



ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

Kanton Basel-Stadt, Gemeinde Münchenstein Richtplan Dreispitz (Entwurf)

Im Kanton Basel-Stadt als ‚Stadtteilrichtplan Dreispitz‘
In der Gemeinde Münchenstein als Teil des kommunalen Richtplans

Mai 2006

Erarbeitung: Kanton und Gemeinde (mit Einbezug aller Planungspartner)

Vernehmlassung: öffentliche Mitwirkung vom Oktober bis Dezember 2005

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz; keine weitere
Verbindlichkeit, da der kommunale Richtplan Münchenstein nicht rechtskräftig wurde.

Baudepartement Basel-Stadt
Finanzdepartement Basel-Stadt
Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft
Gemeinde Münchenstein
Christoph Merian Stiftung



ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

RICHTPLAN DREISPITZ
2006

Teilrichtplan der Gemeinde Münchenstein
Stadtteilrichtplan Dreispitz, Kanton Basel-Stadt



ENTWICKLUNGSPLANUNG DREISPITZ

RICHTPLAN DREISPITZ 2006

**Teilrichtplan der Gemeinde Münchenstein
Stadtteilrichtplan Dreispitz, Kanton Basel-Stadt**

RICHTPLAN DREISPITZ

2006

Impressum:

Richtplan Dreispitz **Endfassung, Mai 2006**

Teil des kommunalen Richtplans der Gemeinde Münchenstein
Stadtteilrichtplan Dreispitz, Kanton Basel-Stadt

Erarbeitung durch:



Baudepartement Basel-Stadt
Finanzdepartement Basel-Stadt
Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft
Gemeinde Münchenstein
Christoph Merian Stiftung

Bearbeitung und Layout, Federführung:
Baudepartement Basel-Stadt,
Hochbau- und Planungsamt, Hauptabteilung Planung
Abteilung Nutzungsplanung, as/ ir
Rittergasse 4, Postfach, 4001 Basel

Abbildungen:

Erstellung unter Verwendung von Abbildungen aus: Herzog & de Meuron, 2003: ‚Vision Dreispitz‘, Christoph Merian-Verlag, Basel (S.9 oben, 10-13, 16-18, 22-23); Plangrundlagen des Grundbuch- und Vermessungsamtes Basel-Stadt sowie des Vermessungs- und Meliorationsamtes Basel-Landschaft (S. 8, 9 Mitte, 70, 74; 78, 82, 86, 90 Bewilligungen zur Reproduktion vom 20.10.2005); Luftbildern der Dreispitzverwaltung (S. 9 unten). Das copyright liegt bei den jeweiligen Autoren und Stellen.

Einsicht/ Bezug:

Dreispitz-Verwaltung, Dornacherstrasse 400, 4018 Basel;
Hochbau- und Planungsamt Basel-Stadt, Rittergasse 4, 4001 Basel;
Bauverwaltung Münchenstein, Schulackerstrasse 4, 4142 Münchenstein;
oder als download unter:
www.dreispitz.ch/zukunft.htm

| | |
|---|------------|
| ZUSAMMENFASSUNG | 5 |
| BERICHT ZUM RICHTPLAN | 8 |
| 1. Dreispitz heute | 8 |
| 1.1. Lage im Siedlungsgefüge | 8 |
| 1.2. Dreispitz: die Entwicklung vom 19. ins 21. Jahrhundert | 10 |
| 1.3. Nutzungsstruktur | 11 |
| 1.4. Erschliessung heute | 12 |
| 1.5. Umwelt | 14 |
| 1.6. Recht | 15 |
| a. <i>Richtpläne</i> | 15 |
| b. <i>Nutzungspläne</i> | 16 |
| c. <i>Dreispitzverordnung</i> | 17 |
| d. <i>Eigentumsverhältnisse</i> | 18 |
| 2. Entwicklungsplanung Dreispitz | 20 |
| 2.1. Planungspartner und Projektorganisation | 20 |
| 2.2. Entwicklungsträgerschaft | 21 |
| 2.3. Bisherige Studien im Rahmen der Entwicklungsplanung | 21 |
| a. <i>„Vision Dreispitz“</i> | 22 |
| b. <i>„Entwicklungskonzeption Dreispitz“</i> | 23 |
| c. <i>Vernehmlassung zu „Vision“ und „Entwicklungskonzeption“</i> | 24 |
| d. <i>Weitere Studien im Rahmen der Entwicklungsplanung (Verkehr/ Projektbeurteilung Umwelt/ Freiraumkonzept)</i> | 25 |
| 2.4. Richtplan Dreispitz | 28 |
| a. <i>Planungsinstrument Richtplan</i> | 28 |
| b. <i>Aufbau Richtplan Dreispitz</i> | 29 |
| 2.5. Nutzungsplanung | 31 |
| 2.6. Städtebauliche Verträge | 31 |
| 2.7. Zeitliche Umsetzung des Transformationsprozesses | 31 |
| 3. Fazit: Zentrale Herausforderungen an die Planung im Dreispitz | 32 |
| BERICHT ZUR MITWIRKUNG | 34 |
| 1. Zusammenfassung | 34 |
| 2. Themenbereiche zur Mitwirkung | 36 |
| Strassenübersichtsplan Dreispitz | 52 |
| ORIENTIERENDE INHALTE UND GENEHMIGUNGSINHALTE | 53 |
| SE Strategie und Entwicklung | 54 |
| OR Organisation | 58 |
| FI Finanzierung | 62 |
| RE Recht | 66 |
| NU Nutzung | 70 |
| ST Städtebau | 74 |
| FR Freiflächen und Erholungsraum | 78 |
| ÖK Ökologie | 82 |
| UM Umwelt | 86 |
| VE Verkehr | 90 |
| K Übersicht Koordinationsbedarf | 94 |
| ANHANG | 96 |
| 1. Abkürzungen und Begriffe | 96 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 98 |
| 3. Informationen zum Dreispitz | 101 |

ZUSAMMENFASSUNG

Die Entwicklungsplanung Dreispitz hat zum Ziel, das abgeschlossene Gewerbe- und Industrieareal in einen lebendigen und urbanen Agglomerationsteil zu transformieren. Mit dem vorliegenden Richtplan Dreispitz wird nun ein planerisches Instrument zur Verfügung gestellt, um den sich seit Beginn der 90er Jahre abzeichnenden Transformationsprozess des Areals angemessen zu begleiten. Dabei ist die Entwicklungsdynamik im Dreispitz nicht nur Folge eines allgemeinen Strukturwandels, sondern insbesondere auf eine Liberalisierung der zulässigen Nutzungen zurückzuführen.

Der Anlass des Richtplans

Naturgemäss werden ganz unterschiedliche, zum Teil auch konträre Anforderungen an die Entwicklungsplanung eines intensiv genutzten Geländes gestellt, so auch für den Dreispitz: Sei es die städtebauliche Öffnung eines heute geschlossenen Areals in der Grösse eines kompletten Stadtquartiers und seine Verzahnung mit dem umgebenden Siedlungsgebiet, sei es der Wunsch nach wirtschaftlicher Inwertsetzung einer gut erschlossenen Lage sowie nach einem Schutz ansässiger Gewerbebetriebe und der Sicherung der bestehenden Parzellen- und Vertragsstrukturen oder sei es die Verpflichtung, umweltrechtliche Vorgaben einzuhalten. All diese Anforderungen sollen mit dem vorgelegten Richtplan abgewogen werden, um die bestehende Entwicklungsdynamik für einen positiven Strukturwandel zu nutzen.

Das Dreispitzareal entstand ab 1901 als ‚Öffentlicher Materiallagerplatz‘ und wuchs bis in die fünfziger Jahre auf eine Fläche von 50ha. Dabei fungierte es seit jeher als trennender Keil zwischen dem Gundeldinger-/ Bruderholzquartier und den Flächen des Güterbahnhofes, des Grünraums Brüglingen sowie dem Münchensteiner Wohnquartier Lange Heid. Die sich abzeichnende Entwicklungsdynamik und bevorstehenden Verlängerungen der Baurechtsverträge nahmen die Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin und die öffentliche Hand zum Anlass, die städtebaulichen Potenziale auszuloten und beauftragten das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Studie.

Von der ‚Vision Dreispitz‘...

Mit der ‚Vision Dreispitz‘ (im Folgenden: ‚Vision‘) wurden 2002 von den Architekten planerische Leitideen für das Areal aufgezeigt und das enorme Entwicklungspotenzial des Dreispitz‘ veranschaulicht. Die ‚Vision‘ dient als Inspirationsquelle für die Transformation des in sich geschlossenen und im Siedlungskörper trennend wirkenden Gebiets in einen offenen und lebendigen Agglomerationsteil mit einer vielfältigen Mischung aus bestehenden Gewerbebetrieben und neuen Nutzungen wie Dienstleistung, Wohnen oder Kultur. Dabei schliesst die ‚Vision‘ an die heutige Entwicklung an und reagiert bewusst auf die vorhandenen Strukturen.

