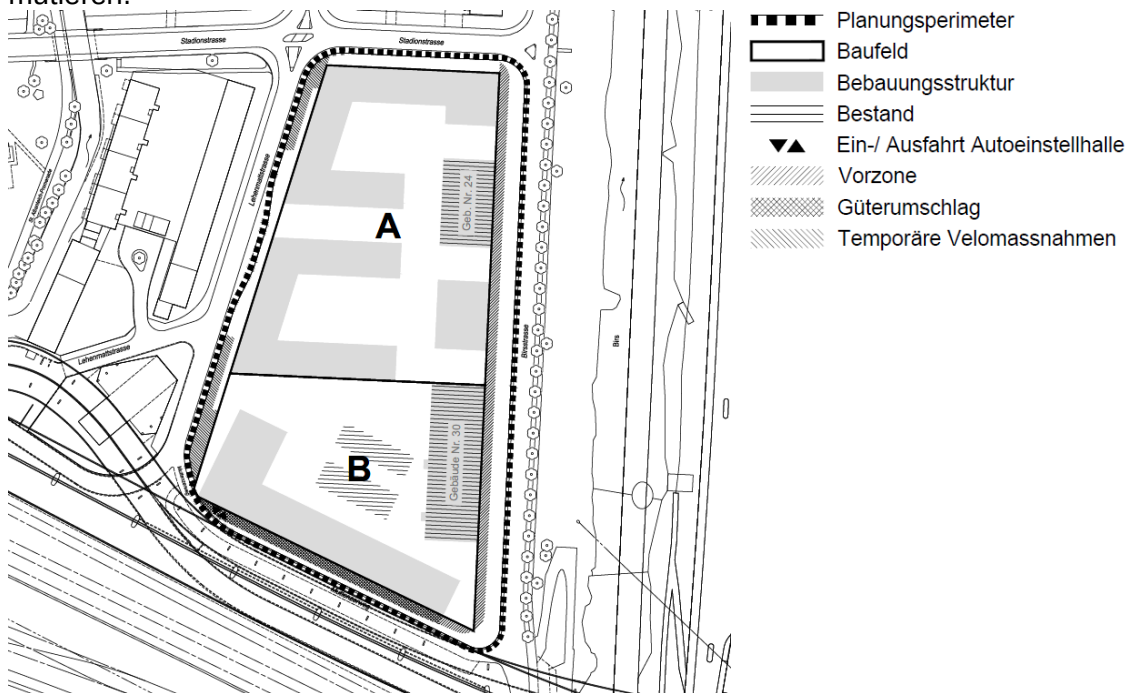


Zonenplan: neue Zone 5a

Als Grundlage für den Bebauungsplan wird das Areal neu der Zone 5a zugewiesen.

4.3 Neuer Bebauungsplan

Bebauungspläne sollen gemäss BPG § 101 in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Das Bebauungskonzept sieht eine qualitätsvolle Transformation vor, die von der Grundordnung abweicht bzw. mit dieser nicht sichergestellt werden kann. Für die Umsetzung des Bebauungsplans ist die heute bestehende Parzellengrenze zu mutieren.



Neuer Bebauungsplan Areal Lehenmatt Süd

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

1. Bebauung

- a. Gebäude müssen sich an der Bebauungsstruktur orientieren. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind zulässig, sofern diese vom Beurteilungsgremium aus dem qualitätssichernden Verfahren empfohlen werden.

Darüber hinaus kann das zuständige Departement Überschreitungen der Baufeldgrenze zwischen Baufeld A und B zulassen, wobei das Gebäude nach seinem ursprünglichen Baufeld beurteilt wird. Die Bebauungsstruktur entspricht dem Richtprojekt von 2023, das diesem Bebauungsplan zugrunde liegt.

- b. Die gekennzeichneten bestehenden Bauten innerhalb der Bebauungsstruktur sind mindestens in ihrer primären Tragstruktur zu erhalten. Ein vollständiger Abbruch ist nur mit Zustimmung des zuständigen Departements möglich.

Die Gebäude können im Sinne des Bebauungsplans oder gestützt auf BPG §77 umgebaut werden. (BPG §77: Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen. Sie dürfen umgebaut, erweitert und anders genutzt werden, wenn sie in einer Bauzone liegen und wenn dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen oder gegen öffentliche und nachbarliche Interessen verstossen wird als bisher. Die Änderungen müs-

sen den Vorschriften entsprechen, die ohne Beeinträchtigung des Besitzstandes eingehalten werden können.)

c. Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.

