„Areal Lehenmatt Süd – Bebauungsplan“

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

Auflagegegenstand:

Inhalt
- Rechtsmittelbelehrung
- Beschlussentwurf
- Zonenplan
- Bebauungsplan
- Wohnanteilplan
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Strassenlinien

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

Online-Version vom 04.08.2025

Rechtsmittelbelehrung

Gegen die vorliegenden Planentwürfe und die Planungszone zum **Areal Lehenmatt Süd** können gemäss § 110 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) bis **Freitag, 12. September 2025** bei Städtebau & Architektur, Abteilung Städtebau, Münsterplatz 11, 4001 Basel von den Berechtigten schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

Zur Einsprache ist berechtigt, wer von der Planung persönlich berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Änderung oder Ablehnung hat oder wer durch eine besondere Vorschrift zum Rekurs ermächtigt ist.

Aus der Begründung muss mindestens hervorgehen, warum das Vorhaben beanstandet wird. Wer nicht zur Einsprache berechtigt ist, kann Änderungen anregen.

Einsprachen können an betroffene Dritte weitergegeben werden, deren rechtliche oder tatsächliche Interessen durch den Ausgang des Verfahrens berührt sein könnten.

Beschlussentwurf betreffend

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

Vom [Datum eingeben]

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[1], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. …. vom …… sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. …. vom ……., beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14’496 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Plan Nr. 14’493 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird verbindlich erklärt.

2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

2.1. 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.

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.

c. Die öffentliche Durchwegung des Areals ist zu gewährleisten.

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

e. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

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

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.

[1] SG 730.150

2.2. Baufeld A

a. Es sind maximal 7 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 23 m und 35‘400 m^2 Bruttogeschossfläche zulässig.

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

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.

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

2.3. Baufeld B

a. Es sind maximal 6 Vollgeschosse, eine Wandhöhe von 26 m und 17‘700 m^2 Bruttogeschossfläche zulässig.

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

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.

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.

2.4. Freiraum, Ökologie und Stadtklima

a. Die Freiflächen müssen hohen gestalterischen, stadtklimatischen und ökologischen An-forderungen 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.

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.

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.

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.

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.

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

2.5. 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.

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.

2.6. 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.

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

2.7. Qualitätssicherung

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

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

III. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Der Plan zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 14’500 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt

IV. Änderung des Wohnanteils

Der Plan zur Änderung des Wohnanteils Nr. 14’498 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt.

V. Änderung von Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienplan Nr. 14’494 von Städtebau & Architektur vom 26.05.2025 wird genehmigt.

VI. 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.

Rechtsmittelbelehrung:

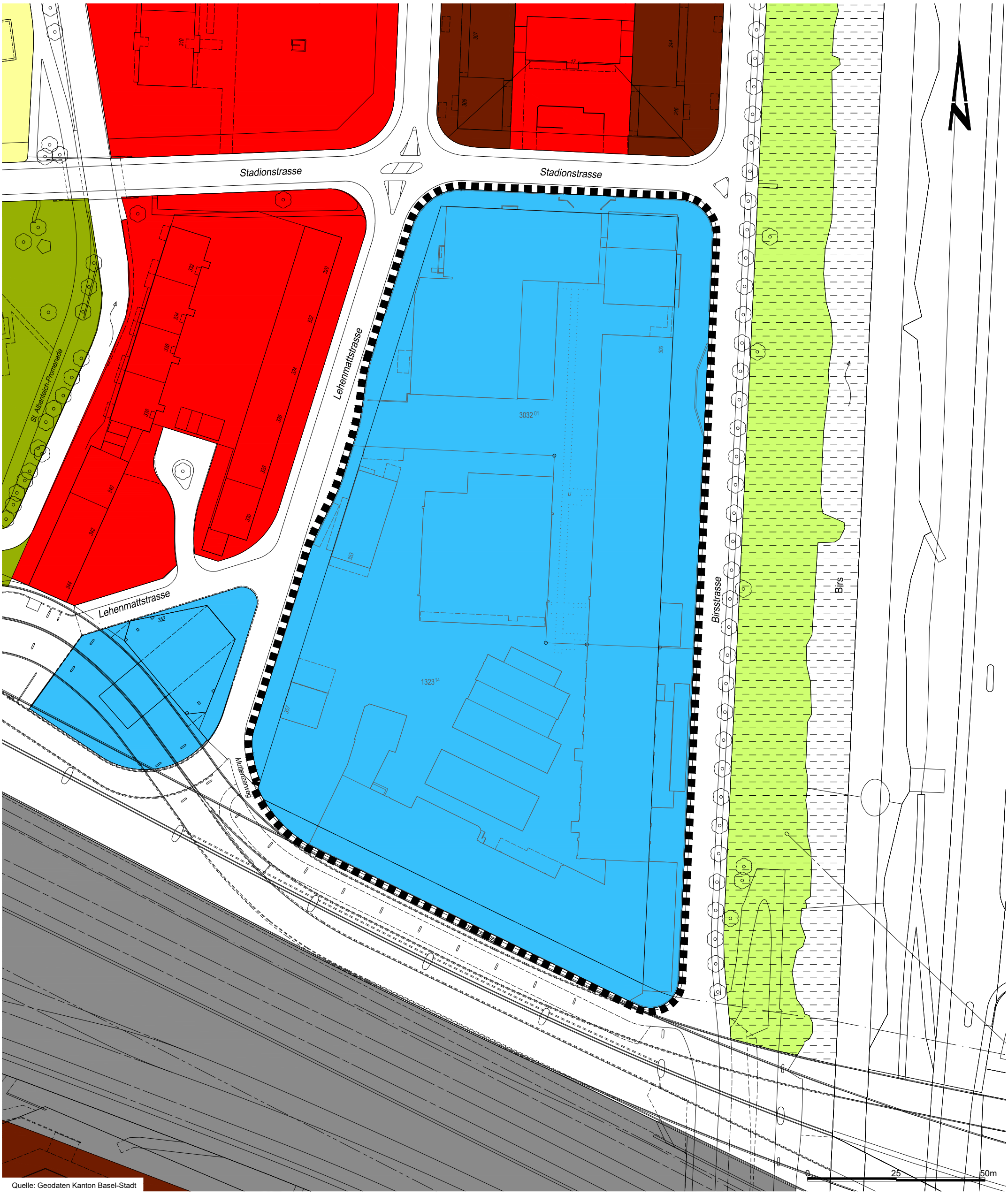
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der 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=00.0000