Als Grundlage für die Entwicklungsrichtung öffentlich kommuniziert, wurde die ‚Vision‘ zum Ausgangspunkt für den weiteren Planungsprozess, zu dem sich die Beteiligten von öffentlicher Hand aus Basel-Stadt, Münchenstein und Basel-Landschaft mit der Christoph Merian Stiftung zu Planungspartnern zusammenschlossen. Gemeinsam wurden seitdem die Machbarkeit unter vielfältigen Aspekten überprüft und Schritte zur Konkretisierung der ‚Vision‘ auf dem Weg hin zu ihrer Umsetzung unternommen.

... zur partnerschaftlichen Umsetzung

Die Erstellung des Richtplans Dreispitz stellt einen wichtigen Schritt im Rahmen des Planungsverfahrens dar. Der Richtplan ist behördenverbindlich und damit weder parzellenscharf, noch hat er Rechtswirkungen gegenüber privaten Grundeigentümern. Mit seinen Inhalten werden vielmehr die wesentlichen Ziele und Ergebnisse aufgezeigt, die im Weiteren von den Behörden in der Nutzungsplanung umzusetzen sind. Im Sinne einer Kooperation waren alle Planungspartner am Entwurf des Richtplans Dreispitz beteiligt.

Das Instrument Richtplan

| | |
|---|---|
| 10 Themen des Richtplans Dreispitz | <p>Die wesentlichen Inhalte des Richtplans Dreispitz sind in 10 Oberthemen gegliedert. Bei den ersten vier Themen – die nur orientierenden Charakter haben – handelt es sich um solche, die die Vorgehensweise der weiteren Entwicklungsplanung beschreiben und konkretisieren. Mit ‚Strategie und Entwicklung‘, ‚Organisation‘, ‚Finanzierung‘ und ‚Recht‘ steht damit der Prozess im Vordergrund. Damit wird der hohe Stellenwert verdeutlicht, der von den Planungspartnern neben all den inhaltlich-städtebaulichen Aspekten solchen von Qualitätssicherung, Kompetenzverteilung, Wirtschaftlichkeit etc. beigemessen wird. Auch wird zum Ausdruck gebracht, dass nicht das fertige Bild einer gebauten Stadt, sondern eine stetige Begleitung des Prozesses der Transformation als zentral für das Gelingen der Entwicklungsplanung Dreispitz erachtet wird.</p> <p>Mit den sechs weiteren Themen – den eigentlichen Genehmigungsinhalten – rückt hingegen die räumlich-funktionelle Organisation des Dreispitz‘ in den Mittelpunkt. Mit ‚Nutzung‘, ‚Städtebau‘, ‚Freiraum‘, ‚Ökologie‘, ‚Umwelt‘ und ‚Verkehr‘ werden Aussagen über die Absichten der künftigen Nutzbarkeit des Areals getroffen. Dabei geht es weniger um konkrete Grössen und Eckwerte, die aufgrund ihrer Präzision nicht im Richtplan, sondern erst in den folgenden Planungsschritten festgelegt werden sollen. Vielmehr geht es um das Aufzeigen von Bausteinen und Elementen, durch die der Entwicklungsprozess Form annehmen soll. Auch hier liegt ein prozesshaftes Verständnis der Planung zu Grunde.</p> |
| Strategie und Entwicklung (SE) | <p>Der auf 30 Jahre angenommene Transformationsprozess des Dreispitz‘ zu einem in die Siedlungsstruktur integrierten, mischgenutzten Agglomerationsteil soll von allen Entwicklungsträgern gemeinsam getragen werden. Um der langen Transformationsphase gerecht werden zu können, sollen Gestaltungsspielräume nicht nur neu geschaffen, sondern auch im Rahmen der Umsetzung offen gehalten werden, um flexibel auf neue Situationen reagieren zu können. Der nötige Grad an Offenheit wird durch die Etablierung einer stetigen Qualitätssicherung gestützt. Neben den Chancen einer Weiterentwicklung des Dreispitz‘, die es zu gestalten gilt, sind gleichzeitig planerische Instrumente einzusetzen, um einen möglichen Verdrängungsdruck für wertschöpfungsexensive Nutzungen einzuschränken. Um den Transformationsprozess auch gesellschaftlich breit zu verankern, wird ein ‚Beirat Dreispitz‘ aus Vertretern verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Interessen dauerhaft eingerichtet.</p> |
| Organisation (OR) | <p>Die Gebietskörperschaften (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein) und die Grundeigentümerin Christoph Merian Stiftung schliessen sich gemeinsam zu den Entwicklungsträgern zusammen. Die Aufgaben von Steuerung und Aufsicht des Entwicklungsprozesses werden dabei von einer Delegation der Entwicklungsträger übernommen, während für das eigentliche Entwicklungsmanagement die Grundeigentümerin verantwortlich ist. Der Beirat Dreispitz steht den Entwicklungsträgern beratend zur Seite.</p> |
| Finanzierung (FI) | <p>Ziel ist eine Entwicklung, die für alle Beteiligten in wirtschaftlicher Hinsicht tragbar ist. Einerseits soll ein für die Transformation notwendiger Mehrwert erzielt werden können, andererseits sind renditeschwache Nutzungen vor Verdrängungseffekten zu schützen. Die Aufteilung der Kosten bzw. die finanziellen Zuständigkeiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.</p> |
| Recht (RE) | <p>Die rechtlichen Mittel und Instrumente, mit denen die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgen soll, sind: Richtplan, Nutzungspläne und städtebauliche Verträge zwischen den Gebietskörperschaften und der Grundeigentümerin. Mit diesen Instrumenten soll die im Prozess erforderliche Flexibilität und Offenheit rechtlich umgesetzt werden. Dabei ist eine enge Abstimmung zwischen ihnen notwendig und vorgesehen.</p> |

Im Sinne der Nachhaltigkeit wird mit der Entwicklungsplanung eine Innenentwicklung angestrebt. Dem städtebaulichen Entwicklungspotenzial und der zentralen Lage und Anbindung des Dreispitz' entsprechend, sollen eine wesentliche Verdichtung sowie eine Durchmischung des Areals mit neuen Nutzungen, wie Wohnen, Dienstleistung oder Kultur, erzielt und damit neue Qualitäten im Dreispitz möglich werden. Dabei sollen die unterschiedlichen Anforderungen von raumplanerischen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten nicht nur mit einem Schutz vor Verdrängungseffekten des bestehenden Gewerbes in Einklang gebracht werden, sondern zugleich mit den Vorgaben des Umweltrechts. Der Richtplan sieht deshalb vor, Gebiete für Arbeiten und Entwicklungsgebiete zu differenzieren.

**Nutzung
(NU)**

Städtebaulich steht die Verbesserung der Integration des Dreispitz' in die Nachbarquartiere, sowie die Fortentwicklung des Areals zu einem unverwechselbaren Agglomerationssteil im Mittelpunkt. Dazu soll das Gebiet allgemein zugänglich werden. Räumlich wird an die bestehenden Baustrukturen angeknüpft. Zugleich soll der Dreispitz mit der Herausbildung von unterscheidbaren Teilgebieten prägnant gegliedert werden. Dem ‚Broadway‘ – der sich als öffentlicher Freiraum von der Nord- bis zur Südspitze erstreckt – kommt dabei eine zentrale, identitätsbildende und orientierungsstiftende Funktion für die Entwicklung zu. Eine hohe Gestaltqualität soll sichergestellt werden.

**Städtebau
(ST)**

Ziel ist es, neue Freiräume in hoher Qualität zu schaffen, die den neuen Nutzungen Rechnung tragen. Unterschiedliche Teilgebiete werden in Anlehnung an die vorhandene Baustruktur durch verschiedene Freiraumtypen charakterisiert. Hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrem Potenzial, Initialcharakter für den Transformationsprozess zu übernehmen, wird den Freiräumen eine hohe Priorität zugewiesen.

**Freiraum
(FR)**

Die ökologischen Wertigkeiten von Flächen im Dreispitz sowie die Vernetzung mit den umgebenden Biotopstrukturen sollen massgeblich verbessert werden. Damit soll insbesondere dem heute hohen Versiegelungsgrad und Erwärmungspotenzial des Dreispitz' entsprochen werden. Punktuelle wie lineare Grünstrukturen sollen im Einklang mit der Freiraumkonzeption eingerichtet werden. Bei Neubauten tragen Dachbegrünungen zum Gedanken der ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei.