Um die Flexibilität in der anstehenden Konkretisierung und Entwicklung sicherzustellen, kann die Wegführung heute noch nicht abschliessend definiert werden. Eine sinnvolle öffentliche Durchwegung des Areals und öffentliche Nutzung des angestrebten Platzes auf Baufeld B ist aber grundsätzlich zu gewährleisten. Mit dem Freiraumkonzept ist die geeignete Durchwegung und deren Ausgestaltung zu erarbeiten. Aus heutiger Sicht ist keine Dienstbarkeit im Grundbuch erforderlich bzw. zweckmässig. Auf Verlangen des Kantons kann aber eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingefordert werden. Eine temporäre Schliessung der öffentlichen Durchwegung ist z.B. nachts oder bei Grossanlässen in der Nachbarschaft zulässig.

d. Innerhalb des Perimeters gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.

e. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Ist die zulässige Anzahl an Vollgeschossen erreicht, sind keine weiteren Geschosse bzw. Dachgeschosse zulässig.

f. Innerhalb des Perimeters muss ein Freiflächenanteil von 50% eingehalten werden. Von der Freifläche dürfen maximal 25% unterbaut werden.

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist der gesetzlich geforderte Freiflächenanteil hinter der Baulinie von mindestens 50% einzuhalten, wobei ein Ausgleich zwischen den Baufeldern bzw. Parzellen zulässig ist. Zudem ist gemäss BPG von der Fläche hinter der Baulinie, die oberirdisch nicht überbaut werden darf, mindestens zwei Drittel als Garten oder Grünfläche anzulegen. Die Unterbauung der Freifläche ist für die Verbindung der Tiefgarage erforderlich.

g. Es ist mindestens ein Drittel der Bruttogeschossfläche für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Die Realisierung muss vor oder zeitgleich mit den weiteren Wohnnutzungen auf Baufeld A erfolgen.

Die effektive Grösse des preisgünstigen Wohnraums richtet sich nach der geplanten Wohnnutzung von rund 32'700 m² BGF und beträgt somit rund 10'900 m² BGF. Preisgünstiger Wohnraum gemäss den Vorgaben der §§ 6a - 6e des Gesetzes über die Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz, WRFG) sowie nach den Vorgaben zur Nutzfläche des enthaltenen Wohnraums gemäss § 10 Abs. 2 lit. b der Verordnung über die Wohnraumförderung. Die Umnutzung des Gebäudes Nr. 30 auf Baufeld B kann vorgängig erfolgen, ist aber im erforderlichen Drittel berücksichtigt.

2. Baufeld A

a. Es sind maximal 7 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 23 m und 35'400 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Die Ausmasse entsprechen der städtebaulichen Konzeption.

b. Arbeitsnutzungen sind im Erdgeschoss zulässig. In den Obergeschossen sind Wohnnutzung und quartierdienliche Nutzungen zulässig. Der Mindestwohnanteil beträgt 50%.

Die Begrifflichkeiten beziehen sich auf die Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil vom 20. Juni 1995 und der daraus abgeleiteten Praxis.

- c. Eine partielle Nutzung der Flachdächer als Aussenräume ist zulässig. Die dafür notwendigen Aufbauten sind so auszubilden, dass sie von den Höfen und den umliegenden Strassen nicht in Erscheinung treten.**

Unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten ist eine untergeordnete partielle Dachnutzung wie z.B. Treppenaufgänge, Mehrzweckräume, gedeckte Sitzplätze für die Bewohner möglich. Die entsprechenden Bauten und Anlagen sind nach BPG der BGF anzurechnen.

- d. Entlang der Birsstrasse muss der Fussboden des Erdgeschosses auf Trottoirniveau sein und das Erdgeschoss muss als überhohes Geschoss realisiert werden.**

Entlang der Birsstrasse sind keine Hochparterres zulässig. Das überhohe Erdgeschoss soll eine gewerbliche Nutzungsmöglichkeit sicherstellen. Als überhohes Erdgeschoss wird eine lichte Raumhöhe von 4 bis 5 m verstanden.

3. Baufeld B

- a. Es sind maximal 6 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 26 m und 17'700 m² Bruttogeschossfläche zulässig.**

Die Ausmasse entsprechen der städtebaulichen Konzeption. Für das Gebäude Nr. 30 sind 4'900 m², für den Gewerbebau 12'200 m² und für einen allfälligen niedrigen Ersatzneubau auf dem Platz 600 m² BGF berücksichtigt.

