



An den Grossen Rat

17.0090.01

17.0099.01
13.5125.03
17.0098.01
17.0101.01

BVD/P170090/170099/135125/170098/170101

Basel, 21. Juni 2017

Regierungsratsbeschluss vom 20. Juni 2017

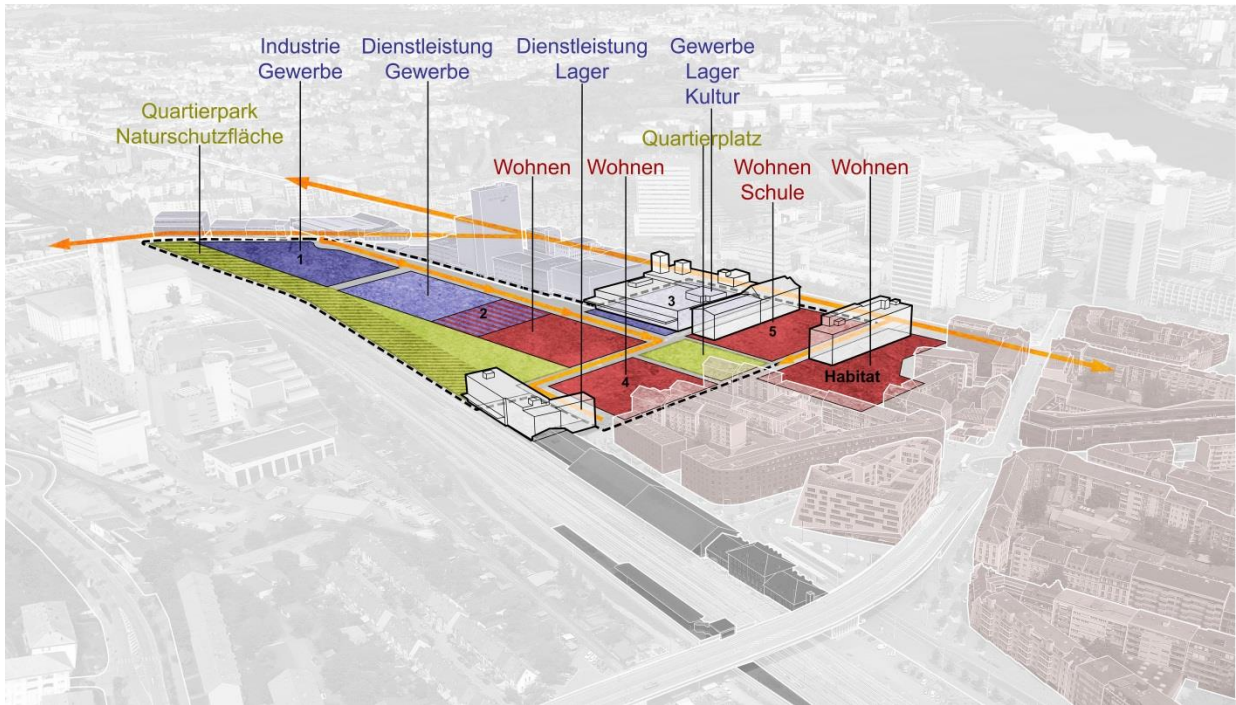
Ratschlag „VoltaNord“

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien

Nichteintreten auf Einsprachen

Bericht des Regierungsrats zum Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“

Ausgabenbewilligung für die Planung der öffentlichen Freiräume, Ausgabenbewilligung für die Finanzierung der Landerwerbskosten



Inhalt

Kurzfassung	6
1. Begehren.....	7
2. Ausgangslage.....	7
2.1 Einführung	7
2.2 Räumlicher Kontext.....	9
2.2.1 VoltaNord	9
2.2.2 Eigentumsverhältnisse	10
2.3 Immobilienstrategien	11
2.3.1 Immobilienstrategie SBB	11
2.3.2 Immobilienstrategie Einwohnergemeinde Basel	12
2.3.3 Immobilienstrategie Habitat.....	13
2.4 Rahmenbedingungen.....	13
2.4.1 Kantonaler Richtplan	13
2.4.2 Lärm	15
2.4.3 Luft	17
2.4.4 Störfall	17
2.4.5 Hochhauskonzept.....	18
2.4.6 ISOS.....	19
2.4.7 Altlasten.....	19
2.4.8 Ökologie	20
2.4.9 Entwässerung.....	20
2.4.10 Erschliessung	21
2.5 Mitwirkung	21
2.5.1 Bisherige Mitwirkung	21
2.5.2 Quartiervision für das Areal.....	21
3. Planungsleitsätze	23
4. Städtebauliches Konzept.....	25
4.1 Bisherige Planung	25
4.1.1 Organisation	25
4.1.2 Überblick	25
4.1.3 Testplanung.....	25
4.1.4 Synthese	28
4.1.5 Städtebauliche Vertiefung	29
4.1.6 Städtebauliche Optimierungsphase	29
4.1.7 Erkenntnisse.....	29
4.2 Baufelder	30
4.3 Bebauung	31
4.3.1 Bebauungsform	31
4.3.2 Ausnützung	31
4.3.3 Etappierung	32
4.4 Nutzungen	32
4.5 Freiräume	33
4.5.1 Ziel.....	33
4.5.2 Grünflächen.....	33
4.5.3 Massnahmen.....	34
4.6 Ökologie	34
4.6.1 Rechtliche Grundlagen.....	34
4.6.2 Interessensbeurteilung	35
4.6.3 Naturschutzzone	35
4.6.4 Verworfenen Varianten	35
4.7 Erschliessung.....	36

4.7.1	Fussverkehr.....	36
4.7.2	Veloverkehr	37
4.7.3	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	38
4.7.4	Schwerverkehr	38
4.7.5	Notzufahrt.....	39
4.7.6	Bahnanschluss	39
4.8	Parkierung.....	39
5.	Nutzungsplanerische Massnahmen	40
5.1	Bestehendes Recht.....	40
5.2	Neue Zonierung	40
5.2.1	Abgrenzung Bahnareal	40
5.2.2	Zone 7	40
5.2.3	Zone 5a	40
5.2.4	Grünanlagenzonen.....	41
5.2.5	Aufhebung Industrieschraffur	41
5.2.6	Naturschutzzone	41
5.3	Neuer Bebauungsplan	41
5.3.1	Einführung	41
5.3.2	Bebauungsplan	42
5.3.3	Bebauungsvorschriften	43
5.4	Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165	51
5.5	Änderung Wohnanteilplan.....	51
5.6	Bau- und Strassenlinien	51
5.7	Lärmempfindlichkeitsstufenplan.....	51
5.8	Städtebaulicher Vertrag	52
6.	Kosten und Erträge für den Kanton.....	53
6.1	Überblick	53
6.2	Zeitplan Finanzierungsanträge	54
6.2.1	Landerwerbskosten.....	54
6.2.2	Strassen und Kanalisation (inkl. Beiträge zu Rückbau- und Sanierungskosten).....	54
6.2.3	Grünflächen (inkl. Beiträge zu Rückbau- und Sanierungskosten)	55
6.3	Erträge.....	55
6.3.1	Mehrwertabgabe	55
6.3.2	Erschliessungsbeiträge	55
6.4	Planungskosten.....	55
7.	Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“	57
7.1	Anzug	57
7.2	Stellungnahme des Regierungsrats.....	57
7.3	Antrag.....	59
8.	Auflage- und Einspracheverfahren	60
8.1	Formelle Behandlung der Einsprachen.....	60
8.1.1	Übersicht	60
8.1.2	Legitimation	61
8.2	Planungsänderungen seit der öffentlichen Planaufgabe	63
8.2.1	Volta Haus AG.....	63
8.2.2	Übrige Änderungen	63
8.3	Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen	63
8.3.1	Verzicht auf die Planung VoltaNord / Erhalt des Areals in der Industrie- und Gewerbezone 7 / Beschränkung der Nutzung der Baufelder auf gewerbliche und industrielle Nutzung.....	64
8.3.2	Nutzungsnachfrage und -angebot auf kantonaler Ebene	65

8.3.3	Kantonale Ansiedlungsstrategie.....	66
8.3.4	Eignung des Areals für gewerbliche Nutzung	66
8.3.5	Nichteignung des Areals für Wohnnutzung bzw. Mischnutzung	67
8.3.6	Fokus auf Wohnnutzung	68
8.3.7	Verdichtung der gewerblichen und industriellen Nutzungen.....	68
8.3.8	Wirtschaftszone.....	69
8.3.9	Nutzungsmix.....	70
8.3.10	Steuerung des Branchenmixes	70
8.3.11	Erhalt des Baufelds 2 in der Zone 7	71
8.3.12	Zone „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“	71
8.3.13	Flächenintensive Nutzungen	71
8.3.14	Nutzungsdauer Elsässerstrasse 215	72
8.3.15	Trennung des Bebauungsplans	72
8.3.16	Trennung des Zonenänderungsplans	72
8.3.17	Zweistufiges Planungsverfahren.....	73
8.3.18	Ermächtigung des Regierungsrats.....	73
8.3.19	Veloabstellplätze	73
8.3.20	Lärmkonflikte aufgrund Industrielärm.....	74
8.3.21	Lärmkonflikte Schule	75
8.3.22	Lärmempfindlichkeitsstufe Planungssperimeter	75
8.3.23	Lärmempfindlichkeitsstufe Baufeld 2	75
8.3.24	Massnahmen an der Quelle	75
8.3.25	Mehrstufige Lärmregelung	75
8.3.26	Fluglärm	76
8.3.27	Störfallvorsorge Wohnen.....	76
8.3.28	Störfallvorsorge Schule	76
8.3.29	Störfallbetriebe	77
8.3.30	Schwerverkehrerschliessung / Priorisierung Fuss- und Veloverkehr.....	77
8.3.31	Schwerverkehrerschliessung Volta Haus.....	78
8.3.32	Zielkonflikt Verdichtung / ebenerdige Erschliessung	78
8.3.33	Anschlussgleise.....	78
8.3.34	Parkierung	78
8.3.35	Benutzbarkeit der Naturersatzfläche.....	79
8.3.36	Grösse der Naturersatzfläche	79
8.3.37	Widerspruch zum kantonalen Richtplan	79
8.3.38	Areal Lysbüchel als Zeitzeuge	80
8.3.39	Energievorgaben	80
8.3.40	Mehrwertabgabe	80
8.3.41	Weitere redaktionelle Änderungen.....	80
9.	Abwägung raumwirksamer Interessen.....	82
10.	Formelle Prüfungen	82
11.	Antrag.....	82
	Grossratsbeschluss.....	83

Kurzfassung

Auf dem Gewerbe- und Industrieareal VoltaNord (auch Lysbüchel-Areal genannt) sollen rund 2'000 bis 3'000 neue Arbeitsplätze (heute 500) sowie Wohnraum für 1'300 bis 1'900 EinwohnerInnen entstehen. Die Planung ermöglicht eine Verdichtung der heutigen Wirtschaftsflächen im Norden sowie eine Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers im Süden. Eine neue Primarschule sowie attraktive öffentliche Freiräume runden das Profil der Arealentwicklung ab.

Das Wohnungsangebot in Basel kann mit der markanten Zunahme der Arbeitsplätze nicht Schritt halten, was zu steigenden Mieten und mehr Pendlerverkehr führt. Gleichzeitig reduziert sich das Angebot an leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen, was Neuansiedlungen und Erweiterungen von Firmen erschwert. Der Regierungsrat reagiert auf diese Entwicklung durch die gezielte Verdichtung von unternutzten Arealen wie VoltaNord. Das 11.6 ha grosse, extensiv genutzte Areal VoltaNord zwischen Elsässerstrasse, Schlachthofstrasse und Bahnlinie wird heute gewerblich und industriell genutzt. Der Wegzug des Coop-Verteilzentrums 2017 sowie die Arealstrategie der SBB nach Auslaufen der Baurechts- und Mietverträge auf dem SBB-Areal bieten eine einmalige Chance für eine abgestimmte Transformation des Areals, um sowohl zusätzliche Arbeitsplätze anzusiedeln als auch neuen Wohnraum zu ermöglichen.

Die Planung sieht eine klare Trennung zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor. Der nördliche Bereich des Areals verbleibt in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) und soll Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen bieten. Durch ruhiges Gewerbe und Dienstleistungen abgetrennt, liegt im Süden des Areals der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Ebenfalls im Süden kommt das im St. Johann dringend benötigte zusätzliche Schulhaus zu liegen.

Die bestehende Liegenschaft Elsässerstrasse 215 auf dem Coop-Areal soll umgenutzt werden und bietet künftig ca. 20'000 m² für gewerbliche und kulturelle Nutzungen an. Der Bebauungsplan ermöglicht insgesamt eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche auf dem Areal von ca. 85'000 m² heute auf ca. 206'000 m². Davon ist mindestens je 40% für Arbeits- und Wohnnutzungen reserviert. Durch erhöhte Lärmschutzanforderungen für Neubauten auf dem Areal sollen Entwicklungsbedürfnisse der angrenzenden Betriebe berücksichtigt werden können.

Grosszügige Freiräume und Grünflächen tragen zur Lebensqualität im neuen Stadtquartier bei: Ein städtischer Platz an der Schnittstelle zum bestehenden Quartier wird durch eine Erholungsfläche im Westen ergänzt, welche mit einer Naturschutzzone entlang der Bahngleise verbunden sein soll. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden und Osten, es besteht kein Durchgangsverkehr. Das gilt auch für den Zulieferverkehr für das Gewerbe.

Die vorgesehenen Änderungen setzen einen Bebauungsplan, neue Bau- und Strassenlinien sowie Änderungen des Zonenplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und des Wohnanteilplans voraus. Zudem soll ein Teil des Bebauungsplans Nr. 165 (Bahnhof St. Johann / Voltastrasse) aufgehoben werden. Von den dreizehn Einsprachen gegen die Planung wurden fünf zurückgezogen, weitere acht sind nicht legitimiert. Die Baurechtsparzelle 1/2725 der Volta Haus AG wurde aufgrund des fehlenden Interesses an einer Entwicklung aus dem Planungssperimeter entlassen.

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein politischer Grundsatzentscheid, die konkrete Gestaltung der Baufelder und der öffentlichen Grün- und Freiflächen wird anschliessend im Rahmen von mehreren Varianzverfahren erarbeitet und in Bebauungsplänen zweiter Stufe festgelegt. Die Planungskosten für die nächsten Planungsschritte sowie die Landerwerbskosten werden mit dem vorliegenden Ratschlag beantragt.

1. Begehren

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat, folgende nutzungsplanerischen Änderungen auf dem Lysbüchel-Areal (Parzellen Nr. 1/1150, 1/1452 und 1/2756) zu genehmigen, um eine qualitätsvolle Transformation des heutigen Lysbüchel-Areals zu ermöglichen, welche sowohl den Wirtschafts- als auch den Wohninteressen des Kantons dient:

- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Änderung des Zonenplans
- Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans
- Änderung des Wohnanteilplans
- Änderung der Bau- und Strassenlinien
- Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165

Wir beantragen Ihnen weiter, auf die Einsprachen zu den vorgenannten nutzungsplanerischen Änderungen nicht einzutreten.

Mit diesem Ratschlag beantragen wir dem Grossen Rat ausserdem für die Planung der dazugehörigen öffentlichen Freiräume und für die Finanzierung der Landerwerbskosten Ausgaben von insgesamt 4.09 Mio. Franken zu bewilligen. Diese teilen sich wie folgt auf:

- | | | |
|-----|-----------|--|
| Fr. | 1'350'000 | für die Planung der Allmendflächen der Arealentwicklung VoltaNord zu Lasten der Erfolgsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Planungspauschale.
(Generalsekretariat, Position 6018.700.00022) |
| Fr. | 2'390'000 | für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich 1, „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur“.
(Tiefbaumt, 6170.250.20033) |
| Fr. | 350'000 | für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord für die Flächen zwischen Bau- und Strassenlinie zu Lasten der Investitionsrechnung des Bau- und Verkehrsdepartements, Investitionsbereich 1, „Stadtentwicklung und Allmendinfrastruktur“.
(Tiefbauamt, 6170250.20033) |

2. Ausgangslage

2.1 Einführung

Das Wohnungsangebot in Basel kann mit der rasanten Zunahme der Arbeitsplätze nicht Schritt halten. Während in den letzten 10 Jahren ca. 20'000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, ist die Bevölkerungszahl nur um 9'000 gestiegen, da im gleichen Zeitraum lediglich 3'000 zusätzliche Wohnungen realisiert werden konnten. Diese Entwicklung hat zu einer historisch tiefen Leerstandsquote für Wohnraum sowie massiv mehr Pendlerverkehr geführt, da immer weniger ArbeitnehmerInnen eine Wohnung in der Stadt finden. Parallel dazu hat aufgrund der positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Bestand an leerstehenden Industrie- und Geschäftsflächen (Läden, Büro, Gewerbe, Produktion, Lager) seit 2011 von 168'683 m² zu 104'146 m² im Jahr 2015 abgenommen. Die Diskrepanz zwischen der Anzahl Arbeitsplätze und EinwohnerInnen dürfte allerdings ohne Gegensteuer auch in Zukunft anhalten. Bei den nutzungsplanerisch gesicherten Arealentwicklungen besteht aktuell Platz für ca. 4'000 EinwohnerInnen und ca. 10'000 Arbeitsplätze.

Zusätzlicher Wohn- und Gewerberaum kann mit wenigen Ausnahmen nur in den bereits bebauten Gebieten der Stadt realisiert werden. Das Entwicklungspotential der bestehenden Mischzonen muss ausgeschöpft werden, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um Wohnraum im erforderlichen Ausmass zu erstellen. Das grösste Potenzial besteht in unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen wie VoltaNord, Klybeck, Dreispitz, Walkeweg, Wolf und dem Hafenaerial. Der Regierungsrat strebt eine intensivere Nutzung solcher Areale an, um durch bauliche Verdichtung zusätzliche Wohn- und Arbeitsflächen zu schaffen. Die Arealentwicklung VoltaNord soll exemplarisch aufzeigen, wie dadurch sowohl eine Vergrösserung der bisherigen Wirtschaftsflächen auf dem Areal als auch die Entstehung von neuem Wohnraum ermöglicht werden kann. Das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen soll bezogen auf die Gesamtbodenfläche aller sechs Transformationsgebiete insgesamt in etwa ausgeglichen sein. Unter Berücksichtigung der neuen Wohnnutzung auf den bisher dem Arbeiten vorbehaltenen Transformationsarealen besteht insgesamt Potential für 20'000 EinwohnerInnen und 30'000 Arbeitsplätze bis 2035.



Abb. 1: Arealentwicklungen mit Nutzungsschwerpunkten (Stand Januar 2017)

Das Areal VoltaNord liegt im urbanen Quartier St. Johann, welches sich seit einiger Zeit in einer städtebaulichen Erneuerungsphase befindet. Mit dem Infrastrukturprojekt einer weitgehend unterirdischen Führung der Nordtangente wurden wichtige Voraussetzungen geschaffen, das Quartier vom Verkehr zu entlasten und das gesamte Wohnumfeld aufzuwerten. Dadurch bietet sich die Chance, das Quartier des Äusseren St. Johann gegen Norden zu erweitern, den harten Übergang zu den Gewerbe- und Industriearealen und die Barriere der Voltastrasse aufzuweichen. Hierbei bilden die bereits heute grossteils realisierten Stadtentwicklungsprojekte innerhalb des Planungsgebietes ProVolta das Zentrum dieser Stadterneuerung.

Auslöser der Planung VoltaNord waren neben der Transformation des Quartiers St. Johann auch der angekündigte Wegzug des Coop-Verteilzentrums an der Elsässerstrasse im Jahr 2017. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel und die Stiftung Habitat haben sich 2013 darauf geeinigt, die Coop-Parzelle zu kaufen und aufzuteilen, um eine koordinierte Planung auf der Parzelle sicherzustellen. Parallel dazu laufen auf der Parzelle der SBB in den nächsten Jahren diverse Bauverträge aus, auch hier besteht Koordinationsbedarf.

Ziel der vorliegenden Planung ist entsprechend die Sicherstellung einer koordinierten Entwicklung des Areals, welche eine qualitätsvolle Verdichtung ermöglicht und die anstehenden Investitionen volkswirtschaftlich sinnvoll steuert, so dass diverse Zielgruppen (z.B. Gewerbe, Bevölkerung, Grundeigentümer) davon profitieren können. Ohne diese Planung besteht die Gefahr, dass das heute zusammenhängende Gebiet unkoordiniert überbaut wird. Die Attraktivität des Areals sowohl für Arbeits- als auch für Wohnnutzungen kann bei einer unkoordinierten Entwicklung nicht gesichert werden, eine wichtige Entwicklungschance für den Kanton würde dadurch verbaut.

2.2 Räumlicher Kontext

2.2.1 VoltaNord

Das 11.7 ha grosse Planungsgebiet VoltaNord umfasst das Gebiet zwischen der Bahnlinie Basel-Mulhouse im Westen, der Elsässerstrasse und dem Brenntag-Areal im Osten, der Schlachthofstrasse im Norden und dem Entwicklungsgebiet ProVolta im Süden. Das Areal wird heute gewerblich und industriell genutzt. Die Nutzungsintensität ist gering - für das Gesamtareal beträgt die Ausnutzungsziffer lediglich 0.75, auf der SBB-Parzelle gar 0.4, was mit einer ländlichen Einfamilienhauszone vergleichbar ist und dem raumplanerischen Gebot eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden in keiner Weise entspricht. Der Standort bietet aufgrund der aus regionaler Sicht zentralen Lage und der guten Verkehrsanbindung Potential für eine deutlich höhere Ausnutzung.

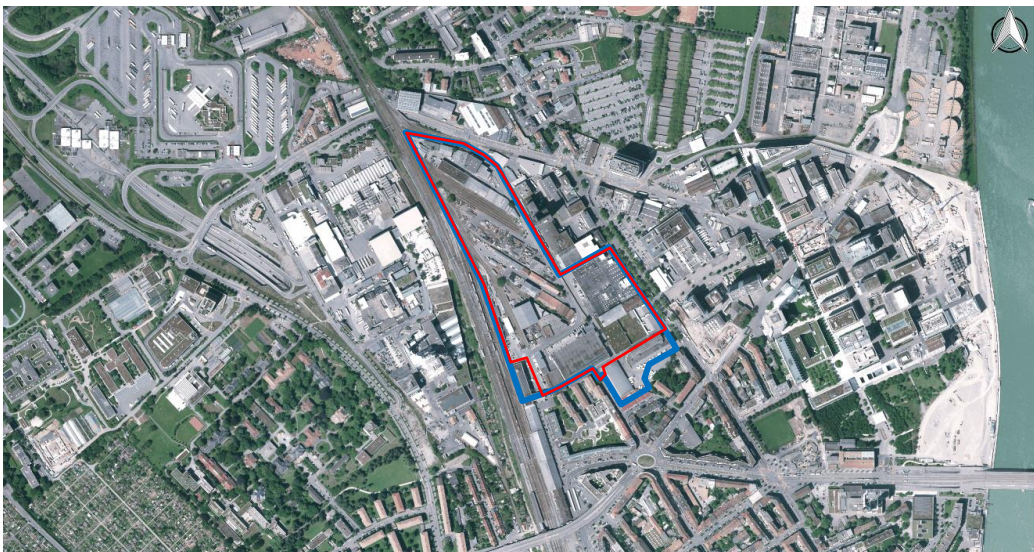


Abb. 2: Areal VoltaNord (rot = Bebauungsplanperimeter, blau = Betrachtungsperimeter)

2.2.2 Eigentumsverhältnisse

Das Planungsareal gehört folgenden Grundeigentümerinnen:

- SBB Immobilien
- Einwohnergemeinde der Stadt Basel (ab 1.1.2017)
- Stiftung Habitat (ausserhalb Bebauungsplanperimeter)

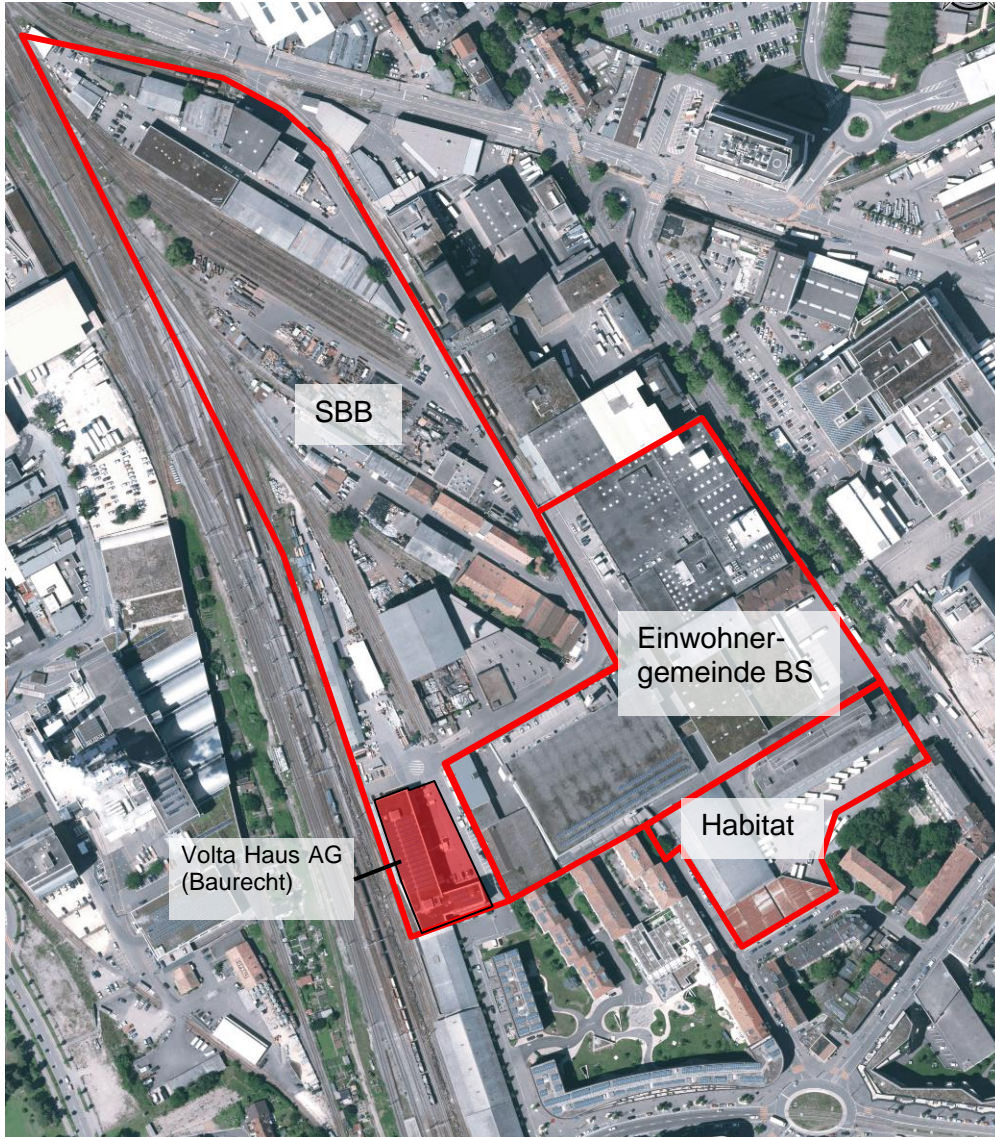


Abb. 3: Eigentumsverhältnisse VoltaNord

Einwohnergemeinde der Stadt Basel / Stiftung Habitat

Der Regierungsrat hat im Juni 2013 die Beteiligung beim Kauf des Coop-Areals Lysbüchel genehmigt. In einem ersten Schritt hat die Stiftung Habitat wie vorgesehen per Ende Juni 2013 von Coop das gesamte Areal mit einer Grundfläche von 46'673 m² erworben. Zwischen der Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch das Finanzdepartement (Immobilien Basel-Stadt) und der Stiftung Habitat, wurde vereinbart, dass in der Folge der nördliche, in der Industrie- und Gewerbezone liegende Arealteil (Parzelle 1-2756 mit 34'314 m²) abparzelliert und mit einem Kaufvertrag an die Einwohnergemeinde der Stadt Basel übertragen wird. Die Stiftung Habitat ist nach der Synthesephase aus der Planungsgemeinschaft ausgetreten, da sie ihr Grundstück nach der heute gültigen Zone 5a entwickeln möchte.

SBB-Areal

Die SBB ist Eigentümerin der Parzelle 1/1150 („Lysbüchel-Areal“), die heute mit diversen extensiven gewerblichen und industriellen Nutzungen belegt ist. Die SBB erwirtschaftet zurzeit mit diesen Nutzungen einen sehr tiefen Ertrag, weit weg von marktüblichen Erträgen.

Der Bund, namentlich das Bundesparlament, hat der SBB den Auftrag erteilt, ihre kommerziell genutzten Immobilien marktorientiert zu bewirtschaften und die Wertsteigerung ihres Immobilienportfolios nachhaltig sicherzustellen. Dazu gehört explizit die Realisierung von Wohnnutzung als Schwerpunkt. Der von SBB Immobilien erzielte Gewinn fliesst in das Bahnsystem.

Die Lysbüchel-Arealstrategie der SBB sieht eine Nutzungsintensivierung des Areals mit zahlreichen neuen Arbeitsplätzen sowie auch Wohnen vor. Sämtlichen von der Entwicklung betroffenen Betrieben ist seit vielen Jahren bekannt, dass ihre Mietverträge respektive auslaufenden Baurechtsverträge nicht verlängert werden. Die SBB bot bei der Kündigung der Mietverträge an, dass die Firmen im Nordteil des Areals noch während zweier Jahre über das Ende des Mietvertrags hinaus, also bis Ende 2017, zu unveränderten Bedingungen auf dem Areal bleiben können. Die Firmen im Südteil können bis Ende 2019 bleiben. Die Firmen Armiko Hoch- und Tiefbau Armierungen GmbH (Baurechtsvertrag bis 2021), Schmoll AG (2021) und Volta Haus AG (2021) verfügen über gültige Baurechtsverträge, wobei nur die Volta Haus AG längerfristig am heutigen Standort bleiben wird. Andere Baurechtsverträge sind bereits ausgelaufen oder werden demnächst auslaufen.

Die SBB ist mit den Betroffenen, die während langer Zeit von sehr günstigen Konditionen profitierten, seit mehreren Jahren regelmässig im Gespräch. Zur Sprache kamen die mittel- und längerfristigen Vorhaben der SBB, die unvermeidlichen Konsequenzen für die Baurechtsnehmer und Mieter sowie die Suche nach alternativen Standortlösungen. Aktuell führt die SBB zusammen mit einzelnen Mietern und Baurechtsnehmern eine Machbarkeitsstudie zum nördlichsten Baufeld durch.

Brenntag / Lottner

Sowohl die Firma Lottner AG nördlich der Schlachthofstrasse als auch die Firma Brenntag Schweizerhall AG östlich der Lysbüchelstrasse haben signalisiert, dass sie mittel- bis langfristig an ihrem bisherigen Standort verbleiben werden.

2.3 Immobilienstrategien

Der Bebauungsplan lässt relativ viel Freiheit bei der Nutzung und Gestaltung des Areals offen, um auf künftige Bedürfnisse reagieren zu können. Folgende Seiten detaillieren den Stand der Immobilienstrategien der verschiedenen Grundeigentümer.

2.3.1 Immobilienstrategie SBB

Die SBB strebt mit der Entwicklung des Areals folgende Ziele an:

Haushälterischer Umgang mit der Ressource Boden

Der Bebauungsplan VoltaNord ermöglicht durch die Verdichtung des heute massiv unternutzten Gebiets eine städtebauliche Aufwertung. Nach Auslauf der Baurechtsverträge und nach Beendigung der Mietverträge soll mit der Umsetzung der Entwicklungsplanung unmittelbar begonnen werden.

Erhöhung und Modernisierung von verfügbaren Gewerbeflächen

Das nördlich gelegene Baufeld wird in der Zone 7 belassen und durch die Neuorganisation eine zukunftsorientierte Gewerbenutzung gemeinsam mit Gewerbetreibenden und dem Gewerbeverband entwickelt. Ein Konsortium aus Gewerbetreibenden und SBB Immobilien erarbeitet ein Projekt für Gewerbeflächen auf dem Baufeld 1.

Angebotserweiterung mit Wohnen-, Büro-, Verkauf- und Gewerbeflächen

Durch die städtebauliche Verdichtung wird ein neuer Stadtteil mit Wohn-, Büro- und Verkaufsflächen im Kern und modernen Gewerbeflächen im Norden ermöglicht. Die klare Trennung der beiden Nutzungszonen ermöglicht eine Koexistenz, wie sie bereits heute existiert. Auf einen sorgsamem Übergang zwischen den Nutzungen wird Wert gelegt.

Positionierung mit städtebaulicher Qualität

Bei der Positionierung des gesamten Areals wird Wert auf die Erhöhung der städtebaulichen Qualität (formal und funktional) gelegt. Die städtebauliche Qualität des Areals ist gekennzeichnet durch eine soziale Durchmischung und eine Nutzungsdurchmischung bei gleichzeitiger Entflechtung lärmintensiver und lärmempfindlicher Nutzungen, eine Belebung der Erdgeschosszone durch publikumswirksame Nutzungen – wo nachgefragt – sowie attraktive Aussenräume für Begegnung und Erholung der wohnenden und arbeitenden Menschen. Der Übergang zum bestehenden Quartier St. Johann soll städtebaulich gewährleistet werden.

Grünflächen, Parkanlagen und Stadtplatz

Der Bebauungsplan sieht unterschiedliche Aussenräume vor, welche das Quartier für seine BewohnerInnen und Arbeitnehmende wohnlicher macht.

2.3.2 Immobilienstrategie Einwohnergemeinde Basel

Ausgangslage

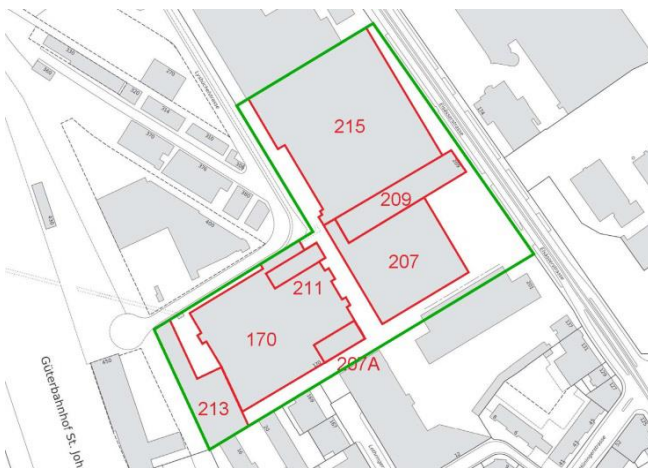


Abb. 4: Arealteil der Einwohnergemeinde der Stadt Basel (Ist-Zustand)

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplans VoltaNord hat die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt, die Entwicklung ihres Arealteils vorangetrieben. Die Planung zum heutigen Zeitpunkt sieht wie folgt aus:

- Die Werkstatt (Gebäude 213) gegenüber vom Volta Haus ist asbestbelastet. Ein Ersatzbau im Rahmen des neuen Bebauungsplans ist angezeigt. Bis dann wird das Gebäude 213 zwischengenutzt.
- Das Parkhaus (Gebäude 170) kann voraussichtlich noch einige Jahre weiter betrieben werden, wobei jedoch grössere Instandhaltungskosten zu vermeiden sind. Auch hier ist insbesondere aufgrund der fehlenden Erdbebentauglichkeit ein Ersatzbau im Rahmen des neuen Bebauungsplans angezeigt. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden zwischengenutzt.
- Das Gebäude 207 ist mit Baujahr 2005 das neueste Gebäude auf dem Areal. Es ist ein teilweise unterkellertes, dreigeschossiges Betongebäude, das als Lager dient und im Erdgeschoss mehrere LKW-Rampen aufweist. Zusammen mit den umgebenden Freiflächen weist das künftige Baufeld ein bedeutendes Mehrausnutzungspotenzial auf, das im Rahmen des Bebauungsplans realisiert werden soll. Mit dem Rückbau wird im Juli 2017 begonnen.

- Das Gebäude 209 wurde laut Gebäudeversicherung im Jahr 1912 erstellt und ist somit nominell das älteste Gebäude auf dem Areal. Es hat von aussen betrachtet einen historischen Ausdruck. Im Innern jedoch ist es weitgehend ausgekernt. Das heutige Bürogebäude besteht aus einer einfachen Betonkonstruktion, welche eine vergleichsweise einfache, dauerhafte Umnutzung ermöglicht. Zudem kann es der Adressbildung des Areals zudienen. Zurzeit wird beabsichtigt, im westlichen Teil die Erweiterung des Primarschulhauses Volta unterzubringen, zum Start zwölf Klassen umfassend. Das restliche Gebäude soll für Büronutzung hergerichtet werden.
- Das Gebäude 215 mit Baujahr 1982 ist ein Gebäude mit einfacher Säulen-Deckenstruktur aus dauerhaftem Eisenbeton. Es weist teilweise überhohe Räume sowie 2 bis 3 Untergeschosse auf. Eine Umnutzung für die Dauer von rund 30 Jahren ist aktuell in Planung. Das Gebäude soll als „Gewerbe- und Kulturhaus“ einem gewerblichen Nutzungsmix Platz bieten, etwa aus den Bereichen Handwerk, Produktion, Atelier, Kultur, Ausstellung, Entertainment oder Gastronomie. Nach den baulichen Anpassungen entstehen also ab etwa 2019 alleine an der Elsäusserstrasse 215 rund 20'000 m² Nutzflächen, die durch das lokale Gewerbe genutzt werden können. Im südlichen Teil wird ein Teil des Gebäudes abgebrochen, sodass die Belichtung des Gebäudes 209 bis ins Erdgeschoss ermöglicht wird.

Die Umnutzung der Gebäude 209 und 215 lässt sich im Rahmen der bestehenden Zonierung realisieren und wird parallel zum Bebauungsplanverfahren in die Wege geleitet. Sie kann dazu dienen, die Konversion des stadt-eigenen Areals und als Initialinvestition den Transformationsprozess des Gesamtareals anzustossen. Dem Arealbereich mit Werkstatt, Parkhaus und Gebäude 207 weist der Bebauungsplan eine hohe Eignung für Wohnnutzung zu. Zurzeit ist angedacht, diesen Bereich ganz oder teilweise im Baurecht zur Verfügung zu stellen.

2.3.3 Immobilienstrategie Habitat

Die Stiftung Habitat möchte günstigen Wohnraum und eine lebenswerte Wohnumgebung schaffen. Dazu sind kleinteiligere Bebauungen vorgesehen, die auch im Baurecht an Dritte (Baugemeinschaften, Genossenschaften, andere Eigentümer) abgegeben werden können. Die Stiftung wird auch eigene Wohnprojekte ausführen, u.a. auch eine Erweiterung des Musikerwohnhaus-Konzeptes, das direkt über die Strasse an der Lothringerstrasse liegt. Die Umnutzung des ehemaligen Weinlagers wird aktuell geprüft. Die Stiftung ist an quartierdienlichen, öffentlichen und privaten Angeboten sowie an quartiersergänzenden Dienstleistungs- und Verkaufsmöglichkeiten interessiert.

2.4 Rahmenbedingungen

2.4.1 Kantonaler Richtplan

Richtplanaussagen

Der kantonale Richtplan zeigt die erwünschte Siedlungsentwicklung im Kanton auf und identifiziert Siedlungsschwerpunkte. Das Gebiet VoltaNord wird mit Ausnahme der Parzelle der Stiftung Habitat als „wirtschaftliches Schwerpunktgebiet“ bezeichnet. Für solche Gebiete, *„wirkt der Kanton darauf hin, dass ... eine Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten erfolgen kann.“* (Auszug kantonaler Richtplan 2015, Objektblatt S 2.1, S. 67)

Es handelt sich beim wirtschaftlichen Schwerpunktgebiet VoltaNord um ein „Zwischenergebnis“. Diese Richtplankategorie gilt für „raumwirksame Tätigkeiten, die noch nicht aufeinander abgestimmt sind“ (Art. 5 Abs. 2 RPV). Der kantonale Richtplan macht diesbezüglich folgende Aussagen:

„Die Stadtentwicklungsprojekte ProVolta und grossräumige Entwicklungen des Novartis Campus haben zu einer eigentlichen Umbruchphase im Gebiet Äusseres St. Johann geführt. Nördlich des Bahnhofs St. Johann (VoltaNord) – zwischen Schlachthofstrasse und Bahnanlage – liegt heute

ein teilweise noch extensiv genutztes Gewerbegebiet. Die SBB und Coop strukturieren ihre Areale längerfristig um. Aufgrund der Lage und guten Erschliessung sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch – bedingt durch den Ausbau des Bahnhofs St. Johann – für den ÖV wird dem Standort generell ein gutes Entwicklungspotenzial für z.B. höherwertige Arbeitsnutzungen attestiert. Weiteren Aufschluss über die sinnvolle Nutzungsstruktur des gesamten Gebietes sollen Studien und Testplanungen geben (ab 2012), die unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer erarbeitet werden. So ist u. a. die aktuelle Nutzungs- und Verkehrssituation im Hinblick auf eine gesamthafte Lösung im Rahmen einer kooperativen Planung zu überprüfen. Sowohl eine Verdichtung der Gewerbe- und Arbeitsflächen als auch neue Wohnnutzungen sind denkbar, wobei, um gegenseitige Störungen zu vermeiden, eine klare Nutzungsentflechtung anzustreben ist. Dabei ist zu beachten, dass künftige Ausbauten des Schienennetzes (Anbindung EuroAirport, Regio-S-Bahn Herzstück) nicht beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. (Auszug kantonaler Richtplan 2015, Objektblatt 2.1, S. 69).“

Ausserdem hat gemäss Richtplan eine Koordination zwischen bestehenden Störfallrisiken und neuen Nutzungsplanungen frühzeitig zu erfolgen. Neue Wohnnutzungen dürfen erst nach erfolgreicher raumplanerischer Risikobeurteilung und gegebenenfalls dem Erlass von Schutzmassnahmen bewilligt werden.

Umgang mit dem kantonalen Richtplan

Als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet strebt der Richtplan eine Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten an. Diese soll gemäss vorliegendem Bebauungsplan im nördlichen Teil des Areals stattfinden. Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnützungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf der SBB-Parzelle aufnehmen, eine weitere Verdichtung wäre bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 40 m ebenfalls möglich. Auf Baufeld 3 werden Gewerbe- und Lagerflächen (ca. 20'000 m²) zur Verfügung gestellt. Das bestehende Volta Haus bietet weiterhin Büro- und Lagerflächen an. Der Bebauungsplan berücksichtigt ausserdem alle Planungsgrundsätze und -anweisungen des kantonalen Richtplans bezüglich wirtschaftlicher Schwerpunktgebiete (Objektblatt S 2.1, S. 67):

- Die Planung ermöglicht hochwertiges Wachstum mittels Verdichtung eines bestehenden Wirtschaftsstandorts. Bei entsprechender Nachfrage könnten die heutigen Wirtschaftsflächen (Geschossflächen) wesentlich vergrössert werden.
- Die übergeordneten städtebaulichen Strukturen ermöglichen eine qualitätsvolle Entwicklung des Areals, welche unter anderem neue Freiräume für die künftigen Nutzer des Areals vorsehen. Die städtebauliche Qualität innerhalb der Baufelder wird durch Massnahmen wie Variantenverfahren und weitere Bebauungspläne sichergestellt.
- Die Planung ist mit allen Verkehrsmitteln gut erschlossen und führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Zugänglichkeit für den Fuss- und Veloverkehr.
- Die Erschliessung für den MIV und Schwerverkehr erfolgt von Norden bzw. von der Elsässerstrasse, so dass bestehende Wohngebiete kaum beeinträchtigt werden.
- Die Anschlüsse ans bestehende Quartier sind gewährleistet.
- Die bisherige Planung wird durch eine Planungsgemeinschaft bestehend aus dem Kanton und den Grundeigentümern innerhalb des Planungsperrimeters (SBB, IBS) begleitet und finanziert.
- Die Zielsetzungen werden durch den vorliegenden Bebauungsplan und den dazugehörigen städtebaulichen Vertrag sichergestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan führt zu einer Verkleinerung der heutigen Industrie- und Gewerbezone und deshalb zu einer Verkleinerung der Bodenfläche des wirtschaftlichen Schwerpunktgebiets. Der städtische Gewerbebestandort bleibt jedoch in verdichteter Form erhalten, so dass es auf dem Areal inskünftig Platz für mehr als dreimal so viele Arbeitsplätze geben wird, als heute auf dem Areal angesiedelt sind. Diese Abweichung vom kantonalen Richtplan wird insbesondere durch die geänderte Ausgangslage seit der Erarbeitung des Richtplantexts begründet. Auf gesamtstädtischer Ebene ist der Kanton mehr denn je auf zusätzlichen Wohnraum angewiesen. Die Anzahl Arbeitsplätze hat in den letzten 10 Jahren um 20'000 zugenommen, während die Bevölke-

rungszahl aufgrund des fehlenden Wohnraumangebots nur um 9'000 gestiegen ist. Diese Situation hat zu Wohnungsknappheit, steigenden Mietpreisen und massiv mehr Pendlerverkehr geführt. Entwicklungsgebiete sind im Stadtkanton rar. Das Areal VoltaNord bietet sich für eine Wohnnutzung an, als Chancen werden gesehen: die räumliche Nähe zum bestehenden Quartier St. Johann, die unterirdisch geführte Nordtangente, der Wegzug des Coop-Verteilzentrums und der Auslauf der Baurechts- und Mietverträge auf der SBB-Parzelle (vgl. Kapitel 2.1). Die im Richtplan geforderte sinnvolle Nutzungsstruktur wurde im Rahmen einer Testplanung mit anschliessenden Optimierungsphasen unter Beteiligung des Kantons und der Grundeigentümer erarbeitet. Die Ergebnisse wurden einer Begleitgruppe mit Vertretern aus dem Quartier, dem lokalen Gewerbe, den Wirtschaftsverbänden und der Politik präsentiert und die Rückmeldungen bei der weiteren Planung berücksichtigt (vgl. Kapitel 4). Der Erläuterungstext des kantonalen Richtplans postuliert diesbezüglich, dass sowohl eine Verdichtung der Wirtschaftsflächen als auch neue Wohnnutzungen denkbar sind. Die Planung sieht eine Verdichtung der Wirtschaftsflächen sowie eine klare Entflechtung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor. Die Ergebnisse der erfolgten Planungsschritte zeigen auf, dass Wohnnutzung auch unter Berücksichtigung der Lärmthematik (vgl. Kapitel 2.4.2) möglich ist.

Die Planung hat keinen Einfluss auf künftige Ausbauten des Schienennetzes. Der Umgang mit Störfallrisiken wird im Kapitel 2.4.4 thematisiert.

2.4.2 Lärm

Ausgangslage

Die Koexistenz von Wohnen und stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen stellt den Normalfall in der Stadt Basel dar und funktioniert grösstenteils gut. Hingegen ist eine Mischnutzung von emissionsintensiven Arbeitsnutzungen und Wohnen nicht sinnvoll und daher in keiner der aktuellen Arealentwicklungen vorgesehen. Der Umgang mit den Schnittstellen zwischen lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen kann und soll auf der raumplanerischen und rechtlichen Ebene gelöst werden. Werden sogenannte Mischzonen, die eine vielfältige Nutzung zulassen, nur wegen möglicher Nutzungskonflikte an den Schnittstellen zu den Industrie- und Gewerbebezonen abgelehnt, würde die Entwicklung der wichtigen Transformationsgebiete (neben VoltaNord auch Hafen, Klybeck, Dreispitz, Wolf und Walkeweg) verunmöglicht. Die Realisierung von Wohnraum und die intensivere Bodennutzung der kantonalen Wirtschaftsflächen würden für Jahre blockiert. Der Kanton strebt jedoch keine flächendeckende Einführung von Mischzonen in den bezeichneten Transformationsarealen an; vielmehr gilt es, der jeweiligen räumlichen Ausgangslage entsprechende Nutzungen und dafür geeignete raumplanerische Rahmenbedingungen festzulegen.

Verdichtete bauliche Nutzungen führen mit oder ohne Nutzungsdurchmischung zu einer Erhöhung des Konfliktpotentials zwischen lärmiger und lärmempfindlicher Nutzung. Gerade die Planung von Wohn- und Büronutzung, dreiseitig umgeben von bestehenden, grossflächigen Gewerbearealen wie der Bell AG im Osten und Westen, der Brenntag AG, dem Novartis Campus, der Kehrrichtverbrennungsanlage, dem Holzkraftwerk, der Lottner AG, der Euphalt AG und der Volta Haus AG, stellt eine grosse Herausforderung dar, der mit sinnvollen raumplanerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen begegnet wird.

Ein für die Arealentwicklung VoltaNord erstelltes Lärmgutachten zeigt Lärmbeeinträchtigungen des Areals sowohl durch Industrie- und Gewerbelärm als auch durch Strassen- und Schienenverkehrslärm auf. Strassen- und Schienenverkehrslärm treten nur lokal an der Elsässerstrasse, in unmittelbarer Nähe zum Volta Haus sowie am Westrand von Baufeld 2 auf. Die Belastung durch Industrie- und Gewerbelärm führt hingegen zu grossflächigen Überschreitungen der Planungswerte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung, dies hauptsächlich in der Nacht. Überschreitungen der um 5 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte für Strassen-, Schienen- und Industrielärm treten hingegen nur an einigen Fassaden auf.

Umgang mit Lärm

Der Umgang mit Lärm war ein zentrales Thema sowohl bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzepts als auch bei der Gestaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen im vorliegenden Bebauungsplan. Die Planung verfolgt dabei zwei gleichwertige Ziele: Lärmschutz und Industrieschutz. Einerseits sollen die künftigen Nutzenden des Areals möglichst gut vor hohen Lärmimmissionen geschützt werden. Andererseits sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der angrenzenden Industriefirmen berücksichtigt werden können. Die nachfolgend erläuterten Massnahmen dienen in vielen Fällen beiden Zielen.

Gemäss städtebaulichem Konzept sind lärmempfindliche Nutzungen wie Wohnen nur im südlichen Bereich des Areals vorgesehen. Dort sind die Lärmimmissionen am niedrigsten. Der nördliche Bereich des Areals, wo die Lärmimmissionen am höchsten sind, verbleibt in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7) mit Platz für emissionsintensives Gewerbe und weitere gewerbliche Nutzungen. Zwischen den lärmintensiveren und den lärmempfindlicheren Nutzungen sind ruhige Arbeitsnutzungen vorgegeben, die wenig lärmempfindlich sind. Somit kann innerhalb des Areals sowohl der Lärmschutz als auch der Industrieschutz gewährleistet werden.

Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Firmen ausserhalb des Areals zu gewährleisten, werden weitere Massnahmen ergriffen. Entsprechend werden die Lärmschutzvorschriften für Neubauten auf dem Areal durch den Bebauungsplan um 5 dB(A) strenger gestaltet, als die Immissionsgrenzwerte (IGW) der eidgenössischen Lärmschutzverordnung dies fordern. Somit ist die Bauherrschaft verpflichtet sicherzustellen, dass die Lärmbelastung am offenen Fenster von lärmempfindlichen Räumen die IGW um 5 dB unterschreitet. Dies soll in erster Linie durch die städtebauliche Struktur, die Nutzungsanordnung sowie durch bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude erfolgen. Solche Massnahmen können sowohl in Bezug auf die rechtlich relevanten db(A)-Werte (energetischer Mittelwert) als auch auf die db(C)-Werte (für Gewerbe- und Industrielärm charakteristische tieffrequente Geräusche) wirksam sein. Massnahmen an der Quelle sind ebenfalls sinnvoll. Sofern Massnahmen an der Quelle von den Grundeigentümern auf VoltaNord erwünscht sind, um die rechtlichen Rahmenbedingungen bezüglich Lärmschutz einhalten zu können, sind sie grundsätzlich durch die Grundeigentümer auf VoltaNord zu finanzieren. Massnahmen an der Quelle setzen selbstverständlich das Einverständnis der betroffenen Industriefirmen voraus.

Der städtebauliche Umgang mit der Lärmsituation wird in den nachfolgenden Planungsphasen weiter konkretisiert. Im Fokus stehen die Nutzungsanordnung innerhalb der Baufelder, die Bauungsmuster sowie die Wohnungsgrundrisse und -fassaden. Beispiele mit Mischnutzung in lärmbelasteten Gebieten wie die Kalkbreite- und Letzibach-Entwicklungen in Zürich, sowie das Quartier Bülachguss in Bülach liefern dabei Ansätze wie eine städtebaulich und architektonisch hochstehende Quartierentwicklung unter Berücksichtigung von verschiedenen Lärmquellen realisiert werden kann:

- Die Kalkbreite-Überbauung mit Wohn-, Verkauf-, Gastronomie- und Büronutzung reagiert insbesondere durch die Blockrandbebauung und die Platzierung der Arbeitsnutzungen in den untersten Geschossen auf die Belastung durch Strassen- und Tramlärm. Alle Wohnräume verfügen dabei über eine ruhige Fassade und einen ruhigen, gemeinsam genutzten Aussenbereich.
- Die SBB-Überbauung am Letzibach in Zürich Altstetten mit Wohnen, Büro, Gewerbe- und Verkaufsnutzung sieht vielfältige Massnahmen im Umgang mit dem Strassen- und Bahnlärm in der Umgebung vor. Am wichtigsten dabei ist die Gebäudeanordnung mit der Stirnseite zu den Lärmquellen. Lüftungsfenster sind an der lärmabgewandeten Seite platziert. Die Lüftung der Schlafräume erfolgt über eingezogene Loggien mit geschlossener Brüstung und lärmabsorbierenden Unterschichten. Die Loggien liegen dabei nicht an den Gebäudeecken sondern in der Mitte der Fassade. Stellenweise wurden Schallschutzfenster und Prallscheiben eingesetzt.

- Das ehemalige Industrieareal Bülachguss mit Wohn-, Büro und Gewerbenutzung reagiert auf den Strassenlärm der Schaffhauserstrasse durch die städtebauliche Anordnung der Gebäude, durchgehende Wohn- und Essbereiche sowie durch lärmabgewandte Lüftungsfenster.

2.4.3 Luft

Die Emissionen aus den Anlagen in der Umgebung (Kehrrichtverbrennungsanlage, Holzkraftwerk) auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie werden über Hochkamine ausgestossen und halten alle gesetzlichen Grenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung ein. Aufgrund der möglichen Bauhöhe in den neuen Zonen sind von diesen Anlagen keine direkten Immissionen auf das Neubaugebiet zu erwarten. Hingegen können diffuse Emissionen (z.B. Gerüche durch Anlieferung des Kehrrichts, Schlachtabfälle) in diesem Gebiet auftreten. Problematischer sind die jetzigen Nutzungen der Firmen Brenntag und Bell anzusehen (nördlich und östlich), welche gesetzeskonform betrieben werden. Gerade bei der Räumerei der Bell AG kann es vereinzelt zu Geruchsmissionen kommen, welche von den angrenzenden Firmen z.Z. als nicht störend empfunden werden. Diese Ausgangslage spricht für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzungsverteilung (Arbeiten im Norden, Mischnutzung im Süden).

2.4.4 Störfall

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung ist bei einer Änderung von Zonenplänen eine Koordination zwischen der Raumplanung und der Störfallvorsorge erforderlich, sofern die Planungsprojekte in Konsultationsbereichen von Betrieben, Verkehrswegen oder Rohrleitungsanlagen mit erheblichen Risiken liegen. Das Areal VoltaNord liegt fast vollständig in den Konsultationsbereichen der Bahnlinie St. Louis Grenze F/CH – Basel (Transport gefährlicher Güter) sowie der Störfallbetriebe Brenntag Schweizerhall AG (Lagerung und Umschlag von Chemikalien) und Bell Schweiz AG (Kälteanlage).

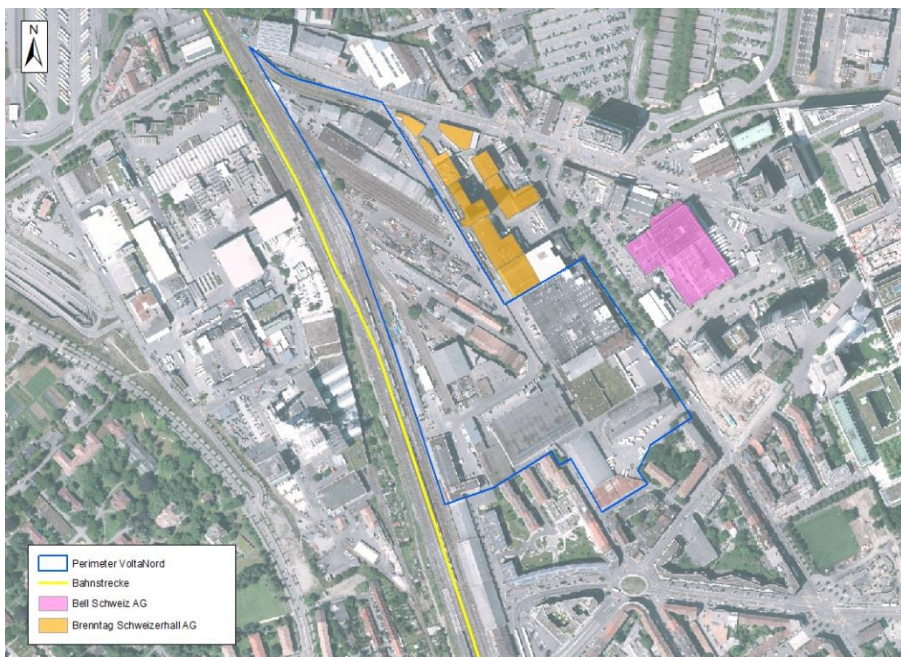


Abb. 5: Risikoquellen Störfall

Da von den Gefahrenquellen erhebliche Risiken ausgehen, wurde durch die kantonale Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) eine vertiefte Risikountersuchung durchgeführt. Die Risikoanalyse wurde am 7. März 2016 der kantonalen Risikokommission (RISKO) vorgestellt. Die KCB und die RISKO kommen übereinstimmend zum Schluss, dass das Risiko für das Entwicklungsgebiet VoltaNord als bedingt tragbar einzustufen ist. Das Entwicklungsprojekt wird befürwortet. Im Rahmen der regierungsrätlichen Bebauungspläne sind allfällige bauliche Massnahmen in Absprache mit der KCB zu prüfen und in rechtsverbindlicher Form aufzuführen z.B.:

- Trennung der Bahntrasse von den Gebäuden durch gestalterische Massnahmen (z.B. Erdwall) unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des Naturschutzes
- Keine sensiblen Nutzungsarten neben der Bahnlinie (z.B. Alters- und Pflegeheime)
- Erhöhung des Terrains auf den Baufeldern
- Lage der Zufahrten für Rettungsdienste
- Anordnung der Fluchtwege
- Stabilität und Dichtigkeit der Gebäude
- Materialisierung der Gebäudeoberflächen
- Mechanische Lüftung
- Zufahrten zu unterirdischen Anlagen
- Situierung von Aufenthaltsflächen im Aussenraum

2.4.5 Hochhauskonzept

Der kantonale Richtplan legt für Hochhäuser Grundsätze fest, die bei der Planung und Bewilligung zu berücksichtigen sind. Zudem fordert der Richtplan, dass ein entsprechendes Konzept als Grundlage für die Beurteilung von konkreten Projekten erarbeitet wird. Dieses Konzept besteht seit Februar 2010.

Gemäss diesem Hochhauskonzept (Hochhäuser in Basel, Grundlagen und Konzept; Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, 2010) sollen neue Hochhäuser nicht mehr nur als Einzelfälle sondern im Rahmen einer städtischen Strategie gesetzt und beurteilt werden. Dabei folgt das Konzept verschiedenen städtebaulichen Prinzipien, aus denen sich die für die Realisierung von Hochhäusern geeigneten Gebiete ableiten lassen. Mit Blick auf die Brandschutznormen (VKF-Brandschutzarbeitshilfe Hochhäuser/1007-03d) gilt ein Gebäude als Hochhaus, wenn die Traufhöhe 30 m übersteigt.

Das Areal VoltaNord entspricht den im Hochhauskonzept beschriebenen Prinzipien „Akzentuierung Gleisraum“, „Verdichtungszentren um Bahnhöfe“ und „Strukturierung in Stadtentwicklungsgebieten“. Aus diesen Gründen wird insbesondere der westliche Teil des Areals als „potenziell geeignetes Gebiet für Hochhäuser“ bezeichnet.

Die Frage der Eignung des Gebiets für Hochhäuser wurde im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung geprüft. An ausgewählten Baufeldrändern sind Hochhäuser bis 50 m denkbar. Diese sind insbesondere entlang der Elsässerstrasse sowie entlang der mittleren Zone und im Bereich vom heutigen Volta Haus.



Abb. 6: Auszug Hochhauskonzept

2.4.6 ISOS

Nach dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gehört das Areal zur Umgebungszone „XXX“ der Stadt Basel mit Erhaltungsziel b. Das Areal hat dementsprechend für das Ortsbild eine gewisse Bedeutung. Es seien die Eigenschaften zu erhalten, die „für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind“. Es werden ansonsten keine spezifischen Schutzempfehlungen gemacht, sondern lediglich Hinweise auf die Fernwirkung des Silos auf dem Brenntag-Areal (0.0.146) und die geschlossene Front von Büro- und Lagerbauten an der Elsässerstrasse (0.0.147).

Der vorliegende Bebauungsplan sorgt dafür, dass der Anschluss des Areals ans bestehende Quartier durch die Freiraumstrukturen gewährleistet wird. Die konkreten Bebauungsformen sollen im Rahmen von nachfolgenden Varianzverfahren eruiert werden. Die Schnittstellen zu den bestehenden Ortsbildteilen werden dabei thematisiert.



Abb. 7: Auszug ISOS

2.4.7 Altlasten

Die im folgenden Plan rot markierten Flächen sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Es ist spätestens beim Baugesuch zu untersuchen, ob durch die baulichen Massnahmen eine Umweltgefährdung entstehen kann.

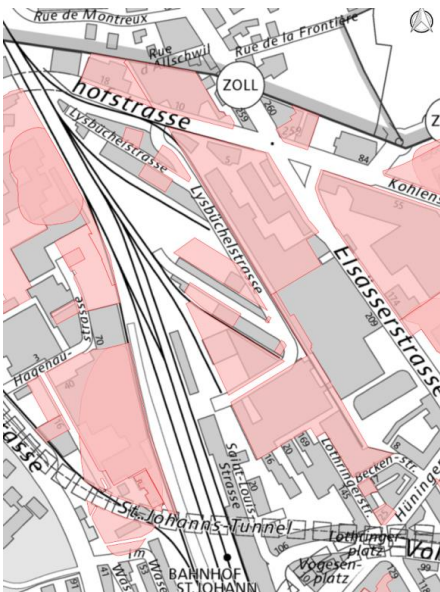


Abb. 8: Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte

2.4.8 Ökologie

Das Inventar der schützenswerten Naturobjekte weist Objekte (v.a. Gleisfelder) mit einer Gesamtfläche innerhalb des Planungsperimeters von über 2 ha aus, grösstenteils von regionaler Bedeutung, teilweise von lokaler Bedeutung. Im Zusammenhang mit der Arealentwicklung VoltaNord wurde die Fläche der Naturobjekte aus dem Naturinventar Basel-Stadt nachkartiert, um das Potenzial und die Schutzwürdigkeit der Flächen in Bezug auf Flora und Fauna (Heuschrecken und Tagfalter) detailliert abzuschätzen. Die Ergebnisse zeigen, dass das Areal eine grosse Vielfalt an verschiedenen Lebensraumtypen aufweist. Charakteristisch für diese Flächen ist deren intensive Besonnung. Bei dem quantitativen Ersatz dieser Flächen sind die Standortansprüche der bestehenden Flora und Fauna zu beachten. Der Umgang mit den Naturinventarflächen wird im Kapitel 4.6 thematisiert.

Das Areal liegt ausserdem entlang einer Vernetzungsachse erster Priorität. Die Vernetzungsachse verläuft vom Bahnhof SBB entlang der Elsässerbahn über den Bahnhof St. Johann Richtung Frankreich. Sie ist vor allem für trockenwarme Lebensräume von Bedeutung. Die vorhandenen Ruderalstandorte und Trittfuren auf dem Areal „Volta Nord“ stellen damit ein wichtiges Element im Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume dar. Weiter erfüllt das Areal auch eine Funktion in der Vernetzung mit Trockenstandorten links und rechts des Rheins.



Abb. 9: Ausschnitt kantonales Inventar der schützenswerten Naturobjekte

2.4.9 Entwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Basel von 2012 sieht für das betreffende Gebiet vor, dass das anfallende unverschmutzte Regenwasser grundsätzlich zu versickern ist. Dies hat in erster Linie auf dem eigenen Baufeld oder einem Nachbarbau Feld zu erfolgen. Ausnahmsweise können unterirdische Lösungen auf öffentlichen Teilflächen geprüft werden. Bevor eine Versickerung realisiert werden kann, sind aufgrund der im Gebiet vorhandenen belasteten Standorte spezielle Abklärungen erforderlich. Eine Versickerung ist nur über unverschmutztem Boden möglich.

2.4.10 Erschliessung

Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt in Gehdistanz von mehreren Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, welche insbesondere regelmässige Tramverbindungen in Richtung Innenstadt, Bahnhof SBB und Kleinbasel anbieten. Die Haltestellen sind heute jedoch insbesondere von der SBB-Parzelle nur schwer zugänglich.

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist heute für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen, die Verbindungen sind jedoch unattraktiv, indirekt und weisen teilweise Sicherheitsmängel auf.

Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Schwerverkehr

Die MIV- und Schwerverkehrerschliessung erfolgt heute von Norden über die Lysbüchelstrasse bzw. beim Coop-Areal direkt ab der Elsässerstrasse (vgl. Kapitel 4.7.3). Im südlichen Teil des Areals wird der Durchgangsverkehr von der St. Louis-Strasse durch eine Schranke an der Südostecke des Volta Hauses verhindert. Die Lothringerstrasse dient heute nur der Erschliessung der Gebäude an der Lothringerstrasse sowie des Coop-Parkhauses. Die Schwerverkehrerschliessung entspricht dem im Jahr 2013 eingeführten Schwerverkehrskonzept Grossbasel Nord, das die Erschliessung für Lastwagen über die Nordtangente / Schlachthofstrasse vorsieht. Die Petition „kein Schwerverkehr im Wohnquartier St. Johann“ vom Herbst 2015 zeigt nochmals, dass die Einhaltung dieses Konzepts dem Quartier ein grosses Anliegen ist.

Bahnanschluss

Das Areal ist heute für Güterzüge erschlossen.

2.5 Mitwirkung

2.5.1 Bisherige Mitwirkung

Die Testplanung VoltaNord wurde Ende 2011 angekündigt. Anschliessend daran wurden in Zusammenarbeit mit dem Stadtteilsekretariat Basel West mehrere Workshops mit Vertretern des Quartiers, des lokalen Gewerbes, der Wirtschaftsverbände und der Politik organisiert. In einem ersten Workshop im Juli 2013 haben die Planungspartner den aktuellen Stand der Planung präsentiert. Der zweite Workshop im August 2013 wurde als „World-Café“ organisiert. Sowohl Quartiervertretungen als auch das Gewerbe konnten ihre Anliegen präsentieren und die Anforderungen an die verschiedenen Themen wie Nutzung und Verkehr in Kleingruppen diskutieren. In einem dritten Workshop im Februar 2014 haben die Planer kommuniziert, wie sie mit den verschiedenen Anliegen umgehen werden. Die Mitwirkenden haben sich insbesondere für den Umgang mit dem Gewerbebestandort, die Verträglichkeit von Mischnutzungen, die Eignung des Areals für Wohnnutzung, den Umgang mit Bestandsbauten, das Freiraumkonzept und die Auswirkungen des Erschliessungskonzepts auf das bestehende Quartier interessiert. Zentrale Anliegen waren die Bildung von Nutzungsschwerpunkten (Arbeiten im Norden, Wohnen im Süden), die Beteiligung von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die Förderung von unterschiedlichen Wohnungstypen, das Unterbinden von Durchgangsverkehr, die Schwerverkehrerschliessung von Norden, die Zugänglichkeit für Velos und die Möglichkeiten für Zwischennutzungen.

Die Medien- und Theaterfalle Basel hat in Zusammenarbeit mit dem Kanton und weiteren Partnern regelmässige „Audiorundgänge“ organisiert, die die Arealentwicklung und die damit verbundenen Fragestellungen auf spielerische Art thematisiert haben. Die Planungspartner waren ausserdem in regelmässigem Kontakt mit dem ansässigen Gewerbe und der Quartierbevölkerung.

2.5.2 Quartiersvision für das Areal

Die Vertretungen des Quartiers haben bereits 2011 eine Vision für das Areal formuliert. Die wichtigsten Punkte werden hier kurzgefasst:

Prozess

- Regelmässige und proaktive Information und feste Ansprechpersonen auf beiden Seiten
- Gemeinsame Gestaltung und Festlegung von Verfahren
- Transparenter, ergebnisoffener und iterativer Prozess
- Bereitstellung der Ressourcen für Mitwirkung

Zugänglichkeit

- Das Areal soll von allen Seiten her zugänglich werden. Das Gebiet ist durchlässig für FussgängerInnen und VelofahrerInnen und für Zubringer.

Ein Gebiet zum Wohnen, Arbeiten und Geniessen

- Das städtebauliche Konzept verbindet Wohnraum und Arbeitsplätze, urbanen Lifestyle und erholsamen Lebensgenuss.
- Das Areal beherbergt Wohnungen für Singles, Paare, Familien und Senioren sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe, Werkstätten, Künstlerateliers sowie eine Attraktion mit (über)regionaler Ausstrahlung.
- Die architektonische Gestaltung und Bauweise spiegelt die Vielfältigkeit der Wohnbedürfnisse wider: es gibt Wohneinheiten mit flexiblen, nutzungsneutralen Räumen für das Wohnen von Familien und Arbeitsnomaden, es gibt Wohneinheiten für kollektives, selbst-/ und mitbestimmtes Wohnen und Wohneinheiten für kollektives, begleitetes Wohnen im Alter.
- Neben Wohnungen beherbergt das Gebiet auch Handwerks- und Gewerbebetriebe, Werkstätten und Künstlerateliers. Bei der Arealentwicklung werden dabei die wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedürfnisse des Quartiers und seiner BewohnerInnen sowie die örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten berücksichtigt. Als Partner stellen sich hier der Gewerbeverband Pro St. Johann und der Verein Stellwerk zur Verfügung.

Zwischennutzungen

- Zwischennutzungen sind Einkommensquelle und Massnahme zur Adressenbildung.
- Zwischennutzungen verhindern Leerstände.
- Bei der Organisation und Verwaltung stellen Pro St. Johann und der Verein Stellwerk gerne ihre Mithilfe zur Verfügung und sind unter Umständen auch bereit, Mitverantwortung für eine Zwischennutzung zu übernehmen.

Kleiner ökologischer Fussabdruck

- Hohe Energieanforderungen
- Erneuerbare Energiequellen
- Ökologische Gestaltung

3. Planungsleitsätze

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bisherigen Planungsphasen, der Mitwirkung und der Vorstellungen der Planungsgemeinschaft hat der Kanton folgende Leitsätze für die Arealentwicklung erarbeitet. Die Umsetzung der Leitsätze wird teilweise im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans und teilweise im weiteren Planungsprozess, z.B. bei den vorgesehenen Varianzverfahren und regierungsrätlichen Bebauungsplänen, sichergestellt.

Positionierung des Areals

VoltaNord liegt gleichzeitig am Rand der Stadt und mitten in der Agglomeration. Das Areal verfügt zwar über wichtige Nutzungen für das Quartier wie die Primarschule, ist jedoch selber kein selbständiges Quartier oder Zentrum, sondern als Fortsetzung des urbanen, dynamischen Quartiers St. Johann zu verstehen. Die industrielle Prägung des Areals ist zwar planerisch anspruchsvoll, bietet allerdings ideale Voraussetzungen für bewusst urbanes Wohnen und Arbeiten. VoltaNord lebt von den Kontrasten innerhalb des Areals und seiner Umgebung. Die Planung nimmt diese Qualitäten und Kontraste auf und entwickelt sie weiter.

Gute Rahmenbedingungen für Unternehmen

Aktuell bestehen ca. 75'000 m² Geschossfläche in der Industrie- und Gewerbezone 7, die mit Arbeitsnutzungen belegt sind oder waren. Mit der Transformation wird die bestehende Geschossfläche in quantitativer Sicht rechtlich gesichert. Zudem ermöglicht die Flexibilität auf verschiedenen Baufeldern, dass bei entsprechender Nachfrage ein weitaus höheres Angebot verschiedener Wirtschaftsflächen realisiert werden kann. Vorgesehen ist eine breite Palette an Wirtschaftsflächen. Im Norden sind emissionsträchtige industrielle und gewerbliche Nutzungen weiterhin möglich. Die bestehende Liegenschaft Elsässerstrasse 215 steht für kleingewerbliche und kulturelle Nutzungen zur Verfügung. Das bestehende Volta Haus bietet weiterhin Büro- und Lagerflächen an. Auf den restlichen Baufeldern sind in unterschiedlichem Ausmass Wirtschaftsflächen für Büronutzung, Dienstleistungen und weniger lärmintensives Gewerbe möglich. An einzelnen Orten mit einer relativ hohen Passantenfrequenz sind mindestens 4.5 m hohe Erdgeschosse zu realisieren, welche unter anderem für quartierdienliche, kommerzielle Nutzungen zur Verfügung stehen.

Qualitätvoller Wohnraum

Wohnnutzung ist im südlichen Teil des Areals am Anschluss zum bestehenden Wohnquartier vorgesehen. Während die Einwohnergemeinde die Abgabe zweier Baufelder im Baurecht vorsieht, sind auf der SBB-Parzelle sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen denkbar. Das Areal soll über einen längeren Zeitraum entwickelt werden, so dass heute nur grobe Aussagen zur Preiskategorie der Wohnungen möglich sind. Wohnraum im Hochpreissegment ist aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Vielfalt / Durchmischung

VoltaNord wird ein Quartier mit einer vielfältigen Nachbarschaft und einer Nutzungsdurchmischung im zentralen und südlichen Teil. Die differenzierten Rahmenbedingungen ermöglichen auf Arealebene unterschiedlichste Nutzungen einschliesslich emissionsstarker Gewerbenutzungen, Büros, Wohnen, Dienstleistungen, Schulnutzung, Lagerflächen, kleingewerblicher Nutzungen sowie auch kultureller Nutzungen. Durch die verschiedenen Bauträger und unterschiedlichen Wohnungstypen und -grössen sollen auch unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen angesprochen werden, welche gemeinsam zu einer Belebung des Quartiers beitragen können. Lärmintensive Nutzungen sind im nördlichen Teil des Areals weiterhin möglich, da sie durch wenig sensible Arbeitsnutzungen von den lärmempfindlichen Nutzungen getrennt werden.

Mobilität

VoltaNord ist für alle VerkehrsteilnehmerInnen zugänglich. FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden im südlichen Teil konsequent priorisiert, ohne dabei die Anlieferungsmöglichkeiten der künftigen Nutzer einzuschränken. Langsamverkehrsverbindungen zur Primarschule, zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, zum Velonetz sowie zum restlichen Quartier St. Johann sind direkt und attraktiv. Das Langsamverkehrsnetz bietet Anhaltspunkte für künftige Entwicklungen in der Nachbarschaft. Die Schwerverkehrerschliessung erfolgt von Norden und Osten. Durchgangsverkehr (MIV, Schwerverkehr) wird damit unterbunden.

Freiräume

VoltaNord ist insbesondere aufgrund der qualitätsvollen öffentlichen Freiräume ein attraktiver Ort zum Wohnen und Arbeiten. Die Freiräume auf dem Areal erfüllen stellenweise unterschiedliche Funktionen. Sie kompensieren die bestehenden Naturwerte, die durch die Neukonzeption nicht erhalten werden können, und gewährleisten die ökologische Vernetzung. Und sie dienen als Erholungsräume für die im Areal Wohnenden und Beschäftigten. Die Freiräume nehmen sowohl aus verkehrstechnischer als auch aus gestalterischer Sicht ihre verbindende Funktion wahr. Auch private Baufelder sehen eine öffentliche Durchwegung vor, die als Teil des Gesamtkonzepts verstanden wird.

Bebauung

VoltaNord ist ein dicht bebautes und genutztes Quartier. Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität wird insbesondere durch Varianzverfahren gesichert. Die Bebauung und Nutzungen reagieren auf die herausfordernden Immissionsbedingungen von Lärm und Luft sowie auf die Störfallsituation. Die Gesamtkohärenz des Areals wird durch die intensive Zusammenarbeit der Projektpartner und die Varianzverfahren sichergestellt.

Nachhaltigkeit

VoltaNord ist ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig. Die Planung strebt grundsätzlich die qualitätsvolle Verdichtung eines heute stark unternutzten, zentral gelegenen Gebiets an. Damit wird dem zentralen Gebot der Raumplanung – dem haushälterischen Umgang mit dem Boden – gebührend Rechnung getragen. Die Planung priorisiert im Süden konsequent den Fuss- und Veloverkehr im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, ohne dabei die Anlieferungsmöglichkeiten der künftigen Nutzer einzuschränken. Die städtebauliche und architektonische Qualität der Baufelder und Freiräume wird schrittweise im Rahmen von Varianzverfahren sichergestellt. Dadurch verfügt die Planung über eine hohe Flexibilität, um auf künftige Bedürfnisse und geänderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Die bestehenden ökologisch wertvollen Flächen auf dem Areal können quantitativ nicht ersetzt werden. Als Kompensation hierfür wird im Westen eine kleinere Fläche mit einer höheren ökologischen Qualität realisiert. Die Naturschutzflächen tragen durch ihre Lage wirksam zur ökologischen Vernetzung bei. Für Neubauten gelten anspruchsvolle Energieziele. Wärmebezug und Stromlieferung erfolgen aus Energieträgern von hoher ökologischer Qualität. Meteorwasser wird wo möglich als Grauwasser genutzt und ansonsten auf den Baufeldern versickert. Auf dem Areal selber sind eine Primarschule und Kindergärten vorgesehen. Zusätzliche Angebote stehen in der Nachbarschaft, am Vogesenplatz und in der Elsässerstrasse, zur Verfügung. Bei der Entwicklung der öffentlichen Freiflächen werden die Bevölkerung und Interessengruppen beigezogen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Bisherige Planung

4.1.1 Organisation

Für die Entwicklungsplanung VoltaNord haben sich die SBB, Coop und der Kanton Basel-Stadt 2012 zu einer Planungsgemeinschaft unter der Federführung des Kantons zusammengeschlossen. Mitte 2013 wurde das COOP-Areal von COOP-Immobilien an die Stiftung Habitat und die Einwohnergemeinde der Stadt Basel verkauft, die sich als neue Grundeigentümer der Planungsgemeinschaft angeschlossen haben. Die Stiftung Habitat ist nach der Synthesephase aus der Planungsgemeinschaft ausgetreten, da sie ihr Grundstück nach der heute gültigen Zone 5a entwickeln möchte. Die Parzelle liegt damit nicht mehr im Planungssperimeter im engeren Sinne, jedoch weiterhin im Betrachtungssperimeter. Eine regelmässige Koordination mit der Stiftung Habitat findet statt. Der Kanton vertritt durch seine Planungshoheit die planerischen Anliegen innerhalb des Betrachtungssperimeters und koordiniert die Eigentümerinteressen mit den übergeordneten Planungsinteressen des Kantons.

4.1.2 Überblick

Es fanden bisher folgende Planungsschritte statt:

- Die Testplanung (2012), in der fünf eingeladene Planungsteams unterschiedliche städtebauliche und Stadtentwicklungsaspekte sowie Entwicklungsstrategien für die Realisierung ausgelotet haben
- Die Synthese (2013), in der die optimalen Kombinationen der massgebenden Elemente aus den verschiedenen Testplanungskonzepten ermittelt wurden
- Die städtebauliche Vertiefung (2014), in der zentrale Aspekte der Planung vertieft geprüft wurden
- Die Optimierungsphase (2015), in der insbesondere die Freiräume präzisiert wurden

4.1.3 Testplanung

Verfahren

Testplanungen dienen zur Lösung von komplexen Aufgaben, die nur allgemein umschrieben und abgegrenzt werden können. In mehreren Workshops mit dem Beurteilungsgremium und den interdisziplinären Teams wurden verschiedene Planungsansätze erarbeitet und vertieft, um die wichtigsten Rahmenbedingungen für das Areal auszuloten. Dabei wurden neben städtebaulichen Aspekten und Fragen der Stadtentwicklung auch mögliche Entwicklungsszenarien geprüft. Die Testplanung wurde mit folgenden eingeladenen Architekturbüros durchgeführt:

- Diener & Diener Architekten, Basel
- EM2N, Zürich
- Bachelard Wagner Architekten, Basel
- Harry Gugger Studio, Basel
- BIG, Kopenhagen

Der Testplanungssperimeter umfasste das Lottner-Areal nördlich der Schlachthofstrasse, das Brenntag-Areal an der Elsässerstrasse sowie mehrere Parzellen in der Nähe der Grenze und im Südosten. Begleitet wurde das Verfahren von einem Expertengremium bestehend aus zehn Fachexperten, der Planungsgemeinschaft sowie Vertretungen der kantonalen Fachstellen. Die Koordination wurde von Nissen Wentzlaff Architekten übernommen.

Ergebnisse



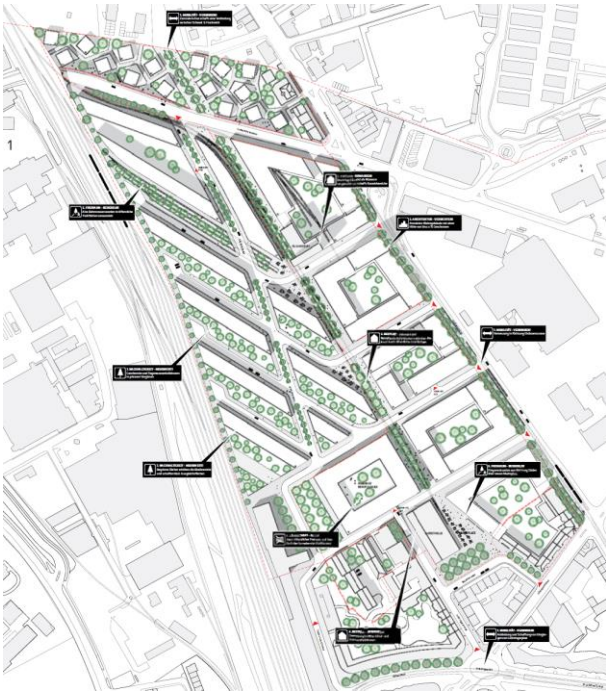
Diener & Diener Architekten

Die Gleisharfe-Geometrie wird beibehalten und mit aufgeständerten Bauten belegt, welche unter und zwischen sich Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten aufnehmen können. Das weitere Areal wird mit „gebrochenen Blockrändern“ entwickelt, fünf Hochhäuser (bis 23 Geschosse) werden an strategischen Stellen gesetzt. Im Süden wird eine „Square“ am Ausgangspunkt der Zentralachse situiert; diese wird – wie die Elsässerstrasse – als Allee ausgebildet. Nördlich der Schlachthofstrasse wird ein Schularreal als „Scharnier“ zu Frankreich vorgeschlagen.



Bachelard Wagner Architekten

Das Areal wird von Westen nach Osten in drei Schichten gegliedert mit einer Mischstruktur im Westen (7-geschossiges mäandrierendes Band mit eingelassener zur Bahn hin offenen 2-geschossigen Bebauung), einer grosszügigen Parkanlage in der Mitte und einer dichten, hohen Bebauung im Blockrandsystem entlang der Elsässerstrasse. Beide Bebauungsbereiche weisen eine hohe Nutzungsflexibilität auf. Entlang der Elsässerstrasse ist eine Allee vorgesehen, entlang dem Bahnareal Ruderalflächen mit einer regionalen LV-Achse



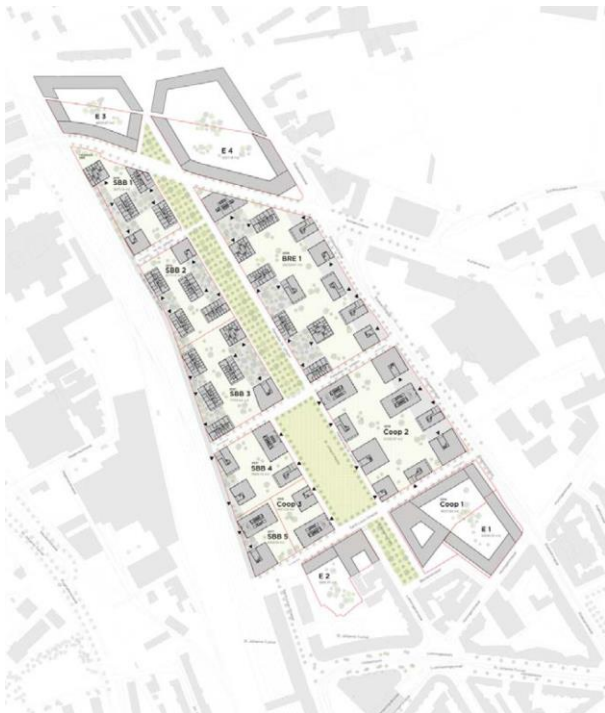
BIG

Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch die Beibehaltung der Gleisharfen-Geometrie mit dreigeschossigen Wohnbauten, durch umfangreiche Nutzung des Bestands und Ergänzung mit geschlossenen oder „gebrochenen“ weitgehend 5-geschossigen Blockrändern. In Nord-Südrichtung werden zwei Achsen ausgeschieden, eine westlich als MIV-Erschliessung, eine in Verlängerung der Lothringerstrasse als LV-Achse. Eine weitere LV-Achse wird in der Ruderalfläche entlang der Bahn vorgeschlagen, eine Allee entlang der Elsässerstrasse.



EM2N

Die Bebauungsstruktur baut grundsätzlich auf einem Blockrandssystem auf (weitgehend 6-geschossig) mit 5 Hochhäusern an strategischen Punkten; dessen Strassennetz nimmt Bezug auf übergeordnete Achsen, woraus ein Geflecht von dreieckigen und trapezförmigen Baufeldern entsteht. Einzelne Blockrand-Höfe können mit extensiverem Gewerbe gefüllt werden. Die Lothringerstrasse wird ins Areal verlängert, versetzt weitergeführt und ihr entlang werden mehrere kleine Plätze angeordnet. Diese Achse sowie die Elsässerstrasse werden als Alleen ausgebildet. Entlang der Bahn wird eine LV-Achse durch die Ruderalfläche geführt.



Harry Gugger

Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine offene Bauweise mit 4 bis 8-geschossigen Bauten in von West nach Ost 4 Reihen angeordnet, welche einen hohen Wohnanteil unterstützen soll. Die Übergänge zur bestehenden Bebauung im Norden und im Süden werden in Form von Blockrändern vorgeschlagen. Die Freiräume sind gegliedert in drei Typen: ein zentrales grünes Rückgrat, Vorplätze zu den einzelnen Baugruppen und Wiesen. Die MIV-Erschliessung erfolgt in Schlaufen ohne Durchgangsverkehr.

Abb. 10 Ergebnisse Testplanung

4.1.4 Synthese

Basierend auf den Erkenntnissen der Testplanung haben die Mitglieder der Planungsgemeinschaft je ihre Erwartungen bezüglich Nutzungsart, -mass und -verträglichkeit, Freiflächen, Erschliessung, Nachhaltigkeit und Realisierung sowie auch Prämissen für die weitere Planung formuliert. Da eine Umnutzung einiger Parzellen innerhalb des ursprünglichen Planungssperimeters ungewiss oder in fernerer Zukunft zu erwarten ist, konzentrierten sich die Studien der Synthesephase auf die Parzellen der Eigentümer SBB, Einwohnergemeinde der Stadt Basel und Stiftung Habitat. Hier wurden zu den städtebaulichen Prinzipien, zur Baufeldstruktur, zu den Erschliessungsprinzipien, zur Grösse und Gliederung der öffentlichen und privaten Freiflächen, zum Nutzungsmass, zu den ökologisch wertvollen Flächen, zur Nutzungsart, -flexibilität und -verteilung und zur Nachhaltigkeit vertiefte Studien durchgeführt. Das Verfahren wurde durch Nissen Wentzlaff Architekten begleitet. Die drei resultierenden Varianten wurden mit der Begleitgruppe aus dem Quartier diskutiert.

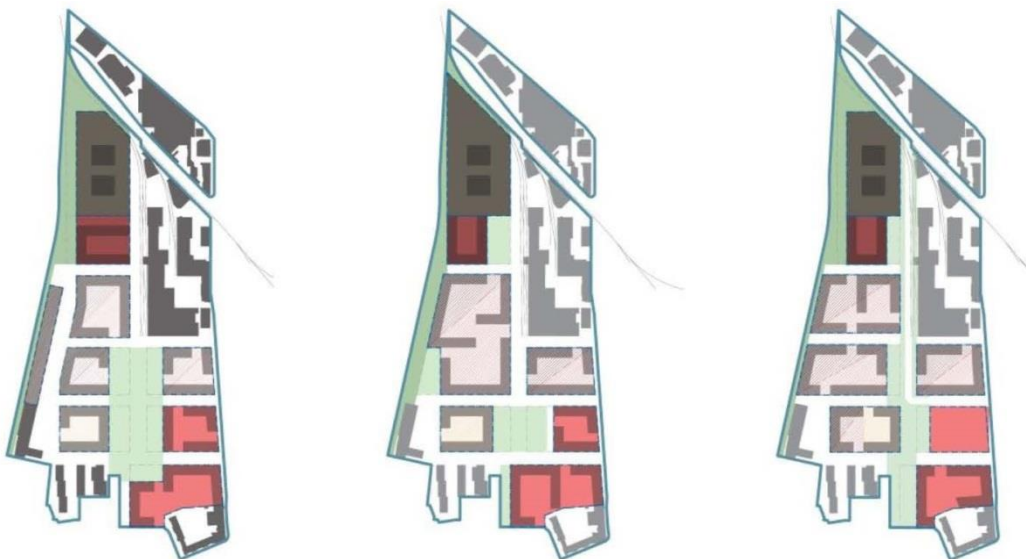


Abb. 11: Ergebnisse Synthesephase (Varianten)

4.1.5 Städtebauliche Vertiefung

In dieser Planungsstufe wurden die aufgezeigten Varianten der Synthesephase auf ihre gegenseitige Kompatibilität ausgewertet und die geeigneten Prinzipien der Baufeldgliederung, der MIV- und Langsamverkehrserschliessung, der stadträumlichen Gestaltung, der Höhenentwicklung, der Freiflächengestaltung, der ökologischen Vernetzung, der Offenhaltung gewisser Optionen (z.B. späterer Schulbau) und der Etappierung festgelegt. Es wurde darauf geachtet, dass im Rahmen der späteren Realisierung sinnvoll grosse Freiräume für die stadträumliche und architektonische Gestaltung sowie für die Baufeldgliederung und Investitionsgrösse offen bleiben. Die Stiftung Habitat nahm an dieser Phase nicht Teil, da sie ihre Parzelle gemäss der rechtsgültigen Zone 5a entwickeln möchte. Das Planungsteam bestand aus Nissen Wentzlaff Architekten, Diener und Diener Architekten, Bryum GmbH, Gruner AG und Zeuglin Gölker Immobilienstrategien GmbH.



Abb. 12: Ergebnis städtebauliche Vertiefungsphase

4.1.6 Städtebauliche Optimierungsphase

Aufgrund der Ergebnisse der kantonsinternen Vernehmlassung zum Bebauungsplanentwurf im Sommer 2015 wurde das städtebauliche Konzept nochmals überarbeitet. Die Überarbeitung führte insbesondere zu einer Vergrösserung und Neuorientierung der öffentlichen Freiräume und Naturflächen sowie zu einer entsprechenden Reduktion der maximalen Bruttogeschosfläche. Gleichzeitig wurde das Erschliessungskonzept optimiert. Das Planungsteam bestand weiterhin aus Nissan Wentzlaff Architekten, Diener und Diener Architekten, Bryum GmbH, Gruner AG und Zeuglin Gölker Immobilienstrategien GmbH. Die Ergebnisse der städtebaulichen Optimierungsphase dienen als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

4.1.7 Erkenntnisse

Die verschiedenen Studien haben für die folgende Nutzungsplanung folgende Elemente als gesichert ergeben:

- Mit grosser Wahrscheinlichkeit ist ein Konzept mit einer städtebaulichen Typologie über das ganze Areal verfehlt.
- Der Schwerpunkt «Wohnnutzung» soll im Süden angesiedelt werden, um den Anschluss ans bestehende Wohnquartier sicherzustellen.
- Der Schwerpunkt «Arbeitsnutzung» soll aufgrund der direkten Verbindung zur Autobahn und der hohen Lärmbelastung im Norden angesiedelt werden.

- Eine grobe Baufeldstruktur mit Erschliessungsachsen ist aufgrund der langfristigen Entwicklung sinnvoll.
- Entlang der Elsässerstrasse sind Publikumsnutzungen sinnvoll.
- Ein Freiraum im südlichen Bereich ist sinnvoll, ebenso die Ansiedlung einer allfälligen Schule.
- Eine Zentralachse oder Mittelzone in Nord-Süd-Richtung soll grundsätzlich vorgesehen sein.
- Eine ungleichmässige Verteilung der Nutzung – hinsichtlich Nutzungsart und Nutzungsmass - auf die einzelnen Baufelder kann sinnvoll sein.
- Für die auszuweisenden Baufelder sind Rahmenbedingungen (z.B. Ausnützungsziffer, minimale Nutzungsanteile, max. Höhen, Lichteinfallswinkel bezüglich Wohnen, evtl. Störfallvorgaben, etc.) anzugeben, nicht jedoch gesamtheitliche Gestaltungsvorschriften.
- Es müssen attraktive Langsamverkehrsverbindungen vom Quartier zum Bahnhof St. Johann und zu den Tramhaltestellen im Umfeld des Perimeters entwickelt werden.
- Eine durchgehende Nord-Süd-Achse für den motorisierten Individualverkehr ist zu unterbinden
- Die Schwerverkehrerschliessung soll über die Schlachthofstrasse bzw. direkt ab der Elsässerstrasse erfolgen.

Diese Erkenntnisse wurden im vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt.

4.2 Baufelder

Das Areal wird in fünf unterschiedlich grosse Baufelder unterteilt, welche grössenmässig als städtische Blöcke zu betrachten sind. Die Baufelder berücksichtigen die bestehenden Eigentums-grenzen sowie bestehende Bauten auf den Baufeldern 3 und 5. Sie ermöglichen Verkehrsverbindungen, welche einen direkten Zugang für den Fuss- und Veloverkehr zu wichtigen Zielen innerhalb und ausserhalb des Areals sowie eine flächensparende, effiziente Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr gewährleisten. Die Aufteilung des Areals in mehrere Baufelder ermöglicht ausserdem eine Etappierung über einen längeren Zeitraum und dadurch eine hohe Flexibilität. Insbesondere Baufelder 2, 4 und 5 können und sollen in einem späteren Planungsverfahren kleinteiliger parzelliert werden. Die so resultierenden unterschiedlichen Bauvolumen sollen unterschiedliche Bauträger ansprechen und dadurch die städtebauliche Vielfalt fördern.

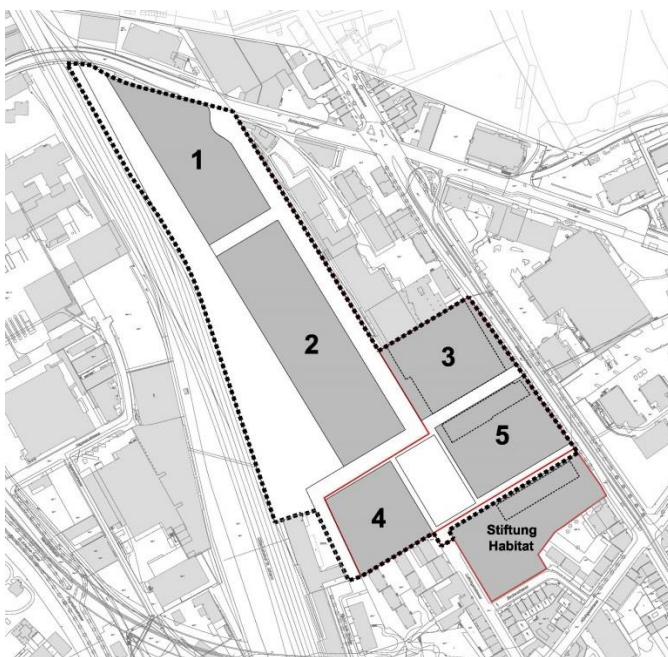


Abb. 13: Baufelder

4.3 Bebauung

4.3.1 Bebauungsform

Der Bebauungsplan legt nur die übergeordneten Rahmenbedingungen wie z.B. die Baufeldperimeter und maximalen Bruttogeschossflächen fest. Die genauen Bebauungsformen sollen im Rahmen von Varianzverfahren eruiert und in weiteren Bebauungsplänen festgelegt werden. Dadurch kann die Planung auf neue Erkenntnisse und Bedürfnisse flexibel reagieren. Die bestehenden Liegenschaften Elsässerstrasse 215 und 209 (Baufelder 3 und 5) werden umgenutzt (vgl. Kapitel 2.3.1).

4.3.2 Ausnützung

Grundlage für die maximalen Bruttogeschossflächen im Bebauungsplan sind die Ergebnisse der städtebaulichen Optimierungsphase im Jahr 2015. Sie gehen wie bisher von einer sechsgeschossigen Bebauung mit einzelnen höheren Akzenten aus. Die definitiven Maximalmasse für die einzelnen Gebäude werden bei den erforderlichen Varianzverfahren geprüft und in weiteren Bebauungsplänen festgelegt. Städtebauliche Untersuchungen haben gezeigt, dass an gewissen Orten auch Hochhäuser (über 30 m Gebäudehöhe) denkbar sind, beispielsweise an der Elsässerstrasse und entlang der mittleren Achse. Die Pflicht zur Durchführung von Varianzverfahren und die anschliessende Überführung in Bebauungspläne dienen dabei als Qualitätssicherungsmaßnahmen. Hochhäuser und Erhöhungen der im vorliegenden Bebauungsplan festgelegten maximalen Bruttogeschossfläche bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Rat. Niedrigere Gebäude können durch regierungsrätliche Bebauungspläne geregelt werden, vorausgesetzt die maximalen Bruttogeschossflächen im vorliegenden Bebauungsplan werden eingehalten.

Auf den ganzen Betrachtungsperimeter bezogen (inkl. Erschliessung und öffentliche Flächen sowie der Parzelle Stiftung Habitat ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) ist eine Ausnützung von ca. 1.8 vorgesehen (heute: ca. 0.75, Erlenmatt: ca. 1.1). Bezogen auf die Baufelder beträgt die durchschnittliche Ausnützung 2.9 (Erlenmatt: ca. 2.4).

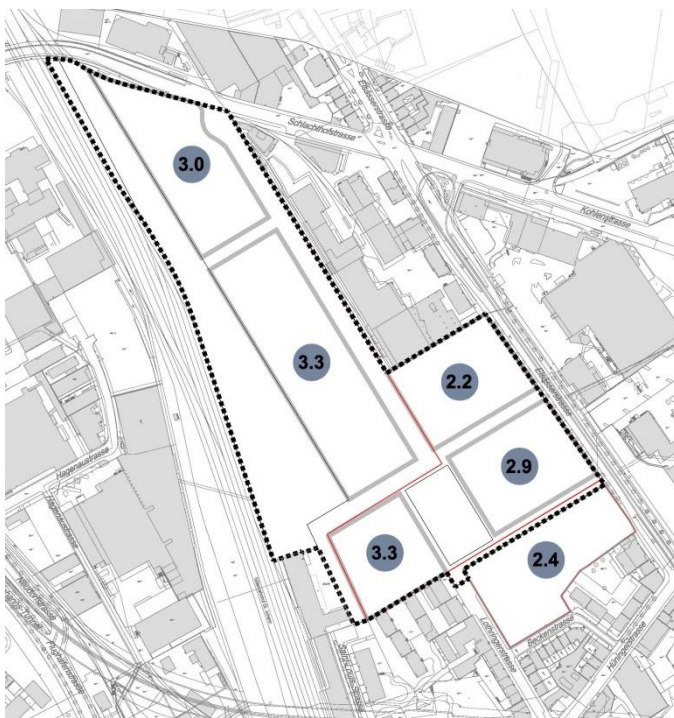


Abb. 14: Ausnützung pro Baufeld

4.3.3 Etappierung

Die Etappierung wird nicht verbindlich festgelegt. Sie hängt unter anderem von der Genehmigung des Bebauungsplans, vom Wegzug des Coop-Verteilzentrums in 2017 sowie vom Auslaufdatum einzelner Baurechtsverträge auf der SBB-Parzelle ab. Es wird im Rahmen der Varianzverfahren darauf geachtet, dass die ersten Bauten nicht zu Einschränkungen für die umliegenden Baufelder führen. Nach dem aktuellen Wissensstand ist folgende Etappierung möglich:

1. Umnutzung der Liegenschaften Elsässerstrasse 215 und 209 auf Baufeldern 3 und 5 (Baustart ab 2017)
2. Realisierung einer verdichteten, gewerblichen Nutzung auf Baufeld 1 (ab 2018)
3. Realisierung Neubauten auf Baufeldern 4 und 5 sowie auf der Parzelle der Stiftung Habitat (ab 2020)
4. Realisierung Neubauten auf Baufeld 2 (ab 2022)

Der Realisierungszeitpunkt der Entwicklung auf der Parzelle der Stiftung Habitat ist offen.