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Planungsperimeter

Zone 2a
Zone 5a
Zone 6
Zone 7

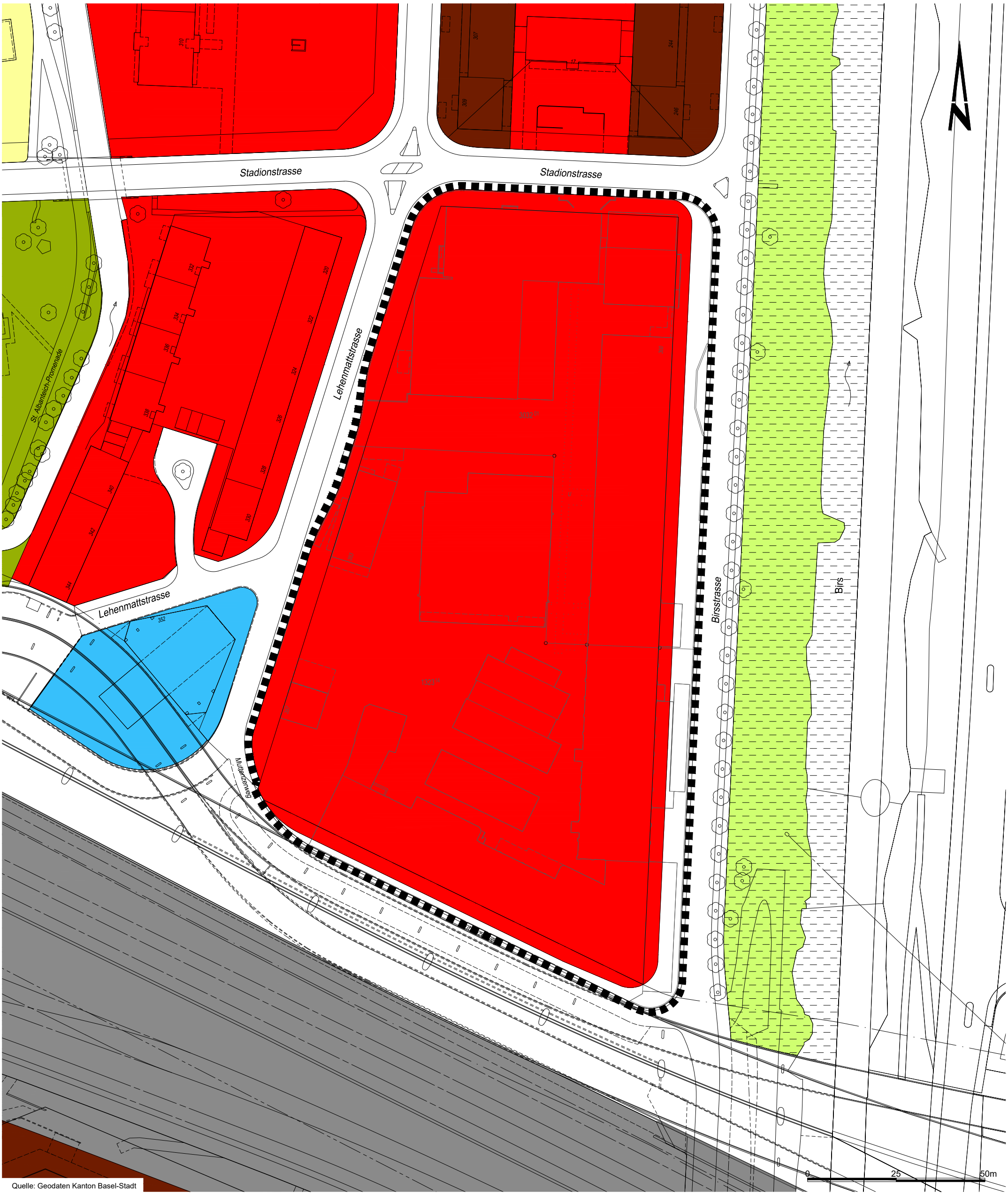
Grünzone
Grünanlagenzone
Bahnareal
Naturschonzone