- b. Eine partielle Nutzung der Flachdächer für technische Anlagen ist zulässig.**

Unter Berücksichtigung von ökologischen Aspekten ist eine partielle Dachnutzung für technische Anlagen möglich. Die Aufbauten sind in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

- c. Im bestehenden Gebäude Nr. 30 sind im Dachgeschoss und im obersten Vollgeschoss Wohnnutzungen zulässig. In einem allfälligen Ersatzneubau darf höchstens 50% der Fläche zu Wohnzwecken genutzt werden. Weitere Wohnnutzungen sind auf dem Baufeld B nicht zulässig.**

Eine Wohnnutzung soll im Dachgeschoss und im obersten Vollgeschoss möglich sein, wenn dies mit dem Ziel des Substanzerhalts und den darunterliegenden Gewerbenutzungen vereinbar ist. Die Eventnutzung im EG soll nach Möglichkeit erhalten bleiben und das darüber liegende Geschoss mit Gewerbenutzung als Lärmpuffer dienen.

- d. Die gekennzeichneten bestehenden Bauten ausserhalb der Bebauungsstruktur dürfen erhalten bleiben und dürfen auf der Freifläche stehen. Die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss Ziffer 3. a. wird um die Bruttogeschossfläche der gekennzeichneten bestehenden Bauten ausserhalb der Bebauungsstruktur erhöht, sofern diese bestehen bleiben. Im Falle eines Abbruchs dürfen diese durch einen neuen Bau an ähnlicher Lage ersetzt werden, die Wandhöhe maximal 8 m beträgt und ausserhalb der Freifläche steht. Die Nutzung und Gestaltung der bestehenden Bauten oder des allfälligen Neubaus ist auf den Platz und die benachbarten Bauten abzustimmen.**

Ein allfälliger Neubau ist in seiner Nutzung, Positionierung, Volumetrie und Gestaltung auf den Platz und die angrenzende Bebauung auszurichten. Grundsätzlich wird eine Belebung und Be-
spielung des Platzes mit den bestehenden Bauten oder einem Ersatzneubau angestrebt. In einem möglichen Obergeschoss des Neubaus sind nur Nutzungen zulässig, die in funktionalem Zusammenhang mit dem Erdgeschoss stehen, wie beispielsweise eine Erweiterung der gleichen

Nutzung aus dem Erdgeschoss, Lager- oder Nebenräume. Eine Lösung ohne Hochbauten auf dem Platz ist ebenfalls denkbar, wobei dann die vorgesehene BGF von 600 m² gemäss lit. a auch anders genutzt werden kann. Werden die gekennzeichneten bestehenden Bauten ausserhalb der Bebauungsstruktur abgebrochen, entfällt der Anspruch auf deren Bruttogeschossfläche.

4. Freiraum, Ökologie und Stadtklima

- a. Die Freiflächen müssen hohen gestalterischen, stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist ein übergeordnetes Frei- und Grünraumkonzept zu erarbeiten, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen der Stadtgärtnerei, dem Amt für Umwelt und Energie und dem Tiefbauamt abzustimmen.**

Das übergeordnete Frei- und Grünraumkonzept bildet den Rahmen für die anstehende Entwicklung und ist eine Grundlage für die qualitätssichernden Verfahren zu den jeweiligen Bauetappen mit den dazugehörigen Aussenräumen. Die konkrete Gestaltung der Frei- und Grünräume wird in den einzelnen Bauetappen bzw. Varianzverfahren definiert. In den Varianzverfahren ist eine entsprechende Kompetenz bezüglich Landschaftsarchitektur erforderlich. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Im Frei- und Grünraumkonzept ist der Baumerhalt und -ersatz aufzuzeigen. Die geschützten Platanen und die Eiche sind zu erhalten. Ist ein Erhalt nicht möglich, ist im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ein Fällgesuch mit einer ausreichenden und plausiblen Begründung zu stellen. Im Frei- und Grünraumkonzept sind für alle zu fällenden Bäume Ersatzpflanzungen nachzuweisen. Ebenso ist mit dem übergeordneten Frei- und Grünraumkonzept der Umgang mit den bestehenden Naturwerten und allfällige Ersatzmassnahmen nachzuweisen. Zusätzliche Massnahmen für Vögel, Fledermäuse und Reptilien (Steinhaufen, Totholz, Fledermauskästen, Vogelkästen, Heckenstrukturen mit dornentragenden einheimischen Arten) sind zu integrieren.