4.4 Nutzungen

Das Nutzungskonzept richtet sich grundsätzlich nach dem in der Testplanung ausgeloteten Prinzip von Arbeitsnutzungen im Norden und Mischnutzungen mit Schwerpunkt Wohnen im Süden.

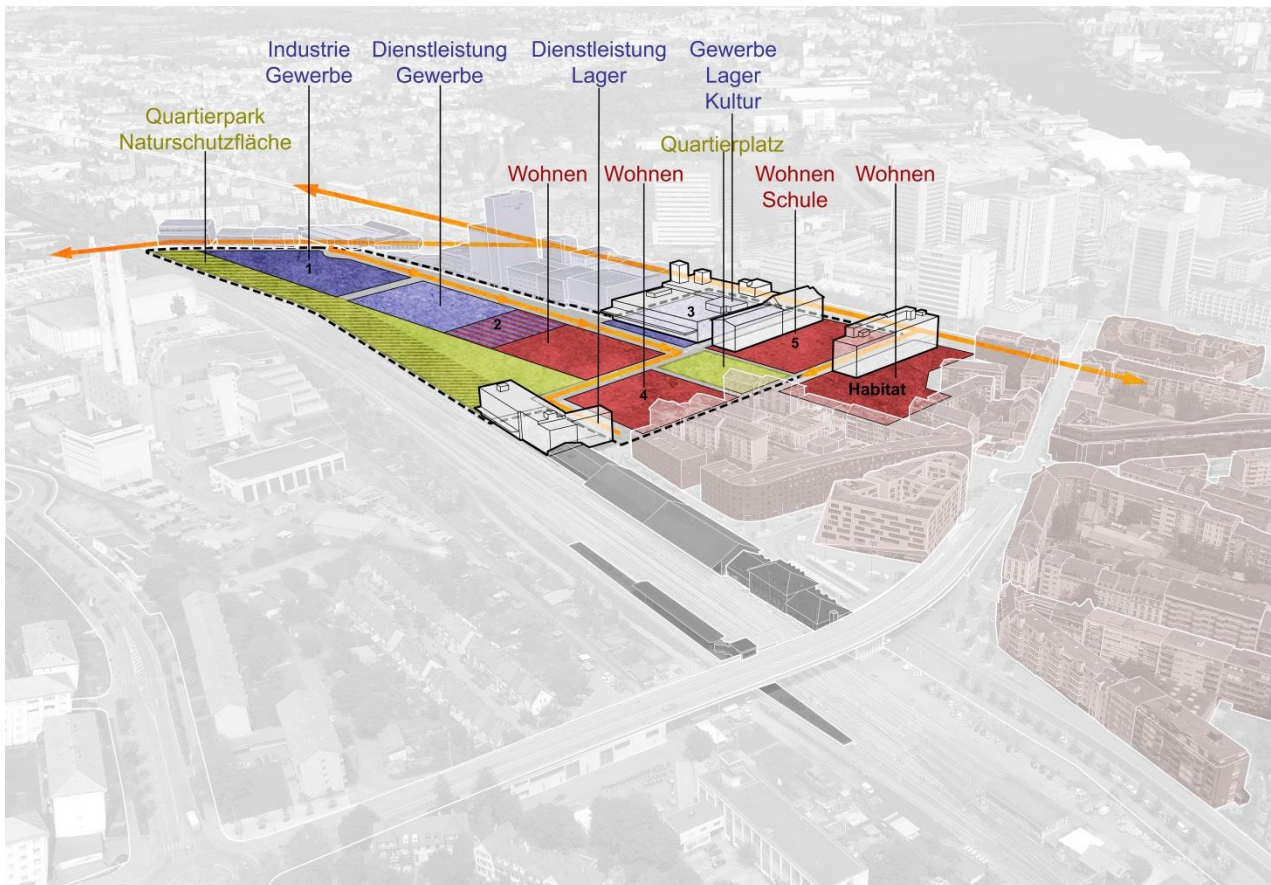


Abb. 15: Nutzungskonzept

Die im Bebauungsplan festgelegten Mindestnutzungsanteile führen dazu, dass sowohl die Wirtschafts- als auch die Wohnflächen jeweils im Minimum ca. 40% der gesamten Bruttogeschossflächen in Anspruch nehmen. Der tatsächlich realisierte Nutzungsmix auf dem Areal hängt ansonsten von der Marktnachfrage ab.

Der nördlichste Bereich (Baufeld 1) wird als Industrie- und Gewerbezone ausschliesslich Arbeitsnutzungen gewidmet. Vorgesehen ist ein verdichteter Gewerbepark. Das Projekt eines mehrge-

schossigen Gewerbehäuses „Werkarena“ an der Neudorfstrasse könnte dabei als Vorbild dienen. Emissionsträchtige Nutzungen sind ebenfalls möglich, da das Baufeld in der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) IV bleibt.

Südlich daran angrenzend soll Baufeld 2 sowohl bezüglich Nutzungsarten als auch Baufeldgrößen flexibel ausgestaltet sein. Der Nutzungsschwerpunkt hängt grundsätzlich von der Nachfrage ab. Ein Mindestarbeitsanteil von 40% und ein Mindestwohnanteil von 40% stellen sicher, dass sowohl Arbeits- als auch Wohnnutzung realisiert werden. Die insbesondere seitens des Gewerbes befürchteten Lärmkonflikte werden durch die Nutzungsanordnung und das städtebauliche Konzept minimiert. Ausserdem wird davon ausgegangen, dass lärmintensive Betriebe sich aufgrund der räumlichen Nähe zur Wohnnutzung nicht auf Baufeld 2, sondern auf Baufeldern 1 oder 3 ansiedeln werden. Diese Annahme gilt ebenfalls für die Arbeitsnutzungen auf der Parzelle der Stiftung Habitat sowie auf Baufeldern 4 und 5, wo im Gegensatz zu Baufeld 2 bereits heute klar ist, dass der Nutzungsschwerpunkt bei Wohnen liegen soll, um den Anschluss ans bestehende Quartier zu ermöglichen.

Die Volta Haus AG (St. Louis-Strasse 31, Büro- und Lagerflächen) verfügt über einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 2071. Die heutige Baurechtsparzelle soll in der Industrie- und Gewerbezone 7 bleiben, es gilt ausserdem der Bebauungsplan Nr. 165.

Auf Baufeld 5 an der Elsässerstrasse ist u.a. eine neue Primarschule geplant, die dem gesamten St. Johannisquartier dienen soll. Es ist vorgesehen, diese im bestehenden Gebäude 209 auf der Parzelle der Einwohnergemeinde zu realisieren. Die neue Primarschule ist aufgrund der stark steigenden Kinderzahl im St. Johannisquartier dringend notwendig. Der Bedarf einer neuen Primarschule ist somit unabhängig von der Wohnraumentwicklung auf dem Lysbüchel gegeben. Das Areal VoltaNord (Lysbüchel) eignet sich für eine Primarschule aufgrund des vorgesehenen Wohnraums auf dem Areal wie aufgrund der Erweiterungsmöglichkeiten auf Baufeld 5, die bei anderen Standortvarianten im Quartier fehlen. Die Ausgabenbewilligung für den Bau des Primarschulhauses Lysbüchel wird dem Grossen Rat voraussichtlich im Herbst 2017 in einem separaten Ratschlag unterbreitet. Für die Zeit bis zum Bezug des neuen Schulhauses Lysbüchel, der für den Sommer 2020 vorgesehen ist, steht auf der Voltamatte ein temporärer Schulbau im Einsatz. Je schneller das neue Schulhaus Lysbüchel bezogen werden kann, desto schneller kann die Voltamatte vom Schulprovisorium befreit und der Bevölkerung zurückgegeben werden.

An gewissen Stellen auf dem Areal wird eine Mindestraumhöhe von 4.5 m im Erdgeschoss gefordert, um Läden, Kindergärten, Cafés und andere quartierdienliche Nutzungen zu ermöglichen. Diese Räume können in der Anfangsphase als Wohnungen genutzt werden, bis die Zahl der BewohnerInnen und Arbeitsplätze genügend hoch ist, um gewerbliche und andere quartierdienliche Nutzungen zu tragen.

4.5 Freiräume

4.5.1 Ziel

VoltaNord soll ein attraktives, belebtes Wirtschafts- und Wohnareal werden, welches sowohl den neuen BewohnerInnen und Beschäftigten als auch dem bestehenden Quartier einen Mehrwert bringt. Das Erreichen dieses Ziels hängt insbesondere von der Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume ab.

4.5.2 Grünflächen

Die Planung sieht einen kompakten, intensiv genutzten Platz (ca. 4'000 m²) im Zentrum vor. Es handelt sich um einen begrünten Platz bzw. eine platzartige Grünfläche im Sinne der Claramatte, der Liesbergermatte oder des Winkelriedplatzes. Der zentrale Platz bietet die Chance, den Anschluss zum bestehenden Quartier und insbesondere zur Parzelle der Stiftung Habitat über den

öffentlichen Freiraum sicherzustellen. Ebenfalls vorgesehen ist eine offene Grünfläche (ca. 22'000 m²) im Westen, die eine Naturschutzzone entlang des Gleisfeldes (12'500 m²) sowie eine vielfältig nutzbare Erholungsfläche (ca. 9'500 m²) in der Grössenordnung des Petersplatzes beinhaltet. Das Gleisfeld wird dabei optisch als Teil des Erholungsraums wahrgenommen. Es soll ein sanftes Kontinuum zwischen den extensiven Naturschutzflächen im Westen und den nutzbaren Erholungsflächen im Zentrum entstehen. Die Gestaltung der öffentlichen Freiräume wird nach der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans im Rahmen eines Varianzverfahrens geplant.

4.5.3 Massnahmen

Für die Qualität des öffentlichen Raums sind folgende Eigenschaften und Planungsmassnahmen entscheidend:

Verfahren

- Pflicht zur Durchführung von Varianzverfahren (z.B. Wettbewerbe) für den öffentlichen Raum und die Baufelder → hohe städtebauliche Qualität, attraktive Freiräume
- Realisierung der öffentlichen Freiräume vor oder während der Entwicklung der angrenzenden Baufelder

Soziale Infrastruktur

- Ermöglichen von Läden, Kindergärten, Quartierzentren usw. in der Nähe des zentralen Platzes durch eine Mindestraumhöhe für die Erdgeschosse
- Belebung des Quartiers durch die Primarschule, die angestrebte Nutzungsdurchmischung und die Erdgeschossnutzungen
- Wenn möglich Aneignungs- und Begegnungsmöglichkeiten wie gemeinschaftlich genutzte Flächen und Vorgärten

Mobilität

- Attraktive, direkte Wege innerhalb des Areals, zur Schule sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und den Läden und Geschäften am Vogesenplatz und Volaplatz
- Gute Anbindung an übergeordnete Fuss- und Velowege
- Kein Durchgangsverkehr für den motorisierten Individualverkehr und Schwerverkehr
- Effiziente MIV-Erschliessung → mehr Raum für den Fuss- und Veloverkehr
- Tempo 30 / Begegnungszonen sowie auch autofreie Bereiche

4.6 Ökologie

4.6.1 Rechtliche Grundlagen

Das 11.6 ha grosse Areal VoltaNord verfügt über ca. 2 ha schützenswerte Biotop (ca. 17% der Arealfläche), grösstenteils von regionaler Bedeutung (vgl. Kapitel 2.4.8). Eingriffe in schützenswerte Biotop sind nur möglich, wenn eine umfassende Interessensabwägung ergibt, dass die Interessen am Eingriff diejenigen am ungeschmäleren Erhalt des Biotops überwiegen. Der Verursacher des Eingriffs ist verpflichtet, das Biotop soweit möglich zu schützen bzw. bei dauerhaften Eingriffen für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG). Sind bei einem Eingriff in ein Biotop wegen fehlender Schutz- und Wiederherstellungsmöglichkeiten Ersatzmassnahmen gefordert, so ist vorweg das Biotop identisch 1:1 in derselben ökologischen Gegend zu ersetzen. Ist ein 1:1 Ersatz nicht möglich oder sinnvoll, so ist – wiederum in derselben ökologischen Gegend – ein in quantitativer und qualitativer Hinsicht möglichst gleichwertiger Ersatz zu leisten. Entscheidend ist dabei der ökologische Gesamtwert der Massnahme.

4.6.2 Interessensbeurteilung

Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt Basel, welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist (vgl. Kapitel 2.1 und 2.4.1). Die angestrebte Verdichtung des Areals leitet sich direkt aus den Zielen und Planungsgrundsätzen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens, der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen, der Schonung der Landschaft und den Massnahmen zur besseren Nutzung der ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen. Es besteht somit ein wesentliches öffentliches Interesse an dessen Verdichtung, welches das Interesse am ungeschmälernten Erhalt des Biotops überwiegt.

4.6.3 Naturschutzzone

Da es bei den Ersatzmassnahmen grundsätzlich auf den ökologischen (Gesamt-) Wert ankommt, wird es im vorliegenden Fall als zulässig erachtet, eine kleinere Fläche durch eine höhere Qualität zu kompensieren. Der vorliegende Bebauungsplan sieht eine 12'500 m² grosse Naturschutzzone entlang des Gleisfelds vor. Die genaue Lage der Naturschutzzone wird im Rahmen eines Varianzverfahrens geprüft und anschliessend durch den Regierungsrat festgelegt. Das Projekt soll eine Verzahnung zwischen Natur- und Erholungsnutzung vorsehen. Dabei dürfen maximal 20% der Naturschutzzone direkt (z.B. über Stege) erlebbar gemacht werden. Die Nichtbegehbarkeit der restlichen 80% soll durch gestalterische Massnahmen erreicht werden. Durch die Nichtbegehbarkeit des grössten Teils der Naturschutzzone kann die quantitative Reduktion der Naturflächen im Vergleich zu heute durch Qualitätsmassnahmen kompensiert werden, so dass der ökologische Gesamtwert unverändert bleibt. Dies wurde durch eine Studie von einem externen Landschaftsplaner bestätigt und wird von der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission begrüsst.

Die vorliegende Lösungsvariante verfügt über mehrere Vorteile. Die Lage entlang des Gleisfelds bietet sowohl den Anschluss an den bestehenden Biotopverbund als auch die erforderliche, intensive Besonnung. Der hohe Schutz der Naturflächen bietet die Möglichkeit für Qualitätsmassnahmen, welche eine Reduktion der Naturflächen gegenüber dem heutigen Stand ermöglichen und dadurch genügend Raum für Bebauung und Erholungsnutzungen zulassen. Darüber hinaus bietet die vorgeschlagene Naturschutzzone einen höheren rechtlichen Schutz als die heutigen Naturinventarflächen.

4.6.4 Verworfenen Varianten

Für den Ersatz der schützenswerten Biotope wurden verschiedene Varianten geprüft. Die Belassung der ökologisch wertvollen Flächen (Gleisfelder) in ihrem Ausmass und unbebauten Zustand wurde abgelehnt, da die Gesamtgrösse der Freiflächen (inkl. Natur, Erholung und Erschliessung) zu einer unwirtschaftlichen Planung geführt hätte. Eine Kombination der Natur- und Erholungsflächen wurde dabei als nur begrenzt möglich erachtet. Als zweite Variante wurde der 1:1 Ersatz der schützenswerten Biotope auf den Baufeldern geprüft. Die damit einhergehenden Nutzungseinschränkungen waren jedoch schwerwiegend und hätten ausserdem aufgrund der Besonnungsanforderungen nur offene Bauungsformen im Westen zugelassen.

4.7 Erschliessung

4.7.1 Fussverkehr

Der Fussverkehr wird in Nord-Süd-Richtung über eine zentrale Verkehrsachse sowie einen Fussweg innerhalb der westlichen Freifläche geführt. Die Anschlüsse an die Lothringerstrasse, St. Louis-Strasse und Elsässerstrasse ermöglichen dabei direkte Verbindungen zum Bahnhof St. Johann, Vogesenplatz und Voltaplatz. In Ost-West-Richtung bestehen verschiedene Querverbindungen, welche die Zentralachse mit dem westlichen Freiraum und der Elsässerstrasse verbinden. Baufeld 2 soll dabei über mindestens zwei Querachsen verfügen. Auf Baufeld 3 wird eine Ost-West-Verbindung angestrebt, welche jedoch erst nach dem Abbruch des bestehenden Gebäudes in 20 – 30 Jahren realisiert werden kann. Auf der Parzelle der Stiftung Habitat wird eine direkte Verbindung zur Beckenstrasse angestrebt, um unter anderem die Vernetzung des zentralen Platzes mit der Voltamatte zu verbessern. Die Stiftung Habitat wird prüfen, wie diese Wegverbindung in die künftige Entwicklung integriert werden könnte. Eine Verlängerung des westlichen Fusswegs Richtung Frankreich soll möglich sein.

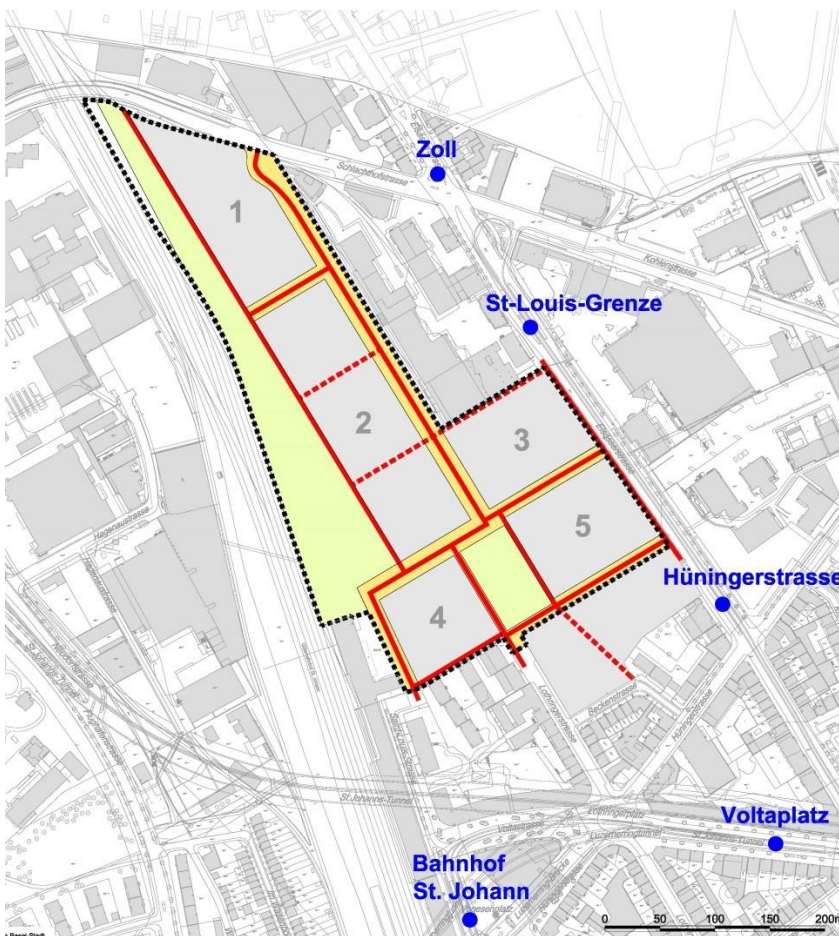


Abb. 16: Erschliessungskonzept Fussverkehr (rot: Fusswegverbindungen, blau: ÖV-Haltestellen, gestrichelte Linien: Optionen bzw. genaue Lage offen)

4.7.2 Veloverkehr

Die übergeordnete Achse für den Veloverkehr verläuft in der Mitte des Areals in der Verlängerung der Lothringerstrasse / Lothringerplatz (Basisroute gemäss Teilrichtplan Velo). Ebenfalls von hoher Bedeutung ist die Verbindung in Richtung Bhf. St. Johann / Vogesenplatz. Eine Verlängerung der westlichen Veloverbindung Richtung Frankreich soll möglich sein.

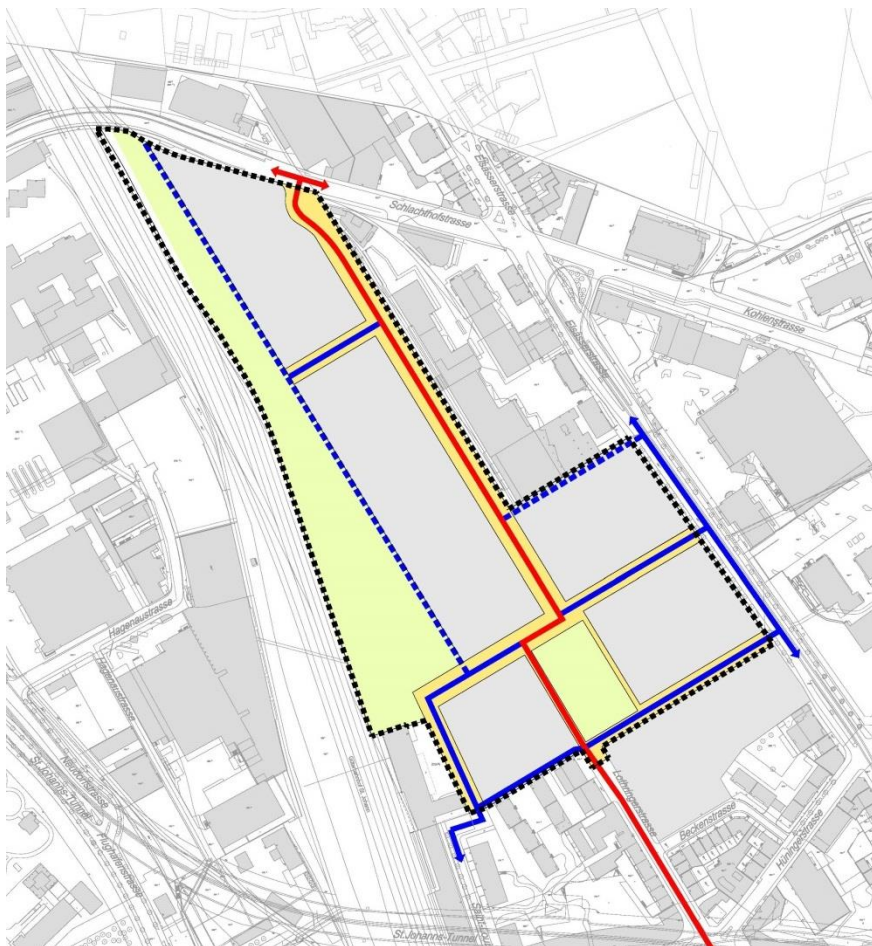


Abb. 17: Erschliessungskonzept Veloverkehr (rot: Hauptveloachse, blau: übrige mit Velo befahrbare Strecken, gestrichelte Linien: Optionen bzw. genaue Lage offen)

4.7.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Erschliessungskonzept für den motorisierten Individualverkehr gewährleistet eine effiziente, flächensparende Erschliessung unter Berücksichtigung der Anlieferungsbedürfnisse der künftigen Nutzer und der Wohnqualität des bestehenden Quartiers St. Johann. Die Erschliessung der Baufelder 1, 2 und 4 erfolgt von Norden über die Schlachthofstrasse und Lysbüchelstrasse. Baufelder 3 und 5 sowie die Parzelle der Stiftung Habitat werden über Stichstrassen ab der Elsässerstrasse erschlossen. Änderungen im Rahmen der Bebauung der einzelnen Baufelder sind möglich, beispielsweise nachdem die Lage der Einstellhallenzufahrten festgelegt wird. Es besteht kein Durchgangsverkehr durch das Areal.

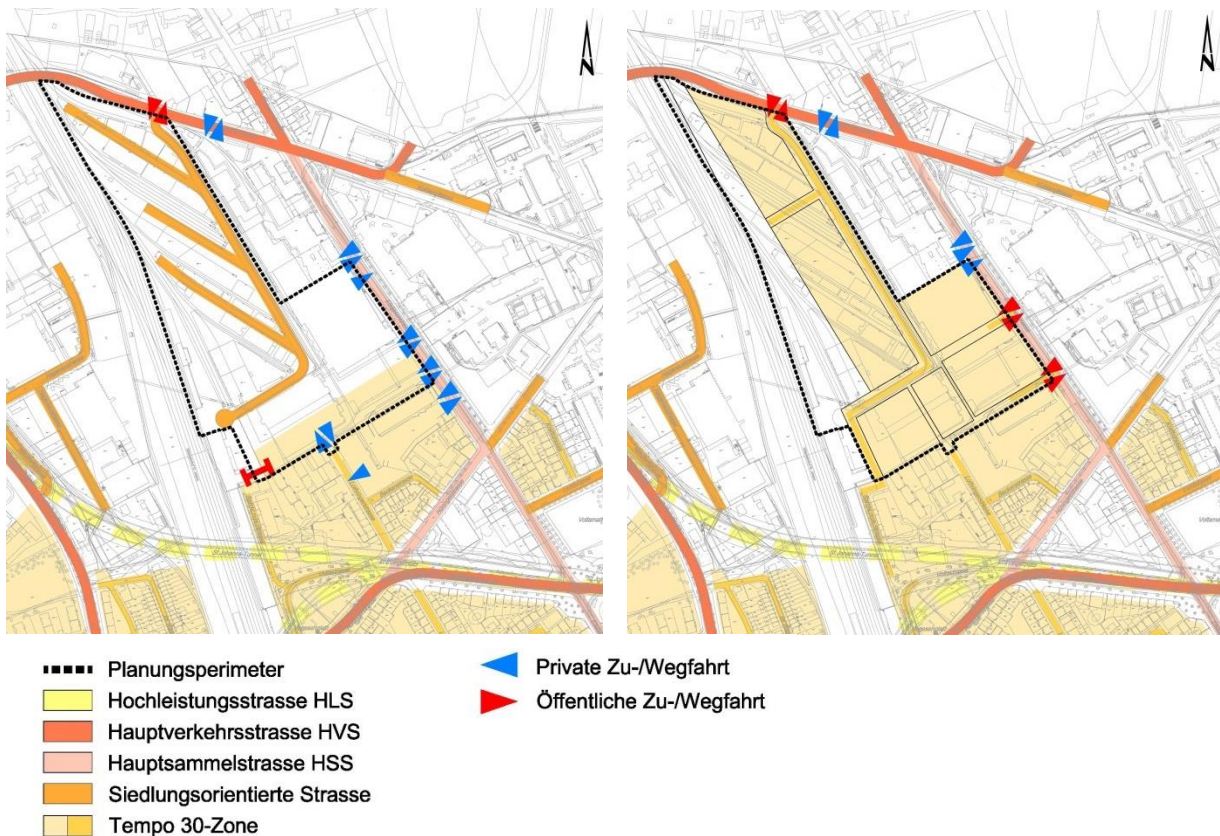


Abb. 18 (Ist-Zustand) und 19 (Konzept): Erschliessung Motorisierter Individualverkehr

4.7.4 Schwerverkehr

Die Schwerverkehrerschiessung entspricht dem Schwerverkehrskonzept Basel Nord (vgl. Kapitel 2.4.10). Die Schwerverkehrerschiessung des westlichen Teils des Areals erfolgt von Norden über die Schlachthofstrasse und Lysbüchelstrasse. Da die meisten Lastwagenfahrten durch die Arbeitsnutzungen auf Baufeld 1 verursacht werden, sind Konflikte zwischen Lastwagen und Wohn- oder Schullnutzung grundsätzlich nur aufgrund vom Volta Haus im südwestlichen Bereich des Areals zu erwarten. Eine Verkehrszählung im Jahr 2014 zeigte, dass es sich dabei um rund 60 Lastwagenfahrten pro Tag handelt. Die höchsten Lastwagenbelastungen liegen bei je 5 Zu- und 5 Wegfahrten in der Spitzenstunde (7:30 - 8:30 Uhr). Davon betroffen sind insbesondere die BewohnerInnen der Baufelder 2 und 4. Dabei können verkehrstechnische Massnahmen wie Tempo 30 Zonen das Risiko auf ein vertretbares Ausmass reduzieren.

Baufeld 3 wird ab der Elsässerstrasse erschlossen. Der südliche Teil der bestehenden Liegenschaft Elsässerstrasse 215 auf Baufeld 3 soll dabei abgebrochen werden, um die Erschliessung des Areals sicherzustellen und Tageslicht für das Gebäude auf Baufeld 5 zu ermöglichen. Sie ersetzt die bestehende Ein- und Ausfahrt südlich des Baus 209 auf Baufeld 5. Die Lastwagen auf Baufeld 3 sollen zwischen Baufeld 3 und 5 aufs Areal und direkt in die Liegenschaft 215 an seiner

östlichsten Ecke fahren. Die bestehende Ausfahrt an der Grenze zum Brenntag-Areal wird weiterhin verwendet.

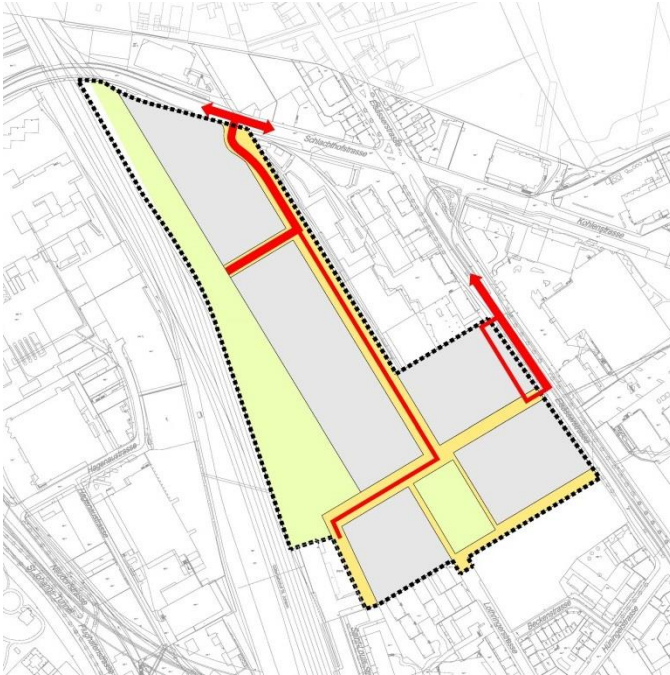


Abb. 20: Erschliessung Schwerverkehr

4.7.5 Notzufahrt

Das Velo- und Fusswegnetz wird so ausgebildet, dass es für Rettungsdienste befahrbar ist.

4.7.6 Bahnanschluss

Es ist vorgesehen, den Bahnanschluss zum Brenntag-Areal sowie zum Volta Haus zu behalten. Der Anschluss von Baufeld 1 wäre technisch möglich, hängt jedoch von den Bedürfnissen der künftigen Nutzer ab. Bei Baufeld 3 wird der bestehende Bahnanschluss aufgehoben, da er für die vorgesehene Nutzung nicht zwingend notwendig ist.

4.8 Parkierung

Die maximale Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze wird nach den geltenden gesetzlichen Normen zum Zeitpunkt des Baubeginns geregelt und hängt insbesondere von den künftigen Nutzungen ab. Der Umgang damit wird im Rahmen der vorgesehenen Varianzverfahren und anschliessenden Bebauungspläne geregelt. Aus verfahrenstechnischen Gründen wird im Bebauungsplan festgelegt, dass auf Baufeld 3 150 Stellplätze nutzungsunabhängig realisiert werden können.

5. Nutzungsplanerische Massnahmen

5.1 Bestehendes Recht

Heute liegt das Areal grösstenteils in der Gewerbe- und Industriezone 7. In der Zone 7 wird die maximale Bruttogeschossfläche nur durch die maximale Wand- und Gebäudehöhe von 40 m begrenzt. Die Parzelle der Stiftung Habitat liegt aktuell in der Zone 5a, auch hier findet heute eine weitgehende Arbeitsnutzung statt. Folgende Tabelle zeigt die Verdichtung auf dem Areal auf.

Parzelle	SBB	Einwohnergemeinde Basel	Stiftung Habitat	Summe
Geschossfläche heute	ca. 25'000 m ²	ca. 50'000 m ² (exkl. Parkhaus 20'000 m ²)	ca. 12'000 m ²	ca. 87'000 m ²
Max. Bruttogeschossfläche nach Zonenplan heute	nicht definiert (max. Gebäudehöhe 40 m)	nicht definiert (max. Gebäudehöhe 40 m)	ca. 26'000 m ²	-
Max. Bruttogeschossfläche neu	ca. 107'000 m ²	73'000 m ²	ca. 26'000 m ²	ca. 206'000 m ²

5.2 Neue Zonierung

Die Zone beeinflusst insbesondere die zulässigen Nutzungsarten. Zusätzliche Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteile werden im Bebauungsplan festgelegt.

5.2.1 Abgrenzung Bahnareal

Die bestehende westliche Zonengrenze zwischen der Zone 7 und dem Bahnareal wird der Interessenslinie der SBB angepasst. Dadurch wird ein Teil der Zone 7 im Nordwesten dem Bahnareal zugeordnet, während im Südwesten das Bahnareal etwas verschmälert wird. Die Gesamtgrösse des Bahnareals reduziert sich dabei um ca. 1'100 m².

5.2.2 Zone 7

Baufelder 1 und 3 bleiben in der Industrie- und Gewerbezone 7, da auf beiden Baufeldern eine reine gewerbliche bzw. industrielle Arbeitsnutzung vorgesehen ist. Auf Baufeld 3 ist für Neubauten ein Varianzverfahren und zweiter Bebauungsplan zwingend. Das bestehende Gebäude kann hingegen ohne weiteres umgenutzt werden. Das Volta Haus bleibt im Gegensatz zur öffentlichen Planaufgabe ebenfalls in der Zone 7, allerdings ausserhalb des Bebauungsplanperimeters.

Im Gegensatz zum öffentlich aufgelegten Planungsentwurf soll die Fläche zwischen den Baufeldern 3 und 5 neu in der Zone 7 bleiben. Dies hängt damit zusammen, dass die Fläche neu aus verfahrenstechnischen Gründen im Besitz von Immobilien Basel-Stadt (Finanzvermögen) bleiben sollte. Die Fläche darf weiterhin nicht überbaut werden, die angestrebte öffentliche Erschliessungsfunktion (insbesondere für den Langsamverkehr) wird privatrechtlich sichergestellt. Die Änderung ist somit rein technischer Art und führt zu keinen materiellen Planungsänderungen. Der Bau- und Strassenlinienplan wurde entsprechend angepasst.

5.2.3 Zone 5a

Baufelder 2, 4 und 5 werden der Zone 5a zugewiesen. Damit ist neu nicht nur Arbeitsnutzung sondern auch Wohnnutzung zulässig. Die Dichte wird im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt, die Bebauungsformen werden pro Baufeld in weiteren Bebauungsplänen geregelt. In der Zone 5a sind die Mindestfrei- und Mindestgrünflächen gemäss Bau- und Planungsgesetz grundsätzlich

einzuhalten. Unterschreitungen sind jedoch im Rahmen vom zweiten Bebauungsplan und gestützt auf ein Varianzverfahren zulässig. Die Parzelle der Stiftung Habitat bleibt in der Zone 5a, es gelten weiterhin die Maximalmasse gemäss Bau- und Planungsgesetz.

5.2.4 Grünanlagenzonen

Beide Grünflächen werden der Grünanlagezone zugeordnet, um eine Erholungsnutzung zu ermöglichen. Nach Erarbeitung eines Projekts für die Naturschutzflächen entlang der Gleise wird hier vom Regierungsrat eine Naturschutzzone festgelegt.

5.2.5 Aufhebung Industrieschraffur

Die bestehende überlagernde Zone „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten möglich“ (§ 95 Abs. 1 Ziff. 5 BPG) auf der Parzelle der Stiftung Habitat wird aufgehoben, da sie für die Absichten der Stiftung Habitat (Schwerpunkt Wohnnutzung) nicht erforderlich ist.

5.2.6 Naturschutzzone

Die erforderliche Naturschutzzone wird erst in einer zweiten Planungsstufe auf Basis der Ergebnisse eines Varianzverfahrens festgelegt.

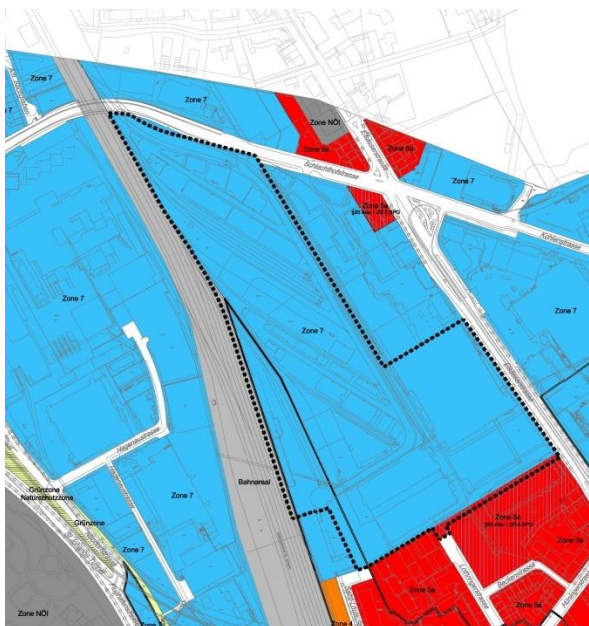


Abb. 21: Zonierung heute



Abb. 22: Neue Zonierung

5.3 Neuer Bebauungsplan

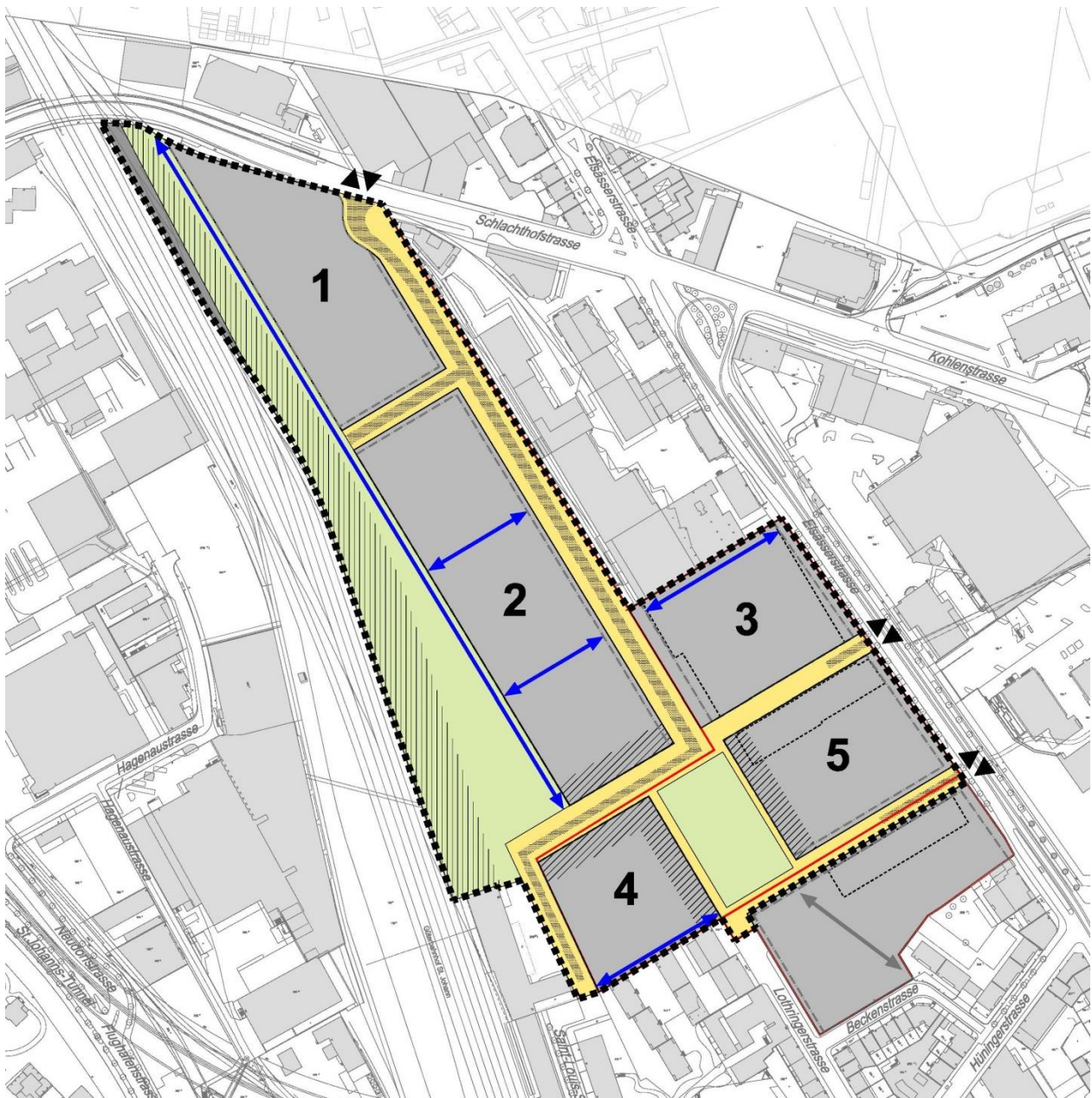
5.3.1 Einführung

Die Komplexität der Arealentwicklung setzt einen Bebauungsplan voraus. „Bebauungspläne sollen [gemäss § 101 BPG] in begrenzten Gebieten bessere Bauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung ...“. Dies wird in der Regel dadurch erreicht, dass mit einem massgeschneiderten Regelwerk ein aus einem Varianzverfahren resultierender Bauungsvorschlag festgeschrieben wird. Im vorliegenden Fall dient das städtebauliche Konzept des Planungsteams Nissen Wentzlauff Architekten, Diener & Diener Architekten, Bryum GmbH, Gruner AG und Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

Zweck des Bebauungsplans ist die Festlegung der übergeordneten Rahmenbedingungen, welche bei den anschliessenden Varianzverfahren und regierungsrätlichen Bauungsplänen zu berücksichtigen sind. Diese sind insbesondere die übergeordneten Baufelder, die Dichte, die möglichen

Nutzungsarten und die Freiflächen. Damit werden die grundlegenden Aspekte der Planung festgelegt und eine ausreichende Flexibilität für die weitere Entwicklung des Areals sichergestellt.

5.3.2 Bebauungsplan



Verbindlicher Inhalt

- Planungsperimeter
- Baufeld
- ▨ Überhohes Erdgeschoss
- öffentliche Erschliessung
- ↔ öffentlicher Erschliessungsweg für Fuss- und Veloverkehr (Lage verschiebbar)
- öffentliche Grünflächen
- ▨ Realersatzflächen Natur (Fläche verschiebbar)

Orientierender Inhalt

- Parzellengrenze
- ▭ erhaltene Gebäude (Annahme)
- ↔ öffentlicher Erschliessungsweg (Lage verschiebbar)
- neue Baulinie
- ▨ Strassenräume, für motorisierten Verkehr zugelassen
- Bahnareal
- ▲▼ Zu- und Wegfahrt

Abb. 23: Neuer Bebauungsplan. Plan Nr. 13'939 (Ohne Massstab, Plan genordet)

5.3.3 Bebauungsvorschriften

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

Verfahren

- a. **Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, sind auf den Baufeldern sowie für die öffentlich zugänglichen Flächen Varianzverfahren durchzuführen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen.**

Die künftigen städtebaulichen Strukturen innerhalb der Baufelder hängen insbesondere von den Bedürfnissen der Nutzer ab, welche zum jetzigen Zeitpunkt unbekannt sind. Aus diesem Grund werden die Gebäudevolumen nicht im vorliegenden Bebauungsplan, sondern in weiteren Planungsschritten eruiert und rechtlich verankert.

Die Formulierung in lit. a lässt unterschiedliche Vorgehensweisen zu. Zwingend ist nur, dass - mit Ausnahme von Baufeld 1, Umnutzungen und befristeten Nutzungen – mindestens ein Varianzverfahren die Grundlagen für den Bebauungsplan zweiter Stufe liefert (vgl. lit. b). Ziel dieses Varianzverfahrens ist zum einen die Erarbeitung eines Gesamtkonzepts für die öffentlichen Freiräume, welches als Grundlage für den Projektwettbewerb bzw. die Projektwettbewerbe auf den öffentlichen Grünflächen (1. Zentraler Platz und 2. Naturschutzfläche / westliche Grünanlagefläche) sowie die Projektierung der Strassenallmendflächen dient. Zum anderen können die Ergebnisse des ersten Varianzverfahrens - bei genügender Bearbeitungstiefe auf den Baufeldern - auch direkt als Grundlage für die Bebauungspläne zweiter Stufe dienen. Die Bearbeitungstiefe darf sich zwischen Teilgebieten unterscheiden.

Im städtebaulichen Vertrag wurde folgendes Vorgehen festgelegt.

1. Rahmenbebauungsplan (vorliegender Bebauungsplan)
2. Städtebauliches Varianzverfahren über den ganzen Bebauungsplanperimeter (konzeptionelle Aussagen zu den Baufeldern und den öffentlichen Freiräumen).
3. Regierungsrätliche Bebauungspläne (bei genügender Bearbeitungstiefe auf den Baufeldern im Schritt 2) / Projektwettbewerbe Grünflächen / Projektierung Strassenflächen
4. Ev. weitere Varianzverfahren in den Baufeldern z.B. Projektwettbewerbe

Dieses Verfahren stellt sowohl eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität als auch eine hohe Planungsflexibilität sicher. Varianzverfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe sind ein bewährtes Mittel zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität. Hochhäuser (ab 30 m Gebäudehöhe) können gemäss dem Hochhauskonzept der Stadt Basel nur aufgrund eines architektonischen Varianzverfahrens erstellt werden. Für Umnutzungen im Bestand (z.B. auf Baufeldern 3 und 5) und befristete Nutzungen wie Zwischennutzungen könnten Varianzverfahren sinnvoll sein, sie sind jedoch nicht zwingend erforderlich. Das Planungsamt ist bei allen Varianzverfahren federführend oder massgeblich beteiligt.

Die Ziele und Rahmenbedingungen der Varianzverfahren richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Bebauungsplan und den Planungsleitsätzen im Kapitel 3. Zusätzliche relevante Themen aus planerischer Sicht sind beispielsweise:

- Nutzungsvorgaben wie flexible Raumangebote für Wohnen und Gewerbe, verschiedene Wohnungsgrössen und -typen
- Umgang mit Freiraum wie Vorgärten, Naturschutzzone, Berücksichtigung des Biotopverbundkonzeptes, Durchwegung, Aneignungsmöglichkeiten usw.
- Anforderungen an die Parzellierung / Investitionsgrössen
- Umgang mit Schnittstellen zwischen Baufeldern und öffentlichem Raum

- Sicherstellung der Bebaubarkeit der Parzelle bei Projekten, welche zu unterschiedlichen Zeitpunkten realisiert werden
 - Mobilitätsanforderungen
 - Parkierungskonzept
 - Umgang mit der Lärmsituation
 - Störfallrisiko
- b. Vor einer künftigen Bebauung sind in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Baubestimmungen über die einzelnen Baufelder im Rahmen von Bebauungsplänen zu erlassen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen. Es darf gestützt auf ein Varianzverfahren vom Bau- und Planungsgesetz abgewichen werden. Unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche gemäss lit. g und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ist der Regierungsrat ermächtigt, die Bebauungspläne zu erlassen.**

Da die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung wie die maximale Bruttogeschossfläche und die Art der Nutzung sowie auch die Mindestnutzungsanteile im vorliegenden Bebauungsplan festgelegt und vom Grossen Rat beschlossen werden, genügt für den nachfolgenden Bebauungsplan die regierungsrätliche Genehmigung. Dieser Grundsatz gilt nicht für Abweichungen von den maximalen Bruttogeschossflächen oder für Hochhäuser, beide bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Rat. Abweichungen vom Bau- und Planungsgesetz können durch den Regierungsrat genehmigt werden, wenn sie gestützt auf ein Varianzverfahren der Gewährleistung einer städtebaulich und architektonisch hochstehenden Bebauung dienen. Einsprachen werden vom Regierungsrat behandelt.

Themen der regierungsrätlichen Bebauungspläne können beispielsweise sein:

- Massgeschneiderte Baufelder für die einzelnen Gebäude
 - Maximalmasse der einzelnen Gebäude (Bruttogeschossfläche, Wandhöhe, Gebäudehöhe, Anzahl Geschosse usw.) unter Einhaltung der maximalen BGF pro Baufeld im vorliegenden Bebauungsplan
 - Einschränkung der zulässigen Nutzungen
 - Abweichungen vom Bau- und Planungsgesetz
 - Freihaltebereiche
 - Lage der Zufahrten
 - Parkierung
 - Lärmschutz- und Störfallmassnahmen
 - Festlegung der wichtigsten Rahmenbedingungen aus den städtebaulichen Varianzverfahren
 - Pflicht zur Durchführung eines architektonisches Varianzverfahrens für einzelne oder alle Gebäude
- c. Der Regierungsrat wird ermächtigt, innerhalb der Grünanlagezone eine Naturschutzzone festzulegen.**

Bei der Projektierung der Oberflächengestaltung ist in der Grünanlagezone entlang der Gleise dem Naturschutz eine Fläche von 1.25 ha Vorrang einzuräumen (vgl. lit. m). Die genaue Begrenzung der Naturschutzzone soll aufgrund eines Varianzverfahrens festgelegt werden, die Fläche muss jedoch zwingend zusammenhängend sein und durchgängig entlang des Gleiskörpers liegen. Anschliessend kann der Regierungsrat auf Basis der Ergebnisse des Varianzverfahrens eine Naturschutzzone im Zonenplan festlegen.

- d. **Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf Baufeld 5 eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festzulegen und die maximale BGF im restlichen Baufeld 5 entsprechend anzupassen.**

Es ist heute noch nicht abschliessend festgelegt, ob die neue Primarschule auf Baufeld 5 innerhalb des bestehenden Gebäudes Elsässerstrasse 209 oder als Neubau realisiert wird. Der Regierungsrat soll dazu ermächtigt werden, den Zonenplan so anzupassen, dass sie der künftigen Lage der Schule entspricht. Es handelt sich hierbei um eine technische Anpassung des Zonenplans, welche der raschen Realisierung der Schule dienen soll.

Nutzungsart

- e. **Es sind in den Baufeldern 2, 4, und 5 folgende Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteile einzuhalten:**

	<i>Mindestwohnanteil</i>	<i>Mindestarbeitsanteil</i>
Baufeld 2:	40%	40%*
Baufeld 4:	80%	-
Baufeld 5:	60%	-

* davon 50% im nördlichen Bereich des Baufelds

Heute besteht ca. 75'000 m² gewerblich genutzte Geschossfläche auf dem Areal (exkl. Parzelle der Stiftung Habitat). Diese Fläche wird im vorliegenden Bebauungsplan rechtlich sichergestellt, zusätzliche Wirtschaftsflächen sind bei entsprechender Nachfrage möglich.