Lehenmatt Süd

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'495

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

Zone 2a
Zone 5a
Zone 6
Zone 7

Grünzone
Grünanlagenzone
Bahnareal
Naturschonzone

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Auflageplan

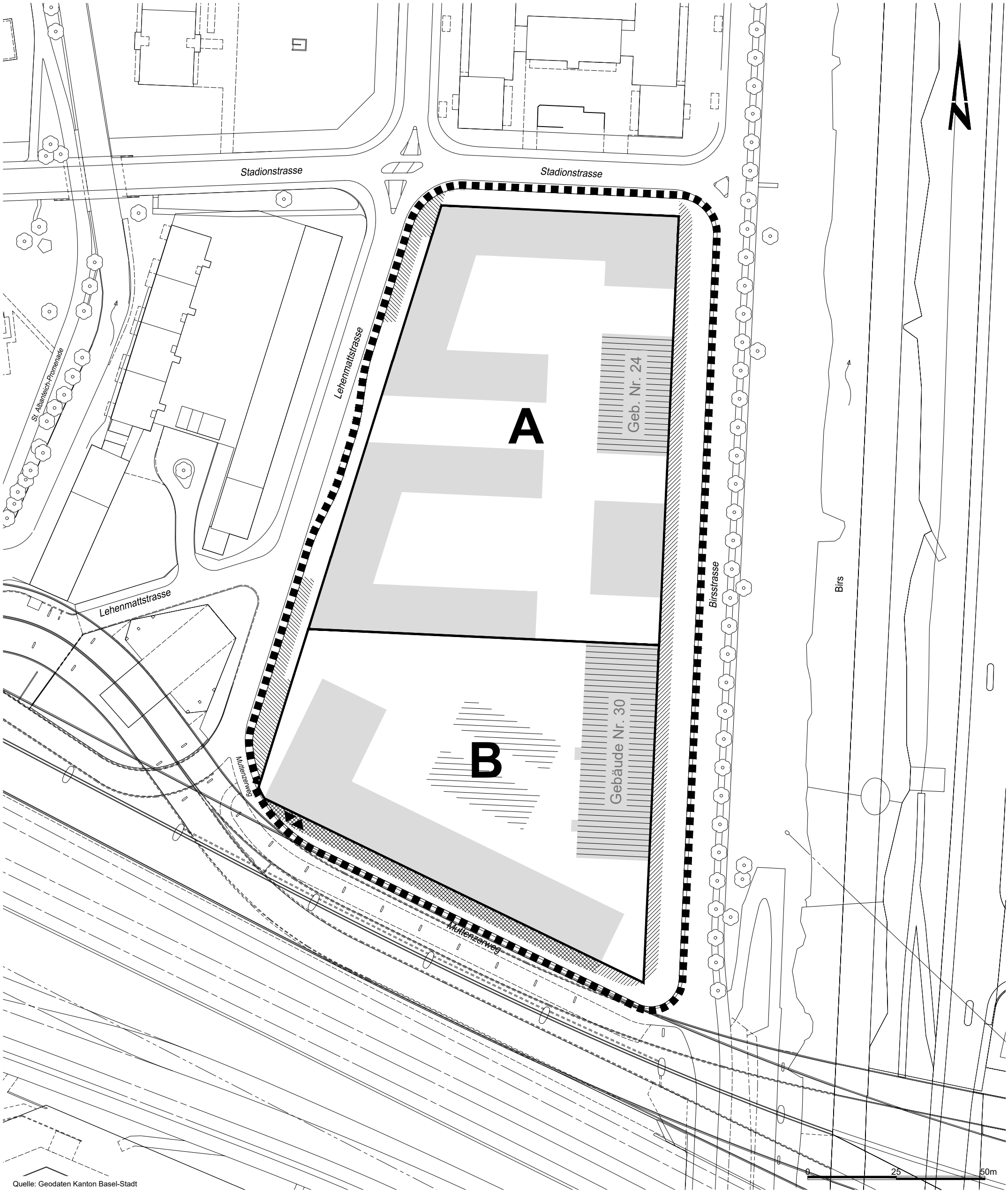
13.08.2025 - 12.09.2025

Lehenmatt Süd

Zonenänderungsplan
Neue Zonen

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'496

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Baufeld
- Bebauungsstruktur
- Bestand
- Ein-/ Ausfahrt Autoeinstellhalle
- Vorzone
- Güterumschlag
- Temporäre Velomassnahmen