- b. Die Dachflächen sind nach ökologischen Kriterien zu begrünen. Zwingend notwendige technische Anlagen sind zweckmässig in die Begrünung zu integrieren. Photovoltaik darf nur aufgeständert über der Begrünung erstellt werden.**

Die Photovoltaikelemente sind wie andere Dachaufbauten so anzuordnen, dass sie die Trauflinien und Volumina nicht verunklären.

Dachflächen gelten als nach ökologischen Kriterien begrünt, wenn sie als strukturreicher und vielfältiger Lebensraum mit Stein- und Asthaufen, Totholz, unterschiedlichen Substraten und Schichtstärken von 12 cm bis zu 30 cm ausgebildet werden. Die Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen bedingt eine sorgfältige und gut abgestimmte Planung betreffend Substratwahl, -schichtdicken und Vegetationsauswahl.

- c. Über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist ein Konzept zum Regenwassermanagement nach dem Prinzip der Schwammstadt zu erarbeiten. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist das Konzept jeweils vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen der Stadtgärtnerei, dem Amt für Umwelt und Energie und dem Tiefbauamt abzustimmen.**

Gestützt auf das Schwammstadtprinzip, sowie die kantonalen Vorgaben im Umgang mit der Entwässerung muss das anfallende Regenwasser aufgefangen, zurückgehalten und vor Ort möglichst oberflächlich versickert und verdunstet werden. Zudem sind Notwasserwege bei Extremre-

genereignissen aufzuzeigen. Zur Konkretisierung ist im Rahmen der weiteren Projektierung ein arealübergreifendes Konzept zum Regenwassermanagement zu erarbeiten und in den jeweiligen Baugesuchen aufzuzeigen, wie sich die Massnahmen in das Gesamtkonzept zum Regenwassermanagement einbetten. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen der Stadtgärtnerei, dem Amt für Umwelt und Energie und dem Tiefbauamt abzustimmen. Zuständig für die Prüfung der Baugesuche sind ebenfalls die genannten Fachstellen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das Konzept vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen.

- d. Im Bereich Vorzone gelten die Vorgartenbestimmungen aus dem BPG nicht. Der Bereich ist nach den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen sowie nach hohen stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen zu gestalten. Die Gestaltung ist auf den Strassenraum abzustimmen.**

In der Vorzone zwischen der Baulinie und der Strassenlinie gilt nicht BPG §55 «Vorgärten». Nebst der Begrünung ist eine temporäre oder dauerhafte Benutzung durch die angrenzenden Nutzungen zulässig. Gut integriert und sinnvoll angeordnet sind beispielsweise Aussenbestuhlungen, Verkaufsflächen, Umschlagsflächen und Veloparkplätze zulässig.

- e. Im Bereich Güterumschlag gelten die Vorgartenbestimmungen aus dem BPG nicht. Der Bereich kann nach den Bedürfnissen der angrenzenden Nutzungen im Gewerbegebäude gestaltet werden. Stadtklimatische und ökologische Anforderungen sind zu berücksichtigen.**

Zwischen der Baulinie und der Strassenlinie gilt nicht BPG §55 «Vorgärten». Die Fläche dient als Vorzone und Güterumschlagsfläche für den Gewerbebau. Die Gestaltung und Nutzung orientiert sich primär am Gewerbebau. Die Fläche ist zu entsiegeln und/oder zu begrünen, wo dies die angestrebte Nutzung zulässt.

- f. Im Bereich temporäre Velomassnahmen kann der Kanton in Abstimmung mit dem Grundeigentümer einen öffentlichen Veloweg erstellen.**

Um eine sichere Veloführung an den Knoten Lehenmattstrasse/Muttenzerweg sowie Lehenmattstrasse/Stadionstrasse zu gewährleisten, sind gegebenenfalls kurzfristige temporäre Velomassnahmen im privaten Vorgartenbereich notwendig. Dienstbarkeiten, Kosten und Umsetzung sind bei Bedarf zwischen Eigentümer und Kanton zu klären.