Das Baufeld 1 bleibt in der Industrie- und Gewerbezone 7, die maximale Bruttogeschossfläche wird entsprechend nur durch die maximale Gebäudehöhe von 40 m begrenzt. Mit einer theoretischen Ausnützungsziffer von 3.0 könnten beispielsweise ca. 37'000 m² Bruttogeschossfläche für emissionsintensive Arbeitsnutzungen realisiert werden. Baufeld 3 bleibt ebenfalls in der Zone 7, hier werden innerhalb des bestehenden Gebäudes kurzfristig ca. 20'000 m² Bruttogeschossfläche für neue Arbeitsnutzungen zur Verfügung gestellt. Auf Baufeld 2 wird ein Mindestarbeitsanteil von 40% (ca. 25'000 m²) festgelegt. Die räumliche Anordnung der Arbeitsnutzungen innerhalb des Baufelds ist im Rahmen des Varianzverfahrens zu eruieren, wobei der Umgang mit Lärmimmissionen gebührend zu berücksichtigen ist.

Ebenfalls auf Baufeld 2 gilt ein Mindestwohnanteil von 40%, um ein kritisches Ausmass an Wohnnutzung auf dem Areal sicherzustellen. Auf Baufeldern 4 und 5 gelten Mindestwohnanteile von 80% bzw. 60%, da hier im Anschluss zum bestehenden Quartier der Nutzungsschwerpunkt bei Wohnen liegen soll.

Die im Bebauungsplan festgelegten Mindestnutzungsanteile führen dazu, dass sowohl die Wirtschafts- als auch die Wohnflächen jeweils im Minimum ca. 40% der gesamten Bruttogeschossflächen in Anspruch nehmen. Der tatsächlich realisierte Nutzungsmix auf dem Areal hängt ansonsten von der Marktnachfrage ab.

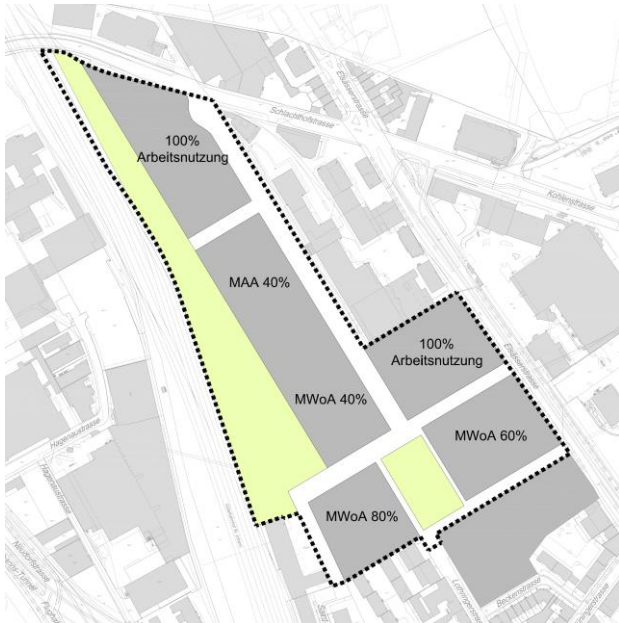


Abb. 24: Mindestwohnanteile (MwöA) und Mindestarbeitsanteile (MAA)

- f. Zwischen Baufeldern 3 und 5 ist eine unterirdische private Nutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Zone 7.**

Der südliche Teil des bestehenden Gebäudes Elsässerstrasse 215 wird abgebrochen und durch eine neue öffentliche Wegverbindung ersetzt. Die unterirdischen Geschossflächen werden dabei erhalten und sollen weiterhin im Sinne der Zone 7 nutzbar bleiben. Das Land bleibt aus verfahrenstechnischen Gründen im Besitz von Immobilien Basel-Stadt (Finanzvermögen).

Nutzungsmass

- g. In den Baufeldern 1 bis 5 dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:**

- Baufeld 1: gemäss Grundordnung**
- Baufeld 2: 63'000 m²**
- Baufeld 3: gemäss Grundordnung**
- Baufeld 4: 24'000 m²**
- Baufeld 5: 28'000 m²**

Die maximalen BGF-Zahlen können nur durch einen neuen Grossratsbeschluss überschritten werden. Überschreitungen der maximalen BGF sind für die Erstellung von Veloabstellplätzen im Erdgeschoss möglich.

Die Synthesephase und städtebauliche Vertiefung haben gezeigt, dass Hochhäuser (ab 30 m Gebäudehöhe) grundsätzlich möglich sind. Sie sind jedoch in den BGF-Zahlen nicht berücksichtigt, da sie vom Ergebnis des städtebaulichen Varianzverfahrens gemäss lit. a abhängig sind. Hochhäuser setzen die Genehmigung des zweiten Bebauungsplans durch den Grossen Rat voraus.

- h. Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist möglich, setzt jedoch eine alle davon betroffenen Baufelder übergreifende städtebauliche Studie analog lit. a. voraus.**

Eine Verschiebung der zulässigen Bruttogeschossfläche kann unter gewissen Umständen sinnvoll sein. Sie darf jedoch dem Gesamtkonzept nicht widersprechen. Die maximale Bruttoge-

schossfläche für das Areal darf ohne neuen Grossratsbeschluss nicht überschritten werden. Eine Verschiebung der Mindestnutzungsanteile ist ebenfalls nur im Rahmen eines neuen Grossratsbeschlusses möglich.

- i. Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.**

Veloabstellplätze im Erdgeschoss zählen üblicherweise zur Bruttogeschossfläche und verringern dadurch die vermietbare Fläche. Dies hat zur Folge, dass die Mieten teurer werden. Aus diesem Grund werden Veloabstellplätze oft im Untergeschoss realisiert und durch Rampen erschlossen. Sie sind damit zwar sicherer als auf der Strasse aber dennoch weniger gut zugänglich als Veloabstellplätze im Erdgeschoss. Die vorliegende Bestimmung versteht sich als Anreiz, einen Teil der Veloabstellplätze im Erdgeschoss zu realisieren, um ihre Benutzbarkeit und Attraktivität zu erhöhen.

- j. Öffentliche Turnhallen werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.**

Möglicherweise benötigt die Schulnutzung eine Turnhalle, welche voraussichtlich auf Baufeld 5 realisiert werden würde. Diese wäre üblicherweise der Bruttogeschossfläche anzurechnen, was zu einem Verlust von vermietbarer Fläche (ca. 25 Wohnungen weniger) bzw. zur unterirdischen Realisierung der Turnhalle führen würde. Bei der zweiten Variante würde die Turnhalle nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet werden, die Baukosten wären jedoch überdurchschnittlich hoch und die Turnhalle müsste ohne Tageslicht realisiert werden. Aus diesen Gründen soll die Turnhalle nicht zur Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Eine Volumenstudie hat gezeigt, dass die resultierende Vergrösserung des baulichen Volumens städtebaulich vertretbar realisiert werden könnte.

Vielfalt

- k. Baufeld 2 ist in drei bis fünf Baufelder zu unterteilen. Dabei sind mindestens zwei qualitativ hochstehende Querachsen für den Langsamverkehr zu realisieren.**

Durch die Unterteilung von Baufeld 2 in drei bis fünf kleinere Baufelder kann flexibel auf die räumlichen Bedürfnisse von künftigen Nutzern reagiert werden. Die Pflicht zur Realisierung von mindestens zwei Querachsen dient dazu, die Durchlässigkeit des Baufelds für den Langsamverkehr sicherzustellen. Durch das vorgesehene Varianzverfahren und der anschliessenden regierungsrätlichen Bebauungspläne kann der Kanton Einfluss auf die Qualität der Entwicklung nehmen.

- l. In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4.5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau).**

Die Arealentwicklung versteht sich als Fortsetzung des Quartiers St. Johann und orientiert sich deshalb an den bestehenden Zentren am Voltaplatz und Vogesenplatz. Nichtsdestotrotz sollen zur Belebung des Strassenraums auch auf dem Areal VoltaNord Nutzungen mit überhohen Räumen im Erdgeschoss wie Läden, Büros oder Kindergärten ermöglicht werden. Die schraffierten Flächen sind bewusst nur in einem kleinen Bereich angesiedelt, bei Bedarf und Interesse können weitere Erdgeschossflächen ebenfalls so realisiert werden. Um Leerstände in den ersten Entwicklungsphasen zu vermeiden, sind solche Räume so zu erstellen, dass sie sich zwischenzeitlich auch als Wohnraum eignen. Die Regelung beschränkt sich deshalb nur auf die Raumhöhe, die zulässigen Nutzungen werden nicht bestimmt. Der Kanton kann im Rahmen von Varianzverfahren

ren weitergehende Forderungen wie die Bereitstellung von spezifischen quartierdienlichen Nutzungen stellen.

Natur- und Freiflächen

- m. Es ist innerhalb der westlichen Grünanlagezone eine Naturschutzzone mit einer Fläche von 1.25 ha festzulegen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Diese bezweckt den Schutz der trockenwarmen Ruderalvegetation mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie dem überregionalen Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume. Es sind jegliche Nutzungen untersagt, welche den Schutzzwecken widersprechen. Es ist durch gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Schutzzwecke eingehalten werden. Eine mit dem Artenschutz vereinbare Erholungsnutzung ist auf maximal 20% der Fläche zulässig.**

In der Naturschutzzone stehen die Anforderungen des Naturschutzes im Vordergrund, mit entsprechend starker Einschränkung der freien Begehbarkeit. Durch die Festlegung der Fläche ohne räumliche Verortung im vorliegenden Bebauungs- und Zonenplan besteht eine hohe Flexibilität für die weiteren Planungsphasen. Dadurch kann die erwünschte räumliche Verzahnung zwischen Erholungs- und Naturflächen auf gestalterischer Ebene im Rahmen des Varianzverfahrens für die öffentlichen Freiflächen thematisiert und eine hohe Qualität erreicht werden. Die räumliche Festlegung der Naturschutzzone erfolgt durch den Regierungsrat. Einem identitätsstiftenden wie sanften Umgang mit bestehenden Naturinventarflächen im Bereich der festzulegenden Naturschutzfläche ist der Vorzug zu geben.

Bei der Gestaltung der Naturschutzzone sind folgende Vorgaben besonders wichtig:

- Sicherstellung der Besonnung der Fläche
- Ausgestaltung als trockenwarmer, magerer Lebensraum mit unterschiedlicher Vegetationsdichte, welcher von den verschiedenen Zielarten (z.B. Schlingnatter, Ödlandschrecken, Klettgras, Schöner Pippau usw.) genutzt werden kann (inkl. Überwinterung)
- Schutz von mindestens 80% der Fläche von Störungen (durch Betreten). Eine allfällige, extensive Durchwegung der restlichen 20% hat nicht bodengebunden zu erfolgen (z.B. als lichtdurchlässiger Steg).
- Verbot von Aufenthaltsbereichen (Sitzbänke, Picknick-Plätze oder ähnliches) in der gesamten Naturschutzzone
- Sicherstellung der ökologischen Vernetzung zum westlich angrenzenden Gleisbereich

Erschliessung und Parkierung

- n. Im Bereich der mit einem Pfeil markierten Stellen sind qualitativ hochwertige, öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Diese sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch sicherzustellen.**

Auf den Baufeldern 2, 3 und 4 sowie wenn möglich auf der Parzelle der Stiftung Habitat sind öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Auf Baufeld 2 sind je nach Unterteilung des Baufelds zwischen zwei und vier Verbindungen erforderlich. Zwischen Baufeld 3 und dem Brenntag-Areal wird mittel- bis langfristig eine öffentliche Verbindung angestrebt. Ob diese Verbindung auf Baufeld 3 oder auf dem Brenntag-Areal oder aber mittig auf beiden Parzellen liegt, muss zum gegebenen Zeitpunkt geprüft werden. Die Verbindung bedingt den Abbruch eines Teils der Liegenschaft Elsässerstrasse 215 und ist deshalb nur bei einem Neubau auf diesem Teil des Baufelds zu realisieren. Auf Baufeldern 2, 3 und 4 wird die Lage der künftigen Wegverbindungen im zweiten Bebauungsplan festgelegt. Auf der Parzelle der Stiftung Habitat wird eine direkte Wegverbindung zwischen dem zentralen Platz und der Beckenstrasse angestrebt.

- o. Auf Baufeld 3 sind bis zu 150 unterirdische, nutzungsabhängige Parkplätze realisierbar. Neubauten sind von dieser Regelung ausgenommen.**

Auf Baufeld 3 verfügt das bestehende Gebäude Elsässerstrasse 215 über zwei unterirdische Geschosse, welche sich für die Erstellung von Parkplätzen eignen. Diese könnten aufgrund der Lage sowohl Baufeld 3 als auch dem nördlichen Bereich vom Baufeld 5 dienen. Bei Baufeld 3 ist vorgesehen, die bestehende Liegenschaft im Sinne eines Gewerbehauses an KMUs zu vermieten. Damit dürften die dafür erforderlichen Parkplätze allerdings nur stückweise (nach Firma) erstellt werden. Dieses gestaffelte Vorgehen würde die Realisierungskosten erhöhen und dadurch auch das Projektziel erschwinglicher Mieten gefährden. Stattdessen soll im vorliegenden Bebauungsplan eine maximale Anzahl nutzungsunabhängige Parkplätze festgelegt werden. Die Anzahl leitet sich her aus den vorgesehenen Nutzungen auf Baufeld 3, den Parkierungsbedürfnissen der Schule auf Baufeld 5 und aus den architektonischen Gegebenheiten. Neubauten und Überschreitungen dieser Anzahl im Bestand setzen einen gesetzeskonformen Parkplatznachweis voraus.

Lärm

- p. Es gelten in allen Baufeldern die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung minus 5 dB. Der Regierungsrat kann für städtebaulich, architektonisch und lärmtechnisch sinnvolle Lösungen Ausnahmen von den im ersten Satz genannten Lärmgrenzwerten bis zu den Immissionsgrenzwerten für einzelne Gebäudeteile gewähren.**

Die erhöhten Lärmschutzvorschriften für Neubauten auf dem Areal dienen sowohl der Sicherung der Entwicklungsbedürfnisse der angrenzenden Industriebetriebe als auch dem Schutz der Wohnnutzungen auf dem Areal. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte minus 5 dB ist insbesondere durch die städtebauliche Struktur, die Nutzungsanordnung sowie durch bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude einzuhalten. Massnahmen an der Quelle sind ebenfalls sinnvoll. Falls die Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) auf diese Art nicht eingehalten werden können, kann eine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 2 sowie eine Ausnahme vom Bebauungsplan lit. p erforderlich werden. Falls die Grenzwerte im Bebauungsplan (Immissionsgrenzwerte minus 5dB) nicht eingehalten sind, jedoch die Immissionsgrenzwerte, so muss nur eine Ausnahme vom Bebauungsplan beantragt werden. Für Ausnahmen von der LSV ist das Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt zuständig. Ausnahmen von lit. p des Bebauungsplans bewilligt der Regierungsrat.

Die Lärmregelung in lit. p wurde auch in den städtebaulichen Vertrag zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern aufgenommen.

Störfall

- q. Bauten und Nutzungen sind so zu realisieren, dass die Sicherheit der Bevölkerung neben den risikorelevanten Anlagen nicht übermässig gefährdet wird und die Risiken tragbar bleiben.**

Das Gebiet VoltaNord liegt im Gefahrenbereich von verschiedenen, bestehenden Gefahrenquellen. Damit die Risiken für die Bevölkerung nicht übermässig steigen, sind durch bauliche und technische Massnahmen an den Bauten und sinnvolle Nutzungen die Risiken zu minimieren (Art. 11a StFV).

- r. **In den Baufeldern 2, 4 und 5 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.**

In diesen Mischnutzungszonen können aufgrund der kleinräumigen Verhältnisse die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden und stellen somit keine geeigneten Standorte für Störfallbetriebe dar. Eine Ansiedlung von Betrieben, die im Geltungsbereich der Störfallverordnung liegen, ist nicht zulässig (Art. 10 USG).

Entwässerung

- s. **Überall wo technisch und wirtschaftlich möglich, sind Installationen für die Grauwasernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser auf den Baufeldern versickern zu lassen.**

Die hier festgehaltenen Entwässerungsgrundsätze entsprechen dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie der Versickerungsrichtlinie des Kantons. Lösungen auf Nachbarparzellen sind frühzeitig festzulegen, vertraglich zu regeln (Rechte, Pflichten, Kosten, Unterhalt) und im Grundbuch einzutragen.

Energie

- t. **Für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.**

Bis ins Jahr 2050 soll die Bevölkerung in der Schweiz zwei Drittel weniger Energie verbrauchen als heute. Die Emissionen aus Treibhausgasen sollen gar auf ein Viertel gesenkt werden. Im Rahmen der Planung wurden verschiedene Labels und Standards geprüft. Der Standard „SIA-Effizienzpfad Energie“ bezieht sich grundsätzlich auf die Gebäude, berücksichtigt jedoch nicht nur Betriebsenergie, sondern auch graue Energie und Mobilität. Damit besteht auch ein Bezug zur Arealentwicklung. Das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) und die zugehörige Dokumentation (SIA D0236) sowie die Rechenhilfe SIA 2040 bilden die Basis für die Umsetzung dieses Etappenziels der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich. Der SIA-Effizienzpfad Energie gilt generell nur für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten. Für andere Gebäudetypen definiert der SIA keine Zielwerte. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz, da bei noch höheren Energieanforderungen die Gefahr besteht, dass nur noch Abbruch und Neubau wirtschaftlich in Frage kommt. Letzteres wäre energietechnisch u.U. suboptimal, da für Neubauten viel mehr graue Energie benötigt wird.

3. **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.

5.4 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Der Teil des Bebauungsplans Nr. 165 „Bahnhof St. Johann / Voltastrasse“ vom 15. Januar 2003 innerhalb des Perimeters der Planung VoltaNord wird aufgehoben. Dies betrifft den Bereich D2 sowie einen Teil des Bereichs D1. Im Teilbereich D1 gilt aktuell eine maximale Gebäudehöhe von 20 m, im Teilbereich D2 40 m.

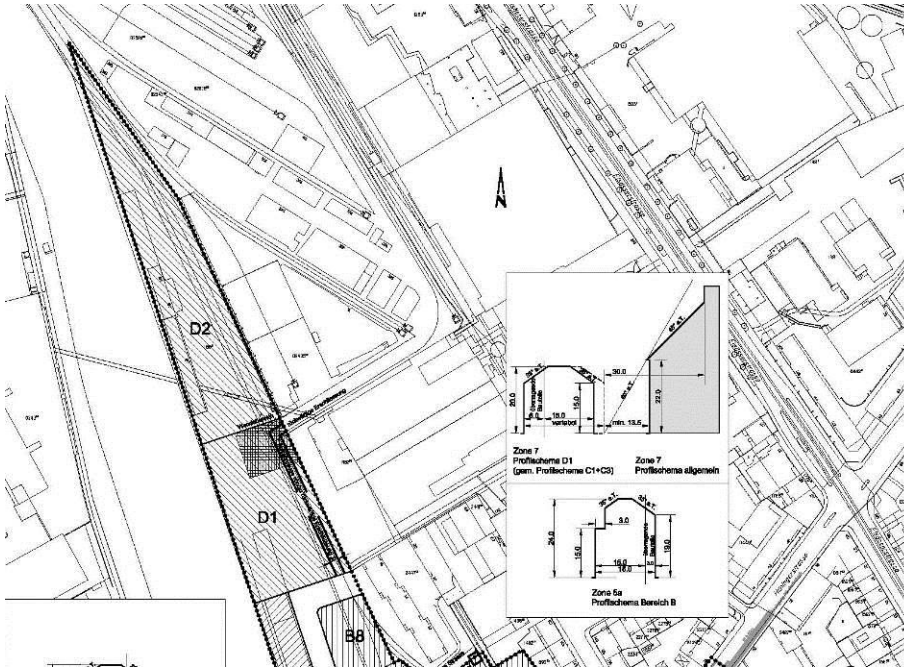


Abb. 25: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 165

5.5 Änderung Wohnanteilplan

Die Wohn- und Arbeitsanteile innerhalb des Planungsperrimeters werden im Bebauungsplan festgelegt. Auf der Parzelle der Stiftung Habitat sind maximal 1-2 Arbeitsgeschosse möglich (vgl. Wohnanteiländerungsplan).

5.6 Bau- und Strassenlinien

Die Bau- und Strassenlinien werden parallel zum vorliegenden Bebauungsplan beschlossen. Der Umgang mit den Flächen zwischen Bau- und Strassenlinie kann heute noch nicht abschliessend beurteilt werden, da die Nutzungen und Nutzer weitgehend unbekannt sind. Sowohl öffentliche als auch private Nutzungen sollen grundsätzlich möglich bleiben.

5.7 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Baufelder 1 und 3 bleiben in der Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) IV, hier sind auch emissionsstarke Gewerbebetriebe zulässig. Baufelder 2, 4 und 5 werden entsprechend der neuen Mischnutzung von Wohnen und Arbeitsnutzung der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet (heute LES-IV). Dies entspricht der üblichen Lärmempfindlichkeitsstufe für Mischgebiete gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV). Die Parzelle der Stiftung Habitat bleibt in der LES-III.

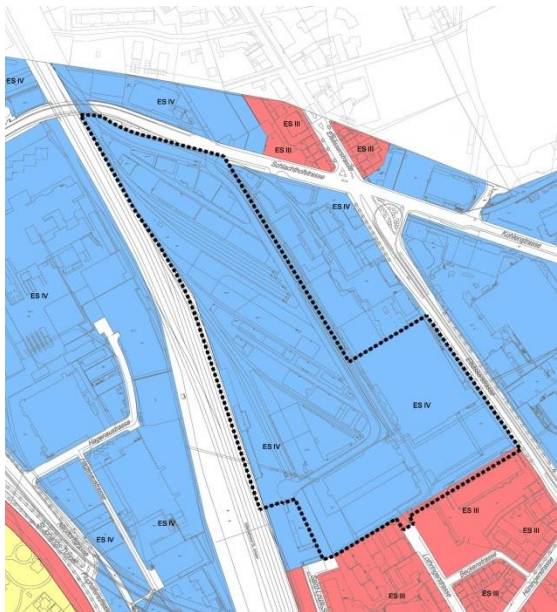


Abb. 26: Lärmempfindlichkeitsstufen (Ist-Zustand)

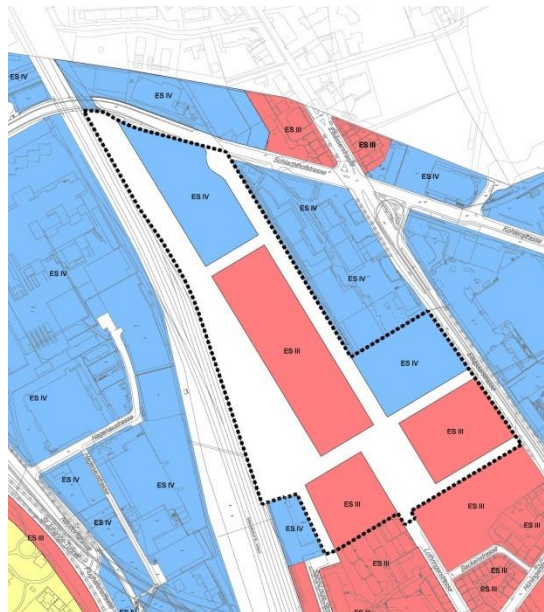


Abb. 27: Lärmempfindlichkeitsstufen (neu)

5.8 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern. Zweck des Vertrags ist die Koordination von nichtplanungsrechtlichen Themen wie den Planungszielen, der Organisation der weiteren Planung, der Finanzierung der Infrastruktur und der Übertragung der öffentlichen Erschliessungs- und Freiflächen an den Kanton. Der städtebauliche Vertrag wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und vom Regierungsrat beschlossen.

6. Kosten und Erträge für den Kanton

6.1 Überblick

Gemäss dem vom Regierungsrat zu unterzeichnenden städtebaulichen Vertrag soll der Kanton insbesondere folgende Kosten tragen:

- Die Landerwerbskosten der öffentlichen Allmendflächen (Strassenallmendflächen, Grünanlagezonen und Naturschutzzone)
- Die Planungs-, Erstellungs- und Unterhaltskosten der im Bebauungsplanentwurf gelb dargestellten Allmendflächen (Strassenallmendflächen)
- Die Planungs-, Erstellungs- und Unterhaltskosten des zentralen Platzes (Grünanlagezone) zwischen den Baufeldern 4 und 5
- Die Planungs-, Erstellungs- und Unterhaltskosten der westlichen Freifläche (Grünanlagezone)
- Die Unterhaltskosten der Naturschutzzone
- Die Planungs-, Erstellungs- und Unterhaltskosten der Kanalisation

Die Rückbaukosten der bestehenden versiegelten Flächen, die Rückbaukosten der Geleisanlagen und die Bodensanierungskosten (exkl. Altlasten) werden in den Grünanlagezonen (exkl. Baurechtsparzelle der Schmoll AG) und den Erschliessungsflächen (exkl. Bereich der bestehenden Lysbüchelstrasse) jeweils zur Hälfte durch den Kanton und die Grundeigentümer geteilt. Die Bodensanierungskosten im Bereich der heutigen Lysbüchelstrasse werden durch den Kanton übernommen. Die Kosten für den Rückbau der Gebäude, Leitungen und Fundamente sowie für die Entfernung von Altlasten gehen zulasten der Grundeigentümerinnen. In der Naturschutzzone werden alle Rückbau-, Planungs-, Erstellungs- und Bodensanierungskosten von den SBB übernommen, die Unterhaltskosten übernimmt der Kanton. Der Kanton übernimmt ausserdem voraussichtlich die Hälfte der Kosten der Verlegung der Dampfleitung auf der IBS-Parzelle.

Folgende Angaben zu den Kosten und Erträgen des Kantons sind der aktuellen Planungsphase entsprechend als Grobschätzung zu betrachten. Nicht berücksichtigt sind Steuereinnahmen und indirekte Kosten für die öffentliche Hand aufgrund der neuen BewohnerInnen, da der Einfluss der Planung auf diese Faktoren sich nur schwer quantifizieren lässt. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind die erheblichen privaten Investitionen im Rahmen der Arealentwicklung, die durch zusätzliche Arbeitsplätze und Steuereinnahmen indirekt der Öffentlichkeit zugutekommen. Aufgrund von internen Berechnungen ist davon auszugehen, dass die vorliegende Planung sich positiv auf die Finanzen des Kantons auswirkt.

Erträge	Ertrag Kanton
Effektive Mehrwertabgabe*	Fr. 8'800'000
Erschliessungsbeiträge	Fr. 6'000'000
TOTAL	Fr. 14'800'000

* nach Berücksichtigung abzugsfähiger Investitionen und Abzug Erschliessungsbeiträge

<i>Aufwand</i>	<i>Kosten Kanton (Grobschätzung)</i>
Landerwerb	Fr. 2'400'000
Landerwerb optional (Vorzonon)	max. Fr. 350'000
Investitionen	
- Strassen, Wege	Fr. 6'800'000
- Grünanlage (zentral)	Fr. 1'300'000
- Grünanlage (West)	Fr. 3'100'000
- Naturflächen (Realersatz)	Fr. 0
- Kanalisation	Fr. 3'500'000
- Verlegung Dampfleitung	Fr. 800'000
- Baustelleninstallation	Fr. 1'600'000
Abbruch Gleise, Asphalt	Fr. 1'500'000
Bodensanierungskosten	Fr. 2'000'000
Abschreibung Lysbüchelstrasse	Fr. 1'900'000
Unterhaltskosten (kapitalisiert zu 5%)	Fr. 8'400'000
TOTAL (exkl. Option Landerwerb)	Fr. 33'300'000
DIFFERENZ	Fr. -18'500'000

Den grob geschätzten unmittelbaren Kosten und Erträgen steht der Nutzen des Projekts VoltaNord für den Kanton gegenüber: „VoltaNord“ bildet die Grundlage, neue wertvolle Wohn- und Arbeitsflächen sowie attraktive Grün- und Freiräume in einer neuen Qualität umzusetzen und dabei auch Eigentum des Kantons in Wert zu setzen. Die Stadt muss nach den letzten politischen Entscheidungen (z.B. Stadtrandentwicklungen) noch konsequenter auf die Innenverdichtung im begrenzten Kantonsgebiet bauen. Die vorliegende Planung ermöglicht eine Verdichtung der heutigen Wirtschaftsflächen im Norden sowie eine Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers im Süden. Eine neue Primarschule sowie attraktive öffentliche Freiräume runden das Profil der Arealentwicklung ab. Das Potenzial von rund 2'000 bis 3'000 neuen Arbeitsplätzen (heute 500) sowie Wohnraum für 1'300 bis 1'900 EinwohnerInnen bringt dem Kanton Steuereinnahmen.

6.2 Zeitplan Finanzierungsanträge

6.2.1 Landerwerbskosten

Die Landerwerbskosten für die Strassen (Fr. 100/m²), Grünflächen (Fr. 50/m²) und Naturflächen (Fr. 1/m²) werden im Rahmen des vorliegenden Ratschlags beantragt, da die Fläche definiert ist und der Landpreis bereits ausgehandelt wurde. Der Kanton hat sich ausserdem dazu verpflichtet, die Fläche zwischen Bau- und Strassenlinie (Stand: Bebauungsplan VoltaNord) zum gleichen Preis wie den Strassenflächen zu erwerben, falls diese Fläche von den Grundeigentümern nicht benötigt wird. Da die Fläche heute nicht definiert werden kann, soll der Regierungsrat dazu ermächtigt werden, diese Flächen zum vereinbarten Preis zu erwerben.

6.2.2 Strassen und Kanalisation (inkl. Beiträge zu Rückbau- und Sanierungskosten)

Die Planungskosten für das erste Varianzverfahren (Konzeptstufe) werden im Bebauungsplan VoltaNord beantragt. Das Vorprojekt wird mit kantonseigenen Ressourcen erarbeitet. Die weiteren Planungskosten, die Baukosten, die Abschreibungskosten sowie die kantonalen Beiträge zu den Rückbau- und Sanierungskosten werden beim Grossen Rat nach Abschluss des Vorprojekts beantragt werden.

6.2.3 Grünflächen (inkl. Beiträge zu Rückbau- und Sanierungskosten)

Die Planungskosten bis Ende Vorprojekt werden im Rahmen des Bebauungsplans VoltaNord beantragt. Es wird beabsichtigt, die weiteren Planungskosten, die Baukosten sowie die kantonalen Beiträge zu den Rückbau- und Sanierungskosten über den Mehrwertabgabefonds zu finanzieren.

6.3 Erträge

6.3.1 Mehrwertabgabe

Gemäss § 120 Abs. 1 BPG gelten Mehrwertabgaben die Vorteile ab, die entstehen, wenn die zulässige Geschossfläche durch Änderung der Zoneneinteilung oder der Zonenvorschriften, durch einen Bebauungsplan oder durch eine Bewilligung vergrössert wird. Als Ausgangswert für die Berechnung der Mehrwertabgabe dient grundsätzlich das gesetzlich festgelegte Mass der baulichen Nutzung vor der mehrwertbegründenden Planungsmassnahme.

Im vorliegenden Fall befinden sich die Grundstücke der Grundeigentümerinnen in der Industrie- und Gewerbezone. Mit der geplanten Nutzungsplanung soll das vorliegende Industriegebiet auf den Baufeldern 2, 4 und 5 geöffnet und ein breiteres, ertragsreicheres Nutzungsspektrum ohne die Verkehrsrestriktionen der Zone 7 geschaffen werden. Dadurch erhalten die betroffenen Grundstücke einen erheblichen Mehrwert.

Zum heutigen Zeitpunkt ist im Gesetz noch kein Basisnutzungspotential für die Berechnung der Mehrwertabgabe für eine Umzonung der Industriezone in eine Ziffernzone vorgesehen, weshalb das Basisnutzungspotential praxisgemäss mit den Grundeigentümerinnen auf vertraglicher Basis festgelegt wird. Es ist aktuell vorgesehen, diese Lücke zu schliessen und für die Mehrnutzung, die durch die Änderung der Zoneneinteilung einer Industrie- und Gewerbezone entsteht, ein Basisnutzungspotential in der Höhe von 1,8 festzulegen. Die Mehrwertabgabe setzt erst an, wenn der Landwert nach der Umzonung denjenigen einer besonders dicht und wertschöpfungsintensiv genutzten Industrie- und Gewerbezone überschreitet. Auf Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass bestehende Industrie- und Gewerbezone mit einer sehr hohen Dichte und mit einem wertschöpfungsintensiven Mix an Arbeitsnutzungen Landwerte erreichen können, die Wohn- und Mischzonen an unattraktiveren Lagen mit der Ausnutzung von 1,8 entsprechen. An guten Lagen können Wohn- und Mischgebiete schon bei einer Ausnutzungsziffer deutlich unter 1,8 gleiche Landwerte erreichen wie intensiv ausgenutzte Industriezonen. Diese Ausnutzungsziffer ist heute die höchste im Bau- und Planungsgesetz entsprechend dem Ausnutzungspotential der Zone 5a.

6.3.2 Erschliessungsbeiträge

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgesetzes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

6.4 Planungskosten

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die Grundlage für weitere Planungsschritte. Für den Kanton steht insbesondere die Planung der öffentlichen Freiräume im Vordergrund. Erste Ansätze dazu sollen voraussichtlich 2017/2018 im Rahmen eines Varianzverfahrens eruiert werden, welches nur die öffentlichen Freiräume umfasst. Die Ergebnisse werden als Grundlage für Projektwettbewerbe zu den zwei Grünflächen dienen und sind ausserdem eine wichtige Rahmenbedingung für städtebauliche Varianzverfahren auf den Baufeldern.

Es wird mit folgenden Kosten gerechnet:

Varianzverfahren	Kosten (inkl. MwSt.)
Varianzverfahren öffentliche Freiräume (Konzeptebene)	Fr. 400'000
Projektwettbewerb „Westfläche“	Fr. 300'000
Weitere Planungskosten	Fr. 250'000
Projektwettbewerb „Zentraler Platz“	Fr. 300'000
Weitere Planungskosten	Fr. 100'000
TOTAL	Fr. 1'350'000

7. Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“

7.1 Anzug

Der Grosse Rat hat an seiner Sitzung vom 15. Mai 2013 den nachstehenden Anzug Lukas Engelberger und Konsorten dem Regierungsrat zur Stellungnahme überwiesen:

„Der Kantonale Richtplan strebt eine Verdichtung und Nutzungssteigerung auf Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen an. Durch ein gezieltes Flächenmanagement will der Regierungsrat der Verdrängung von kleinen und mittleren Unternehmen entgegenwirken und hält im Kantonalen Richtplan fest: Die Nachfrage nach Flächen für Arbeitsnutzungen dürfte zukünftig weiterhin über dem Angebot liegen.

Das nördlich des St. Johann-Bahnhof gelegene Lysbüchelareal ist das letzte zusammenhängende Gewerbeareal in Basel-Nord. In kleineren und mittelgrossen Unternehmen arbeiten heute rund 400 Arbeitnehmende. Nun sehen sich die Unternehmen an ihren langjährigen Standorten gefährdet, weil die SBB offenbar keine längerfristigen Baurechts- oder Mietverträge mehr eingehen wollen. Das Areal soll einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Zusammen mit den anderen Grundeigentümern von VoltaNord und dem Kanton werden mögliche künftige Nutzungen geprüft. Wie in der Überarbeitung 2012 des kantonalen Richtplans, der sich bis Ende Januar 2013 in der Vernehmlassung befand, neu festgehalten wird, sollen im äusseren St. Johann auch Wohnnutzungen denkbar sein, obwohl es sich um ein wirtschaftliches Schwerpunktgebiet handelt.

Die Anzugsteller unterstützen die Bemühungen um Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in Basel-Stadt mit Nachdruck. Daneben muss aber auch für das Gewerbe ausreichend Raum bleiben. Zudem ist nicht jedes Areal als Wohnentwicklungsgebiet geeignet. Das Lysbüchelareal eignet sich hervorragend für gewerbliche Nutzungen. Die Anzugsteller wollen das Areal deshalb weiterhin in dieser Nutzung erhalten und in der Industriezone belassen, wobei eine Nutzungsverdichtung anzustreben ist. Es soll nicht nur Betrieben mit hoher Wertschöpfung Raum bieten, sondern ebenso Handwerksbetrieben und kleinen Unternehmen sowie anderen Betrieben mit niederschweligen Arbeitsplatzangeboten. Das Interesse und die Bereitschaft, an diesem Standort zu investieren, scheinen durchaus vorhanden zu sein.

Es darf nicht sein, dass gewerbliche und handwerkliche Unternehmen aus der Stadt vertrieben werden. Eine Verdrängung des Gewerbes würde zu einem Verlust an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie Wertschöpfung auf dem Kantonsgebiet führen. Zudem würde sich das Verkehrsvolumen aufgrund längerer Wege vergrössern, was den Mobilitätszielen des Kantons widersprechen würde.

Die Unterzeichneten bitten den Regierungsrat, zu prüfen und zu berichten, ob er bereit ist, das Lysbüchelareal auch künftig gewerblicher Nutzung vorzubehalten und so Handwerksbetrieben und Unternehmen mit niederschweligen Arbeitsangeboten in Basel-Nord weiterhin Raum zu bieten“.

Der Regierungsrat berichtet zu diesem Anzug wie folgt:

7.2 Stellungnahme des Regierungsrats

Aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre bestehen sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch bei den verfügbaren Wirtschaftsflächen knappe Verhältnisse. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Situation aufgrund der begrenzten Bodenressourcen im Kanton grundsätzlich nur durch Verdichtung im Bestand verbessert werden kann. Das grösste Verdichtungspotential besteht dabei in den sechs stark unternutzten und teilweise brachliegenden Transformationsgebieten Hafen, Klybeck, VoltaNord, Dreispitz, Wolf und Walkeweg. Der Regierungsrat verfolgt für die sechs Transformationsgebiete, die heute alle mit Nichtwohnnutzungen belegt sind, insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten in Bezug auf den Boden. Unter Berücksichtigung dieser Strategie besteht in der Stadt Basel Potential für ca. 30'000 Arbeitsplätze und 20'000 EinwohnerInnen. Auf dem Areal VoltaNord (inkl. Parzelle der Stiftung Habitat) werden 43-62% der Bodenfläche für Arbeitsnutzungen zur Verfügung stehen. Die vorgesehene Verdichtung ermöglicht dabei die Vergrösserung der kantonalen Wirtschaftsflächen gemessen an der Bruttogeschossfläche und damit eine Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze auf dem Areal von ca. 500 heute auf rund 2'000 bis 3'000 in Zukunft.

Der Regierungsrat hält fest, dass auch Wohnen ein wichtiges Standbein des Wirtschaftsstandorts Basel ist, da es kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht und auch dem zuneh-

menden Fachkräftemangel entgegenkommt. Eine flächendeckende Verdichtung des Areals VoltaNord mit gewerblicher Nutzung würde hingegen - sofern tatsächlich derart viele zusätzliche Arbeitsplätze entstünden - zu massiven Verkehrsproblemen führen bzw. einen nicht bezahlbaren und kaum realisierbaren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur voraussetzen. Dies aufgrund der Tatsache, dass die allermeisten zusätzlichen Arbeitnehmenden aufgrund der sehr tiefen Wohnungsleerstandsquote und nur geringer Wohnbaupotenziale keine Wohnung in der Stadt finden würden und damit jeden Tag zwischen der Agglomeration und der Stadt pendeln müssten. Der Druck auf den bereits heute sehr angespannten Wohnungsmarkt würde weiter steigen, die Wahrscheinlichkeit einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung würde zunehmen. Eine solche gewerbliche Verdichtung setzt nicht zuletzt auch das Einverständnis der GrundeigentümerInnen voraus. Dass diese monofunktionale Verdichtung bis heute nicht stattgefunden hat, zeigt, dass das Interesse daran gering ist bzw. dass die Marktnachfrage zu wenig vorhanden ist.

Der Regierungsrat hat das Grundanliegen erkannt, dass im Kanton Basel-Stadt ausreichend Flächen für die zukünftige Entwicklung von Unternehmen vorhanden sein müssen. Dazu gehören explizit auch genügend Flächen für handwerkliches und produzierendes Gewerbe. In diesem Zusammenhang ist insbesondere Baufeld 1 im Norden des Areals mit einem Potenzial von ca. 37'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) hervorzuheben, das in der Industrie- und Gewerbezone 7 bleiben soll. Dieses Baufeld wird durch stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen auf Baufeld 2 von allfälligen Wohnnutzungen im Süden getrennt, so dass es auf allen Seiten von Arbeitsnutzungen umgeben sein wird. Auf Baufeld 3 leistet der Kanton mit der Umnutzung der Liegenschaft Elsässerstrasse 215 in ein Gewerbehaus mit 20'000 m² BGF auch als Grundeigentümer einen konkreten Beitrag, damit kostengünstige Flächen für klassische Gewerbebetriebe im Kanton erhalten bleiben. Das Volta Haus im Südwesten des Areals bleibt ebenfalls in der Industrie- und Gewerbezone und bietet weiterhin ca. 7'000 m² BGF Büro- und Lagerflächen an. Somit werden ca. 64'000 m² BGF (inkl. Volta Haus) in der Industrie- und Gewerbezone bereitgestellt (SBB heute ca. 25'000 m²), weitere 25'000 bis 57'000 m² BGF stehen auf den übrigen Baufeldern und der Parzelle der Stiftung Habitat für stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen zur Verfügung.

Auf dem kantonseigenen Areal an der Neudorfstrasse befindet sich ein weiteres Projekt in Entwicklung, das verdichtete Gewerbeflächen vorsieht und damit für die Entwicklung von Baufeld 1 auf dem Areal VoltaNord wegweisend sein könnte. Die Parzelle wurde in einem Projektentwicklungswettbewerb ausgeschrieben. Den Zuschlag hat die Steiner AG erhalten, die nun unter dem Namen „Werkarena“ ein verdichtetes Gewerbehaus entwickelt. Nebst der Erarbeitung des Bauprojekts war es Aufgabe der Steiner AG, einen Investor als Baurechtsnehmer und Mieter für das Projekt zu finden. Heute liegt ein bewilligtes Baugesuch für die Werkarena vor, es wurden jedoch noch keine Mietverträge unterzeichnet und entsprechend konnte noch kein Investor verpflichtet werden. Der Regierungsrat hofft weiterhin, dass sich Mieter für das geplante Projekt finden lassen. Die Erfahrungen mit der Werkarena zeigen jedoch deutlich, dass die Nachfrage nach solchen verdichteten Gewerbenutzungen nicht gross genug ist, um eine verdichtete gewerbliche Nutzung auf dem ganzen Lysbüchel-Areal zu unterstützen.

Der Regierungsrat hält zuletzt fest, dass die Betriebe auf dem Lysbüchel-Areal auch ohne den Bebauungsplan VoltaNord unter Druck gekommen wären. Die bisherigen Betriebe haben lange von sehr günstigen Mieten profitiert. Die SBB und Immobilien Basel-Stadt sind jedoch beide verpflichtet, Marktmieten zu verlangen. Der Druck auf Unternehmen mit auslaufenden Baurechtsverträgen beschränkt sich im Kanton Basel-Stadt nicht nur auf das Lysbüchel-Areal und liegt unter anderem an den beschränkten Bauzonen im räumlich kleinen Kanton Basel-Stadt. Somit ist bauliche Verdichtung für die weitere wirtschaftliche Entwicklung des Kantons von grundlegender Bedeutung, da sie das Gesamtangebot an Wirtschaftsflächen vergrössert und dadurch dämpfend auf die Mietpreise wirkt.

7.3 Antrag

Aufgrund der langjährigen Vorarbeit mit den Grundeigentümerinnen besteht die Chance, das Areal VoltaNord neu zu orientieren, so dass es unterschiedliche Interessen berücksichtigt. Falls diese Entwicklung nicht zustande kommt, wird nicht nur der Wohnanteil sondern auch die vorge-sehene Vergrößerung der kantonalen Wirtschaftsflächen mittelfristig blockiert, zulasten der Be-völkerung und der Unternehmen. Der Kanton nimmt die potenzielle Verdrängung gewerblicher und industrieller Nutzungen sehr ernst und beschränkt sich deshalb nicht nur auf die Instrumente der Raumplanung, sondern steuert die Erweiterung der Gewerbeflächen durch Parzellen im Ei-gentum der Einwohnergemeinde.

Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, den Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“ als erledigt abzuschreiben.

8. Auflage- und Einspracheverfahren

8.1 Formelle Behandlung der Einsprachen

8.1.1 Übersicht

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Mittwoch, 29. Juni 2016 bis am Dienstag, 30. August 2016 im Bau- und Verkehrsdepartement (Planungsamt) stattgefunden. Innerhalb der Frist zur Auflage sind die fünfzehn nachfolgend aufgeführten Schreiben eingereicht worden. Bei den Schreiben 1 bis 13 handelt es sich um Einsprachen, bei Schreiben 14 und 15 um informelle Stellungnahmen. Die Einsprachen 1, 3, 10, 12 und 13 wurden aufgrund von Korrespondenz bzw. Gesprächen mit den SBB bzw. mit dem Kanton zurückgezogen. Bei Einsprache 3 hat der Kanton der Brenntag Schweizerhall AG schriftlich bestätigt, dass die Arealentwicklung Volta keine Störfallmassnahmen auf ihrem Areal auslösen wird.

1. Dr. David Dussy, Neovius AG, Hirschgässlein 30, Postfach 558, 4010 Basel im Auftrag und Namen von der **Volta Haus AG**, Saint-Louis-Strasse 31, 4056 Basel mit Schreiben vom 8. August 2016 (mit Schreiben vom 23. November 2016 **zurückgezogen**)
2. Werner Rogalla, **Hofstetter AG**, St-Alban Ring 278, 4013 Basel mit Schreiben vom 23. August 2016
3. Dr. Thomas Heinrich und Mirko Brudermann, **Brenntag Schweizerhall AG**, Elsässerstrasse 231, 4013 Basel mit Schreiben vom 23. August 2016 (mit Schreiben vom 23. Januar 2017 **zurückgezogen**)
4. Karl Mohler, **Mohler Maler**, Flughafenstrasse 140, 4056 Basel mit Schreiben vom 24. August 2016
5. José F. Bastos, **ICB Industrietechnik Concept**, Lysbüchelstrasse 136, 4056 Basel mit Schreiben vom 24. August 2016
6. Stephan Schnoz und Jean-Marc Wallach im Auftrag und Namen von der **Interessensgemeinschaft IG Lysbüchel**, p.a.s. Schnoz, Postfach, 4102 Binningen 1 mit Schreiben vom 25. August 2016
7. Dr. Adrian Wetzler, **Formelsammlung.ch**, Lysbüchelstrasse 310, 4056 Basel mit Schreiben vom 25. August 2016
8. Dominik Knöpfel, **Ceac AG**, Lysbüchelstrasse 160, 4056 Basel mit Schreiben vom 25. August 2016
9. Dominik Brönnimann, **Mechanische Werkstatt Brönnimann**, Lysbüchelstrasse 310, 4056 Basel mit Schreiben vom 25. August 2016
10. Christian Wallach und Jean-Marc Wallach, **Schmoll AG**, Postfach, 4013 Basel mit Schreiben vom 29. August 2016 (mit Schreiben vom 13. Oktober 2016 **zurückgezogen**)

11. Thomas Kubli, **Suncontract GmbH**, Eulerstrasse 15, 4051 Basel
mit Schreiben vom 29. August 2016
12. Martin Kocher, **Armiko GmbH**, Lysbüchelstrasse 330, 4056 Basel
mit Schreiben vom 29. August 2016 (mit Schreiben vom 6. Oktober 2016 **zurückgezogen**)
13. Martin Kocher, **Restaurant zur Säulikantine**, Lysbüchelstrasse 330, 4056 Basel
mit Schreiben vom 29. August 2016 (mit Schreiben vom 6. Oktober 2016 **zurückgezogen**)
14. Dr. Gabriel Barell und Salome Blumenthal im Auftrag und Namen vom **Gewerbeverband Basel-Stadt**, Elisabethenstrasse 23, Postfach 332, 4010 Basel
mit Schreiben vom 30. August 2016
15. Dr. Franz A. Saladin und Martin Dätwyler im Auftrag und Namen von der **Handelskammer beider Basel**, St. Jakobs-Strasse 25, Postfach, 4010 Basel
mit Schreiben vom 30. August 2016

8.1.2 Legitimation

Allgemein

Gemäss § 110 Abs. 2 des Bau- und Planungsgesetzes ist zur Einsprache gegen Planentwürfe 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. Als schutzwürdig gilt ein Anfechtungsinteresse, das sich rechtserheblich, d.h. in einer eigentümerähnlichen Weise, aus einer (räumlich) nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand der Planung ergibt. Sein Interesse an der Anfechtung der Nutzungsplanung kann rechtlicher oder tatsächlicher Natur sein; der Einsprecher muss aber von der geplanten Massnahme stärker als jedermann betroffen sein.

Mieter und Baurechtsnehmer SBB (Schreiben 2, 4, 5, 7, 8, 9, 11)

Bereits früh entwickelte sich die Praxis, dass das Vertragsverhältnis des Mieters, Pächters, Baurechtsnehmers nur dann rechtserheblich durch eine Planungsmassnahme betroffen ist, wenn das obligatorische Vertragsverhältnis ein langjähriges ist oder offenkundig auf Dauer angelegt ist. Grundsätzlich als zur Einsprache berechtigt gilt danach sowohl der Eigentümer, Mieter, Pächter, Baurechtsnehmer des von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstückes wie auch der Eigentümer, Mieter, Pächter, Baurechtsnehmer eines von einer Planungsmassnahme nicht betroffenen, aber benachbarten Grundstückes, sofern dieser durch die beabsichtigte Planungsmassnahme stärker als jedermann betroffen ist.

Das Bundesgericht leitet in seiner neueren Rechtsprechung aus dem Erfordernis des schutzwürdigen Interesses ab, dass Rügen von der Prüfung ausgeschlossen sind, die dem Beschwerdeführer auch im Falle einer Gutheissung keinerlei praktischen Nutzen bringen. Je länger das Mietverhältnis bei Anmeldung der Einsprache noch dauert, umso grösser ist grundsätzlich der mögliche Nutzen einer Einsprache zu gewichten. D.h. wenn das Mietverhältnis bereits gekündigt worden ist und anzunehmen ist, dass die Planungsmassnahme vor Ablauf des Mietverhältnisses keine (baulichen) Auswirkungen zeitigen wird, weil zuvor und in naher Zukunft keine Umnutzung im Planungssperimeter zu erwarten ist, so würde er selbst bei Gutheissung seiner Einsprache keinerlei praktischen Nutzen mehr haben, weil er zu diesem Zeitpunkt in Folge vorgängigen Ablaufs seines Vertragsverhältnisses von der Planungsmassnahme gar nicht mehr betroffen wäre. Damit entfällt sein Rechtsschutzinteresse in Folge vorzeitiger Vertragsauflösung. Mangels besonderer Betroffenheit von dieser Planung ist dem Mieter in dieser Situation deshalb die Legitimation zur entsprechenden Einsprache abzusprechen.