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Auflageplan

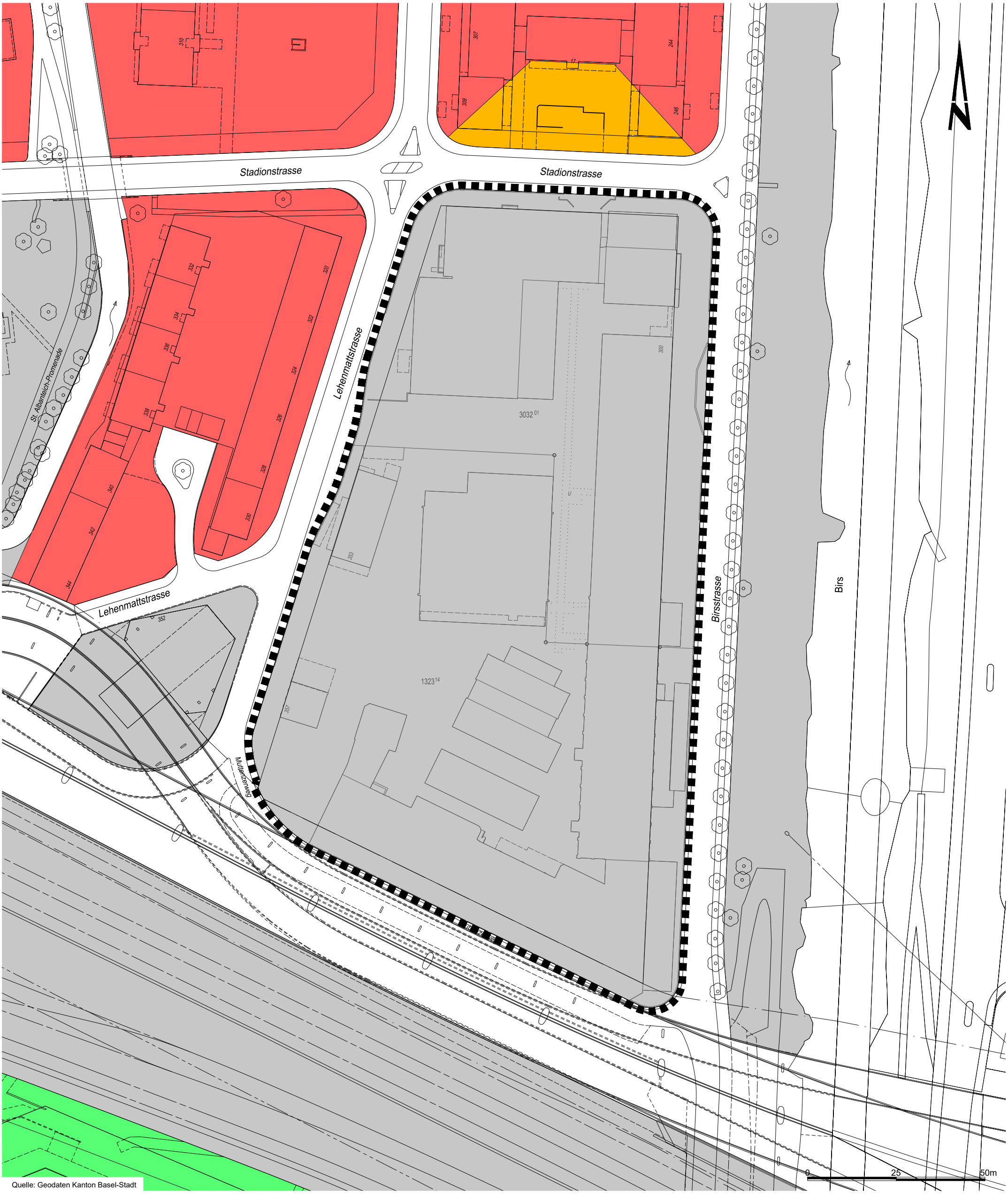
13.08.2025 - 12.09.2025

Lehenmatt Süd

Bebauungsplan

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'493

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

Kein Arbeitsgeschoss

max. 1 Arbeitsgeschoss

keine Aussage

Hinweis auf Bebauungspläne

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

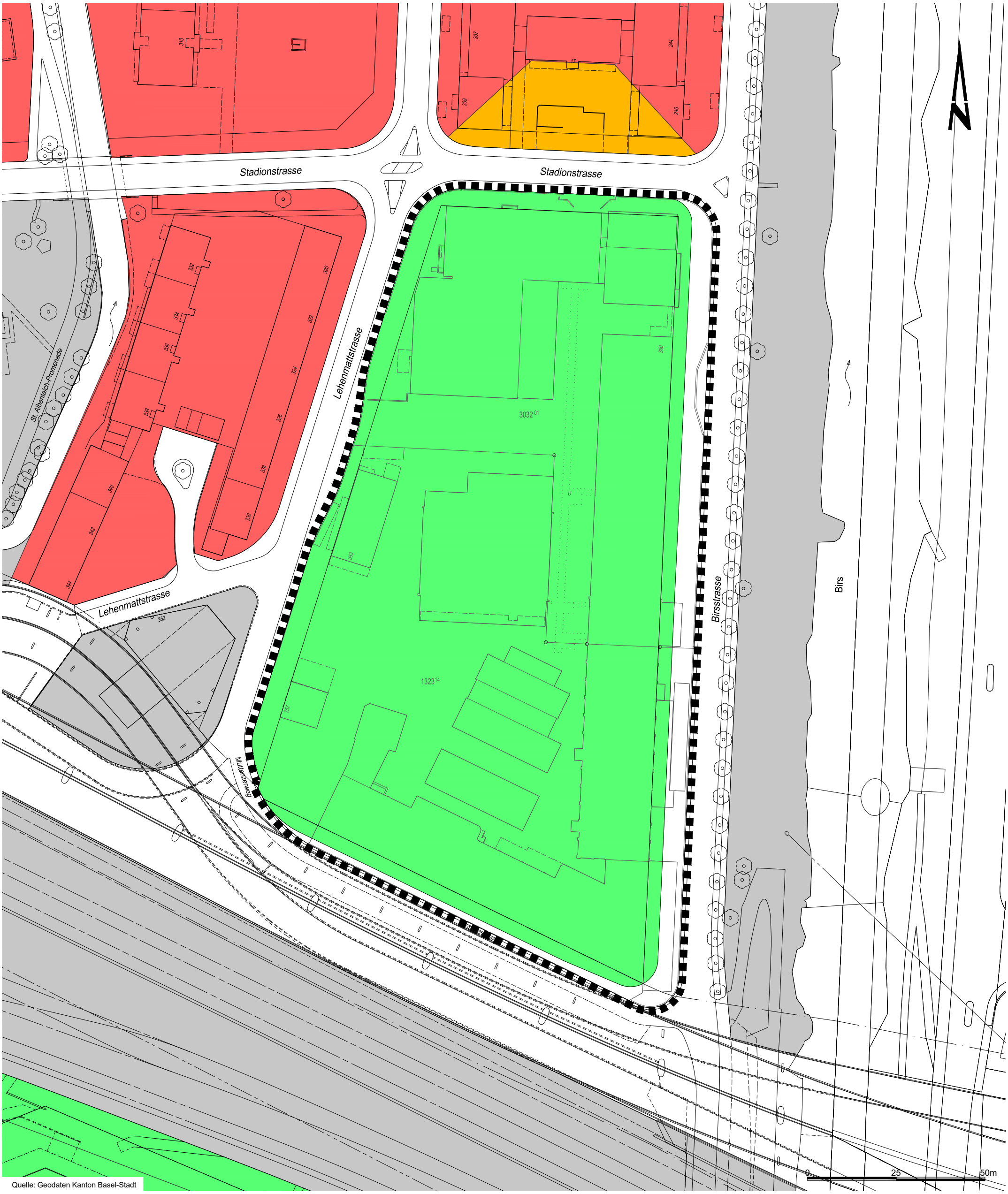
▶ Städtebau