**Ökologie
(ÖK)**

Mit einer Innenentwicklung sollen bereits erschlossene Flächen im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Gut Boden und damit vorrangig gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“ genutzt werden. So wird einem der zentralen Ziele einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Zugleich ist im Rahmen der Innenentwicklung mit einer Vorbelastung der Umwelt umzugehen: Darum werden zu den Themen Luft, Lärm, Energie, Bauökologie, Versickerung und Sicherheit Aussagen getroffen, mit denen den unterschiedlichen umweltrechtlichen und siedlungsplanerischen Anforderungen entsprochen werden soll. Dabei wird dem Aspekt der Umwelt eine besonders hohe Bedeutung zuteil. Nicht zuletzt werden die realisierbaren Bruttogeschossflächen wesentlich von umweltrechtlichen Vorgaben bestimmt.

**Umwelt
(UM)**

Trotz der Zentralität des Dreispitz' und seiner künftigen Anbindung an das S-Bahn-Netz stellt das Thema Verkehr eine grosse Herausforderung dar. Durch die Nachverdichtung nehmen die Wege zu, die in das Gebiet zurückgelegt werden. Den Rahmen für den Umgang mit den einzelnen Verkehrsarten bilden neben den Infrastrukturkapazitäten vor allem umweltrechtliche Vorgaben, die durch ein umfassendes Mobilitätsmanagement eingehalten werden sollen. Dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr wird bei der Entwicklung Priorität eingeräumt.

**Verkehr
(VE)**

BERICHT ZUM RICHTPLAN

1. Dreispitz heute

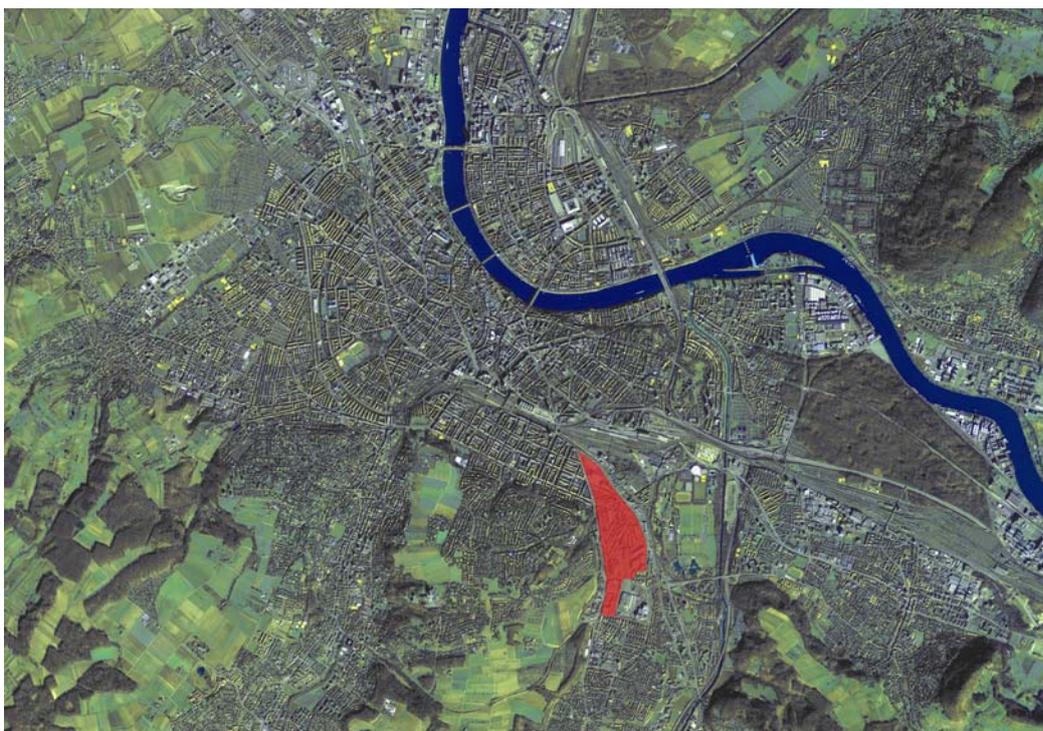
1.1. Lage im Siedlungsgefüge

Das 50ha grosse Industrie- und Gewerbeareal des Dreispitz' erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung kantonsübergreifend zu gleichen Teilen auf baselstädtischen Grund und die Gemeinde Münchenstein im Kanton Basel-Landschaft. In der Agglomeration stellt es ein Bindeglied zwischen dem Gundeldingerquartier und dem Siedlungsband des Birstals dar. Seine Nordspitze ragt dabei bis auf einen Kilometer an den Basler Bahnhof SBB heran.

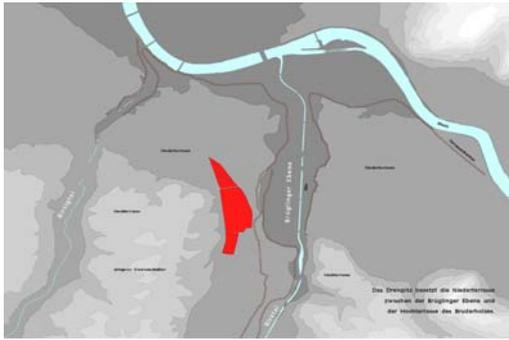
Trotz seines Potenzials als Bindeglied kommt dem Areal heute eine grosse Trennwirkung zu. Diese ist einerseits durch die naturräumliche Situation bedingt, die der Dreispitz mit seiner topographisch besonderen Lage zwischen der Hochterrasse des westlich angrenzenden Bruderholzes und der tieferliegenden, östlich angrenzenden Brüglinger Ebene im Siedlungsgefüge einnimmt. Andererseits besteht die Trennwirkung aufgrund der angestammten Nutzungsart als ein in sich geschlossenes Industrie- und Gewerbegebiet. Daher weisen auch die den Dreispitz umgebenden Strassenräume eher einen bloss flankierenden als das Areal mit dem Siedlungsraum verzahnenden Charakter auf.

So grenzen heute an den Dreispitz ganz verschiedene Grün- und Siedlungsräume an, die kaum aufeinander bezogen sind. Zum einen ist der Dreispitz im Bereich der Zwölfjucharten an die landwirtschaftlich genutzten Frei- und Erholungsflächen des Bruderholzes angebunden, ohne eine Vermittlung zu den ebenfalls bedeutenden Grünräumen der Brüglinger Ebene wie dem Botanischen Garten, dem Gelände der ‚Grün 80‘ oder den Sportanlagen St. Jakob herzustellen. Auch benachbarte Wohnquartiere grenzen heute hart an das Dreispitz-Areal: sei es auf Münchener Seite die Quartiere Lange Heid oder Ruchfeld, sei es auf baselstädtischer Seite das dicht bebaute Gundeldingerquartier und das locker bebaute und stark durchgrünte Bruderholzquartier. Weiter schliessen an das Areal im Norden der Güterbahnhof Wolf sowie der Wolf-Gottesacker an, im Süden die Flächen um Spengler und Schaulager.

Der Dreispitz in der Agglomeration Basel

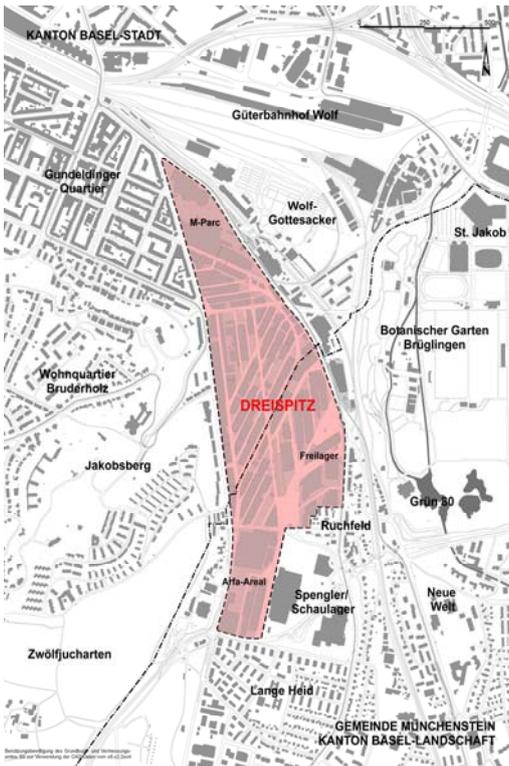


Herausforderung und Chance für eine künftige Entwicklung des Dreispitz' wird es in Ermangelung einer zufriedenstellenden Einbindung des Arels in seine Nachbarschaft



daher sein, nicht nur auf das heterogene Umfeld zu reagieren, sondern es für die Entwicklung gewinnbringend zu integrieren und mit dem Dreispitz besser zwischen den verschiedenen Siedlungsbereichen zu vermitteln. Im Richtplan werden hierfür entsprechende Massnahmen in den Bereichen Nutzung, Städtebau, Freiraum und Ökologie vorgesehen.