5. Energie, Störfall und Lärm

- a. Erstellung, Unterhalt und Betrieb aller Bauten haben ressourcenschonend und effizient zu erfolgen. Dazu ist die Zertifizierung nach SNBS-Areal zu erlangen.**

Zusätzlich zur Areal-Zertifizierung ist für das Kriterium 311 „Treibhausgasemissionen Erstellung“ die Note 6 anzustreben. Für die erste Bauetappe ist die SNBS-Areal Vorzertifizierung inklusive der erreichten Note für das Kriterium 311 „Treibhausgasemissionen Erstellung“ nachzuweisen. Nach der Realisierung/Inbetriebsetzung der letzten Etappe des Areals muss die definitive Zertifizierung erfolgen. Erst dieses definitive Zertifikat mit Zertifikatsnummer garantiert ein SNBS-Areal und ist der zuständigen kantonalen Fachstelle (S&A-Städtebau) unmittelbar nach erlangen unaufgefordert zuzustellen.

Gelten zum Zeitpunkt der Anwendung dieser Festsetzung strengere kantonale Vorschriften, so sind diese für die Baubewilligung massgebend.

- b. Durch geeignete Massnahmen ist ein angemessener Schutz vor Störfällen sicherzustellen. Die Massnahmen sind konzeptionell im qualitätssichernden Verfahren nach Ziffer 7 aufzuzeigen und im Baubewilligungsverfahren zu dokumentieren.**
- c. Auf dem Baufeld B sind die Gebäude so zu erstellen und/oder zu erhalten, dass die Immissionsgrenzwerte auf Baufeld A bezüglich Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm eingehalten werden können.**

Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf dem Baufeld A bezüglich Eisenbahn- und Strassenverkehrslärm von der Eisenbahn und den Nationalstrassen muss aus heutiger Sicht der Gewerbebau eine Mindesthöhe von 22.5 m aufweisen und das Gebäude Nr. 30 ist im Falle eines Neubaus mit mindestens gleicher Höhe und gleicher Kubatur zu ersetzen.

6. Mobilität

- a. Für die Parkplatzberechnung gemäss der Parkplatzverordnung gilt für die Wohnnutzungen ein Reduktionsfaktor von 0.3. Für Verkaufs- Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt der Faktor 0.14.**

Die Reduktion bezieht sich auf die Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992, gemäss der für jede Wohnung ein Parkplatz erstellt werden kann. Für Wohnnutzungen gilt ein Reduktionsfaktor von 0.4, dieser wird zusätzlich mit dem heutigen Erschliessungsfaktor von 0.8 multipliziert. Somit sind rund 0.3 Parkplätze pro Wohnung zulässig. Für Verkaufs- Dienstleistungs- und Bürobetriebe gilt gemäss PPV § 5 Abs. 1 der Parkplatzverordnung der Faktor 0.2 dieser wird mit dem Bebauungsplan auf 0.14 reduziert.

Angesichts des in Basel geringen Anteils von Haushalten mit Autos, den Zielen des Umweltschutzgesetzes und wegen des guten Anschlusses des Areals an den öffentlichen Verkehr sowie an das Fuss- und Veloverkehrsnetz sind dies raumplanerisch angemessene Werte. In Abstimmung mit dem Bau und Verkehrsdepartement sind mehr Parkplätze als Quartierparking im Sinne des Umweltschutzgesetzes gemäss § 19^{bis} zulässig.

- b. Autoparkplätze sind nur unterirdisch zulässig. Oberirdisch sind nur Flächen für Anlieferung, Güterumschlag, Behindertenparkplätze und Kurzzeit-Veloabstellplätze zulässig.**

Anlieferungs- und Umschlagflächen sowie Kurzzeit-Veloabstellplätze sind oberirdisch sowie in den Bereichen Vorzone und Güterumschlag zulässig.

- c. Es ist für das gesamte Areal ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Das Mobilitätskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen und die Umsetzung der darin definierten Massnahmen aufzuzeigen. Das Konzept ist mit den zuständigen Fachstellen des Bau- und Verkehrsdepartement abzustimmen.**

Der restriktive Umgang mit dem motorisierten Individualverkehr sowie die Nachhaltigkeitsziele erfordern ein Mobilitätskonzept. Es ist plausibel darzulegen, mit welchen Massnahmen und welchem Mobilitätsangebot der motorisierte Verkehr (fahrend und ruhend) tatsächlich reduziert und nicht lediglich in die umliegenden Quartiere verlagert wird und wie umweltfreundliche bzw. stadtvträgliche Verkehrsmittel gefördert werden. Dabei ist auch der Besucherverkehr zu berücksichtigen.