Die Legitimationsfrage wird folglich auf Basis des Zeitplans für die weiteren Planungsschritte (Best-Case-Szenario) einerseits und der Miet- bzw. Baurechtsverträge der Einsprechenden andererseits beurteilt. Dieser Zeitplan berücksichtigt nur Neubauten, die den Bebauungsplan VoltaNord zonenrechtlich voraussetzen (z.B. Wohnnutzung), sowie die neue Primarschule. Änderungen im Sinne der Zone 7 wären auch heute möglich und werden entsprechend nicht berücksichtigt.

Zeitplan (Annahme)

2017	Grossratsbeschluss Bebauungsplan VoltaNord
2018	Abschluss städtebauliches Varianzverfahren
2019	Regierungsratsbeschluss Bebauungspläne zweiter Stufe Erste Baubewilligungen für Wohnnutzung auf Baufeldern 4 und 5
Sommer 2020	Eröffnung Primarschule
2021	Frühestmöglicher Einzugstermin für Wohnnutzung
Ab 2022	Realisierung Neubauten auf Baufeld 2

Miet- und Baurechtsverträge

2. Hofstetter AG (Mietverträge bis 31.12.2017 bzw. 31.12.2020)
4. Mohler Maler (Untermietvertrag bis 31.12.2017)
5. ICB Industrie Concept (Mietvertrag bis 31.12.2017)
7. Formelsammlung (Untermietvertrag bis 31.8.2019)
8. Ceac AG (Mietvertrag bis 31.12.2017)
9. Mechanische Werkstatt Brönnimann (Untermietvertrag bis 31.8.2019)
11. Suncontract GmbH (Mietvertrag bis 31.12.2017)

Nutzungskonflikte zwischen Wohn- und Schulnutzung einerseits und den industriellen bzw. gewerblichen Tätigkeiten der Einsprechenden andererseits sind erst ab Sommer 2020 (Eröffnung Schule) theoretisch möglich. Die Einsprachen Nr. 4, 5, 7, 8, 9 und 11 sind somit von vornherein nicht legitimiert, da sie von den Planungsmassnahmen nicht betroffen sind.

Die Hofstetter AG (Schreiben 2) verfügt zwar über einen Mietvertrag bis Ende 2020. Aufgrund der fehlenden räumlich nahen Beziehung der betroffenen Liegenschaften Lysbüchelstrasse 170/200 zur Primarschule, liegt jedoch kein schutzwürdiges Interesse und entsprechend keine Einsprachelegitimation vor.

IG Lysbüchel (Schreiben 6)

Die IG Lysbüchel ist ein Zusammenschluss von Gewerbebetrieben und Dienstleistungsunternehmen auf dem Industrieareal Lysbüchel. Die IG Lysbüchel ist jedoch nach den dem Kanton vorliegenden Unterlagen kein Verein, sondern nur eine Interessengemeinschaft von Gewerbetreibenden. Damit fehlt dieser Gruppierung eine wichtige Grundvoraussetzung für eine eigene Einsprachelegitimation: Verbände müssen dazu als Körperschaften dauernden Bestand haben, etwa in Form eines Vereins oder einer Genossenschaft, insbesondere dürfen sie keine Zufallsvereinigungen i.S. reiner Interessengemeinschaften sein. Damit steht dieser IG die Einsprachelegitimation in der Tat zum Vornherein nicht zu. Die IG Lysbüchel wird dementsprechend als nicht legitimiert zur Einspracheerhebung erachtet. Ihre Eingabe wird als Anregung behandelt.

Fazit

Die nicht zurückgezogenen Einsprachen sind aufgrund des fehlenden schutzwürdigen Interesses (Mieter und Baurechtsnehmer SBB) bzw. des rechtlichen Status (IG Lysbüchel) nicht einspracheberechtigt. Es liegen somit keine legitimierten Einsprachen vor. Die nicht legitimierten, nicht zurückgezogenen Einsprachen werden als Anregungen behandelt und im Kapitel 8.3 materiell behandelt.

8.2 Planungsänderungen seit der öffentlichen Planaufgabe

8.2.1 Volta Haus AG

Aufgrund der Einsprache der Volta Haus AG als Baurechtsnehmerin der Baurechtsparzelle 1/2725 sowie aufgrund von bilateralen Gesprächen zwischen der Volta Haus AG, dem Kanton und den SBB hat sich gezeigt, dass die Volta Haus AG kein Interesse an einer Entwicklung ihrer Baurechtsparzelle im Sinne des Bebauungsplans während der nächsten Planungsperiode (ca. 15 Jahre) hat. Die Baurechtsparzelle 1/2725 wird deshalb aus dem Bebauungsplanperimeter entlassen und bleibt in der Zone 7. Aufgrund dieser Änderung hat die Volta Haus AG ihre Einsprache zurückgezogen. Die direkt betroffenen Grundeigentümer inkl. Nachbarn haben sich mit der Änderung einverstanden erklärt.

Es gilt für das Volta Haus weiterhin der Bebauungsplan Nr. 165 (Pro Volta). Der öffentlich aufgelegte Bau- und Strassenlinienplan wurde entsprechend angepasst. Die bei der öffentlichen Planaufgabe vorgesehene Optionsfläche zur Vergrößerung des Baufelds 4 wird gestrichen. Die vorgesehene Strasse zwischen dem Volta Haus und Baufeld 4 bleibt an ihrer heutigen Lage. Anliegen betreffend das bisherige Baufeld 3 (Baurechtsparzelle Volta Haus) sind gegenstandslos.

8.2.2 Übrige Änderungen

Um die Planungssicherheit der Firmen in unmittelbarer Nähe zum Baufeld 2 zu erhöhen, wird der Mindestarbeitsanteil auf Baufeld 2 von 30% auf 40% erhöht. Von diesen 40% ist mindestens die Hälfte im nördlichen Teil des Baufelds zu realisieren. Die für Arbeitsnutzungen weniger strengen Lärmgrenzwerte (+5dB tagsüber, keine Grenzwerte nachts) führen zu einer weiteren Entschärfung der Lärmanforderungen an die angrenzenden Industriefirmen.

Die Fläche zwischen Baufeldern 3 und 5 bleibt neu in der Zone 7 (vgl. Kapitel 5.2.2). Die Bau- und Strassenlinien wurden in diesem Bereich entsprechend angepasst.

Ausnahmen von den Lärmgrenzwerten des Bebauungsplans müssen neu durch den Regierungsrat statt durch das Bau- und Verkehrsdepartement bewilligt werden.

8.3 Materielle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden. Kurz zusammengefasst sollen mit den vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen die Voraussetzungen für eine Transformation des heutigen Gewerbe- und Industrieareals „VoltaNord“ geschaffen werden.

Die Einsprachen gegen die Planungsmassnahmen zielen grundsätzlich auf den Erhalt der Industrie- und Gewerbezone 7. Der Regierungsrat beantragt dem Grossen Rat, auf die Einsprachen nicht einzutreten (vgl. Kapitel 8.1.2).

Zu den einzelnen Punkten in den nicht zurückgezogenen Einsprachen und den Stellungnahmen nimmt der Regierungsrat wie folgt Stellung. Die Stellungnahme des Regierungsrats ist in folgende Themenbereiche gruppiert:

- Nutzungen
- Bebauungsplan
- Lärm
- Störfallvorsorge
- Mobilität
- Diverses

(Kursiv: Kurze, sinngemässe Wiedergabe der Einsprachebegründung, bzw. der Forderungen. Kopien der Einsprachen liegen im Ratssaal auf.)

Nutzungen

8.3.1 Verzicht auf die Planung VoltaNord / Erhalt des Areals in der Industrie- und Gewerbezone 7 / Beschränkung der Nutzung der Baufelder auf gewerbliche und industrielle Nutzung

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14

Es sei auf die Planung VoltaNord zu verzichten. Das Gebiet sei in der Industrie- und Gewerbezone 7 zu belassen, damit emissionsintensive Nutzungen und Schwerverkehr weiterhin möglich sind.

Der Bedarf nach dem Bebauungsplan VoltaNord für die Weiterentwicklung des Kantons Basel-Stadt wird im vorliegenden Ratschlag ausführlich behandelt (vgl. Kapitel 2.1). Das Wohnungsangebot in Basel kann mit der rasanten Zunahme der Arbeitsplätze nicht Schritt halten. Während in den letzten 10 Jahren ca. 20'000 Arbeitsplätze geschaffen wurden, ist die Bevölkerungszahl nur um 9'000 gestiegen, da im gleichen Zeitraum nur 3'000 zusätzliche Wohnungen realisiert werden konnten. Angenommen jeder Arbeitsplatz ist im Durchschnitt mit ca. 2 Personen (Partnern, Kindern usw.) verknüpft, hätte die Einwohnerzahl während dieser Zeit um ca. 40'000 Personen steigen müssen.

Die Planung soll sowohl zu einer Erhöhung der Anzahl Arbeitsplätze auf dem Areal führen, als auch dringend benötigten Wohnraum und eine neue Primarschule für das Quartier St. Johann ermöglichen. Insgesamt wird Raum für rund 2'000 bis 3'000 Arbeitsplätze sowie 1'300 bis 1'900 EinwohnerInnen geschaffen. Dadurch sollen nicht nur neue Wirtschaftsflächen entstehen, sondern es sollen auch möglichst viele Beschäftigte und ihre Familien in Basel wohnen können, um kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort zu ermöglichen und die Mehrbelastung der Verkehrsinfrastruktur zu minimieren. Davon profitieren sowohl Unternehmen als auch die Bevölkerung.

Ohne den Bebauungsplan würde sich die bisherige Diskrepanz zwischen der Arbeitsplatz- und Wohnraumentwicklung weiter verschärfen, auch unter Berücksichtigung der übrigen Transformationsgebiete (Hafen, Klybeck, Dreispitz, Wolf, Walkeweg) im Kanton, die zusammen mit VoltaNord und den übrigen Arealentwicklungen in der Stadt Basel ein Potential von insgesamt ca. 20'000 EinwohnerInnen und ca. 30'000 Arbeitsplätzen aufweisen. Damit verbunden wäre eine Erhöhung des Drucks auf den bereits heute angespannten Wohnungsmarkt sowie massiv mehr Pendlerverkehr.

Im konkreten Fall VoltaNord bietet sich aufgrund der unterirdischen Verlegung der Nordtangente, des Wegzugs von Coop sowie der auslaufenden Miet- und Baurechtsverträge auf der SBB-Parzelle die einmalige Chance, das Areal neu zu orientieren. Das Areal ist heute stark unternutzt. Der Bebauungsplan strebt eine räumliche Konzentration und Vergrösserung der bestehenden Wirtschaftsflächen im Norden im Sinne des vom eidgenössischen Raumplanungsgesetz geforderten häuslicheren Umgangs mit dem Boden an. Emissionsintensive Nutzungen sind hier problemlos möglich, eine zweckmässige Schwerverkehrerschliessung ist gewährleistet. Die dadurch freigewordenen Flächen im südlichen Teil des Areals sollen neu einer Wohnnutzung im Sinne einer Fortsetzung des Wohnquartiers St. Johann zugeordnet werden. Der neue Wohnraum schliesst sich dabei dem bestehenden Wohnquartier nahtlos an und stärkt das neue Zentrum am Vogesenplatz.

8.3.2 Nutzungsnachfrage und -angebot auf kantonaler Ebene

Betrifft Schreiben Nr. 14, 15

*Der Wohnungsbau sei auf kantonaler Ebene erfolgreich angekurbelt worden. Die Entwicklungen auf dem Klybeck-Areal, dem Dreispitz-Areal und dem Felix-Platter-Areal seien sinnvoll. Die Öffnung des Areals VoltaNord sei nach diesem Hintergrund nicht notwendig. Neuer Wohnraum dürfe nicht auf Kosten der Gewerbeareale geschaffen werden, da längerfristig nicht genug Platz für Arbeitsnutzungen bestehen würde. Der Bestand an leerstehenden Gewerbeflächen habe zwischen 2011 und 2014 abgenommen. Zudem sei die Gesamtfläche in der Zone 7 zwischen 2003 und heute um 3.9% verkleinert worden. Die Suche nach geeigneten Wirtschaftsflächen sei entsprechend schwieriger geworden. Die Realisierung von Arbeitsplätzen in der Stadt ermögliche kurze Wege und schaffe Bildungs- und berufliche Perspektiven für junge Menschen. Der Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal sei entsprechend stehen zu lassen. Das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen soll bezogen auf die Gesamtbodenfläche aller sechs Transformationsgebiete **nicht** ausgeglichen sein. (vgl. Kapitel 2.1, Abs. 2, letzten Satz)*

Aufgrund der positiven Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahre bestehen sowohl auf dem Wohnungsmarkt als auch bei den verfügbaren Wirtschaftsflächen knappe Verhältnisse. Der Regierungsrat hält fest, dass diese Situation aufgrund der begrenzten Bodenressourcen im Kanton grundsätzlich nur durch Verdichtung im Bestand verbessert werden kann. Das grösste Verdichtungspotential besteht dabei in den sechs teilweise stark unternutzten Transformationsgebieten (Hafen, Klybeck, VoltaNord, Dreispitz, Wolf und Walkeweg). Der Regierungsrat verfolgt für die sechs Transformationsgebiete, die heute alle mit Nichtwohnnutzungen belegt sind, insgesamt ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten in Bezug auf den Boden. Dieses wird im vorliegenden Bebauungsplan VoltaNord erreicht (Bodenfläche inkl. Parzelle der Stiftung Habitat: Wohnen 37-57% bzw. Arbeiten 43-63%). Die vorgesehene Verdichtung ermöglicht dabei sowohl die Schaffung von neuem Wohnraum als auch die Vergrößerung der kantonalen Wirtschaftsflächen, gemessen an der Bruttogeschossfläche. Die angebrachten Bedenken seitens der Wirtschaftsverbände wurden folglich bereits bei der Erarbeitung berücksichtigt.

Die Suche nach geeigneten Immobilien für Unternehmen ist seit 2011 schwieriger geworden, da die leerstehenden Industrie- und Geschäftslokale seither jährlich abgenommen haben. Dies hängt grundsätzlich mit der positiven Wirtschaftsentwicklung zusammen, eine bessere Verfügbarkeit ist jedoch für die weitere Entwicklung des Wirtschaftsstandortes von grosser Bedeutung. Der aktuelle Engpass bei Immobilienangeboten für Unternehmen besteht trotz den grossen vorhandenen Arealen in der Zone 7. Die Flächenverfügbarkeit besteht nur bedingt im Zusammenhang mit der Gesamtbodenfläche, die in der Zone 7 seit 2003 leicht rückläufig ist. Entscheidend sind die Geschossflächen insgesamt. Die Bruttogeschossflächen Arbeiten haben seit 1980 kontinuierlich zugenommen (Wohnen +10%, Arbeiten +14%). Damit sich die Flächenverfügbarkeit verbessert, muss das Angebot durch Verdichtungen weiter vergrössert werden. Damit Areale tatsächlich baulich verdichtet werden, muss ein Konsens zwischen der Raumplanung und den Grundeigentümerinnen erreicht werden. Dies ist mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans für VoltaNord der Fall. Mit der Umsetzung dieses Vorschlags kann und soll das Flächenangebot für Unternehmen insgesamt erhöht werden.

Der Regierungsrat hält fest, dass auch Wohnen ein wichtiges Standbein des Wirtschaftsstandorts Basel ist, da sie kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglicht und durch die Vergrößerung des Arbeitsmarkts auch dem zunehmenden Fachkräftemangel entgegenkommt. Bei einem höheren Arbeitsanteil würde sich die bisherige Diskrepanz zwischen der Arbeitsplatz- und Wohnraumentwicklung weiter verschärfen. Damit verbunden wäre eine Erhöhung des Drucks auf den bereits heute angespannten Wohnungsmarkt sowie mehr Pendlerverkehr. Umgekehrt bestünde bei einer Erhöhung des Anteils Wohnen die Gefahr, dass die wirtschaftliche Entwicklung aufgrund fehlender Immobilienangebote gebremst wird.

8.3.3 Kantonale Ansiedlungsstrategie

Betrifft Schreiben Nr. 14

Der Kanton solle darlegen, was dem ansässigen Gewerbe im Falle einer Verdrängung für Optionen geboten werden und welche konkreten Massnahmen sowie Schwerpunkte in seiner Ansiedlungspolitik und –strategie für die Ansiedlung von gewerblichen und industriellen Unternehmen erfolgten bzw. erfolgen werden.

Der Kanton bietet einzelnen Unternehmen bei einer Verdrängung keine direkten Alternativen an, da keine gesetzliche Grundlage zur Subventionierung einzelner Unternehmen besteht und der Kanton eigene Immobilienangebote konsequent am Markt ausschreibt.

Die Ansiedlungspolitik und –strategie des Kantons basiert auf der Schaffung guter Rahmenbedingungen, damit die Unternehmen auf dem Markt attraktive Immobilienangebote vorfinden. In der Raumplanung besteht die Strategie, durch Verdichtungen das Immobilienangebot für Unternehmen zu vergrössern. Der Kanton nimmt die potenzielle Verdrängung gewerblicher und industrieller Nutzungen ernst und beschränkt sich deswegen nicht nur auf die Instrumente der Raumplanung, sondern steuert die Erweiterung der Gewerbeflächen durch Parzellen im Eigentum der Einwohnergemeinde.

Bei der Ausschreibung der Parzelle der Einwohnergemeinde an der Neudorfstrasse wurden klare Nutzungsvorgaben gemacht, damit Flächen für das produzierende und handwerkliche Gewerbe entstehen. Bei diesem Projekt wurde das Gewerbe durch den Gewerbeverband direkt miteinbezogen. Weitere Projekte stehen in direktem Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan. Das Gebäude an der Elsässerstrasse 215 (Baufeld 3), das im Besitz der Einwohnergemeinde ist, wird im Rahmen der Arealentwicklung für klassische Gewerbenutzungen umgenutzt. Die SBB prüft ausserdem die Machbarkeit eines verdichteten Gewerbehauses auf Baufeld 1. Falls die neuen Angebote durch das Gewerbe und die Industrie schnell absorbiert werden, besteht die Möglichkeit, bei weiteren Arealentwicklungen verdichtete Gewerbehäuser zu realisieren. Voraussetzung bleibt hingegen, dass flächenextensive Nutzungen in verdichteter Bauweise erfolgen und die Projekte mit marktüblichen Renditen realisiert werden können.

Die Ansiedlungspolitik und –strategie für industrielle und gewerbliche Unternehmen kann auf ihre Wirksamkeit anhand der Entwicklung der Beschäftigtenzahlen gemessen werden. Die Entwicklung der Beschäftigten (in Vollzeitäquivalent) ist gemäss den Zahlen der BAK Basel seit 1998 tendenziell wieder positiv. Das Wachstum basiert nicht nur auf der Pharmaindustrie, sondern betrifft in den letzten Jahren auch wieder das klassische Gewerbe (Handwerker, produzierendes Gewerbe usw.). So hat beispielsweise das Baugewerbe 2009 eine Trendwende geschafft und wächst seither wieder. Zwischen 2009 und 2015 wurden im Baugewerbe im Kanton Basel-Stadt 609 zusätzliche Vollzeitstellen geschaffen. Mit den Arealentwicklungen wie VoltaNord und den entsprechenden Massnahmen (Neudorfstrasse, Elsässerstrasse 215) kann die Basis für weiteres Wachstum geschaffen werden.

8.3.4 Eignung des Areals für gewerbliche Nutzung

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14

Es sei nicht nachvollziehbar, warum auf dem zusammenhängenden industriell und gewerblich genutzten Areal in einem ähnlich genutzten Umfeld Wohnnutzung ermöglicht werden soll. Der Standort im Kanton Basel-Stadt sei gut erschlossen und ermögliche kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Verwertungsgütern, was umweltverträglich und wirtschaftlich sei. Die Betriebe würden handwerkliche Arbeitsplätze anbieten, die für den Stadtkanton wichtig seien. Die räumliche Konzentration von industriellen und gewerblichen Betrieben führte zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals. Die Verschlechterung der Rahmenbedingungen würde dazu führen, dass die bisherigen gewerblichen und industriellen Betriebe aus dem Kanton vertrieben werden.

Der städtische Gewerbestandort bleibt in angepasster Form erhalten. Auf dem Areal wird es inskünftig Platz für mehr als dreimal so viele Arbeitsplätze geben, als heute auf dem Areal angesiedelt sind. Handwerkliche Arbeitsplätze sind dabei insbesondere auf Baufeld 1 vorgesehen. Allerdings braucht es an urbanen Standorten eine Verdichtung. Eine extensive Raumnutzung ist in Basel angesichts des knappen Bodens kaum mehr vertretbar. Die durch die Verdichtung gewonnene Bodenfläche kann und soll anderen Nutzungen zugeführt werden. Eine flächendeckende Verdichtung des Gewerbes auf dem Lysbüchel kann hingegen von der Nachfrage nur langfristig absorbiert werden, wie die aktuellen Erfahrungen mit dem viel kleineren Projekt „Werkarena“ bestätigen. Dies birgt das grosse Risiko weiterer langjähriger Unternutzung, während Unternehmen mit anderen Bedürfnissen sowie die Bevölkerung auf die Fläche angewiesen sind. Unternehmen auf Flächensuche haben unterschiedlichste Rahmenbedingungen. Dies wird mit der differenzierten Arealstrategie nachfragegerecht umgesetzt.

Schnittstellen zwischen Wohn- und Arbeitsnutzung bestehen bereits heute. Potentielle Nutzungskonflikte werden durch die konsequente Trennung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen und der Konzentration der Wohnnutzung im Süden minimiert. Eine Mischnutzung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen wird nicht zulässig sein.

Die kurzen Wege der Gewerbetreibenden müssen im Gesamtkontext gesehen werden. Aktuell werden immer mehr Beschäftigten dazu gezwungen, ausserhalb der Stadt zu wohnen, da es in der Stadt an Wohnraum fehlt. Diese Entwicklung hat bereits heute zu massiv mehr Pendlerverkehr und damit zu zunehmenden Staus geführt, welche auch die Handlungsfähigkeit der Gewerbetreibenden beeinträchtigen.

Auch wenn es auf dem Areal insgesamt viel mehr Arbeitsplätze geben wird als heute, kann leider nicht verhindert werden, dass einzelne Betriebe einen neuen Standort prüfen werden, da die SBB die bestehenden, sehr günstigen Miet- oder Baurechtskosten unabhängig von der vorliegenden Planung an marktübliche Verhältnisse anheben wird. Die bisherigen Betriebe haben lange von sehr günstigen Mieten profitiert. Die SBB ist jedoch verpflichtet, Marktmieten zu verlangen. Die IG Lysbüchel (Mieter- und Baurechtsnehmervertretung) wurde jährlich in bilateralen Gesprächen über den Planungsstand und die daraus resultierenden vertraglichen Konsequenzen informiert. Am 2. März 2015 hat die SBB alle Baurechtsnehmenden und MieterInnen individuell über die anstehende Kündigung ihrer Verträge informiert. Die Kündigungen wurden im April 2015 versandt. Diese sind allesamt in Rechtskraft erwachsen.

Um die Verdrängung vom Kleingewerbe aus dem Kanton zu verhindern, hält der Regierungsrat die SBB dazu an, dafür zu sorgen, dass sich die bisherigen Baurechtsnehmenden der SBB Parzelle entweder im nördlichen VoltaNord oder andernorts im Kanton niederlassen können. Es läuft aktuell eine Machbarkeitsstudie zur Entwicklung von Baufeld 1, bei welcher einige MieterInnen und Baurechtsnehmenden auf der SBB-Parzelle involviert sind. Der Kanton leistet mit dem Erhalt der Bausubstanz an der Elsässerstrasse 215 ebenfalls einen konkreten Beitrag, damit auch in Zukunft kostengünstige Flächen für klassische Gewerbebetriebe im Kanton erhalten bleiben. Die bauliche Verdichtung des Areals erhöht ausserdem das Gesamtangebot an Wirtschaftsflächen und wirkt dadurch dämpfend auf die Preise für Wirtschaftsflächen im Kanton Basel-Stadt. Gewerbe, das auf die Nähe zu Kunden oder Arbeitsmarkt angewiesen ist, wird weiterhin Platz im Kanton Basel-Stadt finden.

8.3.5 Nichteignung des Areals für Wohnnutzung bzw. Mischnutzung

Betrifft Schreiben Nr. 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14

Das Areal sei aufgrund der industriellen Umgebung, der Lärm- und Luftemissionen, des Störfallrisikos und der Schwerverkehrsbelastung (insbesondere Volta Haus AG) nicht für Wohnnutzung geeignet. Die vorgesehene Wohnnutzung würde zu Konflikten mit industriellen und gewerblichen Unternehmen führen.

Die Einführung von Wohnnutzung auf dem Areal VoltaNord hängt zum einen mit dem dringenden kantonalen Bedarf nach Wohnraum zusammen (vgl. Kapitel 8.3.1). Zum anderen bietet sich aufgrund der unterirdischen Verlegung der Nordtangente, des Wegzugs von Coop sowie der auslaufenden Baurechts- und Mietverträge auf der SBB-Parzelle die einmalige Chance, das Areal so zu gestalten, dass sowohl Unternehmen wie auch Personen (u.a. auch die Beschäftigten dieser Unternehmen), die in der Stadt wohnen möchten, von der Arealentwicklung profitieren können.

Der Kanton hat eine Marktstudie zur Eignung des Gebiets für Wohnnutzung durchführen lassen. Diese bestätigt, dass auf dem Areal Wohnnutzung gut möglich ist und auch ein entsprechender Bedarf besteht. Es wird von Wohnraum für 1'300 bis 1'900 Personen ausgegangen. Das Wohnungsangebot soll vor allem urbane Personen aller Altersklassen ansprechen und das ganze Spektrum von Kleinstwohnungen bis Wohnungen für Grossfamilien bieten. Die Wohnqualität bemisst sich hier auch gerade auf Basis einer breiten Infrastruktur an Kleingewerbe und Dienstleistungen. Die erwähnten Herausforderungen (Lärm, Luft, Störfall, Schwerverkehr) sind zu berücksichtigen, schliessen jedoch eine Wohnnutzung nicht aus. Der Umgang mit diesen Herausforderungen wird im Erläuterungsbericht sowie hier in den Stellungnahmen zu den Einsprachen ausführlich erläutert.

Die Mischnutzung von Wohnen und stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen (wie auf Baufeldern 2, 4 und 5 vorgesehen) ist der Normalfall in Basel und funktioniert in der Regel ohne grosse Konflikte. Rund 9'000 der 14'000 gewerblichen KMU-Arbeitsplätze in der Stadt Basel befinden sich nicht in der Industrie- und Gewerbezone, sondern in den Wohn- und Mischgebieten der Quartiere, z.B. in Hinterhöfen, Erdgeschossen und Bürobauten. Von den 5'000 Arbeitsplätzen in der Industrie- und Gewerbezone sind erfahrungsgemäss viele nicht auf diese Zone angewiesen, d.h. sie könnten ihre Tätigkeit problemlos in einer „normalen“ Zone ausüben. Ein 2014 vom Stadtteilsekretariat Kleinbasel organisiertes Gespräch zwischen Gewerbe und Anwohnerschaft in Kleinbasel zeigte, dass das Zusammenleben in diesem dichten und mischgenutzten Quartier mehrheitlich gut funktioniert. Viele Betriebe sind sogar auf die Nähe zur Kundschaft angewiesen und profitieren auch davon. Auf der planerischen Ebene ist festzuhalten, dass Urbanität und Belegung eine Nutzungsdurchmischung voraussetzen. Lärmempfindliche Wohn- und Arbeitsnutzungen ergänzen sich gut, da Wohnquartiere hauptsächlich am Abend, Gewerbequartiere vor allem zu den Bürozeiten belebt sind. Nichtsdestotrotz gibt es Nutzungskombinationen, die nicht zusammenpassen. Aus diesem Grund wird das nördliche Baufeld in der Industrie- und Gewerbezone belassen.

8.3.6 Fokus auf Wohnnutzung

Betrifft Schreiben Nr. 14, 15

Der Wohnungsbau werde auf Kosten der Wirtschaftsflächen bevorzugt (vgl. lit. e).

Es handelt sich beim Bebauungsplan VoltaNord um eine sehr ausgewogene Planung, die sowohl eine massive Erhöhung der Arbeitsplätze als auch neuen Wohnraum ermöglicht. Der Bebauungsplan stellt jeweils mindestens ca. 40% der Bruttogeschossfläche für Arbeits- und Wohnnutzung sicher. Die Nutzung der restlichen 20% hängt von der Marktnachfrage ab. Die Planung sieht auf Baufeld 1 emissionsintensive Nutzungen vor. Auf Baufeld 3 soll das bestehende Gebäude umgenutzt und insbesondere dem Kleingewerbe zur Verfügung gestellt werden. Das Volta Haus bietet weiterhin Büro- und Lagerflächen an.

8.3.7 Verdichtung der gewerblichen und industriellen Nutzungen

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15

Eine verdichtete industrielle und gewerbliche Nutzung würde dazu beitragen, handwerkliche Betriebe in Basel zu erhalten. Die ansässigen Betriebe würden nicht vertrieben werden. Der Standort könne als Gewerbecluster – auch für lärmintensivere Betriebe - entwickelt werden. Der Standort würde vom Bahnanschluss sowie von der unmittelbaren Nähe zur Autobahn und zum Euroairport profitieren.

Eine Verdichtung der gewerblichen und industriellen Nutzungen auf dem Areal wird auch vom Regierungsrat begrüsst. Eine flächendeckende Verdichtung des Areals mit gewerblicher Nutzung würde jedoch zu massiven Verkehrsproblemen führen, bzw. einen nicht bezahlbaren und kaum realisierbaren Ausbau der Verkehrsinfrastruktur voraussetzen. Dies aufgrund der Tatsache, dass die meisten Arbeitnehmenden aufgrund der sehr tiefen Leerstandsquote keine Wohnung in der Stadt finden würden und damit jeden Tag zwischen der Agglomeration und der Stadt pendeln müssten. Der Druck auf den bereits heute sehr angespannten Wohnungsmarkt würde weiter steigen, die Wahrscheinlichkeit einer Verdrängung der ansässigen Bevölkerung würde zunehmen. Die Erfahrungen mit dem viel kleineren Projekt „Werkarena“ an der Neudorfstrasse zeigen ausserdem, dass die Marktnachfrage seitens emissionsintensiver gewerblicher Nutzungen nicht annähernd genug stark ist, um eine flächendeckende Verdichtung der heutigen Industrie- und Gewerbezone zu tragen. Aus diesem Grund ist sie grundsätzlich nur auf Baufeld 1 vorgesehen.

Eine solche gewerbliche Verdichtung setzt nicht zuletzt auch das Einverständnis der GrundeigentümerInnen voraus. Dass diese monofunktionale Verdichtung bis heute nicht stattgefunden hat, zeigt, dass das Interesse daran gering ist bzw., dass die Marktnachfrage zu wenig vorhanden ist. Aufgrund der langjährigen Vorarbeit mit den GrundeigentümerInnen besteht nun die Chance, das Areal neu zu orientieren, so dass es unterschiedliche Interessen berücksichtigt. Falls die Entwicklung nicht zustande kommt, wird nicht nur der Wohnanteil, sondern auch die vorgesehene Vergrösserung der kantonalen Wirtschaftsflächen mittelfristig blockiert, zulasten der Bevölkerung und der Unternehmen.

8.3.8 Wirtschaftszone

Betrifft Schreiben Nr. 15

Die bestehende Zoneneinteilung (Industrie- und Gewerbezone 7) sei heute einer bestimmten Nutzung vorbehalten und bilde die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte nicht ab. Mischzonen seien als Zonen für die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geeignet. Um hingegen eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und Industrie realisieren zu können, biete sich die Schaffung einer neuen „Wirtschaftszone“ an. Diese Zone eigne sich bestens als Übergangszone zwischen der Industrie- und Gewerbezone und Wohnzonen. Die Baufelder 4 und 5 seien der neuen „Wirtschaftszone“ zuzuführen.

Der Regierungsrat teilt die Meinung, dass der Vorbehalt des gesamten Lysbüchel-Areals für industrielle und gewerbliche Nutzungen die dynamische Wirtschaftsentwicklung der letzten Jahrzehnte ausser Acht lassen würde und unter anderem deshalb abzulehnen ist. Gleichzeitig lehnt die Handelskammer jedoch auch Wohnnutzung auf dem Areal aufgrund des Konfliktpotentials ab. Sie schlägt stattdessen vor, eine neue „Wirtschaftszone“ zu schaffen, die exklusiv hochwertigen Produktions- und Dienstleistungsfirmen vorbehalten wäre. Der Stellungnahme ist nicht zu entnehmen, weshalb industrielle Nutzungen und Produktion/Dienstleistungen zonenrechtlich getrennt werden sollen.

Produktion und Dienstleistungen sind bereits heute sowohl in der Industrie- und Gewerbezone als auch in den sogenannten „Nummernzonen“ (Mischnutzung) grundsätzlich zulässig. Bei der Industrie- und Gewerbezone sind sie allerdings nur dann zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den klassischen emissionsintensiven industriellen und gewerblichen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie diesen Nutzungen dienen (Bau- und Planungsgesetz § 34, Abs. 2). Die Öffnung der damaligen Industriezone im Jahr 1996 für gewerbliche Nutzungen führte dazu, dass neu alle Arbeitsnutzungen grundsätzlich zulässig wurden. Da jedoch die maximale Bruttogeschossfläche in der Zone 7 nur durch die maximale Gebäudehöhe von 40 m eingeschränkt wird, musste beispielsweise bei Dienstleistungsbetrieben wie Banken und Einkaufszentren mit einem wesentlich grösseren Verkehrsaufkommen gerechnet werden. Die vorhandenen Anlagen der Verkehrserschliessung in einem weitgehend überbauten Gebiet können nur ausnahmsweise so ausgebaut werden, dass sie ein Mehrfaches an Verkehr bewältigen können. Zudem könnten die Bodenpreise so steigen, dass sie sich das traditionelle handwerkliche Gewerbe

nicht mehr leisten kann. Aus diesen Gründen wurde die Öffnung der Zone 7 mit den oben genannten Verkehrseinschränkungen verknüpft. Diese Regelung hat sich in dieser Hinsicht sehr bewährt.

Speziell für hochwertige Dienstleistungsnutzung bieten sich die Zonen 5 und 6 an, welche eine vollflächige und grossvolumige Überbauung ermöglichen und dementsprechend insbesondere für Dienstleistungen prädestiniert sind. Etliche Dienstleistungs- und Bürostandorte der Stadt befinden sich in diesen Zonen (Umgebung Aeschenplatz, grosse Bürobauten im Umfeld Bahnhof SBB, City Gate). Emissionsintensive Nutzungen im Sinne der Zone 7, welche die hochwertigen Arbeitsnutzungen beeinträchtigen könnten, sind hier nicht zulässig. Wohnnutzung ist zwar rechtlich zulässig, bedingt jedoch mehr Tageslicht als Büronutzung und erreicht daher weniger hohe Dichten. Sie ist deshalb wirtschaftlich weniger attraktiv. Für Produktionsanlagen ist die Zone 7 gut geeignet.

Die Einführung einer „Wirtschaftszone“ speziell für hochwertige Produktions- und Dienstleistungsnutzungen würde neue bürokratische Herausforderungen bei der Beurteilung der Zonenkonformität schaffen, da weder Produktion noch Dienstleistungsnutzung, geschweige denn die Eigenschaft der Hochwertigkeit abschliessend definiert ist. Diese Abgrenzung müsste durch den Kanton vorgenommen und bei jedem Baubeglehen geprüft werden. Dies würde möglichst sorgfältig erfolgen, eine abschliessende Definition ist in einer dynamischen Marktwirtschaft jedoch kaum möglich und wird auch bei der Weiterentwicklung von dynamischen Betrieben zu Problemen führen, falls neue betriebliche Tätigkeiten nicht zonenkonform sind.

Zuletzt ist zu erwähnen, dass solche Nutzungseinschränkungen grundsätzlich auch im Bebauungsplan möglich sind. Da grössere Entwicklungen sehr oft mit einem Bebauungsplan verknüpft sind, ist auch aus dieser Sicht eine Wirtschaftszone nicht notwendig. Sowohl der Bebauungsplan als auch die Zonenänderung zur Einführung der „Wirtschaftszone“ bräuchten einen Grossratsbeschluss, eine Wirtschaftszone wäre daher weder schneller noch einfacher als ein Bebauungsplan. Im Bebauungsplan kann man jedoch eine massgeschneiderte Lösung erarbeiten, welche die spezifische Situation berücksichtigt.

Die Festlegung von Nutzungseinschränkungen auf Baufeldern 4 und 5 im Bebauungsplan VoltaNord wird abgelehnt (vgl. Kapitel 8.3.9).

8.3.9 Nutzungsmix

Betrifft Schreiben Nr. 15

Es sei folgender Nutzungsmix anzustreben: Industrie/Gewerbe auf der SBB-Parzelle, Produktion und Dienstleistungen auf der IBS-Parzelle („Wirtschaftszone“), Wohnen auf der Habitat-Parzelle

Wie im Kapitel 8.3.8 erläutert, wäre es grundsätzlich möglich, die erwünschten Nutzungseinschränkungen im Bebauungsplan festzulegen. Das Grundkonzept ist auch mit dem Nutzungskonzept im Bebauungsplan in einigen Punkten vergleichbar (Arbeiten im Norden, Wohnen im Süden). Der Vorschlag berücksichtigt jedoch den dringenden Bedarf nach Wohnraum im Kanton Basel-Stadt nicht (vgl. Kapitel 8.3.1). Der Regierungsrat ist ausserdem der Meinung, dass eine strikte Trennung von Wohnen und Dienstleistungen weder lärmtechnisch noch wirtschaftlich noch planerisch sinnvoll ist.

8.3.10 Steuerung des Branchenmixes

Betrifft Schreiben Nr. 15

Die tiefgreifende Steuerung des Wirtschafts- bzw. Branchenmixes durch den Nutzungsplan sei zu reduzieren.

Dies widerspricht dem Anliegen der gleichen Einsprecherin im Kapitel 8.3.9. Der Bebauungsplan differenziert nur zwischen emissionsintensiven industriellen und gewerblichen Nutzungen (Zone 7) einerseits und Mischnutzung (Wohnen und stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen) andererseits. Diese Differenzierung besteht bereits im Bau- und Planungsgesetz und geht weniger weit als die von der Einsprecherin geforderte „Wirtschaftszone“.

8.3.11 Erhalt des Baufelds 2 in der Zone 7

Betrifft Schreiben Nr. 11, 15

Die Planung führe dazu, dass nur 57'000 m² Bruttogeschossfläche in der Zone 7 bleibt (heute 75'000 m²), wobei das bisherige Baufeld 3 (Volta Haus) später einer Mischnutzung zugeführt werden könne. Baufeld 2 könne trotz dem Mindestarbeitsanteil von 30% nicht mehr als Gewerbezone betrachtet werden. Es sei grösstenteils von Industriezone umgeben.

Wie viel Bruttogeschossfläche (BGF) in der Zone 7 realisiert wird, ist offen, da es für Baufeld 1 keine maximale BGF gibt, sondern nur eine maximale Gebäudehöhe (40 m). Der Kanton geht aktuell von 64'000 m² aus (inkl. Volta Haus ausserhalb Bebauungsplanperimeter). Die mögliche Reduktion der BGF in der Zone 7 muss im Gesamtkontext der Wirtschaftsflächen gesehen werden. Der Bebauungsplan stellt die bisherige Bruttogeschossfläche für Arbeitsnutzungen sicher und ermöglicht bei entsprechender Marktnachfrage eine Vergrösserung um ca. 40%. Damit sind rund 2'000 bis 3'000 Arbeitsplätze möglich. Verdichtete Arbeitsflächen sind ausserdem nicht nur auf dem Areal VoltaNord, sondern auch bei anderen Transformationsgebieten vorgesehen (vgl. Kapitel 8.3.2).

Das Baufeld 2 soll gemäss Bebauungsplan tatsächlich keine Gewerbezone im bisherigen Sinne sein, sondern eine Mischzone, wo Wohnnutzung und stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen zulässig sind.

8.3.12 Zone „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“

Betrifft Schreiben Nr. 14

Auf dem Baufeld 2 sei aufgrund des hohen Anteils an gewerblichen Nutzungen die Zone „Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten“ festzulegen.

Die Erleichterung für Industrie und Gewerbebauten ermöglicht die Bewilligung von industriellen und gewerblichen Nutzungen in Wohn- und Gewerbebezonen. Sie gilt heute grundsätzlich nur an Orten ausserhalb der Industrie- und Gewerbezone, wo eine Wohnnutzung rechtlich zulässig wäre, aber faktisch ausgeschlossen ist wie z.B. auf dem Roche-Areal. Die Ansiedlung von lärminintensiven industriellen und gewerblichen Nutzungen auf Baufeld 2 ist weder vorgesehen noch erwünscht. Es besteht dafür Platz auf Baufeld 1, wo Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Auf Baufeld 2 sind stille bis mässig störende Arbeitsnutzungen möglich. Solche Wirtschaftsflächen werden im Kanton Basel-Stadt ebenfalls stark gefragt.

8.3.13 Flächenintensive Nutzungen

Betrifft Schreiben Nr. 15

Der Bebauungsplan sehe keine Möglichkeiten für flächenintensive Nutzungen vor.

Flächenintensive Nutzungen sind grundsätzlich auf jedem Baufeld möglich, allerdings nicht nur eingeschossig, sondern mehrgeschossig.

8.3.14 Nutzungsdauer Elsässerstrasse 215

Betrifft Schreiben Nr. 14

Das vorgesehene Gewerbehaus auf Baufeld 3 würde begrüsst. Die Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren erscheine jedoch sehr kurz und biete nicht die notwendige Planungssicherheit für Firmen.

Die Nutzungsdauer ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die einzelnen Flächen sollen voraussichtlich vermietet werden. Die Planungssicherheit basiert in erster Linie auf der Laufzeit des Mietvertrags. Diese Laufzeit wird die vorgesehene Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren mit Sicherheit unterschreiten, wie bei gewerblichen Mietverträgen üblich.

Bebauungsplan

8.3.15 Trennung des Bebauungsplans

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9,

Der Grossratsbeschluss zum Bebauungsplan VoltaNord sei in zwei Grossratsbeschlüsse (1. SBB, 2. Immobilien Basel-Stadt) zu trennen. Dies ermögliche eine unterschiedliche Beurteilung der zwei Parzellen und die Behandlung unterschiedlicher Anliegen.

Eine Trennung des Bebauungsplans VoltaNord ist aus planerischer Sicht nicht sinnvoll. Es handelt sich um ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept mit Abhängigkeiten zwischen den zwei Parzellen. Die Trennung des Bebauungsplans würde ausserdem zu Planungsverzögerungen führen, welche sowohl inhaltlich als auch zeitlich den Standortentscheid für die dringend benötigte Primarschule in Frage stellen und die Knappheit auf dem Wohn- und Arbeitsflächenmarkt verschärfen würden. Damit würde die Inanspruchnahme einer wichtigen Grünfläche (Voltamatte) als Schulprovisorium länger andauern.

Falls der Bebauungsplan IBS allein rechtskräftig werden sollte, würde die Wohn- und Schulnutzung auf Baufeldern 4 und 5 direkt an die Zone 7 angrenzen. Auf dem SBB-Areal würde kurz- bis mittelfristig eine Brache entstehen. Nutzungskonflikte wären bei einer neuen industriellen und gewerblichen Nutzung - im Gegensatz zum fein austarierten Nutzungskonzept des Bebauungsplans - viel wahrscheinlicher, insbesondere bezüglich Lärm und Schwerverkehr. Ausserdem würde der städtebauliche Abschluss zum zentralen Platz fehlen. Die westliche Grünfläche und Naturschutzzone, welche einen wesentlichen Beitrag zur Attraktivität des Areals leisten, würden wegfallen.

Falls der Bebauungsplan SBB allein rechtskräftig werden sollte, würde eine „Wohninsel“ mitten in einem Industriequartier entstehen. Auf der IBS-Parzelle würden die bestehenden Gebäude wohl kurz- bis mittelfristig umgenutzt (gewerbliche Nutzung). Die Realisierung der Primarschule auf dem Areal wäre nicht möglich. Da heute keine geeigneten Alternativstandorte bestehen, wäre eine Verzögerung von fünf bis zehn Jahren zu erwarten. Das Provisorium auf der Voltamatte müsste bis dahin in Betrieb gehalten werden.

Bei beiden Szenarien würden potentielle Wohnflächen wegfallen. Diese müssten auf den übrigen Transformationsarealen (Hafen, Klybeck, Dreispitz, Wolf, Walkeweg) kompensiert werden.

8.3.16 Trennung des Zonenänderungsplans

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9,

Der Zonenänderungsplan zum Bebauungsplan VoltaNord sei in zwei Grossratsbeschlüsse (1. SBB, 2. Immobilien Basel-Stadt) zu trennen. Dies ermögliche eine unterschiedliche Beurteilung der zwei Parzellen und die Behandlung unterschiedlicher Anliegen.

Der Zonenänderungsplan und der Bebauungsplan bilden eine Einheit und müssten verfahrenstechnisch entweder so beschlossen oder aber beide getrennt werden. Die Trennung vom Zonenänderungsplan wird abgelehnt (vgl. Kapitel 8.3.15).

8.3.17 Zweistufiges Planungsverfahren

Betrifft Schreiben Nr. 15

Das zweistufige Planungsverfahren reduziere die Planungssicherheit, wichtige Rahmenbedingungen würden auf die zweite Stufe verschoben. Bereiche wie die Mobilität würden klar vorgegeben, andere Bereiche (Störfall, Nutzungskonflikte) nicht. Dies sei insofern relevant, als in der zweiten Planungsstufe Beschlüsse durch den Regierungsrat getroffen werden.

Der Bebauungsplan VoltaNord liefert die Grundlagen für einen stufengerechten, politischen Grundsatzentscheid zur Transformation des Lysbüchelareals. Er definiert dabei die wichtigsten Rahmenbedingungen wie die zulässigen Nutzungen, die bauliche Dichte, die Lage der Baufelder, Freiräume und Erschliessung sowie die rechtlichen Vorgaben für die weitere Entwicklung bzgl. Planungsverfahren, Lärm, Störfallrisiko usw. Durch die Definition dieser Rahmenbedingungen können die Auswirkungen auf die Umgebung ausreichend geschätzt werden. Es besteht entsprechend beinahe so viel Planungssicherheit wie bei einer normalen Zone. Die noch offenen Fragen, insbesondere die Lage und Höhe der Gebäude, werden in einem Bebauungsplan zweiter Stufe bzw. im Baubegleiten definiert. Es stehen dabei die üblichen Rechtsmittel zur Verfügung.

Das zweistufige Planungsverfahren verfügt über mehrere Vorteile. Die wichtigsten Rahmenbedingungen werden bereits im ersten Schritt durch den Grossen Rat festgelegt. Diese lassen je nach Thema eine gewisse Flexibilität bei der Umsetzung zu, um auf sich verändernde Rahmenbedingungen wie beispielsweise die Marktnachfrage zu reagieren. Die verschiedenen Planungsschritte stellen dabei eine hohe Qualität der Entwicklung sicher. Falls der politische Grundsatzentscheid im ersten Planungsschritt negativ ausfällt, trägt das zweistufige Verfahren zur Schonung der durch Steuergelder finanzierten, kantonalen Planungsressourcen bei.

8.3.18 Ermächtigung des Regierungsrats

Betrifft Schreiben Nr. 14

Lit. e ermögliche es dem Regierungsrat, selbständig zonenplanerische Änderungen nach seinem Gutdünken zu vollziehen. Diese Kompetenz müsse ausschliesslich beim Grossen Rat liegen.

Zonenrechtliche Änderungen liegen grundsätzlich in der Kompetenz des Grossen Rats. Die räumliche Festlegung der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse ist heute nicht möglich, da der genaue Standort der Schule auf Baufeld 5 noch nicht vom Regierungsrat beschlossen wurde. Um das Planungsverfahren für das dringend benötigte Schulhaus zu beschleunigen, soll der Regierungsrat dazu ermächtigt werden, die Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse auf Baufeld 5 festzulegen. Die maximale Bruttogeschossfläche ist gleichzeitig um das durch die Schule benötigte Mass nach unten zu korrigieren. Es handelt sich somit um eine klar definierte Regelung und keinen Freipass.

8.3.19 Veloabstellplätze

Betrifft Schreiben Nr. 14, 15

Der maximale Anteil der Erdgeschossfläche für die Realisierung von Veloabstellplätzen, die zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet werden, sei von 30% auf 15% zu reduzieren. Ist der Bedarf vorhanden? Verbleibt einem Bauherrn laut Zonenbestimmungen noch genug Platz, um dennoch den vollen BGF-Betrag auszuschöpfen?

Wie im Ratschlag erläutert, geht es hier darum, Anreize für benutzerfreundliche, sichere Veloabstellplätze im Erdgeschoss zu schaffen. Eine Unterschreitung des maximalen Anteils ist selbstverständlich möglich, weshalb auf eine Reduktion des maximalen Anteils von 30% auf 15% verzichtet wird. Die Ausschöpfung des vollen BGF-Betrags ist möglich.

Lärm

8.3.20 Lärmkonflikte aufgrund Industrielärm

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11

Die vorgesehene Mischnutzung inkl. Wohnen schränkt die Tätigkeiten der Unternehmen auf dem Areal sowie im Umfeld ein.

Das übergeordnete Nutzungskonzept berücksichtigt die Ausgangslage bezüglich Lärm, Störfallrisiko, Geruchsemissionen und Erschliessung, in dem industrielle und gewerbliche Arbeitsnutzungen im Norden angesiedelt sind, wo die Voraussetzungen für Wohnen nicht gegeben sind, während Wohnnutzung schwerpunktmässig im Süden im Anschluss ans bestehende Wohnquartier liegt. Die Planung sieht dabei eine klare Entflechtung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen vor: lärmintensive Nutzungen im Norden (Baufeld 1) und Mischnutzungen (Wohnen und stille bis mässig störende Betriebe) im Süden (Baufelder 2, 4 und 5). Baufeld 1 ist auf allen Seiten von Arbeitsnutzung umgeben.

Bei den Mischnutzungen auf Baufeldern 2, 4 und 5 sowie bei den Schnittstellen zwischen diesen und der Umgebung werden Lärmkonflikte durch verschiedene Massnahmen und Rahmenbedingungen minimiert. Da es sich um ein Neubaugebiet handelt, können die Nutzungsanordnung und die städtebaulichen Strukturen Rücksicht auf die Lärmquellen innerhalb und ausserhalb des Planungsperrimeters nehmen, beispielsweise durch eine Anordnung der weniger lärmempfindlichen Arbeitsnutzungen an den lärmtechnisch heikelsten Stellen. Innerhalb der Baufelder 2, 4 und 5 sind nur stille bis mässig störende Betriebe zugelassen. Diese Betriebe werden sich in einer neuen Situation befinden und können sich entsprechend darauf einstellen. Die Mischnutzung von Wohnen und stillen bis mässig störenden Arbeitsnutzungen ist der Normalfall in Basel und funktioniert in der Regel ohne grosse Konflikte (vgl. Kapitel 8.3.5). Nichtsdestotrotz gibt es Nutzungskombinationen, die nicht zusammenpassen. Aus diesem Grund wird das nördliche Baufeld in der Industrie- und Gewerbezone belassen.