Die naturräumliche Lage des Dreispitz'



Der Dreispitz und seine Nachbarquartiere/ Schwarzplan



Der Dreispitz aus der Luft

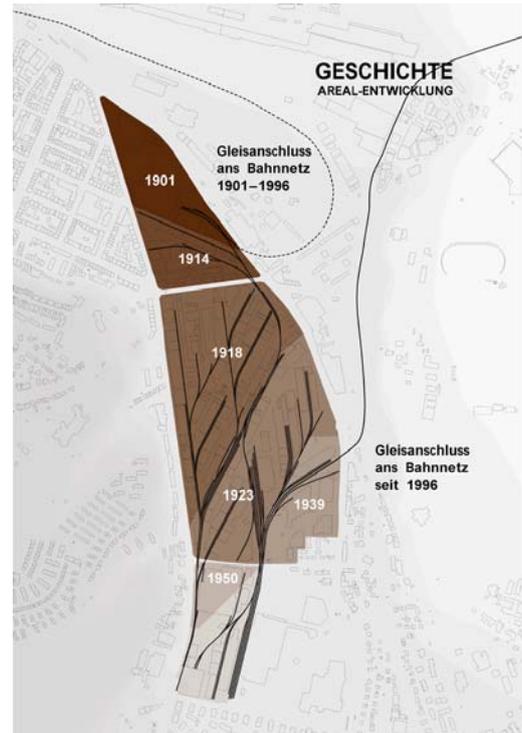


1.2. Dreispitz: die Entwicklung vom 19. ins 21. Jahrhundert

1870 - 1950: Anlage und Ausbau der Materiallager- plätze

Eine lange Planungsphase, die bald nach der Fertigstellung des ersten Basler Centralbahnhofs 1860 begann, ist der Entstehung des Dreispitzareals in der heutigen Form vorausgegangen. In der Diskussion um Erweiterungspläne wurden die „Dreispitzfelder“ 1870-73 in einem Gutachten erstmals als möglicher Standort für Materiallager- und Umschlagplätze genannt. Dem grossen Interesse der Kantonsregierung zur Bereitstellung von Lagerplätzen für den Güterumschlag zu günstigen Konditionen stand die geringe Investitionsfreude der Schweizerischen Centralbahn (eine Vorgängerin der SBB) gegenüber, so dass Verhandlungen erst dreissig Jahre später abgeschlossen wurden. Die Christoph Merian Stiftung bot damals eine Lösung, indem sie der Stadt Basel auf dem Dreispitz Land zu einem günstigen Jahreszins verpachtete. Im Gegenzug zur Erstellung der Zufahrt und der taxfreien Überfuhr der Güterwagen durch die Centralbahn übernahm der Kanton die Kosten für die Anlage der Lagerplätze als Ersatz eines Provisoriums auf dem Wolfareal. Nachdem dieser das Gelände erschlossen und parzelliert hatte, konnten die Materiallagerplätze schliesslich 1901 eröffnet werden. Per Gesetz wurden sie als eine öffentliche Aufgabe verstanden, als Teil der hoheitlichen Verwaltung wurden die Anlagen von der dazu eingerichteten Dreispitzverwaltung betrieben. Da der Bedarf nach Lagerplätzen sehr gross war, wuchs das Areal bis Anfang der zwanziger Jahre rasant an. Dieses Wachstum wurde durch die Wirtschaftskrise der dreissiger Jahre und den Zweiten Weltkrieg gelähmt. Später gerieten grossflächige Erweiterungspläne mit der Urbanisierung Neumünchensteins in Konflikt, was zur Begrenzung der Ausdehnung des Areals ab Mitte der fünfziger Jahre auf die heutige Grösse von 50ha nach sich zog.

historische Entwicklung des Dreispitz'



1950 - 2000: Von der Nutzungs- intensivierung zur Nutzungs- liberalisierung

Eine daraufhin einsetzende Nutzungsintensivierung wurde durch den Regierungsrat mit dem Erlass einer Bau- und Nutzungsverordnung von 1950 sowie dem Ersatz der bisherigen Miet- durch Baurechtsverträge im Jahre 1955 ermöglicht. Durch die gesetzliche Aufhebung des Dreispitz' als hoheitliche Aufgabe kam ab 1976 die Anforderung der Eigenwirtschaftlichkeit hinzu (Dreispitzverwaltung mit eigener Rechnungsführung). Seit der Änderung der Dreispitzverordnung im Jahre 1990 wurde das davor zurückgehende Wachstum mit der Nutzungsliberalisierung und Zulassung von Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen wiederum stark angekurbelt. Heute beherbergt das Areal knapp 500 Firmen der unterschiedlichsten Branchen, wobei die Nutzungsdifferenzierung mit einer baulichen Verdichtung einhergeht.

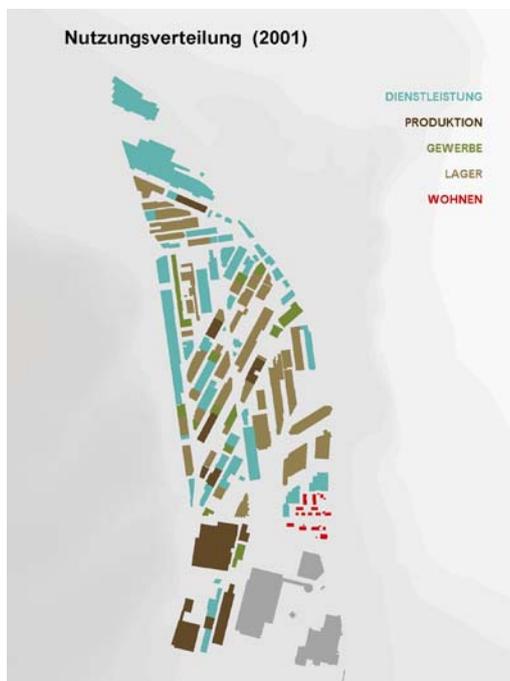
ab 2000: Planungs- kooperation und ,Vision Dreispitz'

Die von der Grundeigentümerin abgeschlossenen Unterbaurechtsverträge stellen eine wesentliche Finanzierungsquelle der sozialen und kulturellen Tätigkeiten der Christoph Merian Stiftung dar. Darum hat die Stiftung auch ein besonderes Interesse, die Lagegunst des Dreispitz' für eine Entwicklung und Nachverdichtung zu nutzen. Anstehende Vertragsverhandlungen zwischen Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung waren zusammen mit dem sich für den Kanton abzeichnenden Planungsbedarf durch die beschriebene Ausdifferenzierung der Nutzungen Anlass für die Grundeigentümerin und die

öffentliche Hand, das städtebauliche Entwicklungspotenzial des Dreispitz' auszuloten. Dazu schlossen sich grenzüberschreitend die öffentliche Hand, vertreten durch das Baudepartement Basel-Stadt und die dem Finanzdepartement Basel-Stadt angegliederte Dreispitzverwaltung als Baurechtnehmerin, die Bau- und Umweltschutzdirektion Basel-Landschaft und die Gemeinde Münchenstein, sowie die Christoph Merian Stiftung zu einer aussergewöhnlichen und auf Kooperation zielende Planungspartnerschaft zusammen. Vom Kanton Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung wurde das international renommierte Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Studie beauftragt, die als ‚Vision Dreispitz‘ im Jahre 2002 vorgestellt und zur Leitidee für die Entwicklung des Areals wurde.

Mit dem Richtplan wird heute auf die geschichtliche Entwicklung insofern eingegangen, dass ein Instrument etabliert wird, mit dem die Transformation bewusst begleitet und gestaltet wird. Dabei werden nicht nur wesentliche Leitvorstellungen der ‚Vision‘ umgesetzt, sondern zudem die Chance ergriffen, die Planungskoooperation durch die Planungspartner weiterzuentwickeln und zu institutionalisieren.

1.3. Nutzungsstruktur



Der wirtschaftliche Strukturwandel führte den einst als reinen Materiallager- und Umschlagplatz genutzten Dreispitz in einen Transformationsprozess, der sich insbesondere an der veränderten Nutzungsstruktur ablesen lässt. Heute stehen Flächen für Produktion und Gewerbe (ca. 15%) und Lagerflächen (ca. 30%) gegenüber Flächen für Dienstleistung (ca. 45%) und Verkaufsnutzungen (ca. 10%). Dabei haben eine Vielzahl unterschiedlicher Einrichtungen – von der Tanzschule über Tonstudios bis hin zu einem Tauchturm – Einzug in den Dreispitz gefunden, die heute neben angestammten Logistik- und Gewerbebetrieben zu einem unverwechselbaren Gepräge führen.