Lehenmatt Süd

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'497

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

Kein Arbeitsgeschoss

max. 1 Arbeitsgeschoss

keine Aussage

Hinweis auf Bebauungspläne

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Auflageplan

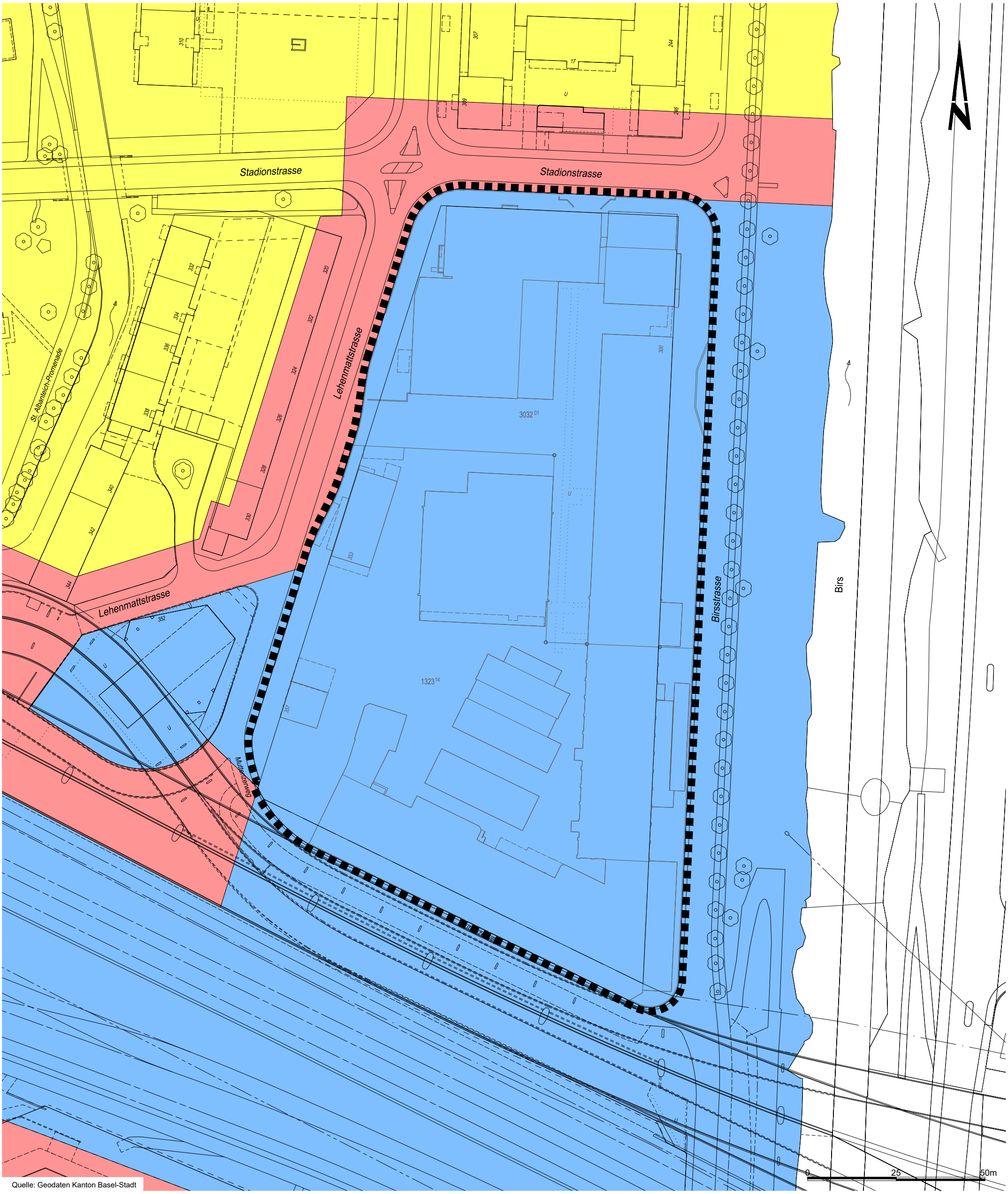
13.08.2025 - 12.09.2025

Lehenmatt Süd

Wohnanteiländerungsplan
Neuer Wohnanteil

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'498