Auf der rechtlichen Ebene zeigt das Lärmgutachten für die Arealentwicklung VoltaNord, dass der Industrielärm aus der Umgebung die Immissionsgrenzwerte in Teilen von Baufeld 2 und Baufeld 4 sowie am östlichen Rand von Baufeld 5 überschreitet. Um die Entwicklungsmöglichkeiten der Firmen ausserhalb des Areals zu berücksichtigen werden die Lärmschutzvorschriften für Neubauten auf dem Areal durch den Bebauungsplan um 5 dB(A) strenger gestaltet, als die Immissionsgrenzwerte (IGW) der eidgenössischen Lärmschutzverordnung dies fordern. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte minus 5 dB ist insbesondere durch die städtebauliche Struktur, die Nutzungsanordnung sowie durch bauliche und gestalterische Massnahmen am Gebäude einzuhalten.

Zuletzt ist zu erwähnen, dass das städtebauliche Konzept den Abstand zwischen den Mischnutzungen auf Baufeldern 2, 4 und 5 einerseits und den westlichen Industrielärmquellen andererseits maximiert. Ausserdem besteht im Rahmen der Entwicklungen auf den zwei Bell-Arealen Schlachthofstrasse und Elsässerstrasse die Möglichkeit für möglichst kostenneutrale Lärmoptimierungen an der Quelle.

8.3.21 Lärmkonflikte Schule

Betrifft Schreiben Nr. 14

Die Nähe der Schule zu lärmintensiven Betrieben auf Baufeld 3 würde zu Lärmkonflikten führen.

Auf Baufeld 3 ist die Umnutzung der bestehenden Liegenschaft Elsässerstrasse 215 vorgesehen. Lärmkonflikte werden durch die Erschliessung direkt von der Elsässerstrasse aus sowie die Tatsache, dass keine Arbeitsnutzungen ausserhalb des Gebäudes vorgesehen sind, minimiert.

8.3.22 Lärmempfindlichkeitsstufe Planungsperimeter

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14

Es sei dem gesamten Bebauungsplanperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zuzuweisen.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) hängt immer von den zulässigen Nutzungen gemäss Zonenplan ab. Die LES IV ist gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. d der eidgenössischen Lärmschutzverordnung nur in „Zonen, in denen stark störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Industriezonen“ zulässig. Sie ist entsprechend nur in der Industrie- und Gewerbezone (Baufelder 1 und 3) vorgesehen. Das Anliegen der Einsprecher wäre nur dann möglich, wenn das gesamte Areal in der Zone 7 bleiben würde. Dies wird vom Regierungsrat abgelehnt (vgl. Kapitel 8.3.1).

8.3.23 Lärmempfindlichkeitsstufe Baufeld 2

Betrifft Schreiben Nr. 14

Es sei nicht nachvollziehbar, warum das Baufeld 2 (Arbeitsnutzungen) einer tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe überführt werden soll.

Auf Baufeld 2 sollen Wohn- und mässig störende Arbeitsnutzungen (Mischnutzung) zulässig sein. In solchen Zonen soll gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c der eidgenössischen Lärmschutzverordnung die ES III gelten.

8.3.24 Massnahmen an der Quelle

Betrifft Schreiben Nr. 14

Die Aussage, dass Massnahmen an der Quelle nicht zwingend erforderlich sind, sei zu bezweifeln, da die Lärmempfindlichkeitsstufe von LES IV auf LES III reduziert wird.

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird zwar auf den Baufeldern 2, 4 und 5 auf LES III reduziert. Gleichzeitig wird jedoch im Bebauungsplan gefordert, dass die Gebäude sich um 5dB besser schützen, als die Lärmschutzverordnung dies verlangt. Dieser „Spielraum“ kommt nicht nur den Nutzern des Areals zugute, sondern soll auch ermöglichen, die Bedürfnisse der angrenzenden Betriebe zu berücksichtigen. Bei grösseren Arealentwicklungen wie auf den Bell-Arealen Elsässerstrasse und Schlachthofstrasse werden möglichst kostenneutrale Lärmoptimierungen angestrebt.

8.3.25 Mehrstufige Lärmregelung

Betrifft Schreiben Nr. 14

Es sei stossend, dass detaillierte Absichten und Kenntnisse, wie mit den Lärmemissionen umgegangen werden soll, erst im zweiten Bebauungsplan vorgesehen seien. Korrekturen seien dann nicht mehr möglich.

Die rechtlichen Vorgaben für die Arealentwicklung sind sehr klar formuliert (vgl. Kapitel 8.3.24). Die konkrete Umsetzung dieser Vorgaben wird im Rahmen des städtebaulichen Varianzverfahrens (direkt nach Rechtskraft Bebauungsplan VoltaNord) geprüft und bei weiteren architektoni-

schen Varianzverfahren verfeinert. Die Festlegung von genauen städtebaulichen und architektonischen Vorgaben wäre zum aktuellen Zeitpunkt nicht stufengerecht und würde die Suche nach optimalen Lösungen erschweren. Ausnahmen von den Lärmgrenzwerten im Bebauungsplan setzt das Einverständnis des Regierungsrats voraus.

8.3.26 Fluglärm

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9

Die An- und Abflugschneise des Euroairports verlaufe westlich des Areals.

Die gesetzlichen Grenzwerte für Fluglärm werden auf dem Areal VoltaNord eingehalten.

Störfallvorsorge

8.3.27 Störfallvorsorge Wohnen

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15

Das industrielle und gewerbliche Umfeld (insbesondere Bahnlinie, Kehrriechverbrennungsanlage, Lottner AG, Schlachthof, Brenntag) birge ein zu hohes Risiko für die vorgesehene Wohnnutzung dar. Die Regelung von Konflikten würde den administrativen Aufwand erhöhen und zur Abwanderung der Firmen führen. Das Fehlen der genauen Vorgaben führe zu Unsicherheiten in der weiteren Planung.

Von den genannten Gefahrenquellen sind nur die Bahnlinie, die Brenntag Schweizerhall AG und das Bell-Areal an der Elsässerstrasse störfalltechnisch relevant in Bezug auf das Gebiet VoltaNord. Die kantonale Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) hat eine Risikoanalyse durchgeführt und ist zum Schluss gekommen, dass das Risiko für das Entwicklungsgebiet VoltaNord als „bedingt tragbar“ einzustufen ist (vgl. Kapitel 8.3.28), was teilweise bereits heute zutrifft. Die kantonale Kommission für Risikobeurteilungen (RISKO) hat dieses Ergebnis gestützt. Die Entwicklung wird dementsprechend befürwortet.

Der administrative Aufwand für die betroffenen Störfallbetriebe beschränkt sich grundsätzlich auf die Aktualisierung des sogenannten Kurzberichts. Eine Abwanderung von Firmen ist nicht zu erwarten, da die Störfallrisiken der Brenntag Schweizerhall AG zum allergrössten Teil im tragbaren Bereich sind und die Produktionsanlagen der Bell Schweiz AG an der Elsässerstrasse 174 gemäss eigener Medienmitteilung vom 25. Februar 2016 mittelfristig so oder so umgenutzt oder veräussert werden sollen. Neue Störfallbetriebe wären auf Baufeld 1 zonenkonform.

Der Umgang mit dem Thema Störfall im Bebauungsplan ist stufengerecht klar definiert. Die operative Umsetzung dieser Ziele und Vorgaben wird im Rahmen des städtebaulichen Varianzverfahrens geprüft und in weiteren Projektwettbewerben verfeinert. Da es sich weitgehend um ein Neubaugebiet handelt, können Nutzungen, Städtebau und Architektur auf die Störfallsituation abgestimmt werden. Es bestehen dabei einige Gemeinsamkeiten zwischen der Lärm- und der Störfallsituation, welche insbesondere bei der Nutzungsanordnung und den städtebaulichen Formen ähnliche Impulse auslösen werden.

8.3.28 Störfallvorsorge Schule

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14

Das industrielle und gewerbliche Umfeld stelle ein zu hohes Risiko für die vorgesehene Schulnutzung dar.

Die Frage, ob das Störfallrisiko für die Schulnutzung zu hoch ist, wurde von der kantonalen Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) sowie von der kantonalen Kommission für Risikobeurteilungen (RISKO) geprüft. Massgebend dabei waren die „Beurteilungskriterien zur Störfall-

verordnung“ (BUWAL, 1996). Für das Projekt VoltaNord wurden sämtliche Anlagen im Geltungsbereich der Störfallverordnung berücksichtigt, die sich im Umfeld befinden und die bei einem Störfall Auswirkungen im Projektperimeter (Gebäude und Aussenflächen) haben könnten. Die KCB und die RSKO kommen übereinstimmend zum Schluss, dass das Risiko für Bevölkerung inklusive der Schule „bedingt tragbar“ ist und befürworten das Projekt. „Bedingt tragbar“ bedeutet, dass die mit der Arealentwicklung verbundenen Risiken akzeptabel sind, vorausgesetzt es werden störfalltechnische Auflagen erfüllt. Diese Auflagen zur Störfallvorsorge sind teilweise im Grossratsbeschluss (lit. q und r) aufgeführt. Weitere Bedingungen sind zum Beispiel, dass eine Wohnnutzung im bisherigen Baufeld 3 (Volta Haus) ausgeschlossen wird (neu: ausserhalb Bebauungsplanperimeter in der Zone 7) und dass die im Kapitel 2.4.4 aufgeführten Massnahmen zur Störfallvorsorge in Absprache mit der KCB geprüft werden müssen, wobei ein besonderes Augenmerk auf die Nutzung der Schule gerichtet wird. Des Weiteren ist die Bell Schweiz AG verpflichtet worden, zum Zeitpunkt der Realisierung des Schulhauses Lysbüchel spezifische Massnahmen umzusetzen. Unter Berücksichtigung dieser Massnahmen ist das Störfallrisiko tragbar.

8.3.29 Störfallbetriebe

Betrifft Schreiben Nr. 15

Das Verbot von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, soll nur auf den Baufeldern 4 und 5 gelten (nicht 2 und 3).

Gemäss Art. 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) müssen die Betreiber von Anlagen, die bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen oder seine natürliche Umwelt schwer schädigen können, die zum Schutz der Bevölkerung und Umwelt notwendigen Massnahmen treffen. Dazu gehört auch, dass die geeigneten Standorte zu wählen und die erforderlichen Sicherheitsabstände einzuhalten sind. Analog hält Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Anhang 2.1 lit. a StFV fest, dass der Inhaber eines Betriebs einen geeigneten Standort bzw. eine geeignete Linienführung auswählen und die erforderlichen Sicherheitsabstände einhalten muss. Da in den Bebauungsfeldern 2, 4 und 5 aufgrund der Nutzungsart (Wohnen und Arbeiten) sowie der Nutzungsdichte eine Durchmischung von Gewerbe und Wohnen möglich wäre, können bei Betrieben, bei denen die obgenannten Bedingungen zutreffen, die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, um eine schwere Schädigung der Bevölkerung zu vermeiden. In diesem Sinne kann der Standort nicht als geeignet bezeichnet werden, weshalb eine Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen schwer schädigen können, gemäss Art. 10 USG ausgeschlossen ist. Die Industrie- und Gewerbezone ist im gleichen Sinne explizit für Nutzungen bestimmt, die wegen der Gefahr von Störfällen aus Wohngebieten fernzuhalten sind (Bau- und Planungsgesetz §34 Abs. 1 lit. b).

Mobilität

8.3.30 Schwerverkehrerschliessung / Priorisierung Fuss- und Veloverkehr

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15

Die Schwerverkehrerschliessung des Areals sei zu gewährleisten. Die Priorisierung von Fuss- und Veloverkehr durch z.B. Tempo 30-Zonen sei aufgrund der Verschlechterung der Zugänglichkeit für die Unternehmen abzulehnen. Die Mobilitätsbedürfnisse der ansässigen Betriebe seien zu berücksichtigen und die direkte Erschliessung sowie der hindernisfreie Anschluss ans übergeordnete Netz zu garantieren.

Der überwiegende Grossteil des Schwerverkehrs fährt direkt von Baufeld 1 in die Schlachthofstrasse oder von Baufeld 3 direkt auf die Elsässerstrasse (und von dort nach Norden). Diese Lastwagen kommen nicht in Kontakt mit Wohngebieten, die Schwerverkehrerschliessung ist daher problemlos möglich. Das genaue Verkehrsregime ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans VoltaNord und wird zu einem späteren Zeitpunkt definiert. Die Planungsleitsätze (vgl. Kapitel 3, „Nachhaltigkeit“) legen folgendes fest: „Die Planung priorisiert konsequent den Fuss- und Velo-

verkehr im Sinne einer Stadt der kurzen Wege, ohne dabei die Anlieferungsmöglichkeiten der künftigen Nutzer einzuschränken.“ Die Mobilitätsbedürfnisse der künftigen Betriebe werden also berücksichtigt.

8.3.31 Schwerverkehrserschliessung Volta Haus

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9,

Das Schwerverkehrserschliessungskonzept für das Volta Haus sei aufgrund der Konflikte mit der vorgesehenen Wohn- und Schulnutzung nicht zweckmässig.

Gemäss der Verkehrszählung von 2014 verursacht das Volta Haus nur etwa 60 Lastwagenfahrten pro Tag. Die höchsten Lastwagenbelastungen liegen bei je 5 Zu- und 5 Wegfahrten in der Spitzenstunde (7:30 - 8:30 Uhr). Dabei können verkehrstechnische Massnahmen wie Tempo 30 Zonen das Risiko auf ein vertretbares Ausmass reduzieren.

8.3.32 Zielkonflikt Verdichtung / ebenerdige Erschliessung

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14

Die angestrebte Verdichtung verringere das Potential für ebenerdige Zugangsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe um ein Vielfaches. Diese seien für industrielle und gewerbliche Nutzungen unerlässlich.

Eine bauliche Verdichtung und eine gute Zugänglichkeit müssen sich nicht ausschliessen. Das Projekt „Werkarena“ an der Neudorfstrasse sieht eine Erschliessung für Lieferwagen nicht nur im Erdgeschoss, sondern auch im 1. und 2. Obergeschoss vor. Damit könnte das Projekt als Vorbild für eine gewerbliche Verdichtung auf Baufeld 1 dienen.

8.3.33 Anschlussgleise

Betrifft Schreiben Nr. 6

Die Planung beinhalte keine Ausführungen über Anschlussgleise, welche für eine sinnvolle wirtschaftliche Nutzung (Logistik) unerlässlich sind. Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Anschlussgleise sorgen die Kantone dafür, dass Industrie- und Gewerbebezonen mit Anschlussgleisen erschlossen werden. Die Brenntag Schweizerhall AG, die Volta Haus AG, die Schmoll AG sowie zahlreiche andere Betriebe sind auf einen Bahnanschluss angewiesen. Ein gleichwertiges Areal mit Bahnanschluss sei auf dem Kantonsgebiet nicht mehr erhältlich.

Das Bundesgesetz über die Anschlussgleise wurde aufgehoben und soweit sinnvoll ins Gütertransportgesetz aufgenommen. Das Gütertransportgesetz beinhaltet folgenden Grundsatz: „Kantone und Gemeinden sorgen mit Massnahmen der Raumplanung dafür, dass die Industrie- und Gewerbebezonen soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar mit Anschlussgleisen erschlossen werden“ (Art. 12). Die bestehenden Anschlussgleise für die Industrie- und Gewerbezone auf dem nördlichen Teil des Baufelds 1 für die Erschliessung von Baufeld 1 und dem Brenntag-Areal werden voraussichtlich erhalten. Die Abstellgleise auf Baufeld 1 werden hingegen voraussichtlich aufgehoben. Bei Baufeld 3 wird der bestehende Bahnanschluss ebenfalls aufgehoben, da er für die vorgesehene Nutzung nicht zwingend notwendig ist. Der Bahnanschluss zum Volta Haus soll voraussichtlich erhalten bleiben.

8.3.34 Parkierung

Betrifft Schreiben Nr. 14

Die heutige Anzahl Parkplätze auf dem Areal sei beizubehalten.

Die künftige maximale Anzahl Parkplätze gemäss kantonaler Parkplatzverordnung richtet sich grundsätzlich nach den künftigen Nutzungen auf dem Areal, die im Bebauungsplan VoltaNord

teilweise aber nicht abschliessend definiert werden. Unterschreitungen der maximalen Anzahl liegen im Ermessen der Grundeigentümer.

Diverses

8.3.35 Benutzbarkeit der Naturersatzfläche

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15

Es sei nicht sinnvoll, eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf.

Die Ersatzpflicht der bestehenden schützenswerten Biotope auf dem Areal ist im Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) geregelt (vgl. Kapitel 4.6). Eine Reduktion der Fläche gegenüber heute ist grundsätzlich nur mit einer Qualitätssteigerung möglich, so dass der Naturwert insgesamt nicht geschmälert wird. Um diese Qualitätssteigerung zuzulassen, wurde beschlossen, dass die Naturersatzfläche nur zu maximal 20% betreten werden darf. Damit handelt es sich um eine Fläche, wo der Naturschutz im Vordergrund steht. Dies heisst jedoch nicht, dass die Fläche nicht erlebbar sein soll. Das Beispiel des preisgekrönten Erlenmattparks zeigt auf, wie Naturschutz und Erholungsnutzung erfolgreich in Einklang miteinander gebracht werden können. Um dieses Ziel zu erreichen, soll die Gestaltung der westlichen Natur- und Grünfläche im Rahmen von zwei verschiedenen qualitätssichernden Varianzverfahren (1. Konzept, 2. Projekt) geplant werden.

8.3.36 Grösse der Naturersatzfläche

Betrifft Schreiben Nr. 11

Die Naturersatzfläche sei zu klein und weise bezüglich Besonnung nicht die notwendige Qualität der bisherigen Trockenstandorte auf.

Die Aussage zur Grösse der Naturersatzfläche wird nicht begründet und lässt sich deshalb schwer beantworten. Die Flächenreduktion im Vergleich zu heute wird durch eine Qualitätssteigerung kompensiert, so dass der Gesamtwert in etwa gleich bleiben soll. Die Lage der Naturschutzfläche mit einer Südwestorientierung am östlichen Rand des Gleisfeldes und mit zunehmendem Abstand zu den Baufeldern im südlichen Bereich ist für die Besonnung der Naturschutzfläche ideal.

8.3.37 Widerspruch zum kantonalen Richtplan

Betrifft Schreiben Nr. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15

Die vorgesehene Planung widerspreche dem kantonalen Richtplan, der das Gebiet als wirtschaftliches Schwerpunktgebiet bezeichnet. Die vorgesehene Verdichtung der emissionsintensiven Nutzungen auf Baufeld 1 sei kein Ersatz für den Verlust von Flächen in der Industrie- und Gewerbezone und würde zu einer Verdrängung der flächen- und lärmintensiven Betriebe ins Umland führen.

Der Umgang mit dem kantonalen Richtplan wird im Kapitel 2.4.1 ausführlich behandelt. Der Bebauungsplan ermöglicht eine „Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten“ (Objektblatt S2.1, kantonaler Richtplan) und damit rund 2'000 bis 3'000 neue Arbeitsplätze. Die durch die Nutzungsintensivierung frei gewordene Fläche soll anderen Nutzungen wie Wohnen zugeführt werden. Dies sei gemäss Objektblatt S2.1 denkbar, wenn eine klare Nutzungsentflechtung gewährleistet ist. Die vorliegende Planung stellt diese Entflechtung durch eine klare Trennung von lärmintensiven und lärmempfindlichen Nutzungen sicher. Der dringende Bedarf nach neuem Wohnraum im Kanton und die Eignung des südlichen Teils des Areals dafür wird im Ratschlag erläutert (vgl. auch Kapitel 8.3.1). Die Änderungen auf dem Areal VoltaNord sind ausserdem im Gesamtkontext der kantonalen Wirtschaftsflächenstrategie zu beurteilen, welche im Kapitel 8.3.2 ausführlich erläutert wird.

8.3.38 Areal Lysbüchel als Zeitzeuge

Betrifft Schreiben Nr. 7, 9

Das Areal Lysbüchel sowie das Gebäude Lysbüchelstrasse 310 seien erhaltenswert und stellen ein historisches Zeugnis der Stadtentwicklung dar.

Gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) liegt das Lysbüchelareal in einem Gebiet mit dem Erhaltungsziel b. Das Areal verfüge über keine besondere räumliche oder architekturhistorische Qualität, habe jedoch eine „gewisse Bedeutung“ für das Ortsbild. Es seien konkret die Eigenschaften zu erhalten, die „für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind“. Ziel des ISOS ist demnach nicht der Erhalt der bestehenden Bausubstanz, sondern die Sicherstellung qualitätsvoller Beziehungen zu angrenzenden Ortsbildteilen. Im vorliegenden Fall soll dieses Ziel durch die konsequente Anwendung von qualitätssichernden Verfahren wie Wettbewerben erreicht werden. Im Inventar der Kantonalen Denkmalpflege sind keine Inventarobjekte im Planungsgebiet enthalten.

8.3.39 Energievorgaben

Betrifft Schreiben Nr. 14, 15

Die Energiestandards würden über das aktuelle Energiegesetz hinausgehen. Dem revidierten Energiegesetz (zurzeit in der Kommissionsberatung) würde vorgegriffen. Es solle das kantonale Energiegesetz gelten.

VoltaNord soll ein nachhaltiges Quartier werden (vgl. Planungsleitsätze im Kapitel 3), weshalb auch strengere Energievorschriften gerechtfertigt sind. Das Energiegesetz gilt für den ganzen Kanton. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich hingegen um eine sogenannte „Sondernutzungsplanung“ für ein bestimmtes Areal. Begründete Sonderregelungen sind dementsprechend möglich.

8.3.40 Mehrwertabgabe

Betrifft Schreiben Nr. 14, 15

Die Revision des Bau- und Planungsgesetzes in Bezug auf Mehrwertabgabe sei noch nicht rechtskräftig. Es bestünde eine grosse Rechtsunsicherheit. Der Text ist klarer zu formulieren.

Die aktuelle Revision des Bau- und Planungsgesetzes in Bezug auf die Mehrwertabgabe war die Grundlage für die Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen über die Mehrwertabgabe. Wie die Einsprecher darauf hinweisen, ist diese Revision noch nicht rechtskräftig. Um dennoch die Planungs- und Rechtssicherheit für den Kanton und die Grundeigentümerinnen sicherzustellen, wurde beschlossen, die vorgesehenen Änderungen im privatrechtlichen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern festzuhalten, wie im Bericht erläutert. Es ist allen Vertragsparteien klar, dass die vorgesehene Regelung sowohl im positiven als auch im negativen Sinne von den endgültigen Änderungen des Bau- und Planungsgesetzes abweichen kann. Bei Differenzen zwischen dem Gesetz und dem städtebaulichen Vertrag gilt der städtebauliche Vertrag. Diese Rechtslage wird neu im Ratschlag ausführlicher formuliert.

8.3.41 Weitere redaktionelle Änderungen

Betrifft Schreiben Nr. 15

Folgende Änderungen sind vorzunehmen:

- Kapitel 2.1, Abs. 2, ersten Satz ersetzen: „Potential besteht in der Neueinzonung, der Verdichtung von Wohnzonen, der Schaffung von Hochhäusern und in der Transformation von unternutzten Industrie-, Gewerbe und Bahnarealen.“ ~~Zusätzlicher Wohn- und Gewerbebaum kann mit wenigen Ausnahmen nur in den bereits bebauten Gebieten der Stadt realisiert werden.~~

Der zu streichende Satz sagt in erster Linie aus, dass die im Basisratschlag angenommene Neueinzonung (Stadttrandentwicklung Nordwesten) oder auch weitere (heute nicht beabsichtigte) Einzonungen kaum genug Potential aufweisen, um die Nachfrage nach Wohn- und Wirtschaftsflächen zu befriedigen. Der zweite Satz fügt hinzu, dass die Verdichtung von bestehenden Mischzonen ein gewisses Potential hat. Hochhäuser führen insbesondere beim Wohnungsbau nicht zwingend zu einer Verdichtung, da sie verhältnismässig grosse Freiflächen voraussetzen. Das Potential von Neueinzonungen, Verdichtungen im Bestand und Verdichtung durch Hochhäuser ist entsprechend vorhanden, darf jedoch nicht überschätzt werden. Das grösste Potential besteht in den oft unternutzten Transformationsgebieten, der Fokus wird entsprechend hier gelegt.

- Kapitel 2.1, Abs. 5, letzten Satz anpassen: „Die Attraktivität des Areals generell für Arbeitsnutzungen und teilweise im südlichen Teil als auch für Wohnnutzungen kann...“

Es geht bei diesem Satz nicht um eine Analyse der Attraktivität der verschiedenen Arealteile, sondern um die Notwendigkeit einer koordinierten Entwicklung.

- Kapitel 2.3.1, Abs. 2, ersten Satz anpassen: „...durch die Neuorganisation eine zeitgemässe sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbenutzung...“

Die vorgeschlagene Änderung wird sinngemäss umgesetzt.

- Kapitel 2.4.1, Abs. 5, folgenden Satz streichen: „~~Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnützungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf der SBB-Parzelle aufnehmen~~“. Mit dem heutigen Firmenmix könne diese Ausnützungsziffer nicht erreicht werden.

Das Projekt „Werkarena“ an der Neudorfstrasse zeigt, dass eine gewerbliche Verdichtung grundsätzlich möglich ist. Eine Ausnützungsziffer von 2.0 auf Baufeld 1 ist nicht unrealistisch. Eine aktuelle Machbarkeitsstudie zu Baufeld 1, wo einige SBB-Mieter und –Baurechtsnehmer involviert sind, soll aufzeigen, wie dies funktionieren könnte.

- Kapitel 2.4.2, Abs. 1, ersten Satz anpassen: „...als Folge der industriellen ~~Vorbelastung~~ Nutzung...“. Der Begriff Vorbelastung zementiere das negative Bild der Industrie.

Die vorgeschlagene Änderung wird umgesetzt.

- Kapitel 4.5.3, „Verfahren“, folgenden Satz anpassen: Realisierung der öffentlichen Freiräume ~~vor oder während~~ in Übereinstimmung mit der Entwicklung der angrenzenden Baufelder

Es geht hier um die zeitliche Koordination der Realisierung von Baufeldern und Freiräumen. Die Freiräume sollen möglichst vor oder gleichzeitig mit dem Einzug der NutzerInnen fertiggestellt werden. Die inhaltliche Übereinstimmung zwischen Baufeldern und Freiräumen wird selbstverständlich auch angestrebt und soll im Rahmen von mehreren Varianzverfahren gesichert werden.

- Kapitel 4.6.2, ersten Satz anpassen: „Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der wichtigsten von mehreren Entwicklungsgebieten der Stadt Basel..., welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist äusserst wichtig sind“.

Die Schwächung dieses Satzes lässt ausser Acht, dass die Erstellung von Wohnraum im Kanton nicht mit der Arbeitsplatzentwicklung Schritt halten kann. Die Realisierung der Arealentwicklung VoltaNord ist zusammen mit den übrigen Transformationsgebieten kritisch für die Weiterentwicklung des Kantons.

9. Abwägung raumwirksamer Interessen

Planungsaufgaben, wozu auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne gehören, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1–3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 5 sowie dem Kapitel 8 entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 2.5 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.

10. Formelle Prüfungen

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlag gemäss § 8 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltgesetz) vom 14. März 2012 überprüft.

Das Justiz- und Sicherheitsdepartement hat die nutzungsplanerischen Änderungen im Hinblick auf die Aufnahme in die Gesetzessammlung geprüft.

11. Antrag

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt



Elisabeth Ackermann
Präsidentin



Barbara Schüpbach-Guggenbühl
Staatsschreiberin

Beilage

- Entwurf Grossratsbeschluss
- Zonenänderungsplan
- Bebauungsplan
- Wohnanteiländerungsplan
- Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan
- Bau- und Strassenlinienplan
- Kopien der nicht zurückgezogenen Einsprachen

Grossratsbeschluss

betreffend

Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien

Nichteintreten auf Einsprachen

Ausgabenbewilligung für die Planung der öffentlichen Freiräume, Ausgabenbewilligung für die Finanzierung der Landerwerbskosten

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.0090.01 vom 21. Juni 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. vom, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'941 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'939 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

Verfahren

- a. Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, sind auf den Baufeldern sowie für die öffentlich zugänglichen Flächen Varianzverfahren durchzuführen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen.
- b. Vor einer künftigen Bebauung sind in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Baubestimmungen über die einzelnen Baufelder im Rahmen von Bebauungsplänen zu erlassen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen. Es darf gestützt auf ein Varianzverfahren vom Bau- und Planungsgesetz abgewichen werden. Unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche gemäss lit. g und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ist der Regierungsrat ermächtigt, die Bebauungspläne zu erlassen.
- c. Der Regierungsrat wird ermächtigt, innerhalb der Grünanlagezone eine Naturschutzzone festzulegen.

¹ SG 730.100

- d. Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf Baufeld 5 eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festzulegen und die maximale BGF im restlichen Baufeld 5 entsprechend anzupassen.

Nutzungsart

- e. Es sind in den Baufeldern 2, 4, und 5 folgende Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteile einzuhalten:

	<i>Mindestwohnanteil</i>	<i>Mindestarbeitsanteil</i>
Baufeld 2:	40%	40%*
Baufeld 4:	80%	-
Baufeld 5:	60%	-

* davon 50% im nördlichen Bereich des Baufelds

- f. Zwischen Baufeldern 3 und 5 ist eine unterirdische private Nutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Zone 7.

Nutzungsmass

- g. In den Baufeldern 1 bis 5 dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Baufeld 1:	gemäss Grundordnung
Baufeld 2:	63'000 m ²
Baufeld 3:	gemäss Grundordnung
Baufeld 4:	24'000 m ²
Baufeld 5:	28'000 m ²

- h. Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist möglich, setzt jedoch eine alle davon betroffenen Baufelder übergreifende städtebauliche Studie analog lit. a. voraus.
- i. Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30% der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.
- j. Öffentliche Turnhallen werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Vielfalt

- k. Baufeld 2 ist in drei bis fünf Baufelder zu unterteilen. Dabei sind mindestens zwei qualitativ hochstehende Querachsen für den Langsamverkehr zu realisieren.
- l. In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau).

Natur- und Freiflächen

- m. Es ist innerhalb der westlichen Grünanlagezone eine Naturschutzzone mit einer Fläche von 1,25 ha festzulegen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Diese bezweckt den Schutz der trockenwarmen Ruderalvegetation mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie dem überregionalen Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume. Es sind jegliche Nutzungen untersagt, welche den Schutzzwecken widersprechen. Es ist durch gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Schutzzwecke eingehalten

werden. Eine mit dem Artenschutz vereinbare Erholungsnutzung ist auf maximal 20% der Fläche zulässig.

Erschliessung und Parkierung

- n. Im Bereich der mit einem Pfeil markierten Stellen sind qualitativ hochwertige, öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Diese sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch sicherzustellen.
- o. Auf Baufeld 3 sind bis zu 150 unterirdische, nutzungsabhängige Parkplätze realisierbar. Neubauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Lärm

- p. Es gelten in allen Baufeldern die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung minus 5 dB. Der Regierungsrat kann für städtebaulich, architektonisch und lärmtechnisch sinnvolle Lösungen Ausnahmen von den im ersten Satz genannten Lärmgrenzwerten bis zu den Immissionsgrenzwerten für einzelne Gebäudeteile gewähren.

Störfall

- q. Bauten und Nutzungen sind so zu realisieren, dass die Sicherheit der Bevölkerung neben den risikorelevanten Anlagen nicht übermässig gefährdet wird und die Risiken tragbar bleiben.
- r. In den Baufeldern 2, 4 und 5 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.

Entwässerung

- s. Überall wo technisch und wirtschaftlich möglich, sind Installationen für die Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser auf den Baufeldern versickern zu lassen.

Energie

- t. Für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.
- 3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

III. Nichteintreten auf Einsprachen

Auf die im Ratschlag Nr. 17.0090.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen wird nicht eingetreten.

IV. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 13'945 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

V. Änderung Wohnanteilplan

Die Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'943 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

VI. Festlegung Bau- und Strassenlinien

Die Änderung der Bau- und Strassenlinien gemäss Plan Nr. 13'946 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

VII. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Der Grossratsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Bahnhof St. Johann / Voltastrasse vom 15. Januar 2003 wird in den Bereichen, wo der Bebauungsplan Nr. 165 vom Bebauungsplan VoltaNord überlagert wird, aufgehoben.

VIII. Ausgabenbewilligung Planung

Für die Planung der Allmendflächen der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 1'350'000 bewilligt.

IX. Ausgabenbewilligung Finanzierung Landerwerbskosten

- a. Für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 2'390'000 bewilligt.
- b. Der Regierungsrat wird ermächtigt, weitere einmalige Ausgaben für die Finanzierung der Landerwerbskosten zu bewilligen:

Flächen zwischen Bau- und Strassenlinie (Stand: Bebauungsplan VoltaNord)	Fr. 100/m ²	max. Fr. 350'000
---	------------------------	------------------

X. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam.

Rechtsmittelbelehrung:

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

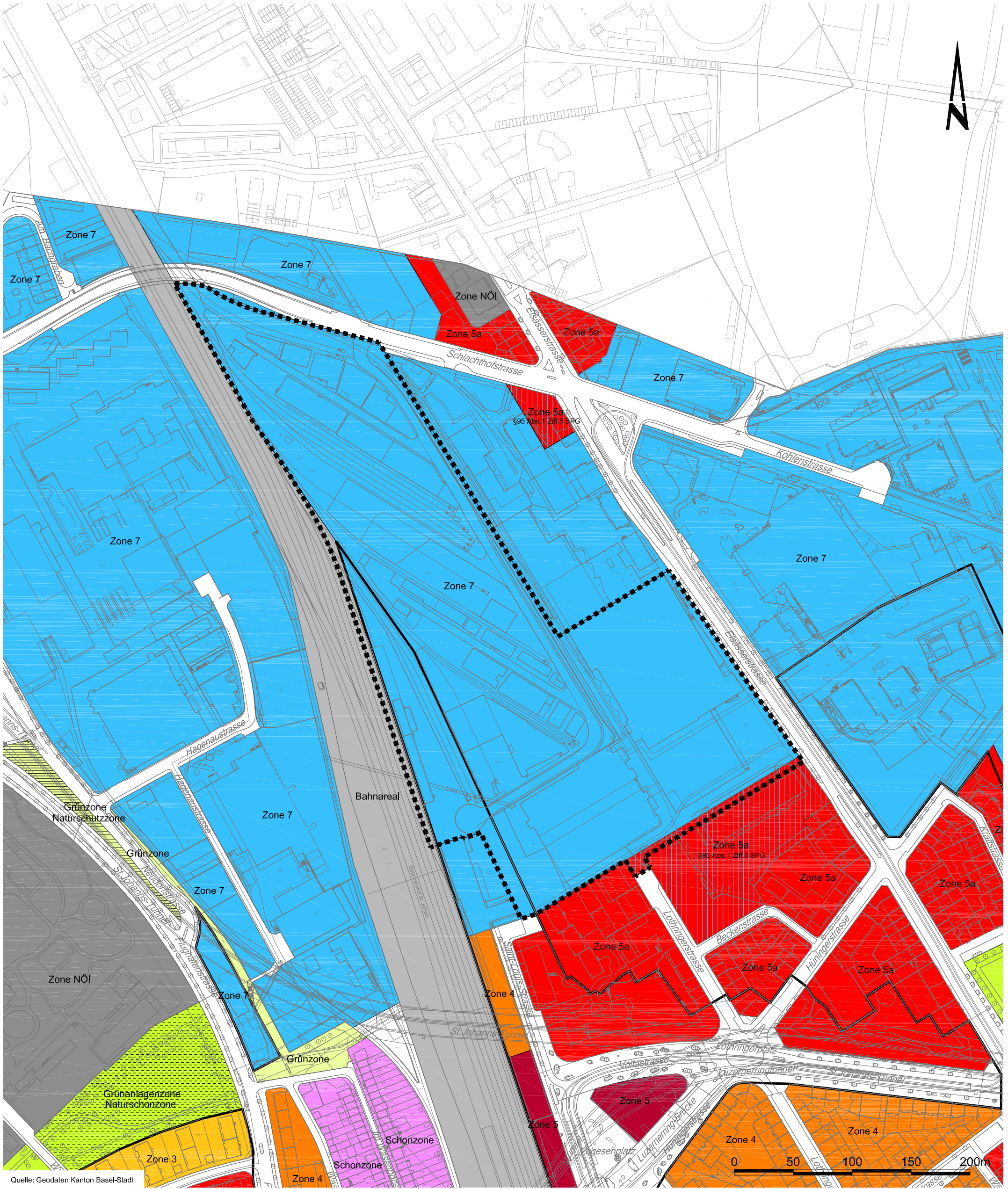
Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrunde liegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle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

■■■■■ Planungsperimeter

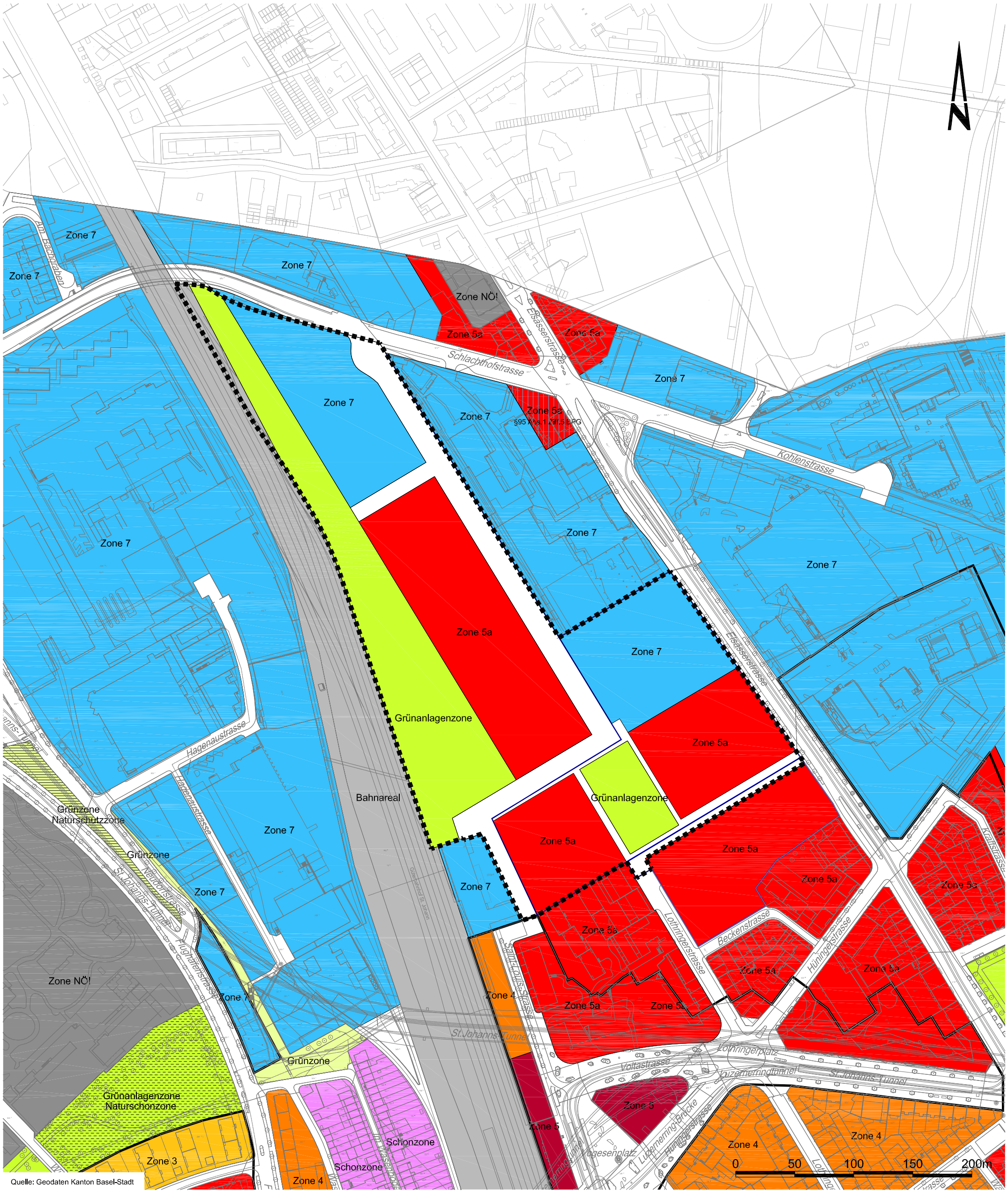


Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord
Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'940



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungspereimeter
- Parzellengrenze



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

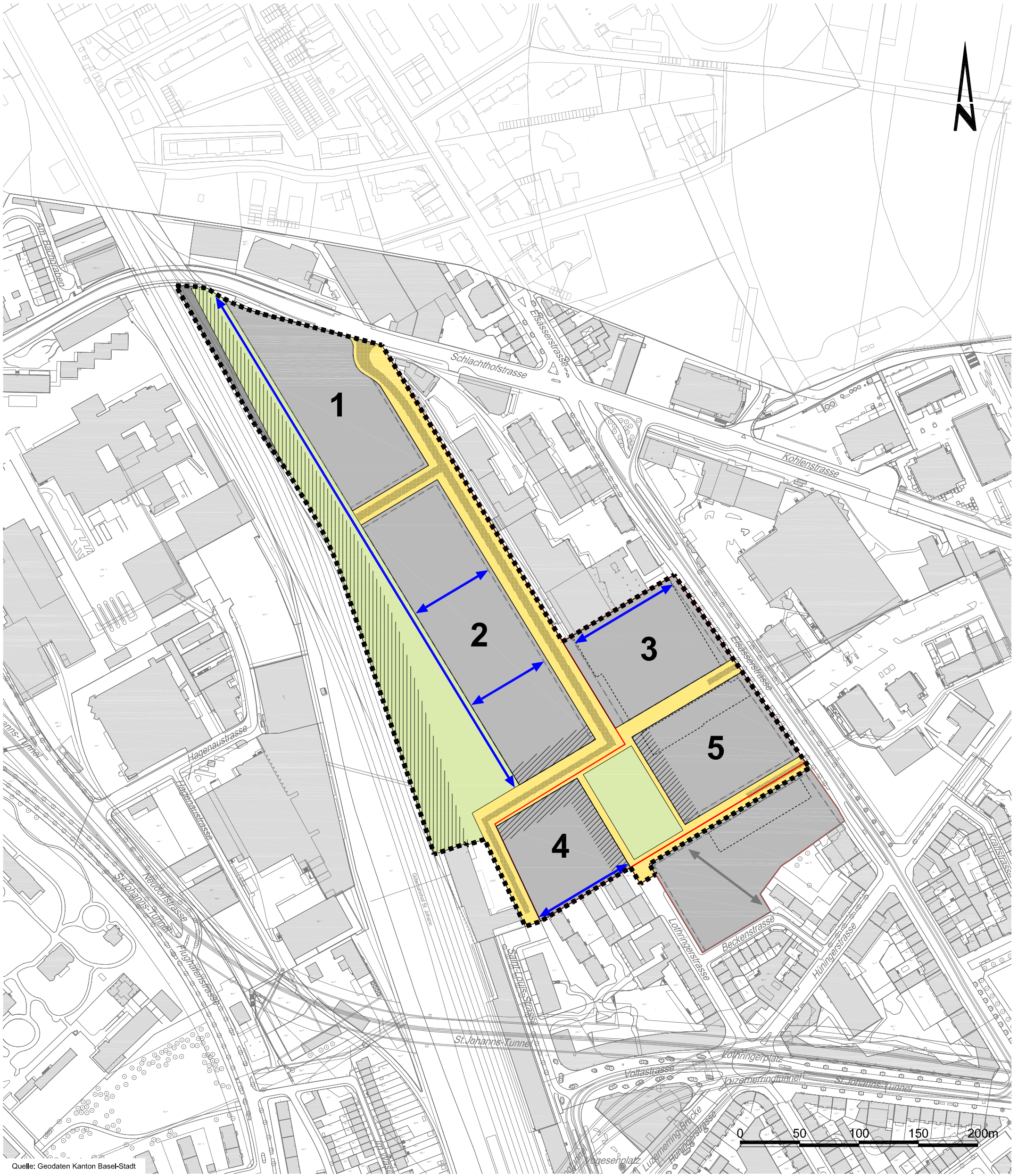
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Zonenänderungsplan Neue Zonen

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'941



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Verbindlicher Inhalt

- Planungsperimeter
- Baufeld
- ▨ Überhohes Erdgeschoss
- öffentliche Erschliessung
- ↔ öffentlicher Erschliessungsweg für Fuss- und Veloverkehr (Lage verschiebbar)
- öffentliche Grünflächen
- ▨ Realersatzflächen Natur (Fläche verschiebbar)

Orientierender Inhalt

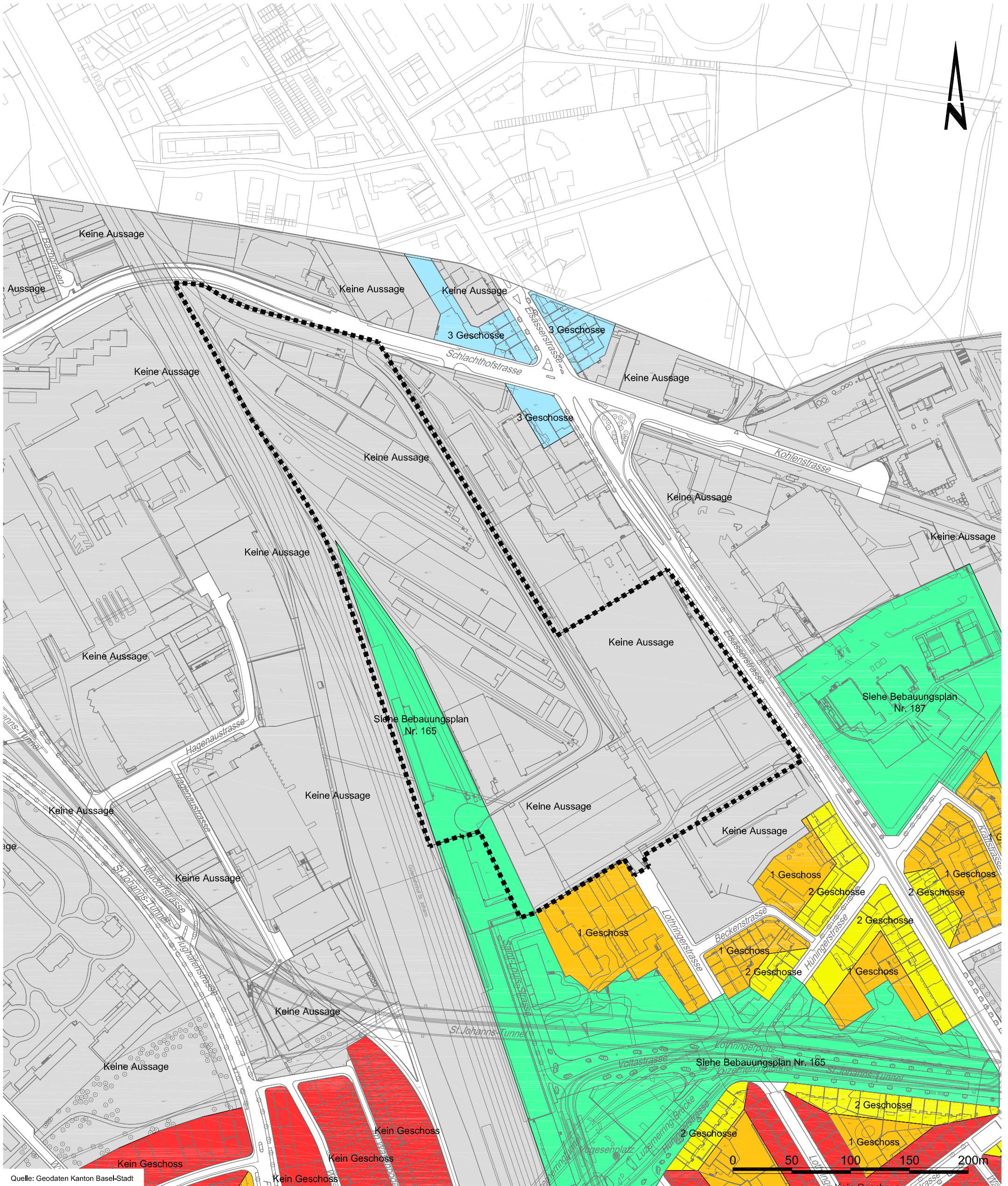
- Parzellengrenze
- erhaltene Gebäude (Annahme)
- ↔ öffentlicher Erschliessungsweg (Lage verschiebbar)
- neue Baulinie
- Strassenräume, für motorisierten Verkehr zugelassen
- Bahnareal



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

- ▷ Planungsamt
- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord	
Bebauungsplan	
Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'939