Nutzungsverteilung (Stand 2001)

Mit veränderten Nutzungsverteilungen in der Agglomeration, dem wirtschaftlichen Strukturwandel und veränderten Produktionsbedingungen haben sich auch die Anforderungen an die Raumstrukturen verändert: Weniger die Unverträglichkeit von Nutzungen fordern heute die Raumplanung heraus, als vielmehr die fehlende Nachhaltigkeit von Bauten wie der Siedlungsstruktur, die wachsenden Mobilitätsbedürfnisse und der Verlust von räumlicher Identität. Als reines Industrie- und Gewerbegebiet entspricht der Dreispitz einerseits seiner Lage in der gewachsenen Agglomeration nicht mehr, andererseits droht das laufende ungesteuerte Wachstum die benachbarten Quartiere mit Verkehr und Lärm übermässig zu belasten und das Areal seiner Qualitäten und nicht zuletzt seines Charmes zu berauben.

Neue Nutzungsstrukturen als Herausforderung und Chance

Daher zielen die Aussagen des Richtplans auf eine bewusste Steuerung der baulichen Massnahmen, um dazu beizutragen, negative Auswirkungen zu vermeiden. Das traditionell ansässige Gewerbe soll intensiv mit den neueren, an Bedeutung gewinnenden

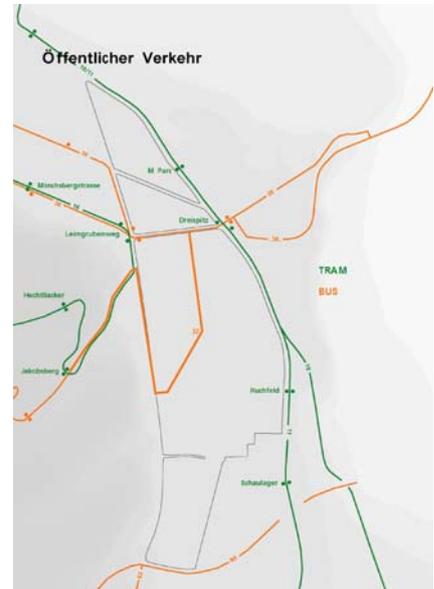
Dienstleistungsnutzungen durchmischst und das Areal für bisher nicht zugelassene Wohnungen, Bildungs- und Kulturinstitutionen geöffnet werden. Damit kann es zusätzlich belebt und in die Agglomerationsstruktur integriert werden.

1.4. Erschliessung heute

Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Heute ist der Dreispitz durch den öffentlichen Verkehr nur bedingt gut erschlossen. Einerseits steht mit dem S-Bahnhof am ‚Bernoulliplatz‘ ab 2006 ein sehr guter Anschluss an den regionalen und über die Verknüpfung mit dem nahegelegenen Bahnhof SBB auch an den Fernverkehr zur Verfügung. Doch bedienen alle Tramlinien nur den Rand des ‚Dreispitz‘. So bleibt seinem grössten Teil eine Erschliessung durch dieses leistungsfähige Verkehrsmittel bisher vorenthalten. Auch die heutigen Bushaltestellen liegen alle an der Peripherie des ‚Dreispitz‘.

Der Richtplan sieht hier deutliche Verbesserungen vor. Die Buslinie 37 nahm 2005 ihren Betrieb durch Teile des ‚Dreispitz‘ auf.



Übergeordnetes Strassennetz

Der Dreispitz ist durch das lokale und kantonale Strassennetz gut an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur angeschlossen. Mit der östlich verlaufenden H18 besteht über die Bruderholzstrasse eine direkte, vom Schwerlastverkehr genutzte Anbindung an das Autobahnnetz in nur einem Kilometer Entfernung. Das Siedlungsband im Birstal mit Basel-Stadt verbindend, flankieren die Münchensteiner-/ Emil-Frey-Strasse im Osten, die Reinacherstrasse im Westen den Dreispitz. In Ost-Westrichtung kommen dem Leimgrubenweg und der Dornacherstrasse die bedeutendste Verbindungs- und Erschliessungsfunktion zwischen den Bereichen westlich des Gundeldingerquartiers und St. Jakob zu. Die Ruchfeldstrasse dient hingegen primär der Erschliessung des ‚Dreispitz‘ selbst.

Dem Richtplan liegt die vorhandene Verkehrsinfrastruktur zu Grunde. Ein möglicher Bau der Gundeldinger Umfahrung (Abschnitt 7 der A2) könnte zur Erschliessung des ‚Dreispitz‘ beitragen. Derzeit werden hierzu alternative Streckenführungen geprüft.





Die Wege in den Dreispitz führen durch die 19 Tore, die sowohl nachts als auch an Sonn- und Feiertagen geschlossen sind. Die interne Baustruktur und Erschliessung spiegelt die Herkunft des Areals als reinem Güterumschlagplatz wider: ein dichtes Netz von Strassen und Gütergleisen erschliesst die schmalen und langen Baublöcke von beiden Seiten. Die Nord-Süd verlaufende Frankfurt-Strasse übernimmt in diesem Netz die zentrale Erschliessungsfunktion. Der Anschluss des weitverzweigten arealinternen Gütergleisnetzes an das Netz der SBB erfolgt heute im Bereich der Neapel-Strasse. An der diagonalen, durch die grossen Kurvenradien der Güterbahn bedingten Anordnung der Parzellen wird die Historie des Dreispitz' und Einzigartigkeit des Ortes deutlich

Tore, Strassen, Schienen

lesbar. Der Richtplan geht von dem Bestand der heutigen inneren Erschliessung aus. Dabei soll das Areal geöffnet werden und die heutigen Tore wegfallen. Die Option des schienengebundenen Gütertransports soll in einem ökonomisch und ökologisch angemessenen Rahmen aufrecht erhalten werden.



Die Parkierung im Dreispitz erfolgt zum einen auf unbebauten Parzellenflächen, sowie im Strassenraum – zum anderen in Parkierungsanlagen, die durch die Unterbaurechtsnehmer auf der eigenen Parzelle betrieben werden, oder von der Dreispitzverwaltung mit den öffentlichen Parkgaragen Ruchfeld und Leimgrubenweg zentral organisiert sind. Damit besteht heute weitgehend ein gemeinsames Parkplatzmanagement. Die Parkplatzanzahl ist in Basel-Stadt durch die Vorschriften zur Industriezone stark eingeschränkt.

Parkierung

Der Richtplan sieht als Massnahme im Rahmen des Mobilitätsmanagements ein Parkierungskonzept vor, das einerseits eine gute Erreichbarkeit für viele der Gewerbetreibenden und andererseits durch eine zentrale Bewirtschaftung eine rationelle, günstige und der Dichte angemessene Parkraumversorgung gewährleistet.

1.5. Umwelt

Hohe Grundbelastung

Der Dreispitz befindet sich in einem überdurchschnittlich belasteten Teil der Agglomeration. Die hohe Nutzungsintensität der historischen Nutzung führte einerseits zu einem sehr hohen Versiegelungsgrad und einen entsprechend geringen Grünanteil, der sich auf wenige ökologisch wertvolle Standorte reduziert. Folge des hohen Überbauungsgrades ist nicht nur eine mangelnde Grundwasserneubildung und der Verlust belebter Bodenschichten, sondern auch eine starke sommerliche Aufheizung, ohne dass durch Verdunstungseffekte von Grünflächen eine nächtliche Abkühlung auf dem Areal zum Ausgleich beitragen würde. Zudem kann der Boden durch frühere Nutzungen mit Altlasten belastet sein. Der logistischen und gewerblichen Funktion gemäss ist ausserdem das heutige Lärmniveau hoch, bedingt sowohl durch betriebliche Abläufe, als auch durch die Verkehre auf dem Gelände. Nicht zuletzt tragen die Emissionen aus dem Verkehr auch zur Luftbelastung bei. Dabei sind die Belastungswerte durch Schadstoffe wie NO₂, Feinstaub (PM10) oder dem gesundheitsgefährdenden Reizgas Ozon vor allem durch die hohe Hintergrundbelastung des inneren Agglomerationsraumes geprägt, die sich freilich als eine Summe aller lokalen Emittenten ergeben. Zur hohen Luftbelastung im Gebiet des Dreispitz' tragen somit nicht nur Nutzungen im Areal selbst bei, sondern gleichermaßen die Emissionen vom umgebenden Strassennetz. (...)

Um auf die Belastungen der Luft und durch Lärm zu reagieren, sind von kantonaler Seite entsprechende Massnahmen zu treffen. Zum Vollzug der Lärmschutz-Verordnung sollen hinsichtlich des Strassenverkehrslärms Strassensanierungsprogramme aufgestellt werden, in dessen Rahmen zum Beispiel Teile der Reinacherstrasse überprüft werden. Hinsichtlich der Luftqualität sieht der Luftreinhalteplan beider Basel von 2004 ein breites Massnahmenbündel vor, das von der Koordination von Raumplanung und Luftreinhaltung, über Massnahmen zur Parkraumbewirtschaftung bis hin zu energiesparenden und ökologischen Bauweisen reicht. Bei der Entwicklung des Dreispitz' ist zu berücksichtigen, dass der Standort selbst wie weite Teile des Agglomerationsraumes von Basel lufthygienische Sanierungsgebiete sind.