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

Lärmempfindlichkeitsstufe II

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Städtebau

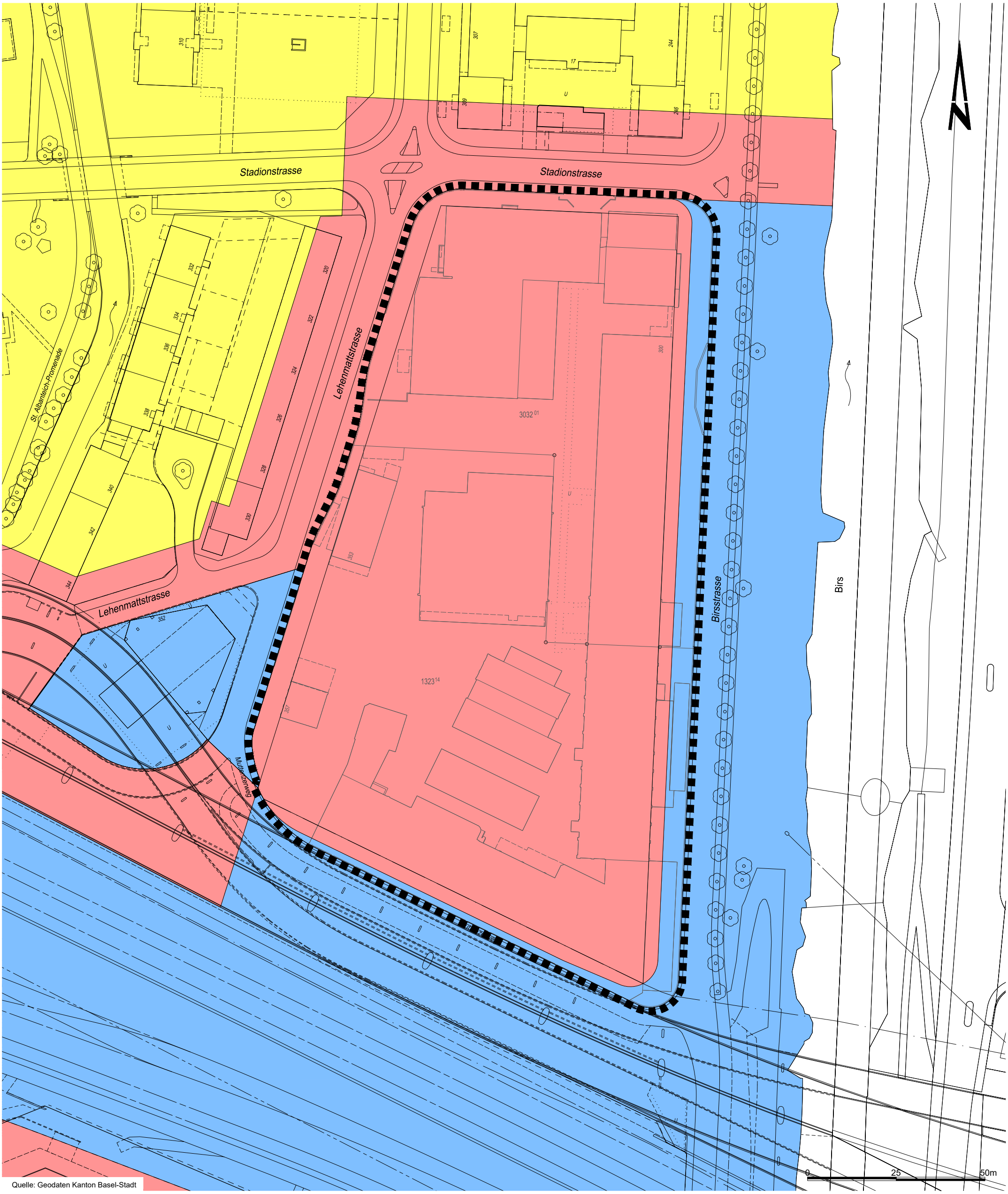
Lehenmatt Süd

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Bestehende Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'499

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter

Lärmempfindlichkeitsstufe II

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Lärmempfindlichkeitsstufe IV