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

■■■■■ Planungsperimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

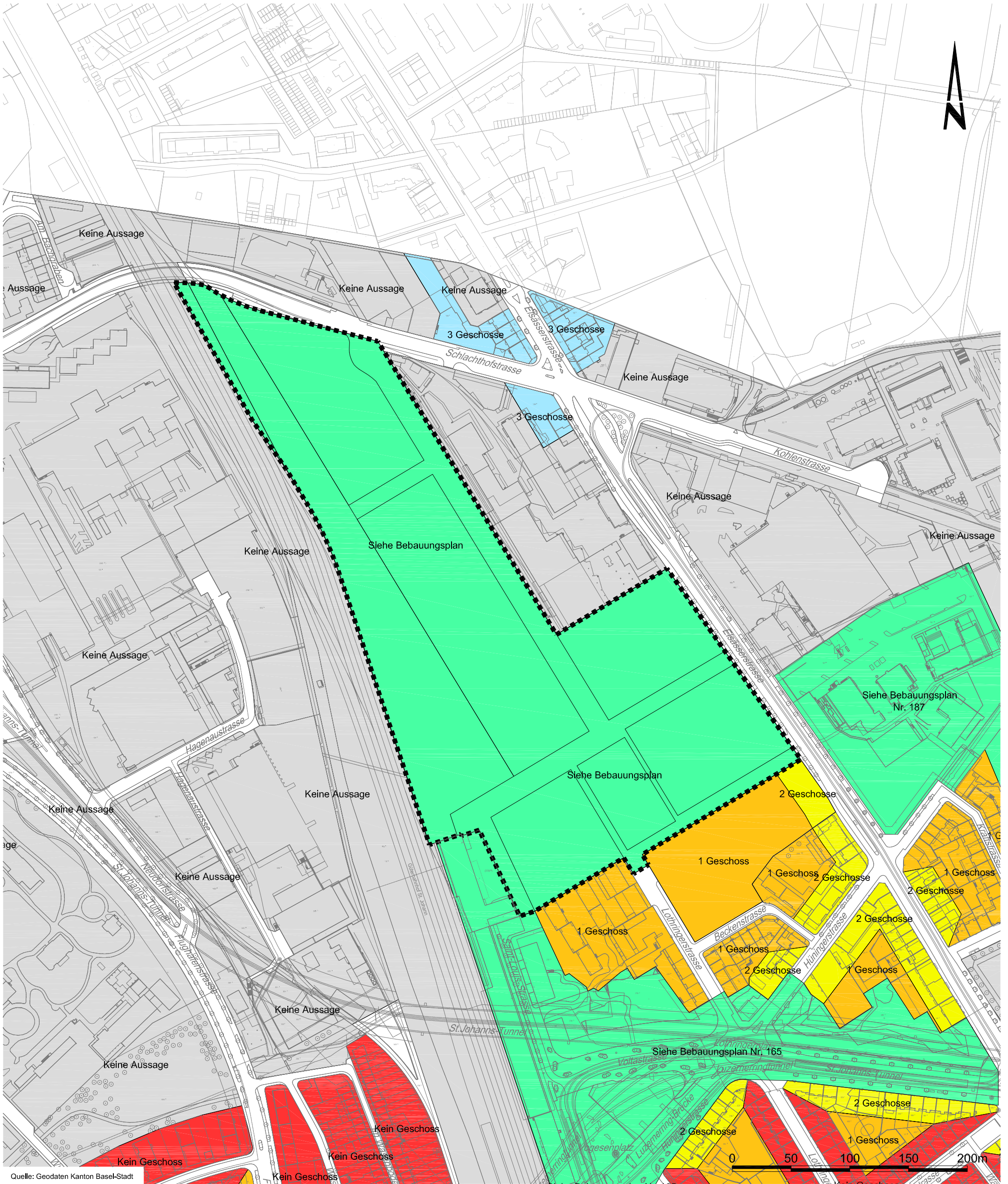
▷ Planungsamt

▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Wohnanteiländerungsplan Bestehender Wohnanteil

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'942



■■■■■ Planungserimeter



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

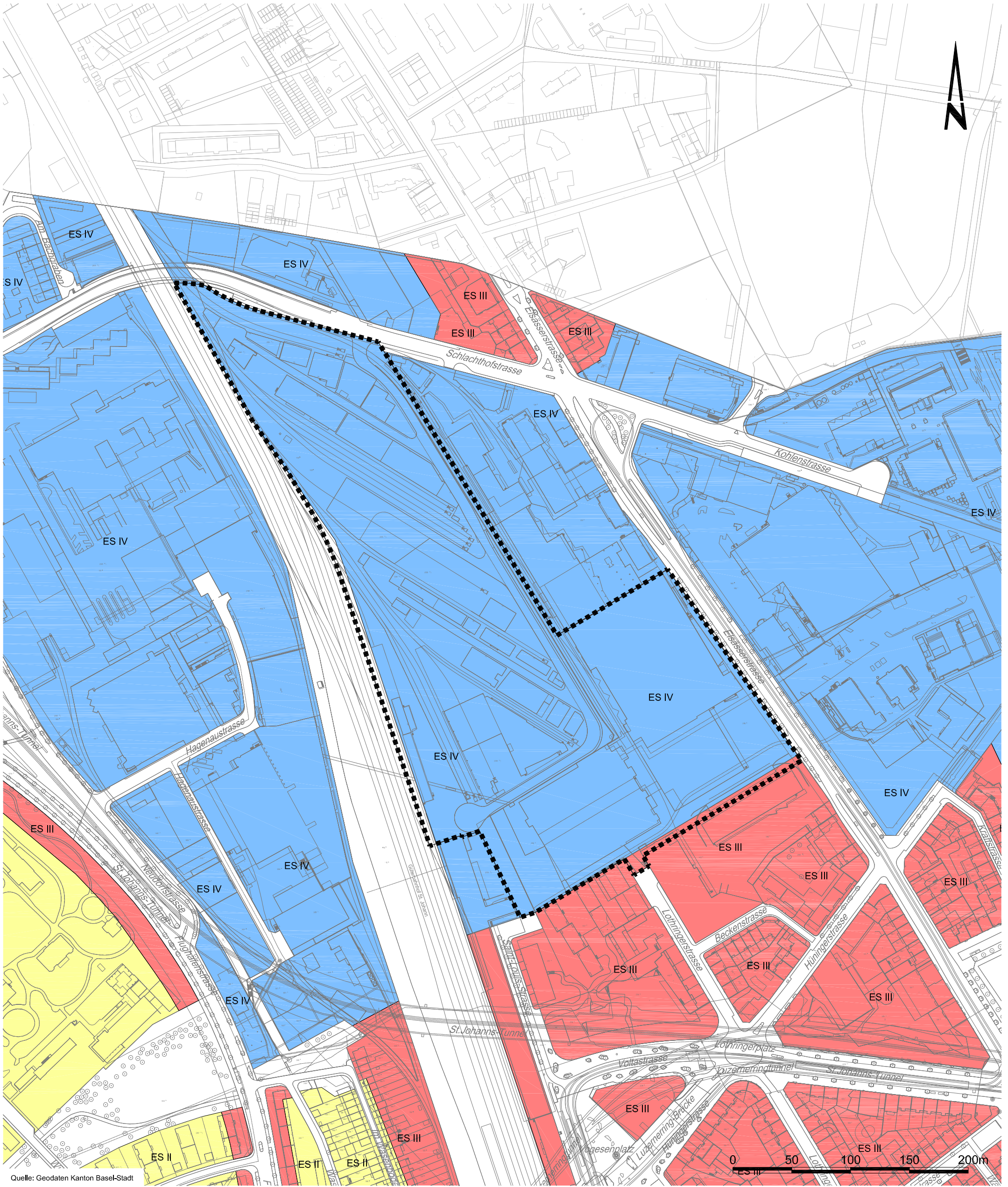
► Planungsamt

► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Wohnanteiländerungsplan Neuer Wohnanteil

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'943



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt

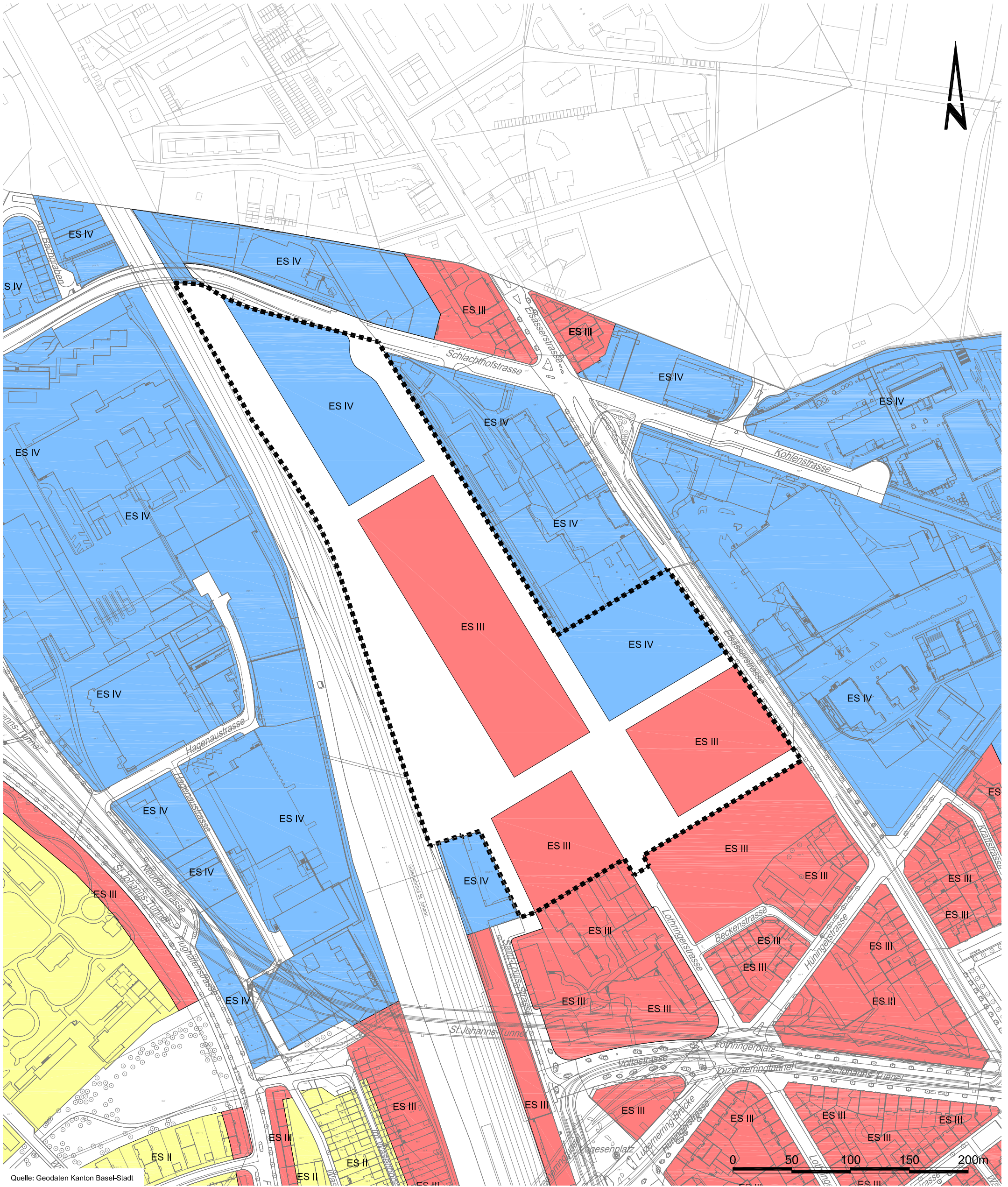
▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Lärmempfindlichkeitsstufen-
änderungsplan

Bestehende
Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'944



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Lärmempfindlichkeitsstufe II
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Planungsamt

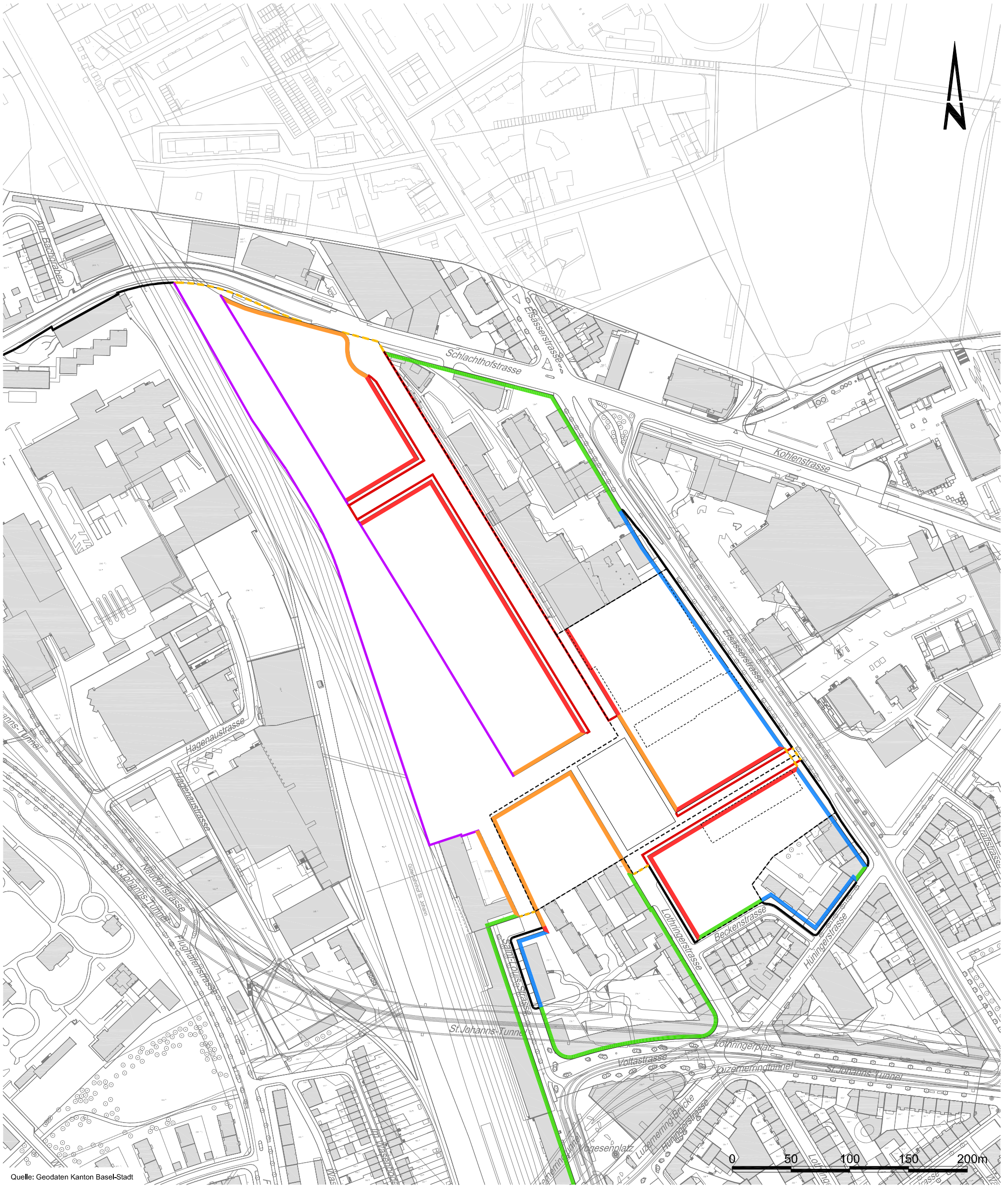
Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Lärmempfindlichkeitsstufen- änderungsplan

Neue Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'945



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Baulinie bestehend
- Baulinie neu
- Strassenlinie bestehend
- Strassenlinie neu
- Bau- und Strassenlinie bestehend
- Bau- und Strassenlinie neu
- Bau- und Strassenlinie aufzuheben
- Weglinie neu

- Parzellengrenze
- erhaltene Gebäude (Annahme)



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt

▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Volta Nord

Bau- und Strassenlinienplan

Datum	28.10.2016
Revision	
Format	A3
Massstab	1:3'000
Projektleiter	SC
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	13'946

Einsprache gegen den Planentwurf und die Planungszone „Volta Nord“

Berechtigung

Als Gewerbetreibende der Suncontract GmbH mit Sitz im Kanton Basel-Stadt sind wir allgemein betroffen durch die Reduktion von Zonen, welche durch Gewerbetreibende nutzbar sind. Von der Planung „VoltaNord“ sind wir direkt betroffen, weil wir dort eingemietet sind und dort Lager/Werkstatt betreiben.

Gegenstand der Einsprache

Wir erheben Einspruch gegen die Umzonung von Baufeld 2 der Planungszone „Volta Nord“ in eine Zone mit gemischter Nutzung und beantragen, dass dieses Baufeld in der Zone 7 (gleichgestellt mit Baufeld 1) verbleibt.

Ausserdem sind wir der Ansicht, dass die geplanten unberührten Naturschutzflächen zu klein sind und bezüglich Besonnung nach Bebauung der Baufelder nicht die notwendige Qualität der bisherigen Trockenstandorte aufweisen.

Begründung

Wir haben zwar Verständnis dafür, dass mehr Wohnraum geschaffen werden soll, und dass der Bereich Lysbüchel dichter bebaut und genutzt werden soll. Dies darf jedoch nicht nur auf Kosten der Gewerbetreibenden geschehen. Gegenüber den heute verwendeten 75'000 m² Gewerbeflächen im Lysbüchel verbleiben als Ersatz nach verdichteter Überbauung 37'000 m² in Baufeld 1 und zusätzlich mit temporärer Umnutzung von Baufeld 5 20'000 m² insgesamt 57'000 m² in Zone 7 (Quelle: Orientierende Informationen, S. 44). Der 30%-Anteil von Baufeld 5 (Zone 5a, Lärm III, -5 dB) kann nicht ernsthaft als Gewerbezone betrachtet werden.

Trotz Verdichtung erfolgt mit dieser Planung eine Reduktion der heute genutzten Gewerbeflächen um 30 %. Bei Baufeld 5 handelt es sich ausserdem um eine Zwischennutzung, welche in einem späteren Zeitpunkt auch einer Mischnutzung zugeführt werden kann.

Mit der vorliegenden Planung werden nach Ihrer eigenen Darstellung 127'000 m² Bruttogeschossfläche (Baufelder 2, 3, 4, 6) in Nicht-Industriezone überführt und damit einer intensiven Gewerbenutzung entzogen.

Als Gewerbetreibende von Basel-Stadt sind wir auf Gewerbeflächen angewiesen, weil wir auch Metall verarbeiten, was zu Lärm führt. Ausserdem haben wir Lastwagenverkehr für Materialtransporte. Flächen in Basel-Stadt ermöglichen uns kurze Wege zu unseren Kunden, welche sich ebenfalls zur Hauptsache im Kanton Basel-Stadt befinden. Unsere Mitarbeiter befinden sich auch in Basel, was derzeit Arbeitswege mit Fahrrad ermöglicht. Bei Aufhebung solcher Flächen, sind wir zum Weggang in die weitere Umgebung gezwungen.

Im kantonalen Richtplan haben Sie sich verpflichtet, dass der Kanton darauf hinwirkt, dass in diesem Gebiet wirtschaftliche Aktivitäten erfolgen können. Ausserdem soll eine klare Nutzungsentflechtung angestrebt werden, um gegenseitige Störungen zu vermeiden. Die Umzonung von Baufeld 2 zu einer Zone 5a widerspricht in allen Belangen diesen Aussagen des Richtplans. Sie planen hier eine Zone, welche zwangsweise 40 % Wohnen enthalten muss in einem Gebiet, welches schon heute nach Ihren eigenen Aussagen übermässig von Lärm und Geruch belastet wird und damit die gesetzten Grenzwerte kaum eingehalten werden können.

Baufeld 2 ist zu 85 % von Industriezone umgeben! Bei dieser Baufeldplanung handelt es sich um einen Tentakel für Wohnen, welcher mit umgebungsfremder Lärmstufe einem krankhaften Geschwür ähnlich in eine Umgebung geplant wird, welche durch die gegenwärtigen und zukünftigen Tätigkeiten die Einhaltung solcher Auflagen nicht ermöglicht. Die daraus entstehenden Konflikte werden so in die Wege geleitet und zusätzlich mit der zwingenden Auflage von 40 % Wohnen verschärft! Die bestehende Umgebung wird offensichtlich ignoriert. Die Immissionen von Lärm und Geruch werden zwar durch die heutigen Gewerbetreibenden akzeptiert, aber für Wohnzwecke ist dies mit Sicherheit ungeeignet.

In der zurechtredenden „orientierenden Information“ wird von guten Rahmenbedingungen für Unternehmen gesprochen (S. 20) und dass die bestehende Geschossfläche mit dieser Planung rechtlich gesichert sei. In der Tat sind mit dieser Planung bestenfalls 70 % oder 57'000 m² (eher 40 % 37'000 m²) der heutigen 75'000 m² langfristig für produzierendes Gewerbe gesichert. Im Gegenzug sollen 127'000 m² Bruttogeschossfläche in Zonen überführt werden, welche teilweise allenfalls von Betrieben mit wenig Emissionen genutzt werden können. Der Bau der neuen Wohnungen geht somit voll zu Lasten des produzierenden Gewerbes, welches damit offensichtlich aus dem Kanton Basel-Stadt verdrängt werden soll.

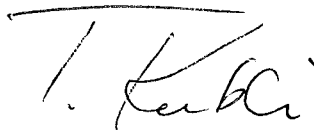
Zusammenfassung

Im Sinne eines Kompromisses, schlagen wir vor, Baufeld 2 in der Zone 7 zu belassen und damit dem kantonalen Richtplan zu folgen, welcher eine Nutzungsentflechtung anstrebt, um (hier unvermeidliche) gegenseitige Störungen zu vermeiden. Wirtschaftliche Tätigkeiten im Bereich VoltaNord werden damit im heutigen Ausmass toleriert. Mit diesem Kompromiss werden im Gebiet VoltaNord 64'000 m² (oder mehr) der gewerblichen Nutzung entzogen und Wohnzwecken zugeführt.

Basel, 29. August 2016

Suncontract GmbH

Thomas Kubli



AUP?

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	26. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL						termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Mohler Maler
 Flughafenstrasse 140
 4056 Basel

Bau- und Verkehrsdepartement
 des Kantons Basel-Stadt
 Planungsamt
 Rittergasse 4
 Postfach
 4001 Basel

Basel, den 24. August 2016

Einschreiben

Areal Volta Nord

Einsprache zur Oeffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Firma Mohler Maler

Flughafenstrasse 38

4056 Basel

Mieter der Liegenschaft Lysbüchelstrasse 140, 4056 Basel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren

Gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die Firma Mohler Maler fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen. Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu beschliessen.

Inhaltliche Forderung:

Für unser Unternehmen ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industriereal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache

Als Mieter und Direktbetroffener auf dem Industriereal Lysbüchel ist die Firma Mohler Maler zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe und damit auch für unser Unternehmen einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur Gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum die Firma Mohler Maler auf dem Lysbüchelareal verbleiben soll.

- Kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Verwertungsgütern sind umweltverträglich und wirtschaftlich.
- Unser Betrieb bietet handwerkliche Arbeitsplätze an, die für unseren Stadtkanton wichtig sind.
- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig.

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Ein Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprech-enden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehaus zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

„VoltaNord“

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

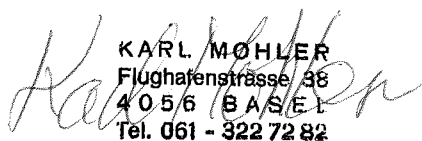
3. Städtebauliches Konzept

3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen


KARL MÖHLER
Flughafenstrasse 38
4056 BASEL
Tel. 061 - 322 72 82

Mohler Maler

Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet. Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrrichtverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigem Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

Mechanische Werkstatt
Daniel Brönnimann
Lysbüchelstrasse 310
CH-4056 Basel

Aes

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	26. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	MKK

Bau- und Verkehrsdepartement
des Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
Postfach
4001 **Basel**

Basel, den 25. August 2016

Einschreiben

Areal Volta Nord

Einsprache zur Oeffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Firma Mechanische Werkstatt Brönnimann Lysbüchelstrasse 310, 4056 Basel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren,

gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die Firma Mechanische Werkstatt Brönnimann fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen. Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu

beschliessen.

Inhaltliche Forderung:

Für unser Unternehmen ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industriereal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache:

Als Mieter und Direktbetroffener auf dem Industriereal Lysbüchel ist die Firma Mechanische Werkstatt Brönnimann zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen:

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe und damit auch für unser Unternehmen einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur Gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum die Firma Mechanische Werkstatt Brönnimann auf dem Lysbüchelareal verbleiben soll:

- Kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Verwertungsgütern sind umweltverträglich und wirtschaftlich. Eine besondere Synergie stellt für mich die Firma Schmoll dar.
- Unser Betrieb bietet Ateliers in Untermiete für andere Berufstätigkeiten an.
- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals. Das Gebäude Lysbüchelstrasse 310 wird bereits heute optimal genutzt.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig.
- Das Areal Lysbüchel sowie das Gebäude Lysbüchelstrasse 310 ist erhaltenswert und stellt ein historisches Zeugnis der Stadtentwicklung dar.

- Der Standort Lysbüchel ist sehr gut ans öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die unmittelbare Nähe zur Stadt ist unerlässlich für meine Kunden.
- Es gibt in Basel-Stadt keine alternativen Standorte für meinen Betrieb.

Deshalb ist es für mich von existenzieller Bedeutung, meine Werkstatt an der Lysbüchelstrasse 310 weiterführen zu können.

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Eine Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprech-enden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehäuser zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

„VoltaNord“

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

3. Städtebauliches Konzept

3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Daniel Brönnimann.

Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet. Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

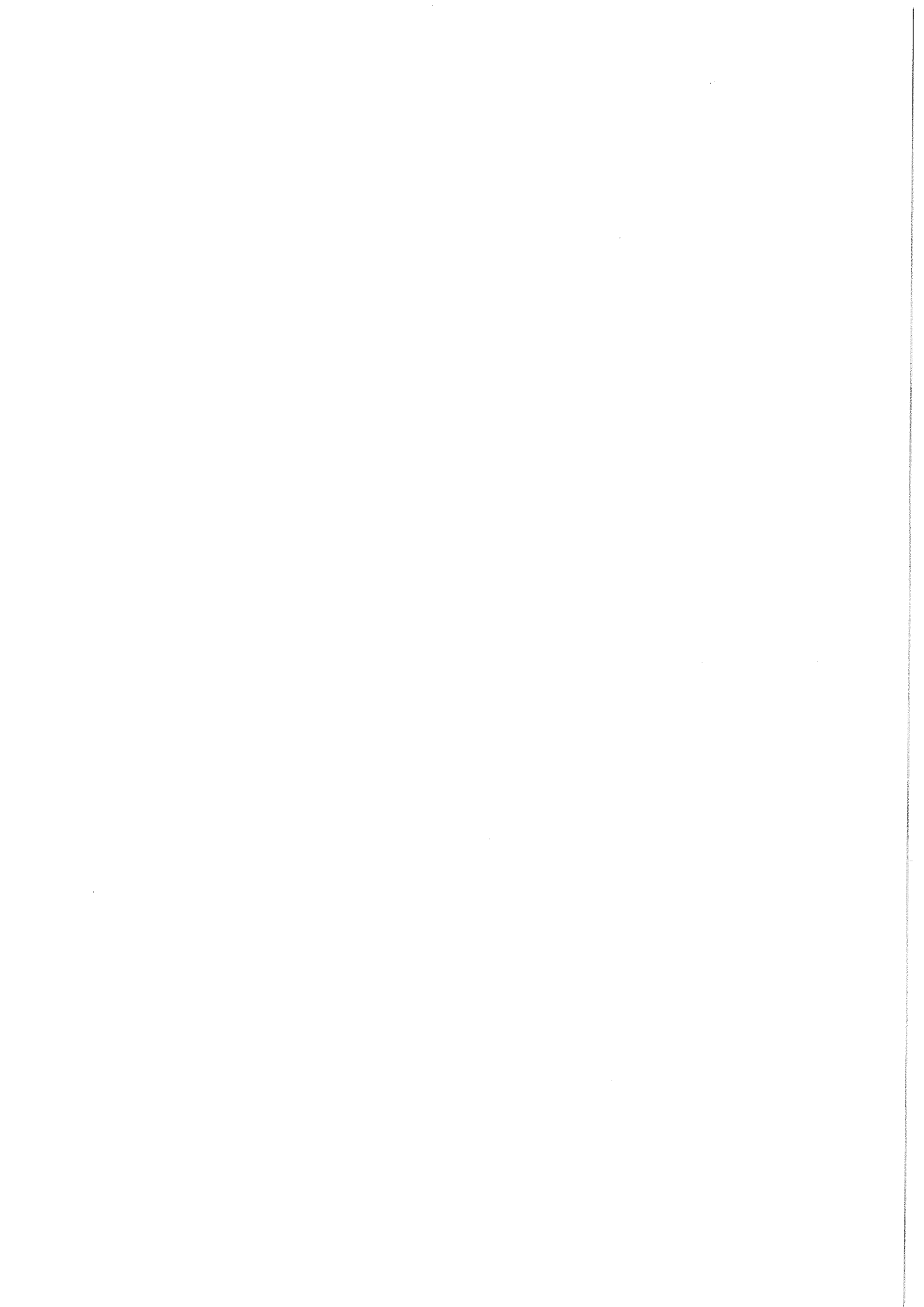
- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrichtverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigem Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

Basel, 23. August 2016



Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel
p. A. S. Schnoz
Postfach
4102 Binningen 1

Einschreiben

Bau- und Verkehrsdepartement des
Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
Postfach
4001 Basel

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	29. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Basel, den 25. August 2016

Areal Volta Nord

Einsprache zur Öffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren

Gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die IG Lysbüchel fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen.

Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

NB: Der Eigentumsübertrag an die Einwohnergemeinde Basel-Stadt wurde bis dato noch nicht vollzogen.

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu beschliessen.

Inhaltliche Forderung:

Für die IG Lysbüchel, welche die Interessen der Baurechtsnehmer, Mieter und Betroffenen wahrnimmt, ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industrieareal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache

Als Direktbetroffene und Interessenvertreter der ansässigen Unternehmen auf dem Industrieareal Lysbüchel ist die IG Lysbüchel zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur Gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum das Lysbüchelareal für Industrie und Gewerbe erhalten bleiben muss.

- Die drei sich in unmittelbarer Nähe befindenden Unternehmen: Kehrichtverbrennungsanlage (KVA), Lottner AG und SCHMOLL AG bieten die gesamte Palette des Recyclings auf Kantonsgebiet Basel-Stadt an.
- Kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Verwertungsgütern sind umweltverträglich und wirtschaftlich.
- Unsere Betriebe bieten handwerkliche Arbeitsplätze an, die für unseren Stadtkanton wichtig sind.
- Weiter bieten unsere Betriebe auch niederschwellige Arbeitsplätze an, die für unseren Stadtkanton von Bedeutung sind.

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals.
- Die Emissionen, die von unseren Betrieben ausgehen, erlauben keine Mischnutzung.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig.
- Etliche unserer Unternehmen sind auf den Bahnanschluss angewiesen. Ein gleichwertiges Areal mit Bahnanschluss ist nicht mehr erhältlich.
- Etliche Betriebe benötigen Erdgeschossflächen für die Abwicklung ihrer Logistik. Solche erschwinglichen Flächen sind fast nicht mehr erhältlich.

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

NB: Der Eigentumsübertrag an die Einwohnergemeinde Basel-Stadt wurde bis dato noch nicht vollzogen.

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Eine Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprechenden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehause zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

„VoltaNord“

Öffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

3. Städtebauliches Konzept

3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

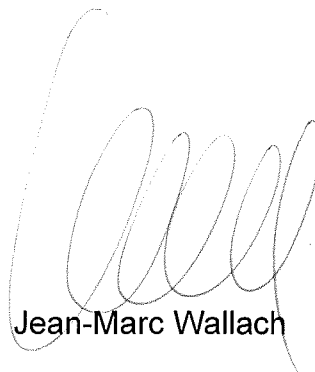
Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen stehen Ihnen die Rechtsunterzeichneten gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel



Stephan Schnoz



Jean-Marc Wallach

Interessengemeinschaft IG Lysbüchel

Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet. Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrriechverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigen Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

Basel, 25. August 2016

ICB Industrietechnik Concept
José F. Bastos
Lysbüchelstrasse 136
4056 Basel

ACB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUR	WBH
BER	BESP	2 6. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL						Termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Bau- und Verkehrsdepartement
des Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
Postfach
4001 **Basel**

Basel, den 24. August 2016

Einschreiben

Areal Volta Nord

Einsprache zur Oeffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Firma ICB Industrietechnik Concept, José F. Bastos

Lysbüchelstrasse 136

4056 Basel

Mieter der Liegenschaft Lysbüchelstrasse 136, 4056 Basel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren

Gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die Firma ICB Industrietechnik Concept fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen. Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu beschliessen.

Inhaltliche Forderung:

Für unser Unternehmen ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industriereal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache

Als Mieter und Direktbetroffener auf dem Industriereal Lysbüchel ist die Firma ICB Industrietechnik Concept zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe und damit auch für unser Unternehmen einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur Gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum die Firma ICB Industrietechnik Concept auf dem Lysbüchelareal verbleiben soll.

- Kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Wertungsgütern sind umweltverträglich und wirtschaftlich.
- Unser Betrieb bietet handwerkliche Arbeitsplätze an, die für unseren Stadtkanton wichtig sind.
- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals.

- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig.

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Eine Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprechenden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehause zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein.

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

„VoltaNord“

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

3. Städtebauliches Konzept

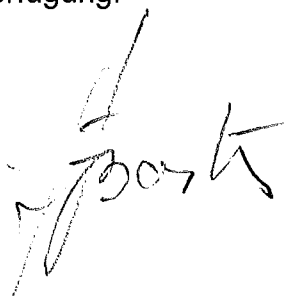
3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen

Industrietechnik Concept
José F. Bastos



Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet. Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrrichtverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigen Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

EINGEGANGEN AM 24. AUG. 2016

EINSCHREIBEN
Bau- und Verkehrsdepartement
des Kantons Basel-Stadt
Herrn Steven Cann
Rittergasse 4
Postfach
4001 Basel

Einsprache zur Planaufgabe Areal Volta Nord

Basel, 23. August 2016 Ro

Einsprache der Firma Hofstetter AG Werkstätten für Möbel und Innenausbau in Basel

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten im Folgenden die formelle Einsprache der Firma Hofstetter AG auf dem Industrieareal Lysbüchel zu der oben aufgeführten öffentlichen Planaufgabe.

Legitimation zur Einsprache

Als Mieter und Direktbetroffene auf dem Industrieareal Lysbüchel sind wir zur Einsprache berechtigt.

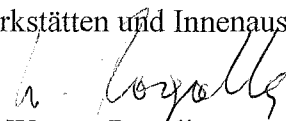
Begründung zur Einsprache das Zone 7 bleiben muss

- Lärmemission durch Maschinen und Zulieferer auch am Wochenende
- Geruchsemission durch Lösungsmitteldämpfe von Lackiererei
- Staubemission durch Holzbearbeitungsmaschinen
- Anschluss und Erschliessung für LKW bis 40 Tonnen
- Grosser Werkverkehr durch Lieferfahrzeuge und Stapler

Für eventuelle Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hofstetter AG Werkstätten für
Möbelwerkstätten und Innenausbau


Werner Rogalla

Kopie geht an Interessengemeinschaft Lysbüchel

HOFSTETTER AG
ST. ALBAN-RING 278
CH-4013 BASEL

TELEFON +41 61 386 95 55
TELEFAX +41 61 386 95 56

INFO@HOFSTETTER-BASEL.CH
WWW.HOFSTETTER-BASEL.CH

MWST 117 176

Formelsammlung.ch
Dr. Adrian Wetzel
Lysbüchelstrasse 310
CH-4056 Basel

AUB

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUF	WBH
BER	BESP	26. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Bau- und Verkehrsdepartement
des Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
Postfach
4001 Basel

Basel, den 25. August 2016

Einschreiben

Areal Volta Nord

Einsprache zur Oeffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Firma Formelsammlung.ch, Lysbüchelstrasse 310, 4056 Basel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren,

gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die Firma Formelsammlung.ch fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen. Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu

beschlossen.

Inhaltliche Forderung:

Für unser Unternehmen ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industriereal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache:

Als Mieter und Direktbetroffener auf dem Industriereal Lysbüchel ist die Firma Formelsammlung.ch zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen:

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe und damit auch für unser Unternehmen einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum die Firma Formelsammlung.ch auf dem Lysbüchelareal verbleiben soll:

- Der Standort Lysbüchel ist sehr gut ans öffentliche Verkehrsnetz sowie an die Schweizerische Post (Voltacenter) angeschlossen. Die unmittelbare Nähe zur Stadt ist absolut unerlässlich für meine Kundinnen und Kunden sowie für die Aus- und Anlieferung der Drucksachen.
- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals. Das Gebäude Lysbüchelstrasse 310 wird bereits heute optimal genutzt.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig.
- Nach über einem Jahr erfolgloser Suche nach einem geeigneten und bezahlbaren Raum für meine Tätigkeit als Selbständigerwerbender im Bereich Unterricht (grosser Unterrichtsraum), Lehrmittelvertrieb (Umfangreiches

Materiallager) sowie Veloservice (Werkstatt) habe ich an der Lysbüchelstrasse 310 endlich DIE optimale Lösung gefunden.

- Das Areal Lysbüchel sowie das Gebäude Lysbüchelstrasse 310 ist erhaltenswert und stellt ein historisches Zeugnis der Stadtentwicklung dar.
- Es gibt in Basel-Stadt keine alternativen Standorte für meinen Betrieb.

Deshalb ist es für mich von unerlässlicher Bedeutung, meine Firma an der Lysbüchelstrasse 310 auch in Zukunft weiterführen zu können.

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Eine Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprechenden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehäuser zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

„VoltaNord“

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

3. Städtebauliches Konzept

3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Adrian Wetzel.

Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet.

Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

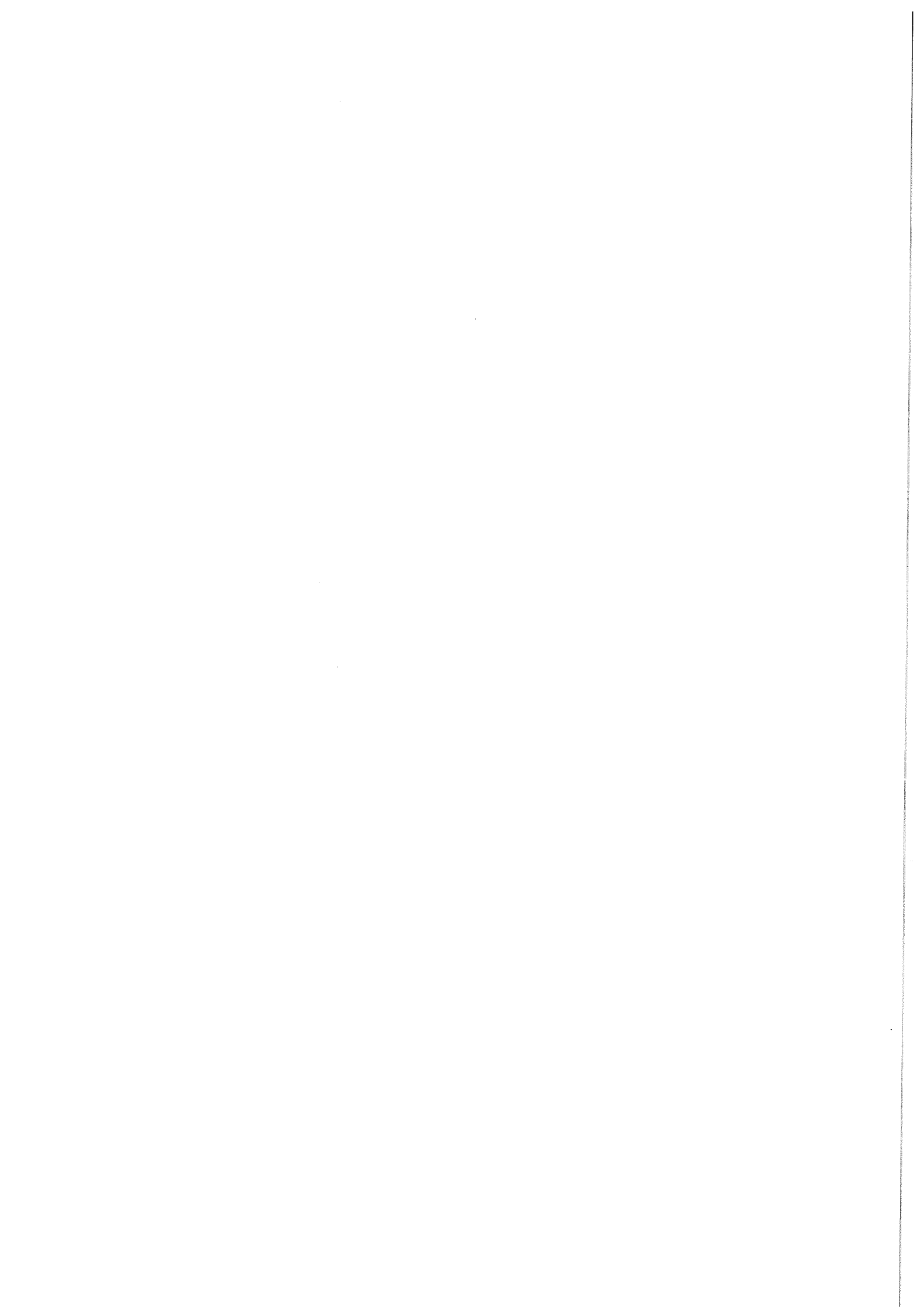
- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrichtverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigem Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

Basel, 23. August 2016



Ceac AG
Lysbüchelstrasse 160
4056 Basel

S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	26. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL		Termin:					
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Bau- und Verkehrsdepartement
des Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Rittergasse 4
Postfach
4001 Basel

Basel, den 25. August 2016

Einschreiben

Areal Volta Nord

Einsprache zur Oeffentlichen Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien.

Einsprache der Firma Ceac AG Lysbüchelstrasse 160, 4056 Basel

Sehr geehrte Damen, sehr geehrter Herren

Gegen die Öffentliche Planaufgabe vom 29.06. - 30.08.2016 betreffend *Volta Nord* erhebt die Firma Ceac AG fristgerecht Einsprache. Sie erhebt dabei die folgenden Forderungen:

Formale Forderung:

Der Grossratsbeschluss über die *Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage sowie Aufhebung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165, Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufe, Änderung Wohnanteilplan, Festlegung Bau- und Strassenlinien* ist in zwei getrennte Beschlüsse zu unterteilen:

Der erste Beschluss hat sich auf das SBB-Areal in Sektion I, Parzelle Nr. 1150, mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3), zu beziehen. Der zweite Beschluss dann auf das Areal in Sektion 1, Parzelle Nr. 2756, mit einer Fläche von 34'314 m², im Eigentum der Stiftung Habitat, (Baufelder 4-6).

Begründung:

Mit der Zweiteilung des Beschlusses ist der Grosse Rat frei, die beiden Areale, das der SBB und das der Stiftung Habitat separat zu beurteilen und darüber zu

10

beschliessen.

Inhaltliche Forderung:

Für unser Unternehmen ist es entscheidend, dass das Lysbüchelareal in Zone 7 verbleibt, wie es auch für das Basler Gewerbe evident ist, dass das letzte zusammenhängende Industriereal auf Kantonsgebiet erhalten bleibt.

Legitimation zur Einsprache

Als Mieter und Direktbetroffener auf dem Industriereal Lysbüchel ist die Firma Ceac AG zur Einsprache legitimiert.

Grundsätzliche Bemerkungen

Ein Wegfall der letzten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt würde für den Kanton und für die ansässigen Industrie- und Gewerbebetriebe und damit auch für unser Unternehmen einen irreversiblen Schaden verursachen.

Es ist aus mancherlei Gründen unverständlich, dass das über ein Jahrhundert gewachsene und für industrielle und gewerbliche Nutzung prädestinierte Areal, eingebettet in ein industrielles und gewerbliches Umfeld, durch eine Wohnnutzung abgelöst werden soll. Die Zone 7 bietet Industrie und Gewerbe die Bestandesgarantie. Wird diese in Frage gestellt, wandern weitere Betriebe aus Basel ab. Der Wegzug langjähriger, hier ansässiger Unternehmen ist zu bedauern und muss wohl als Ausdruck des geringen Interesses der Regierung, Gewerbebetriebe auf Kantonsgebiet zu erhalten, gedeutet werden. Industrie und Gewerbe können nur Gedeihen, wenn der Kanton geeignete Rahmenbedingungen bietet, welche Mischnutzungen - mittlerweile hinlänglich bekannt - nicht bieten können, weshalb so über kurz oder lang das Gewerbe aus Basel vertrieben wird.

Wir fordern, dass das Lysbüchelareal in der bisherigen Zone 7 verbleibt.

Warum die Firma Ceac AG auf dem Lysbüchelareal verbleiben soll.

- Kurze Wege für die Zulieferung und den Abtransport von Entsorgungs- und Verwertungsgütern sind umweltverträglich und wirtschaftlich.
- Kurze Wege zu den öffentlichen Verkehrsmitteln (Strassenbahn, Bad. und Bahnhof SBB), Flughafen und sehr gute Anbindung an die Autobahn für unsere Lieferanten und Kunden
- Die Arealentwicklung mit der Ansiedlung weiterer industrieller und gewerblicher Betriebe führt zu Synergien und zu einer Optimierung des Areals.
- Die vorgesehene Wohnnutzung ist mit einer Industrie- und Gewerbenutzung nicht verträglich, wie andere Beispiele zeigen. Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe wären unvermeidlich und sind unnötig (siehe Entwicklung Dreispitz).

Stellungnahme zum geplanten Grossratsbeschluss im Einzelnen.

I. Zonenänderung

Gegen den Zonenänderungsplan 13'941 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 erheben wir Einsprache.

Forderungen:

Der Grossratsbeschluss ist in zwei Beschlüsse zu unterteilen, und zwar betreffend die Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.1150 mit einer Fläche von 69'800m² im Eigentum der SBB (Baufelder (1-3)

und die

Umzonung der Parzelle in Sektion 1 Nr.2756 mit einer Fläche von 34'314 m² im Eigentum der Stiftung Habitat (Baufelder 4-6).

Forderung:

Der Erhalt der SBB-Parzelle als Industrie- und Gewerbeareal in Zone 7 ist zwingend. Ein Mischnutzung ist auszuschliessen. Auch das Grundstück der Habitat, Baufelder 4 - 6 sind in Zone 7 zu belassen. Bezüglich Baufeld 6 sind wir der Auffassung, dass ein Schulhaus in diesem industriellen und gewerblichen Umfeld eine zu hohe Gefahrenquelle sowie ein zu hohes Risiko für Kinder darstellt. Kinder dürfen den bereits bekannten und vorhandenen Risiken nicht ausgesetzt werden.

II. Festsetzung eines Bebauungsplanes

Gegen den Bebauungsplan 13'939 des Planungsamtes vom 6. Juni 2016 und den entsprechenden Vorschriften erheben wir Einsprache.

Forderung: Im Grossratsbeschluss ist der Beschluss über den Bebauungsplan in zwei separate Beschlüsse zu unterteilen (siehe Zonenänderung).

Nutzungsart

Forderung: Die Baufelder 1-6 müssen zu 100% industrieller und gewerblicher Nutzung vorbehalten bleiben.

Bemerkung: Das Angebot der SBB Immobilien mit den bereits ansässigen Unternehmen gemeinsam im Baufeld 1 ein mehrgeschossigen Gewerbehaus zu entwickeln, entspricht nicht unseren Bedürfnissen. Unser Betrieb, wie auch viele andere, z.B. Transportunternehmen, lassen sich nicht auf Obergeschossen unterbringen. Erdgeschossflächen für Industrie und Gewerbe werden auch in Zukunft von Bedeutung sein. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass ein Nutzungsmix mit Wohnen und Gewerbe unvereinbar ist, wie dies neuere Erkenntnisse hinlänglich belegen.

Nutzungsmass

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Lärm

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

Störfall

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

IV. Wohnanteilplan

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

V. Bau- und Strassenlinien

Forderung: Nutzung gemäss heutiger Zone 7 beibehalten.

„VoltaNord“

Oeffentliche Planaufgabe vom 29.06.2016 – 30.08.2016

Orientierende Massnahmen

Bemerkungen zum Text des Planungsamtes

1. Ausgangslage

1.2 Räumlicher Kontext

Eine höhere industrielle und gewerbliche Nutzung wird begrüsst.

1.3 Immobilienstrategie

Ein Nutzungsmix ist abzulehnen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

Das vorliegende Nutzungskonzept steht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan (Seite 67), welcher das Gebiet als wirtschaftlichen Schwerpunkt bezeichnet.

1.4.2 Lärm

Die ansässigen und umliegenden Industrie- und Gewerbeunternehmen dürfen nicht in ihrer Tätigkeit eingeschränkt werden.

1.4.3 Luft

Hohe Emissionen / Immissionen der ansässigen und umliegenden Gewerbe- und Industrieunternehmen (KVA, Schlachthof etc.) sind hinzunehmen.

1.4.4 Störfall

Das Gefahrenpotential schliesst den Bau und Betrieb eines Schulhauses aus.

1.4.8 Ökologie

Ist es sinnvoll eine Grünfläche zu planen, die nicht betreten werden darf? Grünflächen sollten allen zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.

1.4.10 Erschliessung

Erschliessung mit Schwerverkehr muss weiterhin gewährleistet bleiben, auch weil der Baurechtsvertrag der Volta Lagerhaus AG bis 2017 laufen wird. Täglich fahren zahlreiche Lastwagen durch das Quartier, eine 30er Zone ist nicht sinnvoll. Eine Priorität für den Fussgänger- und Veloverkehr wäre gefährlich und ist deshalb abzulehnen.

2. Planungsleitsätze

Rahmenbedingungen für Unternehmen

Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

Wenn FussgängerInnen und VelofahrerInnen konsequent priorisiert werden, erschwert dies unnötigerweise von Anfang an die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich gemäss Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften.

3. Städtebauliches Konzept

3.4 Nutzungen

Wir fordern eine Nutzung gemäss Bauzone 7 (Industrie).

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Einsprache. Für Rückfragen steht Ihnen der Rechtsunterzeichnete gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen



Dominik Knöpfel
Delegierter des Verwaltungsrates Ceac AG



Anhang: Argumentarium

Die vorgesehene Arealplanung gemäss Planaufgabe ist für eine Wohnnutzung ungeeignet. Auch der Standort eines Schulhauses ist an dieser Lage und Umgebung nicht geeignet.

Hier sprechen folgende Argumente:

1. Das Industrieareal Lysbüchel ist eines der letzten zusammenhängenden Industriegebiete des Kantons Basel-Stadt.
2. Der kantonale Richtplan Basel-Stadt sieht auf Seite 67 vor, dass dieses Gebiet der Industrie und dem Gewerbe vorbehalten bleibt.
3. Eine Umzonung würde der kantonalen Mobilität widersprechen.
4. Westlich des Areals verläuft die Bahnverbindung Schweiz-Frankreich. Auf dieser Bahnlinie verkehren, der TGV, Schnellzüge, Regionalzüge und Güterzüge mit zum Teil gefährlichen Gütern.
5. Ebenfalls westlich des Areals steht die KVA mit zwei Kaminen.
6. Im Norden befindet sich ein Papierrecyclingunternehmen. Ein solches Unternehmen ist einem Feuerrisiko ausgesetzt.
7. Nordwestlich des Areals befindet sich der Schlachthof mit seinen Kühlhäusern. Hier hat es bereits gebrannt. Das Quartier war während fast zwei Wochen unangenehmen Geruchsemissionen ausgesetzt.
8. Östlich des Areals, zwischen Lysbüchelstrasse und Elsässerstrasse, liegt das Areal der Brenntag. Die Brenntag Schweizerhall AG (vor 2006 Chemische Fabrik Schweizerhall AG) ist die Nr. 1 im Schweizer Chemiehandel. Es werden jedes Jahr zehntausende von Tonnen chemischer Rohstoffe und Spezialitäten umgeschlagen. Anlieferungen erfolgen per Bahn und auf der Strasse, Auslieferungen primär mit der eigenen LKW-Flotte (>20 Fahrzeuge) und anderen Transporteuren.
9. Weniger bekannt dürfte sein, dass sobald abends der Zoll nach Frankreich schliesst und der Zollhof mit LKWs überfüllt ist, Lastwagen auf der Lysbüchelstrasse übernachten.
10. Westlich des Areals verläuft die An- und Abflugschneise des Euro-Airports.
11. Im südöstlichen Teil läuft der letzte Baurechtsvertrag 2071 aus. Dieser Baurechtsnehmer betreibt ein Lagerhaus, das laufend mit Lieferwagen und Lastwagen mit bis zu 40 t Nutzlast angefahren wird. Eine Umzonung würde dazu führen, dass schwere Lastwagen durch Wohngebiet fahren müssten.