Verbesserungspotenzial als Chance

Die heute ungenügende Umweltsituation im Dreispitz wird im Rahmen der Entwicklungsplanung nicht als Hindernis angesehen, sondern vielmehr als konkrete Herausforderung. Denn gerade die Entwicklung mit in Teilgebieten auch höherwertigeren Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistung oder Kultur ermöglicht es, markante Verbesserungen im Umweltbereich auch tatsächlich zu realisieren. Besonders mit einer Gestaltung der Freiräume kann ein grosses Verbesserungspotenzial aktiviert werden, bezüglich den Aspekten Grün, nächtlicher Abkühlung und lokalem Kleinklima, Versickerung oder Biotopstruktur. Dabei soll bewusst an den Bestand angeknüpft werden, zum Beispiel durch die Nutzung brachgefallener Gleisflächen. Auch den Themen Siedlungsentwicklung und Verkehr wird mit der Entwicklungsplanung durch Vorgabe von Art und Mass der Nutzung sowie einem Mobilitätsmanagement Rechnung getragen. Schliesslich werden hohe Anforderungen an die Bauweisen hinsichtlich Energie und Bauökologie gelegt. Entsprechende Zielsetzungen und Massnahmen stellen zentrale Bestandteile des Richtplans dar.

1.6. Recht

Im Dreispitz sind für Planung und Umsetzung der vorgesehenen Entwicklung verschiedene bestehende und in Erarbeitung befindliche Rechtsgrundlagen relevant. Diese unterscheiden sich dabei in ihrer Verbindlichkeit zeitlich (sehr langfristige Baurechte gegenüber mittelfristigen Richtplänen) oder hinsichtlich des Adressatenkreises (Eigentümergegenüber Behördengebundenheit der Zonenplanung gegenüber Behördenverbindlichkeit der Richtplanung). Im Folgenden werden jene Rechtsgrundlagen thematisiert, die für den Richtplan Dreispitz unmittelbar relevant sind, insbesondere wird dabei auf die bestehenden Planwerke (Richtpläne und Nutzungspläne) eingegangen. Im Anhang werden weitere Rechtsgrundlagen aufgeführt.

a. Richtpläne

Sowohl auf kantonaler als auch auf kommunaler Ebene sind Richtpläne ein Instrument, mit dem im Hinblick auf die räumliche Entwicklung die wesentlichen Ziele und Ergebnisse des Planungsprozesses aufgezeigt werden. Richtpläne entfalten dabei als behördenverbindliche Pläne keine Rechtswirkung für die Grundeigentümerschaft. Da eine Abstimmung mit den Belangen der Nachbargemeinden und Nachbarkantone, des benachbarten Auslandes und des Bundes vorzunehmen ist, stellen sie ein wichtiges Instrument der Koordination der räumlichen Entwicklung dar. In diesem Kapitel werden die den Dreispitz betreffenden Inhalte bestehender Richtpläne aufgezeigt, während der Richtplan Dreispitz in Funktion, Struktur und Verfahren im Kapitel 2.4. beschrieben wird.

Der gültige kantonale Richtplan Basel-Stadt stammt aus dem Jahre 1986. Er trifft für den Dreispitz keine Aussagen, die heute noch von Relevanz wären. In ihm vorgesehene Massnahmen sind realisiert.

**Kantonaler
Richtplan
Basel-Stadt**

Zur Zeit ist eine vollständige Überarbeitung des kantonalen Richtplans (Revision) im Gang mit dem Ziel, den revidierten Richtplan im Sommer 2007 zur Genehmigung an den Bund einzureichen. Zur Zeit werden zusammen mit den betroffenen kantonalen Instanzen die „Grundzüge der erwünschten räumlichen Entwicklung“ erarbeitet und die möglichen Vorhaben definiert. In Bezug auf den Dreispitz wird bei der Erarbeitung des Richtplans zu klären sein, welche Inhalte des Richtplans Dreispitz in den kantonalen Richtplan münden; als Kriterien gelten dabei Koordinationsbedarf und wesentliche räumliche Auswirkungen.

Im Kanton Basel-Landschaft machen verschiedene Regionalpläne sowie der Koordinationsplan BL aus dem Jahre 1987 Aussagen für das Dreispitzareal.

**Kantonaler
Richtplan
Basel-Landschaft**

„Bereich Siedlung“: Der 2001 vom Landrat genehmigte Regionalplan Siedlung sieht das Dreispitzareal als kantonales Arbeitsgebiet vor, mit dem Ziel, dieses langfristig als solches zu erhalten und vor Umnutzungen zu schützen. Ausserdem werden aufgrund des hohen Versiegelungsgrads ökologische Ausgleichsmassnahmen verlangt. „Bereich Verkehrsinfrastruktur“: Die gesamte bestehende und geplante kantonale Verkehrsinfrastruktur verläuft am Rand des Dreispitz'. Deshalb machen der regionale Strassennetzplan Leimental-Birstal, der Regionalplan Fuss- und Wanderwege sowie der Regionalplan Radrouten keine Aussagen zum Dreispitz. Hingegen macht der Koordinationsplan BL 1987 Aussagen zur neuen SBB-Erschliessung des Dreispitz', die mittlerweile seit 1996 in Betrieb ist.

Zur Zeit ist die Erarbeitung des kantonalen Richtplans im Gange, welcher u.a. zum Ziel hat, die vielen bestehenden, überörtlichen Instrumente zu vereinen. Im überarbeiteten Entwurf ist wiederum vorgesehen, den grössten Teil des Dreispitz' als kantonales Arbeitsgebiet festzusetzen. Die Gebiete des ‚Broadways‘ und des ‚Campus des Bildes‘ sind darin nicht enthalten. Hier ist deshalb die Wohnfunktion möglich. Zugleich ist der

südliche Bereich des Dreispitz' mit den angrenzenden Arealen Spengler/ Schaulager als Fläche für publikumsintensive Einrichtungen vorgesehen (vgl. zu dieser Thematik > Bericht zur Mitwirkung, ‚Verkauf/ publikumsintensive Einrichtungen‘, Punkt d)

Kommunaler Richtplan Münchenstein

Aufgrund des Alters des bestehenden Zonenplanes der Gemeinde Münchenstein, der Vorgabe des Kantons, dass die Nutzungspläne der Gemeinden überarbeitet werden müssen und den komplexen Zusammenhängen in der Raumplanung mit den zukünftigen Herausforderungen hat der Gemeinderat Münchenstein im Jahr 2003 beschlossen, die Gemeindeentwicklung anhand einer Gesamtstrategie anzugehen. Dazu wurde ein kommunaler Richtplan erstellt, der einzelne Massnahmen zur Umsetzung der Strategie vorsieht. Dabei strebt die Gemeinde eine nachhaltige Entwicklung an, bei der sie sich gute Rahmenbedingungen für Wirtschaft und Gesellschaft zum Ziel setzt. Mit der Planung werden klare Prioritäten gesetzt und Schwerpunktthemen benannt. Ein zentrales Schwerpunktthema ist die Entwicklung im Dreispitz. Aufgrund der speziellen Situation verweist der Richtplan Münchenstein auf das separate Dokument ‚Teilrichtplan Dreispitz‘ als ein Bestandteil der kommunalen Richtplanung Münchensteins.

b. Nutzungspläne

heutige Bauzonen

Auf unterschiedlichen räumlichen Massstabsebenen kennt die Raumplanung verschiedene Nutzungspläne: Das gesamte Gemeindegebiet wird in Nutzungszonen unterteilt (Zonenplan). Teilgebiete können in Bezug auf ihre Nutzung in Basel-Stadt durch Bebauungspläne und in Basel-Landschaft durch Teilzonenpläne definiert werden. Darüber hinaus können Einzelbebauungen in ihrer Nutzung und Gestaltung präzisiert werden. Alle speziellen Regelungen gehen dabei der allgemeinen Zonenordnung vor oder ersetzen sie.