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Städtebau

Auflageplan

13.08.2025 - 12.09.2025

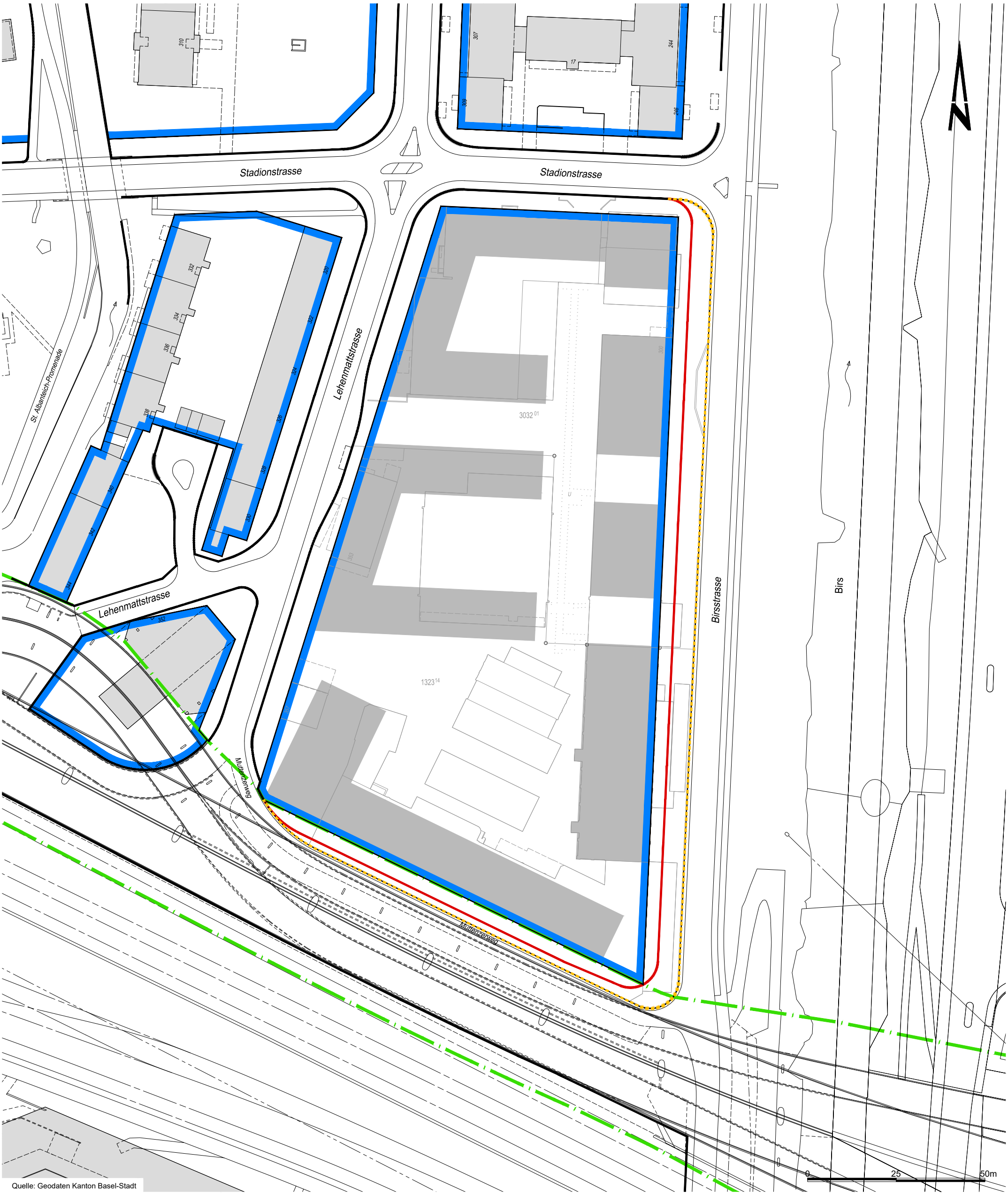
Lehenmatt Süd

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'500

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Baulinie bestehend
Strassenlinie bestehend
Strassenlinie neu
Strassenlinie aufgehoben
Nationalstrassenbaulinie

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

Auflageplan
13.08.2025 - 12.09.2025

Lehenmatt Süd

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	26.05.2025
Revision	
Format	A3
Massstab	1:1'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'494

Münsterplatz 11 CH-4001 Basel Telefon 061 / 267 92 25 bvdsa@bs.ch