7. Qualitätssicherung

Neubebauungen sowie wesentliche bauliche Änderungen müssen hohen architektonischen, stadtklimatischen und ökologischen Anforderungen genügen. Dies wird über koordinierte Varianzverfahren sichergestellt.

Dieses Vorgehen stellt sowohl eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität als auch ausreichend Flexibilität für die folgenden Projektentwicklungen sicher. Varianzverfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe sind ein bewährtes Mittel zur Sicherstellung einer hohen Baukultur. Das Bau- und Verkehrsdepartement ist bei allen Verfahren einzubeziehen. Die Ziele und Rahmenbedingungen der Verfahren richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Bebauungsplan und den Kapiteln 2 und 3 dieses Berichts.

Innerhalb des Baufeldes B kann auf ein qualitätssicherndes Verfahren verzichtet werden, wenn die Umsetzung direkt durch das Team erfolgt, welches das diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt erarbeitet hat und wenn das Projekt nicht massgebend von der im Bebauungsplan dargestellten Bebauung bzw. vom Resultat des vorangegangenen Verfahrens abweicht. Dieses Team hat sich bereits im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens qualifiziert.

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

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

4.4 Strassenlinien

Gestützt auf die verkehrlichen Vorprüfungen werden die Strassenlinien entlang der Birsstrasse und des Muttenerwegs verschoben. Mit der Anpassung werden neu rund 1'650 m² der Allmend zugewiesen. Die Flächen ermöglichen auf dem Muttenerweg den Gegenverkehr sowie ein Trottoir auf der Arealseite. An der Birsstrasse wird damit ein Veloweg, eine Baumreihe und ein Trottoir auf der Arealseite ermöglicht. Mit dem konkreten Strassenprojekt sind die Strassenlinien zu überprüfen und nach erfolgter Auflage und Genehmigung des Strassenprojekts zu vollziehen. Der Erwerb erfolgt dabei, wie bei Entwicklungsarealen üblich mit CHF 100.-/m². Zusätzlich sind die Mehrkosten durch allfällige Bodenverunreinigungen durch die heutige Eigentümerschaft zu tragen. Die Baulinien bleiben unverändert.



Bau- und Strassenlinienplan

4.5 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das Areal wird neu der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Dies entspricht der üblichen Lärmempfindlichkeitsstufe für Mischgebiete gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV) und ist eine Voraussetzung für Wohnnutzungen auf dem Areal.

4.6 Wohnanteilplanplan

Das Areal wird neu im Wohnanteilplan mit dem Hinweis auf Bebauungspläne gekennzeichnet.

5. Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge

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. Der Abzug der Erschliessungsbeiträge von der Mehrwertabgabe richtet sich nach § 121 des Bau- und Planungsgesetzes.

6. Mitwirkung

Auf www.lehenmatt-sued.ch wird seit Wiederaufnahme des Planungsprozesses 2023 laufend über den Stand der Entwicklung, Meilensteine und Ziele der Planung informiert.

Am 3. Juni 2023 fanden unter dem Motto «Luege und mitrede» öffentliche Führungen durch das Areal mit Einblick in die Zwischennutzungen statt. Am öffentlichen Workshop mit moderierten Diskussionen tauschten sich viele Interessierte aus der Nachbarschaft und dem Quartier über die Entwicklungsabsichten aus. Die eingegangenen Inputs wurden anschliessend geprüft und flossen in die Planung ein.

Am öffentlichen Infoabend vom 9. November 2023 nahmen etwas über vierzig Personen teil. Die Verantwortlichen präsentierten den Stand der Planung und legten dar, in welcher Form die Inputs und Wünsche der Bevölkerung eingeflossen sind.

Vom Mittwoch, 13. August 2025 bis am Freitag, 12. September 2025 erfolgt die Planauflage.

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 den Kapiteln 2 bis 6, insbesondere aber Kapitel 3, entnommen werden. Dabei wird kein raumwirksames Interesse in widersprechender Weise wesentlich berührt.

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. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom Mittwoch, 13. August 2025 bis am Freitag, 12. September 2025 liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Änderung des Zonenplans
- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe
- Änderung des Wohnanteils
- Änderung von Strassenlinien

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Planungszone sowie die Planentwürfe sind im ÖREB-Kataster sichtbar.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, sowie unter www.bs.ch/bvd/planaufgaben-und-anordnungen/nutzungsplanung/sondernutzungsplanung eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am Freitag, 12. September 2025 schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.