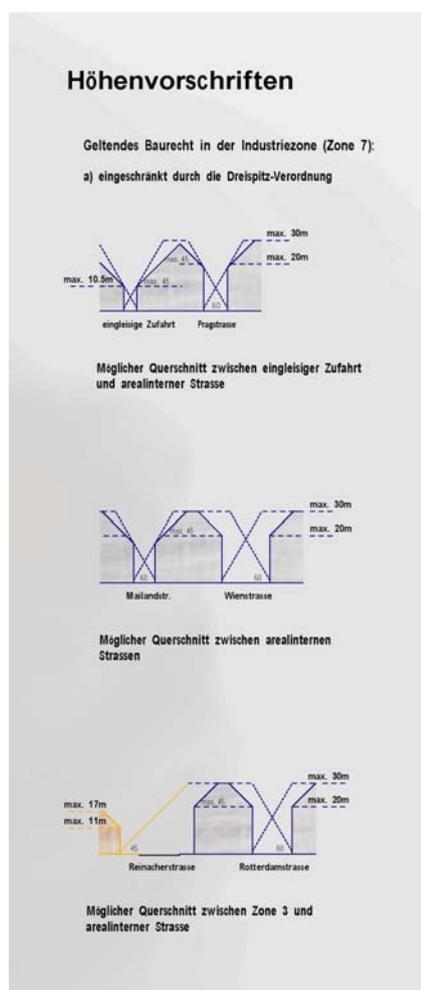
Basel-Stadt

Gemäss dem Zonenplan ist der Dreispitz der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet (§§ 34f. BPG). Diese ist insbesondere für jene emissionsverursachenden Nutzungen bestimmt, die in Wohngebieten nicht erlaubt oder verträglich sind, sowie für Lagerbauten und Abstellplätze. Wohnnutzungen sind planungsrechtlich ausgeschlossen (Ausnahme: beaufsichtigendes Betriebspersonal). Andere Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen, als er der Zonennutzung bestimmungsgemäss üblich ist. Die Industriezone ist zwingend mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (stark störende Betriebe) verknüpft.

Durch Kompetenzabtretung des Grossen Rats an den Regierungsrat wurde die Inkraftsetzung der Dreispitzverordnung mit der Rechtskraft eines Bebauungsplans für den Dreispitz ermöglicht, die u.a. die Bauprofile definiert (s.u.).

In der aktuellen Fassung des Zonenplans von Münchenstein ist der Dreispitz der Industriezone J2 zugeordnet. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt in dieser Zone 20m. In der Industriezone J2 sind nicht übermässig störende Betriebe wie Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und Industrieanlagen zugelassen. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan von 1995 sieht für das Gebiet Dreispitz grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV vor. Südlich vom Schwertrain ist längs der Emil Frey-Strasse und längs der Wohnzone Ruchfeld ein 20 m breiter Streifen der ES III zugewiesen. Wohnnutzungen sind ausgeschlossen (Ausnahme: standortgebundenes Personal). Weitergehende Reglementierungen bestehen für den Dreispitz nicht, dagegen sind die ergänzenden Regelungen der Dreispitzverordnung privatrechtlich festgelegt.

c. Dreispitzverordnung



Die Dreispitzverordnung aus dem Jahre 1950 stellt in ihrer heutigen Fassung von 1990 eine wichtige Rechtsgrundlage für die bauliche Entwicklung des Dreispitz' dar. Sie bestimmt die möglichen Nutzungsarten, das Bauprofil (Höhen), die Parkierung sowie die Genehmigung von Bauvorhaben. Ihre Gültigkeit bezieht sich als Verordnung auf den baselstädtischen Teil des Dreispitz', im Rahmen der Unterbaurechtsverträge wurde sie zudem für den Münchensteiner Teil privatrechtlich zur verbindlichen Grundlage.

Bauprofile im Dreispitz

Wichtigste Aussage zur Nutzung ist die Öffnung des Areals für Dienstleistungsnutzungen (Regierungsratsbeschluss vom 20.11.1990), wobei im Übrigen die Vorschriften des Bau- und Planungsgesetzes BS zur Industrie- und Gewerbezone gelten. Weiter werden mit der Dreispitzverordnung Aussagen zu der Überbaubarkeit getroffen, um den speziellen Parzellenzuschnitten Rechnung zu tragen.

Die Dreispitzverwaltung begutachtet und genehmigt alle Baugesuche vor der Einreichung an die Bauinspektorate, um vom Eigentümerrecht der Unterbaurechtgeberin Gebrauch machen zu können (§ 20 DreispitzV). Dabei kann sie Baubeglehen zurückweisen oder entsprechende Modifikationen verlangen.

Der Richtplan Dreispitz sieht vor, die Bebauung und Nutzung des Dreispitz' durch neue Nutzungspläne zu regeln und die Dreispitzverordnung anzupassen bzw. gegebenenfalls auch zu ersetzen.

Die bestehenden Industriezonen im Dreispitz sind für jegliche Form einer Mischnutzung gemäss eidgenössischem Umweltrecht nicht geeignet, da sie durch dieses zwingend mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-IV verknüpft sind und somit lärmempfindliche Nutzungen nicht zulassen. Für die vorgesehenen Mischnutzungen in den Entwicklungsgebieten ist somit eine Umzonung mit der Festsetzung einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III zwingend notwendig.

Umzonung und Aufhebung/ Anpassung der Dreispitzverordnung

Die Dreispitzverordnung von 1990 hat ihre Grundlage in einer Kompetenzabtretung durch den Grossen Rat an den Regierungsrat. Sie gründet sich nach wie vor auf der ursprünglichen, im Jahre 1950 grossrätlich beschlossenen Zweckbestimmung des Areals als öffentliche Materiallagerplätze. Da die Umzonung in den Entwicklungsgebieten eine grundsätzliche Neuorientierung vorsieht, wird eine zumindest teilgebietsbezogene Aufhebung oder Anpassung der Dreispitzverordnung erforderlich. Im Sinne der demokratischen Legitimation ist daher Neuorientierung der Zweckbestimmung durch die Legislativen zu beschliessen. Dies soll durch den Beschluss von Sondernutzungsplänen erfolgen.

Die heutige komplizierte Form mit der privatrechtlichen Verbindlichkeit der Dreispitzverordnung im Münchensteiner Teil des Dreispitz' soll durch eine klarere Regelung in Form eines Teilzonenplans ersetzt werden. Die Sondernutzungspläne sollen dabei die gleichen Grundregelungen enthalten, wie z.B. zu Art und Mass der Nutzung oder einem Mobilitätsmanagement.

d. Eigentumsverhältnisse

Parzellierung

Während sich die Nutzungen laufend veränderten, sind die Eigentumsverhältnisse des Areals konstant geblieben: Christoph Merian kaufte das Land der landwirtschaftlich genutzten „Dreispitzfelder“ 1840 und übertrug es nach seinem Tod der nach ihm benannten Stiftung. Da ein Verkauf nicht dem Wunsch des Gründers entsprochen hätte, bot die Stiftung das Gelände der Stadt für den Bau der Lagerplätze im Pachtverhältnis an (s. Kap. Geschichte). Der Kanton Basel-Stadt übernahm die Erschliessung und Vermietung von Lagerplätzen an Private und setzte dafür die Dreispitzverwaltung ein. Dies beschränkte die Investitionen der Nutzer auf die früher typischen Holzschuppen. Eine Intensivierung der Nutzung erforderte die Absicherung mit Bau- und Unterbaurechtsverträgen anstelle der bisherigen Pachtverträge

zwischen der Stiftung und der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Diese wurden zuerst 1923 für das Zollfreilager und 1955 gleichzeitig mit der Erneuerung des Baurechtsverhältnisses mit der Christoph Merian Stiftung auf 99 Jahre für das gesamte Areal abgeschlossen. Dies machte die Unterbaurechtnehmer zu Eigentümern auf Zeit und ermöglichte die Belastung der Parzellen mit Grundpfandrechten. Im Dreispitz besteht daher heute ein ausdifferenziertes System von Bau- und Mietrechten: Die Grundstückspartellen im Eigentum der Christoph Merian Stiftung sind in insgesamt sieben Baurechtspartellen aufgeteilt. Baurechtnehmerin ist dabei die Einwohnergemeinde der Stadt Basel, die ihrerseits Unterbaurechte an die Unterbaurechtsnehmer weitergibt. Zudem bestehen noch verschiedenste Mietrechte seitens der Dreispitzverwaltung sowie der Unterbaurechtnehmer.