Gründe gegen eine Wohnnutzung:

- Westen: Hochbelastete Güter- und Personenverkehrslinie der SNCF Basel-Mulhouse. Unmittelbar hinter dem Bahntrasse befinden sich die Basler Kehrrichtverbrennungsanlage und der Basler Schlachthof.
- Norden: Grosser Recyclingbetrieb mit Umschlag.
- Osten: Chemieunternehmen mit hohem Siloturm und Umschlagsanlagen.
- Süden: Lagerhaus mit langfristigem Baurechtsvertrag. Warenumschlag über die Lysbüchelstrasse
- Nord-Süd: Erschliessung des Gebietes von Norden nach Süden auch mit 40 t LKWs.
- Lärm- und Geruchsemissionen.

Kurzum: keine Perspektiven für ein ansprechendes und familienfreundliches Wohnumfeld.

Gründe für eine gewerbliche Nutzung - gegenüber heute in verdichteter Form:

- Erhalt handwerklicher Betriebe in Basel-Stadt.
- Ansässige Betriebe sollen auf dem Areal verbleiben und nicht vertrieben werden.
- Entwicklung eines Gewerbeclusters - auch für lärmintensivere Betriebe.
- Gewerbeflächen auf Kantonsgebiet verkürzen Anfahrtswege für Mitarbeiter, Lieferanten und Kunden (Reduktion des Verkehrsaufkommens).
- Bahnanschluss im Areal, unmittelbare Nähe zur Autobahn und zum Euroairport.

Stellungnahme

Basel, 30. August 2016 oa

Planaufgabe Volta Nord (Lysbüchel)

Die Handelskammer beider Basel beurteilt den Nutzungsplan „Volta Nord“ kritisch und wehrt sich gegen den kantonsweiten Abbau der Zone 7-Areale zugunsten von Mischnutzungen. Sie vertritt klar die Ansicht, dass eine Mischnutzung auf der SBB-Parzelle verfehlt und in der Zone 7 zu behalten ist. Im Süden des Perimeters schlägt die Handelskammer die Einführung einer neuen, erweiterten Wirtschaftszone vor.

1. Ausgangslage

1.1 Einführung

- Bereits im zweiten Abschnitt heisst es, „Das Entwicklungspotential der bestehenden Mischzonen muss ausgeschöpft werden, reicht jedoch bei weitem nicht aus, um Wohnraum im erforderlichen Ausmass zu erstellen. Das grösste Potenzial besteht in unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen“. Damit wird klar, um was es bei dieser Transformation in erster Linie gehen soll: Um die Schaffung von Wohnraum. Dies ist grundsätzlich ein Ziel, welches die Handelskammer beider Basel unterstützt. Es stellt sich jedoch die Frage wo und wie dieser Wohnraum geschaffen werden kann, ohne die Bedürfnisse der Wirtschaft zu beschneiden. Die Aussage, dass sämtliche IG-Gebiete (VoltaNord, Klybeck, Dreispitz, Walkeweg, Wolf und Hafenaerial) unternutzt sind, darf in dieser Pauschalität nicht gemacht werden. Vielleicht trifft dies rein rechnerisch zu, dürfte bei den Wohngebieten aber vielerorts auch der Fall sein.
Antrag – umformulieren: Potential besteht in der Neueinzonung, der Verdichtung von Wohnzonen, der Schaffung von Hochhäusern und in der Transformation von unternutzten Industrie-, Gewerbe- und Bahnarealen.
- Im selben Abschnitt verdeutlicht die Aussage, dass über alle sechs genannten Transformationsgebiete – bezogen auf die Gesamtbodenfläche – das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen ausgeglichen sein soll, weshalb sich die Handelskammer für den Erhalt der Wirtschaftsflächen einsetzt. Ohne Gegensteuer droht ein kontinuierlicher Verlust an Wirtschaftsflächen zugunsten von Wohnraum. Zusätzlichen Wohnraum auch in anderen Gebieten zu schaffen, tritt in den Hintergrund. Das ist eine verfehlt Entwicklung. Es droht ein Verdrängungskampf.
Antrag – Satz streichen: ~~Das Verhältnis von Arbeiten und Wohnen soll bezogen auf die Gesamtbodenfläche aller sechs Transformationsgebiete in etwa ausgeglichen sein.~~

Handelskammer beider Basel

St. Jakobs-Strasse 25
Postfach
4010 Basel

T +41 61 270 60 60
F +41 61 270 60 05

www.hkbb.ch

- Auf Seite 6 wird das Lysbüchel als attraktives Areal unter anderem für Wohnnutzungen bezeichnet. Es entzieht sich unserer Kenntnis, wo diese Attraktivität herrühren soll. Auf oder beim seit über 100 Jahren ausschliesslich industriell-gewerblich genutzten Areal befinden sich Schlachthof, KVA, Recyclingbetriebe, abgesehen von den störfallrelevanten Nutzungen. Einzig im Süden des Planungsperrimeters könnte eine Wohnnutzung allenfalls verträglich gestaltet werden. Für den Rest des Areals ist die Nutzung als Arbeitsgebiet nach wie vor geeigneter. Dies wurde auch an einem Handelskammer-Anlass zum Lysbüchel im Rahmen der Anlassreihe Wirtschaftsflächen deutlich und wurde durch Votanten aus dem Publikum bestätigt.

Antrag – umformulieren: Die Attraktivität des Areals generell für Arbeitsnutzungen und teilweise im südlichen Teil –~~als auch~~ für Wohnnutzungen kann ...

1.2 Räumlicher Kontext

Die Handelskammer beider Basel teilt die Auffassung, dass der Standort Volta Nord Potenzial für eine deutlich höhere Ausnützung aufweist.

1.3 Immobilienstrategien

1.3.1 Immobilienstrategie SBB

- Gemäss zweitem Abschnitt soll durch die Neuorganisation eine „zeitgemässe Gewerbenutzung“ erreicht werden. Damit stellt sich automatisch die Frage, was zeitgemäss ist und inwieweit die heutigen Betriebe auf dem Areal nicht mehr zeitgemäss sein sollen. Beispielsweise würde ein Recyclingbetrieb ganz im Gegenteil völlig dem Zeitgeist entsprechen. Ausserdem ist es sinnvoll, wenn gewisse Dienstleistungen einer Stadt auch innerhalb des eigenen Perimeters angeboten werden und ist vor allem Gebot einer Strategie der kurzen Wege, welche der Kanton verfolgt. Eine solche hat nicht nur für die Wohn-Arbeitsbeziehung, sondern hat auch für B2B- und B2C-Beziehungen zu gelten.

Antrag – umformulieren: ... durch die Neuorganisation eine zeitgemässe sinnvolle und zukunftsorientierte Gewerbenutzung ...

- Die Ziele der SBB Immobilienstrategie sind löblich. Hingegen wird nicht erwähnt, dass ein Ziel ist, mehr Rendite auf dem Areal zu erwirtschaften. Auch wenn dies ja durchaus ein legitimes Ziel sein kann. Es stellt sich höchstens die Frage, ob dies die Aufgabe von SBB Immobilien ist – handelt es sich ja bei Volta Nord nicht um Verkehrsinfrastrukturen. Zudem stehen Wohnnutzungen natürlich im Vordergrund, wenn man Rendite erzielen will.

Restliches Kapitel 1.3

Keine Bemerkungen.

1.4 Rahmenbedingungen

1.4.1 Kantonaler Richtplan

- Zum kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass alle Planungsgrundsätze, die im Richtplan für das Wirtschaftliche Schwerpunktgebiet „Äusseres St. Johann“ festgehalten wurden, in der Planaufgabe berücksichtigt sind. Dies trifft aus Sicht der Handelskammer beider Basel nicht zu, denn in einem wirtschaftlichen Schwerpunktgebiet ist kein Wohnen vorgesehen. Bis auf die beiden Baufelder 1 und 5 sieht der Bebauungsplan neu Wohnnutzungen vor. Das heisst, dass die behördenverbindlichen Vorgaben des Richtplans nicht eingehalten werden. Insbesondere stört, dass das wirtschaftliche Schwerpunktgebiet um ganze 2/3 reduziert wird!

Antrag: Richtplan behördenverbindlich umsetzen.

- Im Abschnitt „Umgang mit dem kantonalen Richtplan“ heisst es zudem: „Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnützungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf

der SBB-Parzelle aufnehmen“. Diese Aussage ist nutzlos, da sie keinerlei praktische Relevanz hat. Denn faktisch kann mit dem heutigen Firmenmix auf dem Areal diese Ausnützungsziffer gar nicht erreicht werden. Theorie und Praxis sind hier bei weitem nicht deckungsgleich.

Antrag – streichen: ~~Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnützungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf der SBB-Parzelle aufnehmen.~~

1.4.2 Lärm

- Die Anforderungen des Bebauungsplans werden „als Folge der industriellen Vorbelastung“ erklärt. Derartige Begriffe zementieren leider das negative Bild, das heute nach wie vor über die Industrie vorherrscht. Zudem missachtet man damit die historisch gewachsene Bedeutung des Areals.

Antrag – umformulieren: ... als Folge der industriellen ~~Vorbelastung~~ Nutzung ...

1.4.3 Luft

- Hier wird Folgendes erwähnt: „Hingegen können diffuse Emissionen (z.B. Gerüche durch Anlieferung des Kehrriechts, Schlachtabfälle) in diesem Gebiet auftreten. Problematischer sind die jetzigen Nutzungen der Firmen Brenntag und Bell anzusehen (nördlich und östlich), welche gesetzeskonform betrieben werden.“ Damit widerspricht sich der Kanton selber betreffend der Attraktivität für eine Wohnnutzung, womit deutlich wird, dass dieses Areal weiterhin für die bereits bestehende Nutzungsart zu erhalten ist. Da diese Betriebe weiterhin an ihrem Standort verweilen werden, wird sich diese Problematik negativ auf die gegenseitige Beziehung Wohnen-Arbeiten in dem Gebiet auswirken.

Antrag – umformulieren: Diese Ausgangslage spricht für ~~die im Bebauungsplan vorgesehene~~ eine differenzierte Nutzungsverteilung (Industrie/Gewerbe im Norden auf der SBB-Parzelle, Wirtschaftszone auf der IBS-Parzelle und allenfalls Wohnnutzung im Süden auf der Habitat-Parzelle).

1.4.4 Störfall

- Im Bericht wird angemerkt: „Die KCB und die RSKO kommen übereinstimmend zum Schluss, dass das Risiko für das Entwicklungsgebiet Volta Nord als bedingt tragbar einzustufen ist.“ Von daher drängt es sich auf, neue Wohnnutzungen möglichst weit weg von potenziellen Gefahrenquellen zu ermöglichen. Damit verhindert man Konflikt- und vor allem Gefahrenpotenzial für die Wohnnutzung. Zudem vermeidet man den Erlass von Vorschriften und Auflagen, mit denen man vor allem die Wirtschaft unnötig belastet. Das KCB macht darauf aufmerksam, dass im Rahmen der baulichen Massnahmen eine ganze Reihe von Auflagen (zehn Punkte) einzuhalten sind. Dies stützt wiederum unsere Empfehlung, welche wir unter 1.4.3 eingebracht haben und hier sinnvollerweise ergänzt wird.

Antrag – ergänzen: Auch diese Ausgangslage spricht für eine differenzierte Nutzungsverteilung (Industrie/Gewerbe im Norden auf der SBB-Parzelle, Wirtschaftszone auf der IBS-Parzelle und allenfalls Wohnnutzung im Süden auf der Habitat-Parzelle).

1.5 Mitwirkung

Keine Bemerkungen.

2. Planungsleitsätze

- Leitsatz „Gute Rahmenbedingungen für Unternehmen“

Die Handelskammer beider Basel unterstützt die angestrebte Flexibilität und Vielfalt der wirtschaftlichen Nutzungen der einzelnen Baufelder, um auf die künftige Nachfrage reagieren zu können. Allerdings schränkt die Integration von Wohnnutzungen diese Flexibilität wieder ein.

- Leitsatz „Mobilität“

Hier wird festgehalten: „FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden konsequent priorisiert“ und „Durchgangsverkehr (MIV und Schwerverkehr) ist verboten“. Damit erschwert man unnötigerweise schon im Vorhinein die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe, die sich laut Bebauungsplan mitten auf dem Areal ansiedeln dürften, und die auf andere Verkehrsträger angewiesen sind (MIV, Lieferung etc.). Verkehrskonflikte werden so unnötigerweise provoziert. Zudem mutet ideologisch an, wenn man jetzt schon ganz genau weiss, wie man mit dem Velo und MIV umgehen will, zu den Fragen der ungleich relevanteren Störfälle aber noch keine Antwort bereit hat.

Antrag – streichen: ~~FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden konsequent priorisiert.~~

- Leitsatz „Nachhaltigkeit“

Dieser legt fest: „Für Neubauten gelten anspruchsvolle Energieziele. Wärmebezug und Stromlieferung erfolgen aus Energieträgern von hoher ökologischer Qualität.“ Hiermit wird, zum aktuellen Zeitpunkt, dem Energiegesetz vorgegriffen – insbesondere mit dem Vorschreiben der Energiequalität. Eine solche Vorschrift ist geplant als Absatz 5 im neuen §19 des Energiegesetzes. Im aktuellen Gesetz gibt es keine entsprechende Vorschrift.

Antrag – umformulieren: Für Neu Bauten gelten anspruchsvolle Energieziele, und die weiteren energiebezogenen Bereiche (z.B. Wärmebezug und Stromlieferung) erfolgen aus Energieträgern von hoher ökologischer Qualität gelten die Bestimmungen des Energiegesetzes Basel-Stadt.

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Bisherige Planung

Keine Bemerkungen.

3.2 Baufelder

Keine Bemerkungen.

3.3 Bebauung

3.3.2 „Ausnützung“

- Hier wird Folgendes festgehalten: „Auf den ganzen Betrachtungsperimeter bezogen (inkl. Erschliessung und öffentliche Flächen sowie der Parzelle Stiftung Habitat ausserhalb des Bebauungsplanperimeters) ist eine Ausnützung von ca. 1.8 vorgesehen (heute: ca. 0.75, Erlenmatt: ca. 1.1). Bezogen auf die Baufelder beträgt die durchschnittliche Ausnützung 3.0 (Erlenmatt: ca. 2.4).“ Hier stellt sich die Frage, weshalb als Vergleich die Erlenmatt herangezogen wird, denn tatsächlich vergleichbar sind die beiden Areale nicht. Vor allem da die Erlenmatt ein reines Wohnquartier ist.

3.4 Nutzungen

Keine Bemerkungen.

3.5 Freiräume

3.5.3 Massnahmen

- Im Abschnitt „Verfahren“ heisst es, dass die „Realisierung der öffentlichen Freiräume vor oder während der Entwicklung der angrenzenden Baufelder“ zu erfolgen hat. Damit werden Investoren, bzw. Unternehmen vor vollendete Tatsachen gestellt und eine bestimmte Entwicklung vorgespurt. Damit entfernt sich der Kanton nochmals weiter vom Sinn der im Richtplan ausgeschiedenen wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete. Dies gilt umso mehr, als dem Regierungsrat die Freiheit zusteht, z.B. die Ersatzflächen erst im zweiten Bebauungsplan definitiv festzulegen.

Antrag – umformulieren: Realisierung der öffentlichen Freiräume vor oder während in Übereinstimmung mit der Entwicklung der angrenzenden Baufelder.

- Im Abschnitt „Mobilität“ wird evident, dass der Leitstern für Massnahmen in diesem Bereich die Wohnnutzung ist. Die Bedürfnisse von Betrieben und die Tatsache, dass dort auch gearbeitet wird, findet hier keinerlei Erwähnung. Vor allem der letzte Punkt (Tempo 30 / Begegnungszonen und autofreie Bereiche) ruft bei uns Fragezeichen hervor, inwiefern der Kanton die Entwicklung von wirtschaftlichen Schwerpunktgebieten mit einschränkenden Geboten und Verboten für gewisse Tätigkeiten erschweren wird.

Antrag – Bulletpoint ergänzen: Die Mobilitätsbedürfnisse der ansässigen Betriebe werden berücksichtigt und die direkte Erschliessung sowie der hindernisfreie Anschluss ans übergeordnete Netz sind garantiert.

3.6 Ökologie

3.6.2 Interessensbeurteilung

- Hier hält der Kanton fest: „Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der wichtigsten Entwicklungsgebiete der Stadt Basel (vgl. Kapitel 1.1 und 1.4.1), welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist“. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung darf die Unerlässlichkeit in Frage gestellt werden. Derartige Aussagen mögen separat für dieses einzelne Areal gelten, jedoch stehen in der Stadt einige Gebiete vor einer Entwicklung, wie beispielsweise Klybeck, Dreispitz und Wolf. Des Weiteren bezieht man sich beim Wachstum schwergewichtig auf das Wohnen – was wiederum nicht einziges Kriterium für die Entwicklung einer Stadt ist. Vor allem sind wir der Meinung, dass es irgendwo auch Orte für ein niederschwelliges Arbeitsplatzangebot braucht, so wie es das Lysbüchel heute bietet.

Antrag – umformulieren: Es handelt sich beim Areal VoltaNord um eines der ~~wichtigsten~~ wichtigsten von mehreren Entwicklungsgebieten der Stadt Basel (vgl. Kapitel 1.1 und 1.4.1), welches für das Wachstum der Stadt Basel unerlässlich ist äusserst wichtig sind.

3.7 Erschliessung

Siehe oben.

3.8 Parkierung

Keine Bemerkungen.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht

Keine Bemerkungen.

4.2 Neue Zonierung

Wie in den bisherigen Ausführungen festgehalten, halten wir die neue Zonierungsstrategie für verfehlt und ungeeignet. Vor allem die Mindestwohnanteile stören und widersprechen dem Sinn eines wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes wie im kantonalen Richtplan festgelegt.

4.2.1 Abgrenzung Bahnareal

Keine Bemerkungen.

4.2.2 Zone 7

- Wir unterstützen die Beibehaltung der genannten Baufelder in der Zone 7. Allerdings gehört das Baufeld 2 (Parzelle SBB) ebenfalls weiterhin in diese Zone.

Antrag – ergänzen: Baufelder 1, 2 und 5 bleiben in der Industrie- und Gewerbezone 7, ...

4.2.3 Zone 5a

- Mit der Umzonung in die Wohnzone 5a sehen wir – entsprechend unseren bisherigen Ausführungen – viel Konfliktpotenzial und unnötige Regulierungen auf das Areal zukommen. Deshalb sind die Baufelder 2 (SBB-Parzelle) sowie 4 und 6 (IBS-Parzelle) nicht der Zone 5a zuzuordnen. Wir schlagen hierfür Folgendes vor.

Eine neue Wirtschaftszone einführen

Nach der eingehenden Analyse des Nutzungsplans kommt die Handelskammer zum Schluss, dass sich eine Ergänzung in der Zonenplanung anbietet.

Die Situation auf dem Lysbüchel zeigt exemplarisch die grosse Herausforderung, welche die Weiterentwicklung eines bisher exklusiv einer bestimmten Nutzung vorbehaltenen Areals mit sich bringt. Dabei geht es nicht nur darum, dass bestimmte Nutzungsarten nicht mehr möglich sind, sondern auch darum, dass die bestehende Zoneneinteilung Entwicklungen der letzten Jahrzehnte nicht abbildet. Spezifischer geht es um die Umzonung einer der Zone 7 zugeordneten Parzelle in eine Zone der Nummern 3-6. Letztere sind denn als Zonen für die Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe geeignet. Um hingegen eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und ohne Industrie realisieren zu können, bietet sich die Schaffung einer entsprechenden, neuen Wirtschaftszone an.

Die Handelskammer sieht eine Chance darin und vor allem die Rahmenbedingungen erfüllt, die Entwicklung auf dem Lysbüchel dazu zu nutzen, eine ausschliesslich der Produktion und den Dienstleistungen vorbehaltene Wirtschaftszone zu schaffen. Darin soll Arbeiten unter Ausschluss von Wohnnutzung und wohnverwandten Nutzungen zulässig sein. Ebenfalls ausgeschlossen wären die für die Zone 7 typischen Industrienutzungen. Damit eignet sich diese bestens als Übergangszone zwischen I/G-Zone und Wohnzone.

Antrag 1 – Titel anpassen: 4.2.3 ~~Zone 5a~~ Wirtschaftszone

Antrag 2 – neuer Text: Baufelder 4 und 6 werden der Wirtschaftszone zugewiesen. So kann eine städtebaulich qualitativ hochwertige Nutzung für Produktion und Dienstleistungen ohne Wohnen und ohne Industrie realisiert werden.

4.2.4 Zone 5

Keine Bemerkungen.

4.2.5 Grünanlagenzonen

- Die Handelskammer sieht diesen Abschnitt kritisch. So sollen 80 Prozent der Naturschutzfläche nicht begehbar sein (Kapitel 3.6.3, S. 33 im Bericht). Das entspricht 10'000 m² und damit mehr als der Fläche des Petersplatzes.

4.3 Neuer Bebauungsplan

4.3.3 Bauungsvorschriften

- Bestimmung „b.“ legt die Eckwerte des zweistufigen Planungsverfahrens fest. Hier kritisiert die Handelskammer vor allem die reduzierte Planungssicherheit. Denn es wurde verpasst, in der vorliegenden Stufe 1, dem Nutzungsplan, eine genügend weitreichende Planungstiefe zu verfolgen: eine Menge vor allem wichtige Planwerte werden auf die zweite Stufe, das Varianzverfahren, verschoben. Dabei stört primär, dass im vorliegenden Plan gewisse Bereiche – z.B. die Mobilität – ziemlich klar vorgegeben, andere hingegen – insbesondere Störfall und Nutzungskonflikte – nur marginal angegangen werden. Das ist insofern relevant, als in der zweiten Planungsstufe Beschlüsse durch den Regierungsrat getroffen und damit dem parlamentarischen Regulativ entzogen werden.
- Bestimmung „f.“ hält Mindestanteile für Wohnen und Arbeiten fest. Diese steht allerdings im Widerspruch zu Kapitel 1.1 „Einführung“, zweiter Abschnitt, welcher ein möglichst gleiches Verhältnis von Arbeiten und Wohnen festhält. Eine Ungleichheit in Baufeld 2 wird hier sichtbar (40 Prozent Wohnen vs. 30 Prozent Arbeiten), die sich in den Baufeldern 4 und 6 noch akzentuiert (80, respektive 60 Prozent Wohnen vs. keine Bestimmung für Arbeiten). Damit weckt der Kanton klar den Eindruck, dass die Intention darin besteht, dieses wirtschaftliche Schwerpunktgebiet schwergewichtig der Wohnnutzung zuzuführen und nicht für Arbeitsnutzungen weiter zu entwickeln.
- Bestimmung „i.“ des Bebauungsplans sieht die Möglichkeit eines Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern vor. Aus unserer Sicht ist das begrüssenswert, da so vor allem auf Baufeld 2 (SBB Parzelle) eine Flexibilität zumindest theoretisch möglich ist.
- Bestimmung „j.“ besagt, dass bis zu 30 Prozent der EG-Fläche als Veloparking genutzt werden kann, ohne dass diese von der BGF abgezogen wird. Dabei stellt sich die Frage, wie sinnvoll eine derartige Bestimmung ist. Sowohl vom Anteil her: besteht der Bedarf, 30 Prozent der Fläche in Veloparkings zu erstellen? – wie auch seitens der Umsetzung her: verbleiben einem Bauherrn laut Zonenbestimmungen noch genug Platz um dennoch den vollen BGF-Betrag auszuschöpfen?
Antrag – anpassen: Anteil reduzieren auf 15 Prozent.
- Bestimmung „s.“ schliesst die Ansiedlung störfallrelevanter Betriebe aus. Dieses Verbot gilt für alle Baufelder ausser 1 und 5. Für die Handelskammer ein weiterer klarer Hinweis darauf, dass dieses Areal für Wohnen ungeeignet ist. Mit unseren vorherigen Vorschlägen zur neuen Zonierung würden wir eine entsprechende Änderung hier beliebt machen.
Antrag – anpassen: In den Baufeldern 2, 3, 4 und 6 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.

- Bestimmung „u.“ legt für Neubauten zusätzlich zum Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie fest. Das ist unserer Ansicht nach völlig unnötig, da das Energiegesetz schon Vorschriften für Neubauten festlegt, welche teilweise schon streng genug sind.

Antrag – umformulieren: Für neue Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischen-nutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.

4.4 Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Keine Bemerkungen.

4.5 Änderung Wohnanteilplan

Keine Bemerkungen.

4.6 Bau- und Strassenlinien

Keine Bemerkungen.

4.7 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Keine Bemerkungen.

4.8 Städtebaulicher Vertrag

Keine Bemerkungen.

5. Kosten und Erträge für den Kanton

5.1 Überblick

5.2 Erträge

5.2.1 Mehrwertabgabe

- Es ist nicht klar, was der Kanton in diesem Kapitel plant – der Text ist hier nicht eindeutig genug. Aktuell ist für die Zone 7 kein Ausgangswert zur Berechnung des Mehrwerts festgelegt, sondern wird in der Praxis situativ festgelegt. Die in Vernehmlassung befindliche Vorlage zur MWA möchte das neu definieren. Wird nun hier dem Gesetz vorgegriffen und ein Basisnutzungspotenzial von 1.8 festgelegt oder bis auf weiteres nach heutigem Usus weiter verfahren?

Antrag: eindeutiger formulieren, was der Nutzungsplan bezüglich Mehrwertabgabe festlegt.

5.3 Planungskosten Varianzverfahren

6. Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend „Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal“

6.1 Anzug

6.2 Stellungnahme des Regierungsrats

- In diesem Kapitel heisst es: „Der Druck auf Unternehmen mit auslaufenden Baurechtsverträgen ist vorhanden, beschränkt sich im Kanton Basel-Stadt jedoch nicht nur auf das Lysbüchel-Areal.“ Wir sehen in dieser Aussage genau einen Grund für die Notwendigkeit einer Gesamtschau bzw. für den Erhalt zumindest der SBB-Parzelle in Zone 7 und der Verzicht auf eine Umzonung in

Zone 5a? Weiter heisst es „Auf dem Lysbüchel-Areal sollen insbesondere auf Baufeld 1 Flächen bestehen, die sich für verdichtetes Gewerbe eignen“ und „Eine flächendeckende Überbauung mit verdichteten Gewerbehäusern führt hingegen zu einem Überangebot an Gewerbeflächen.“ Die Herausforderungen aus diesen Aussagen orten wir darin, dass mit dem bestehenden Vorschlag des Bebauungsplans nirgends flächenintensive Nutzungen möglich sind. Ausserdem erachten wir den Begriff „verdichtetes Gewerbe“ als nicht ganz unproblematisch, da er vieles beinhaltet aber dennoch nichts aussagt.

6.3 Antrag

Keine Bemerkungen.

7. Auflage- und Einspracheverfahren

Keine Bemerkungen.

Hauptanliegen

Unsere Forderungen fassen wir wie folgt zusammen:

- Umsetzung des wirtschaftlichen Schwerpunktgebietes im Bebauungsplan,
- Erhalt der SBB-Parzelle in der Zone 7,
- Neuschaffung einer Wirtschaftszone und Einführung auf der IBS-Parzelle,
- Mobilität und Massnahmen hierfür sind differenzierter und offener zu handhaben,
- Die Energieanforderungen sind zu reduzieren und dem Energiegesetz BS unterzuordnen,
- Die tiefgreifende Steuerung des Wirtschafts- bzw. Branchenmixes durch den Nutzungsplan ist zu reduzieren.

Für die Berücksichtigung unserer Anliegen danken wir Ihnen und stehen für Gespräche sehr gerne zur Verfügung.



S&A		Archiv:				KBM	
H	AL	PRO	PRO	PRU	GUU	GUH	WBH
BER	BESP	31. Aug. 2016				KTS	ZIRK
ERL						termin:	
P	AL	RE	AN	GSV	ST	AD	
D	AL	BB	BF	INV	AD	MKK	

Bau- und Verkehrsdepartement des
Kantons Basel-Stadt
Planungsamt
Planung
Rittergasse 4
4001 Basel

Ihre Ansprechperson:
Frau Salome Blumenthal

Telefon direkt:
061 227 50 30

Telefax direkt:
061 227 50 51

E-Mail:
s.blumenthal@gewerbe-basel.ch

Datum:
30. August 2016

Stellungnahme zur Planaufgabe Volta Nord (Lysbüchel)

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gewerbeverband Basel-Stadt dankt Ihnen für die Möglichkeit, in der Form einer Anregung unsere Positionen und Erwartungen zur Planaufgabe VoltaNord zum Ausdruck bringen zu können.

Im Folgenden setzen wir Sie gerne über unsere Überlegungen und Forderungen in Kenntnis.

Allgemeine Bemerkungen

Der Gewerbeverband Basel-Stadt wehrt sich dezidiert gegen eine Umnutzung der Gewerbe- und Industrie-Zone (Zone 7) auf dem gesamten Lysbüchel-Areal (SBB und Immobilien Basel-Stadt Parzellen).

Das Lysbüchel-Areal ist eine Wirtschaftsfläche inmitten anderer Wirtschaftsflächen. Der Schwerpunkt in diesem Gebiet liegt seit jeher auf dem Arbeiten. Die Lage zwischen der Novartis, der Brenntag AG, der Kehrrechtverbrennungsanlage, dem Schlachthof und dem Bell-Areal verdeutlicht, dass dort eine andere Nutzung völlig unattraktiv und nicht sinnvoll ist. Wirtschaftsflächen sind in Basel eine Rarität geworden und es findet eine sukzessive Verdrängung des Gewerbes statt. Das Lysbüchel als letztes grosses und zusammenhängendes Wirtschaftsgebiet bietet mit seinem Standort am Rande der Stadt und der guten Verkehrsanbindung eine optimale Grundlage für die Ansiedlung von Industrie-, Gewerbe- und branchentypischen Dienstleistungsbetrieben.

Dies bestätigt auch der kantonale Richtplan: «Der Kanton wirkt darauf hin, dass im Bereich der wirtschaftlichen Schwerpunktgebiete eine Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten erfolgen kann» (Kantonaler Richtplan S. 67).

Der Gewerbeverband Basel-Stadt stimmt der Grundsatzüberlegung des Kantons und der SBB, das Areal weiterzuentwickeln und zu verdichten, zu. Diese Entwicklung muss jedoch zwingend in der heutigen Zone 7 stattfinden. Vom Regierungsrat wird ein entsprechendes Bekenntnis zur Basler Wirtschaft im Sinne der Beibehaltung der Zone 7 für das Areal erwartet. Zudem stellt der

Gewerbeverband Basel-Stadt die Forderung, dass der Kanton darlegen muss, was dem ansässigen Gewerbe im Falle einer Verdrängung für Optionen geboten werden und welche konkreten Massnahmen sowie Schwerpunkte in seiner Ansiedlungspolitik und -strategie für die Ansiedelung von gewerblichen und industriellen Unternehmen erfolgten bzw. erfolgen werden.

Zum Bericht

1. Ausgangslage

Bereits in der Einleitung wird das Thema Wohnen wiederholt und bewusst gegen das Thema Arbeiten ausgespielt. Es wurden in den letzten Jahren so viele Massnahmen zur Schaffung von neuem Wohnraum unternommen, wie seit den 80ern nicht. Alleine im Jahr 2015 wurden knapp 800 Neubauwohnungen erstellt und gut 950 Logis befanden sich noch in der Bauphase. Selbstverständlich sollen und müssen neue Wohnungen gebaut werden, jedoch nicht auf Kosten der wenigen Gewerbeflächen im Kanton Basel-Stadt. Mit der Öffnung des Klybeck-Areals, der Erschliessung des Dreispitz-Areals sowie der Um- bzw. Neubebauung des Felix-Platter-Areals und vielen mehr, wurden wichtige Pfeiler für mehr Wohnraum in der Stadt eingeschlagen. All diese Areale sind gut erschlossen und fügen sich aufgrund ihrer geographischen und städtebaulichen Lage vergleichsweise gut in die angrenzenden Wohngebiete ein.

Aus diesem Grund ist es absolut unverständlich, warum im Bericht die «Attraktivität des Areals für Arbeits- als auch für Wohnnutzungen» hervorgehoben wird, wenn mehrere der angrenzenden Betriebe der Störfallverordnung unterstehen, von welchen ein «bedingt tragbares Risiko» ausgeht. Zudem grenzen an das Gewerbegebiet einzig auf einer der vier Seiten Wohnbauten an. Der restliche Teil des Areals wird von gewerblich-industriellen Nutzungen wie unter anderem dem Schlachthof, der KVA, der Brenntag AG und der Lottner AG, begrenzt.

Wenn es um die Frage nach dem Erhalt der Wirtschaftsflächen und der Schaffung von neuem Wohnraum in Basel-Stadt geht, fordert der Gewerbeverband Basel-Stadt «das eine zu tun, aber das andere nicht zu lassen.» Es braucht mehr Wohnungen – diese auf Kosten der Gewerbeareale zu entwickeln, schafft längerfristig das Problem, dass es keinen Platz mehr für das Arbeiten in der Stadt geben wird. Die Gewerbegebiete müssen zwingend erhalten bleiben, denn sie tragen einen wesentlichen Teil zu einer lebendigen Stadt bei.

Immobilienstrategien

Der Gewerbeverband pflichtet der Überlegung der SBB und des Kantons bei, dass die Gewerbeflächen auf dem Lysbüchel-Areal zum heutigen Zeitpunkt besser ausgenutzt werden könnten. Aus diesem Grund hat der Gewerbeverband Basel-Stadt gemeinsam mit der FHNW eine Studie erarbeitet, welche die Bedeutung der Zone 7 für die Betriebe auf dem Areal verdeutlicht. Zudem wurden in Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro Buser + Mitarbeiter Architekten AG Visualisierungen erschaffen, welche innerhalb der bestehenden baulichen Vorschriften eine deutlich höhere Ausnutzungsziffer und Bruttogeschossfläche vorweisen. Diese Pläne werden dem Ziel, einen nachhaltigeren Umgang mit der knappen Ressource Boden anzustreben, mehr als gerecht. Im Weiteren entsprechen sie dem Schwerpunkt «Modernisierung der verfügbaren Gewerbeflächen» aus der Immobilienstrategie der SBB.

Der vorliegende Bericht lässt offen, was unter «zeitgemässer Gewerbenutzung» subsummiert werden kann. Es hinterlässt den faden Beigeschmack, dass die heute ansässigen Betriebe wie eine Recyclingfirma oder ein Schreiner nicht zeitgemäss seien. Der Gewerbeverband Basel-Stadt hat sich bereits mehrere Male gegen das Vorhaben, auf dem Areal eine Primarschule zu bauen, geäussert. Er begrüsst *das Gewerbehaus 215 plus*, welches im alten Coop-Gebäude entstehen und in der Zone 7 verbleiben soll, fragt sich allerdings, warum eine Nutzungsdauer von lediglich 20 bis 30 Jahren angestrebt wird. Gewerbebetriebe brauchen Planungssicherheit und müssen sich in

einer Umgebung etablieren können, die Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren erscheint daher sehr kurz.

Der Gewerbeverband Basel-Stadt begrüsst die zonenkonforme, auf dem Habitat-Areal (Zone 5a) angestrebte Wohnnutzung.

Rahmenbedingungen

Im Richtplan steht, dass «sowohl eine Verdichtung der Gewerbe- und Arbeitsflächen als auch neue Wohnnutzungen denkbar sind, wobei, um gegenseitige Störungen zu vermeiden, eine klare Nutzungsentflechtung anzustreben ist» (Kantonaler Richtplan S. 69). Diese Vermeidung der gegenseitigen Störung ist nur dann gewährleistet, wenn die heutige Zoneneinteilung so belassen wird und auf eine Mischnutzung, wie sie im Baufeld 2 angestrebt wird, komplett verzichtet wird.

Weiter versucht der Bericht zu rechtfertigen, dass es zu einer erheblichen Reduktion der Wirtschaftsfläche und zu einer Komprimierung des Schwerpunktgebiets Arbeiten in die nördliche Spitze kommt: «Das nördliche Baufeld könnte bei einer Ausnutzungsziffer von nur 2.0 theoretisch alle heutigen Arbeitsnutzungen auf der SBB-Parzelle aufnehmen.» Diese Aussage versucht darüber hinwegzutäuschen, dass geplant ist, rund zwei Drittel der bestehenden Wirtschaftsflächen wegzuradiieren und eine massive Verdrängung der Betriebe ins Umland stattfinden wird. Denn mit dem aktuellen Firmenmix von flächen- und lärmintensiven Betrieben auf dem Areal ist eine derartige Verdichtung schlicht nicht möglich.

Wirtschaftsgebiete in Basel befinden sich unter anderem aus praktischen Gründen in der Peripherie. Emissionen sind eine Begleiterscheinung des Gewerbes und der Industrie, welche von Anwohnern als störend empfunden werden. Es steht zwar im Bericht, dass die «künftigen Nutzer des Areals von einem höheren Lärmschutz profitieren würden» und dass Massnahmen gegen zu viel *Lärm* an der Quelle nicht zwingend erforderlich sind. Dies ist jedoch zu bezweifeln, denn der Bebauungsplan sieht nicht nur eine Änderung der bestehenden baurechtlichen Zonen vor, sondern verlangt im gleichen Zug auch eine Anpassung der Lärmempfindlichkeitseinstufung von IV auf III, was eine Verringerung des zugelassenen Lärms mit sich bringt. Ferner ist es stossend, dass detailliertere Absichten und Kenntnisse, wie mit den Lärmemissionen umgegangen werden soll, erst im zweiten regierungsrätlichen Bebauungsplan vorgesehen sind und es dann faktisch zu spät ist, grössere Korrekturen anzubringen. Das gleiche gilt für die Thematik *Luft*, denn diese sogenannten diffusen Emissionen werden trotz Bebauungsplan bleiben, da sie von Firmen stammen, welche voraussichtlich vor Ort verbleiben werden. Es ist absehbar, dass die Emissionen, welche von den Hochkaminen ausgestossen werden, von Anwohnern als störend aufgenommen werden, da keine räumliche Distanz zwischen Wohnung und Kamin gewährt werden kann. Reklamationen, die aus Frankreich stammen und den Lärm der Ventilatoren des KVAs bemängeln sowie die Geruchsemissionen der Bell AG anprangern, sind bereits heute vorhanden.

Gegen eine Wohnnutzung spricht zudem das *bedingt tragbare Risiko* eines Störfalls. Aufgrund der auf dem Lysbüchel und Umgebung angesiedelten Betriebe und Nutzungen, von welchen ein erhöhtes Störfallrisiko ausgeht, sollte eine Wohnnutzung möglichst weit weg von den Gefahrenquellen geplant werden. Ebenso fraglich ist, ob ein Primarschulhaus mit kleinen Kindern so nah an solche Gefahrenquellen gebaut werden soll oder ob Schulhäuser bereits eine zu sensible Nutzungsart darstellen. Es werden zur Einhaltung dieser bedingten Risiken der Wirtschaft zusätzliche Auflagen gemacht, welche sonst vermieden hätten werden können, was den administrativen Aufwand wiederum erhöht und in direktem Zusammenhang mit einer Abwanderung der Firmen steht. Auch hier wird für genauere Informationen auf den zweiten regierungsrätlichen Bebauungsplan verwiesen; das Fehlen einer dergleichen wichtigen Entscheidungsgrundlage birgt Unsicherheiten in der weiteren Planung.

2. Planungsleitsätze

Gute Rahmenbedingungen für Unternehmen

In diesem Leitsatz steht, dass durch die Transformation/Verdichtung des Areals die bestehende Geschossfläche rechtlich gesichert wird. Über die Sicherung der Qualität dieser Fläche werden keine Aussagen getätigt. Ebenerdige Zugangsmöglichkeiten werden gerade für Gewerbebetriebe als enorm wichtig eingestuft und die angestrebte Verdichtung und Streichung der Wirtschaftsfläche verringert das Potential für die Schaffung ebenerdiger Zufahrten um ein Vielfaches.

Mobilität

«FussgängerInnen und VelofahrerInnen werden konsequent priorisiert.» Es ist gerade im Bereich einer Wirtschaftsfläche, wo mit Gefahrgütern hantiert wird, unverständlich, warum diese Verkehrsteilnehmer gegenüber den Restlichen bevorzugt werden sollen. Für das Gewerbe ist eine reibungslose Zu- und Wegfahrt von grosser Wichtigkeit. Verkehrskonflikte werden auf diese Weise unnötig provoziert und vorprogrammiert, da bereits im Vorhinein die Zugänglichkeit für gewisse Betriebe erschwert wird.

Nachhaltigkeit

Hier werden energetische Auflagen gemacht, welche im aktuellen Energiegesetz weder gefordert noch vorhanden sind. Es wird dem revidierten Energiegesetz vorgegriffen, welches sich zurzeit noch in der Kommissionsberatung des Grossen Rats befindet (§19 Abs. 5).

3. Städtebauliches Konzept

Ausnützung

Im Bericht werden die geplanten Ausnützungsziffern für den gesamten Betrachtungsperimeter des Areals herangezogen und mit dem Erlenmatt verglichen. Auf dem Lysbüchel-Areal ist eine Durchmischung von Gewerbe- und Wohnzonen geplant, was nicht vergleichbar ist mit dem neuen Erlenmatt-Quartier. Das Erlenmatt-Quartier verfügt über keine Gewerbe- und Industriezone und hat seinen Schwerpunkt beinahe ausschliesslich auf die Wohnnutzung ausgelegt.

Nutzungen

Für den Gewerbeverband Basel-Stadt kommt eine Umzonung, wie es der Baubauungsplan vorsieht, nicht in Frage. Das Ausmass der heutigen Flächen im Bereich der Zone 7 ist unverändert beizubehalten. Auch ist es fraglich, ob lärmintensive Betriebe, welche für das Baufeld 2 zu laut sind, direkt neben einem Primarschulhaus besser platziert sind.

Der Gewerbeverband Basel-Stadt spricht sich dezidiert gegen ein Schulhaus auf dem Lysbüchel-Areal aus. Nicht zuletzt auch deshalb, weil die umliegenden Gefahrenquellen ein zu hohes Risiko für Kinder darstellen und es verantwortungslos wäre, diese Kinder einem dergleichen hohen Risiko auszusetzen.

Freiräume

Die öffentlichen Freiräume sind bereits in einem frühen Stadium der Planung festlegbar. Es ist folglich nicht notwendig, vor oder gar während der Entwicklung diese zu definieren. Zusätzlich zu einem Primarschulhaus werden hier weitere Einrichtungen wie Kindergärten und Quartierszentren angesprochen. Es ist vor allem aber der letzte Punkt *die Mobilität*, welcher das tatsächliche Vorhaben des Kantons, das Schwerpunktgebiet Wirtschaft in ein Wohnquartier zu überführen, unterstreicht. *Tempo 30, Begegnungszonen sowie autofreie Bereiche* schliessen die

heutigen Betriebe de facto aus, ihrer Arbeit effizient nachzugehen. Der Gewerbeverband Basel-Stadt wird sich gemeinsam mit den ansässigen und den verbleibenden Betrieben gegen solche Einschränkungen und die Vertreibung wehren.

Ökologie

Wenn der Druck zu einer städtebaulichen Verdichtung in Anbetracht der enormen Knappheit der verfügbaren Flächen in Basel dermassen hoch ist, erscheint es ironisch, dass 80 Prozent der geplanten Naturschutzzone nicht begehbar sein sollen.

Erschliessung

Der Gewerbeverband stimmt dem Wunsch der Anwohner, den Verkehr nicht durchs Quartier zu führen, zu.

An anderer Stelle im Bericht wird beschrieben, dass bauliche Vorkehrungen getroffen werden, um Konflikte zwischen den verschiedenen Nutzungen zu minimieren und dass diese Auflagen den Zuzüglern gemacht werden und nicht den bereits vorhandenen Betrieben. Es kommt einer massiven Einschränkung der Betriebe gleich, das Tempo auf 30 zu limitieren; ebenso widerspricht es dem Leitsatz der Anciennität.

Parkierung

Der Gewerbeverband Basel-Stadt hält an der heutigen Anzahl von Parkplätzen fest. Wenn Parkplätze aufgrund von Abbrüchen wegfallen, sind diese in gleichem Masse zu ersetzen. Aufgrund der angestrebten Verdichtung auf dem Areal ist mit einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen zu rechnen, wobei die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer zu berücksichtigen sind.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

Neue Zonierung

Der Gewerbeverband Basel-Stadt besteht auf der Beibehaltung der heutigen Zoneneinteilung auf dem gesamten Areal.

Da das Baufeld 2 einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen vorsieht, ist es schleierhaft, dass im vorliegenden Bebauungsplan des Kantons nicht die überlagernde Zone «Erleichterung für Industrie- und Gewerbebauten» vorgeschlagen wird. Dies lässt keinen Zweifel mehr an den wahren Absichten des Kantons und der SBB, welche einen primären Wohnnutzen auf dem Areal vorsehen.

Der Gewerbeverband ist mit der Aufhebung der übergelagerten Zone auf dem Habitat-Areal (Zone 5a) einverstanden.

Neuer Bebauungsplan

Mit diesem Bebauungsplan wird der Grundpfeiler für das weitere Vorgehen eingeschlagen. Es werden im nachfolgenden Kapitel verschiedene Ermächtigungen, wo heutige Entscheidungsgrundlagen fehlen, dem Regierungsrat zugewiesen und am Grossen Rat vorbeigeschleust (Bsp: Bestimmungen b. d. e. i).

Zu e: Im Besonderen wird hier dem Regierungsrat die Ermächtigung erteilt, selbständig zonenplanerische Änderungen nach seinem Gutdünken zu vollziehen. Diese Kompetenz muss ausschliesslich beim Grossen Rat liegen.

Zu f: Die beiden Baufelder haben zwingend in der Zone 7 zu verbleiben.

Zu j: Reduktion des Anteils von 30 Prozent auf 15 Prozent.

Zu p: Wegfallende Parkplätze sind in gleichem Umfang zu ersetzen.

Zu u: Für neue ~~Wohn-, Büro und Schul~~ Bauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischennutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.

Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Das gesamte Areal verbleibt in der Lärmempfindlichkeitsstufe IV.

Es ist nicht nachvollziehbar, warum das Baufeld 2, welches auch eine gewerbliche Nutzung vorsieht, einer tieferen Lärmempfindlichkeitsstufe überführt werden soll.

5. Kosten und Erträge für den Kanton

Erträge

Die Vernehmlassungsfrist der Revision des Gesetzes zur planungsbedingten Mehrwertabgabe ist gerade eben erst abgelaufen und es besteht Unklarheit darüber, wie mit der Umzonung von Gewerbe- und Industriearealen verfahren werden soll. Gerade in der Frage der Rechtsgleichheit / -sicherheit besteht in der heutigen Vorgehensweise eine grosse Unsicherheit.

6. Anzug Lukas Engelberger

In Anbetracht der jüngsten Entwicklungen, namentlich der Öffnung des Klybeck-Areals, Kauf des Rosental-Areals, Planung von Wohnungen auf dem Dreispitz-Areal etc. erhält die Aufrechterhaltung der Zone 7 auf dem Lysbüchel-Areal besondere Relevanz. Es reicht nicht aus, für die heutige Nachfrage an Gewerbearealen eine Lösung zu finden, vielmehr müssen auch neue Betriebe angesiedelt werden oder bestehende Betriebe wachsen können. Auch im Sinne der Nachhaltigkeit ist es von grosser Bedeutung, gewerbliche Leistungen vor Ort und in der Stadt realisieren zu können. Dies nicht nur aufgrund der kurzen Anfahrtswege. Vielmehr sind Gewerbebetriebe ein wichtiger Grundstein für Lehrlingsausbildungen und halten eine aktive Rolle in der Bekämpfung von Jugendarbeitslosigkeit inne.

Der Gewerbeband Basel-Stadt empfiehlt, den Anzug Lukas Engelberger und Konsorten betreffend Erhalt der Gewerbeflächen auf dem Lysbüchelareal stehen zu lassen.

Schlussbemerkungen

Basel braucht seine Wirtschaftsflächen: Während 2011 noch 18 925 m² Gewerbefläche leer standen, waren es im Jahr 2014 lediglich noch 6126 m², was einer Abnahme von über zwei Drittel entspricht. Zudem sind gemäss dem Bericht des Ratsbüros zwischen 2003 und heute der Zone 7 rund 82 000 m² oder 3,9 Prozent ihrer Fläche verloren gegangen. In einer vom Kanton in Auftrag gegebenen Wirtschaftsflächenstudie gaben 35 Prozent der Gewerbetreibenden an, dass es ein ernsthaftes Problem sei, geeignete Flächen im Kanton Basel-Stadt zu finden. Rund zehn Prozent der befragten Firmen haben in den vergangenen fünf Jahren erfolglos nach geeigneten Flächen im Kanton Basel-Stadt gesucht. Weitere zehn Prozent gaben bei der Befragung an, die geplante Firmenentwicklung nicht an ihrem aktuellen Standort realisieren zu können. In diesen Zahlen nicht enthalten sind all jene Firmen, die aufgrund der Schwierigkeiten bei der räumlichen Entwicklung den Kanton schon längstens verlassen haben. Neben der sukzessiven Verdrängung werden auch Neuansiedelungen quasi verhindert, da auf dem Kantonsgebiet zu wenig Flächen zur Verfügung stehen. Der Mangel an Gewerbeflächen stellt somit ein Hemmnis für Neu- als auch für Ersatzinvestitionen dar.

Der Gewerbeverband hält an seinen Forderungen fest:

1. Den Erhalt des Lysbüchel-Areals mit dem Schwerpunkt Arbeiten und infolgedessen den Erhalt der Zone 7 auf dem gesamten SBB- und IBS-Gebiet.
2. Eine sinnvolle Weiterentwicklung und Verdichtung des Areals als Wirtschaftsgebiet.
3. Das Vorantreiben entsprechender Planungen durch den Kanton und die SBB in Absprache mit den ansässigen Unternehmern und Interessensorganisationen.
4. Der Kanton muss die Ansiedelung von gewerblichen- und industriellen Unternehmen als Schwerpunkt in seine Ansiedelungspolitik und -strategie aufnehmen.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anmerkungen und Anliegen bei der weiteren Bearbeitung der Planaufgabe VoltaNord.

Für allfällige Rückfragen steht Ihnen Salome Blumenthal (Tel. 061 227 50 30, E-Mail: s.blumenthal@gewerbe-basel.ch) gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Gewerbeverband Basel-Stadt



Dr. Gabriel Barell
Direktor



Salome Blumenthal
Wissenschaftliche Mitarbeiterin Politik