Heute bilden die Baurechtsverträge im Dreispitz eine wichtige Einnahmequelle der Christoph Merian Stiftung. Durch die Langfristigkeit der Verträge wird gleichzeitig eine Investitionssicherheit für die Nutzer gewährleistet. Die Christoph Merian Stiftung will



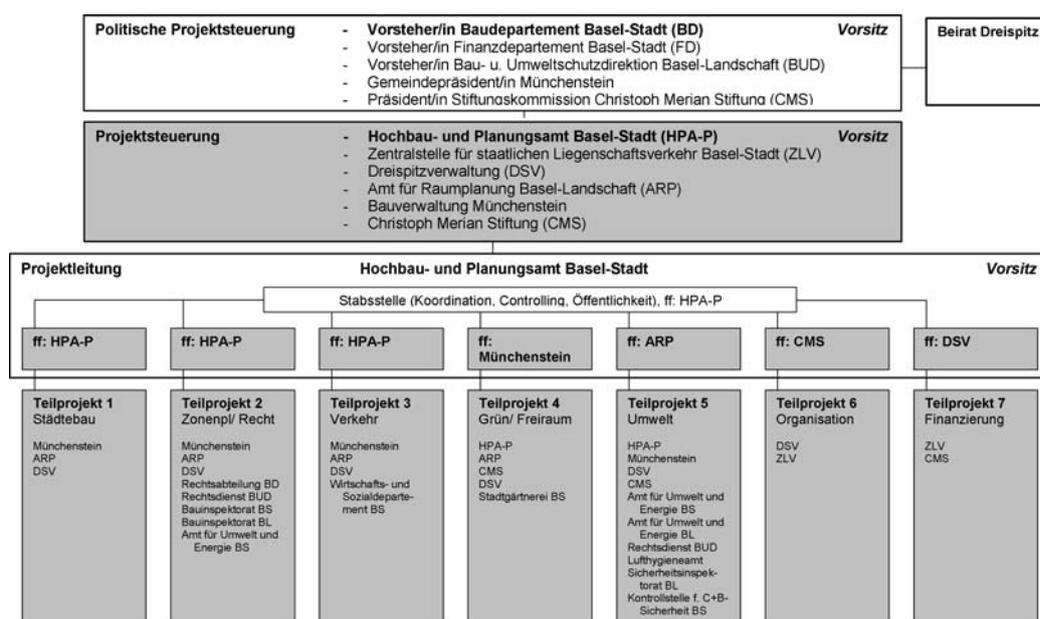
heute mit ihrem entsprechenden Know-how die Bewirtschaftung selbst übernehmen, während der Kanton eine Bewirtschaftung nicht mehr als staatliche Aufgabe sieht. Deshalb fand Anfang 2005 eine Einigung auf das vorzeitige Beenden der bis 2053 laufenden Baurechtsverträge sowie die Übernahme der Aufgaben der Dreispitzverwaltung statt. Zum 1. Januar 2008 übernimmt damit die Stiftung sämtliche Vertragsverhältnisse sowie die gesamte Infrastruktur des Dreispitz'. Städtebauliches Leitbild für den Transformationsprozess bleibt nach wie vor die ‚Vision Dreispitz‘. Eine Fortführung der Planungspartnerschaft in Form der Entwicklungsträger und der Städtebaulichen Verträge garantiert den weiteren Einfluss der öffentlichen Hand auf die Entwicklung des Dreispitz'. Alle heute bestehenden Unterbaurechtsverträge zwischen der Dreispitzverwaltung und den Unterbaurechtsnehmern werden unverändert weitergeführt.

2. Entwicklungsplanung Dreispitz

2.1. Planungspartner und Projektorganisation

Um der Komplexität der Entwicklungsplanung angemessen Rechnung zu tragen, sind einerseits die bereits erwähnten Planungspartner aus den Kantonen Basel-Stadt (Baudepartement und Finanzdepartement) und Basel-Landschaft (Bau- und Umweltdirektion), der Gemeinde Münchenstein wie der Christoph Merian Stiftung in der Planung beteiligt, andererseits wird durch eine entsprechend umfassende Projektorganisation versucht, der Vielschichtigkeit der Fragestellungen und Interessenslagen zu entsprechen. Darum wurde vertikal wie horizontal eine ausdifferenzierte Projektstruktur etabliert, in deren jeweiligen Ebenen alle Planungspartner vertreten sind. In der Planungsphase ist das Baudepartement Basel-Stadt für das Projekt federführend. An der Spitze der Projektstruktur steht die ‚Politische Projektsteuerung‘, die über die politischen Zielsetzungen und Richtungsentscheidungen innerhalb der Entwicklungsplanung befindet. In der ‚Projektsteuerung‘ werden hingegen wichtige fachliche Entscheidungen innerhalb des Planungsprozesses getroffen, die von der ‚Projektleitung‘ vorbereitet und umgesetzt werden. Dabei ist die Projektleitung neben der Öffentlichkeitsarbeit und Prozesssteuerung vor allem für die Koordination der in sieben ‚Teilprojekten‘ erarbeiteten Grundlagen und Ergebnisse verantwortlich. Die Teilprojekte spiegeln wiederum die inhaltliche Breite des Prozesses sowie der Projektbeteiligten wider.

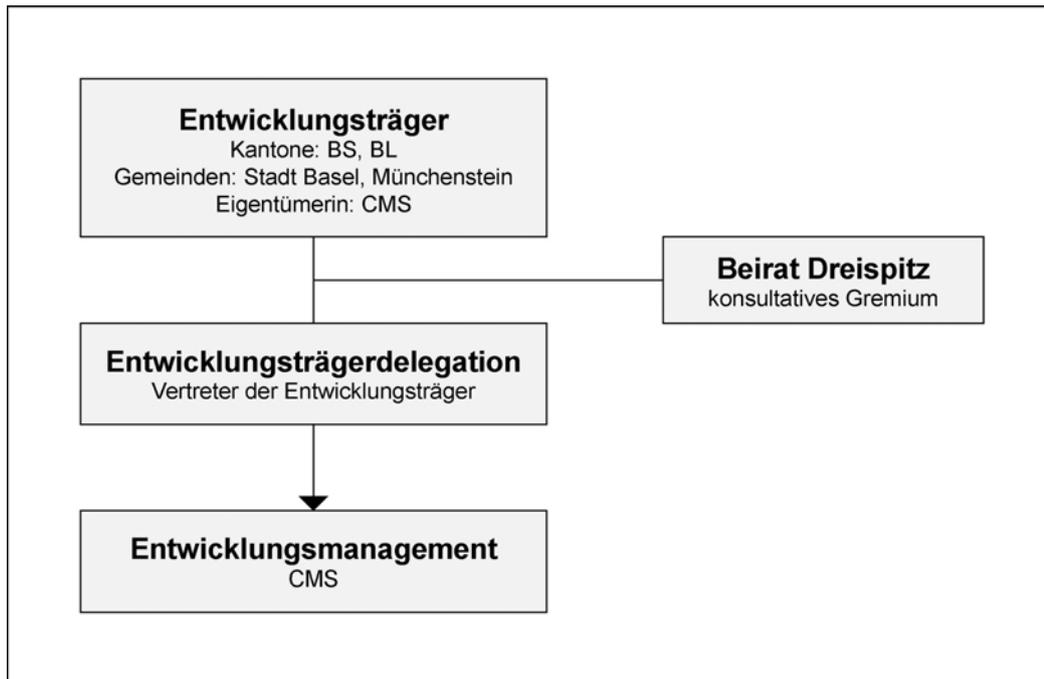
Projektorganisation



Um neben den unmittelbar in die Entwicklungsplanung eingebundenen Planungspartner auch eine breite gesellschaftliche Verankerung des Entwicklungsprozesses zu ermöglichen, wurde in der zweiten Jahreshälfte 2005 mit dem ‚Beirat Dreispitz‘ eine Begleitgruppe einberufen, die der Politischen Projektsteuerung zugeordnet ist eine konsultative Funktion hat. Dem Beirat gehören ca. zwei Dutzend Vertreter aus den Bereichen Wirtschaft und Gewerbe, Verkehr, Umwelt, Kultur, Planung/ Bauen, Wohnen sowie aus Quartiersvereinigungen an.

2.2. Entwicklungsträgerschaft

Als Nachfolge der bestehenden Projektorganisation, mit welcher der Prozess der Planung strukturiert wird, ist für die Umsetzung der Entwicklungsplanung gleichfalls eine Beteiligung aller Planungspartner vorgesehen. Der Richtplan sieht dazu vor, dass sich hierzu die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft, die Stadt Basel und die Gemeinde Münchenstein sowie die Christoph Merian Stiftung als Entwicklungsträger zusammenschliessen. Dabei übernimmt eine Entwicklungsträgerdelegation die Begleitung und planerischen Steuerung des Transformationsprozesses. Hierbei wirkt der Beirat Dreispitz beratend mit. Das Entwicklungsmanagement soll von der Grundeigentümerin übernommen werden.



Organisation der Entwicklungsträger

2.3. Bisherige Studien im Rahmen der Entwicklungsplanung

Die Entwicklungsplanung Dreispitz erfolgte und erfolgt in einem umfassenden iterativen Prozess: Durch gegenseitiges Erarbeiten und Abgleichen von Zielvorstellungen werden die Vorgaben für den Transformationsprozess zunehmend konkretisiert. Als genereller Bezugspunkt für die Entwicklung dient dabei die städtebaulichen Studie ‚Vision Dreispitz‘, die die Entwicklungspotenziale des Dreispitz‘ aufgezeigt hat. Die Entwicklungsplanung Dreispitz beschäftigt sich mit Strategien zur Umsetzung der aufgezeigten Leitbilder der ‚Vision‘. Diese können im Rahmen des iterativen Konkretisierungsprozesses gegebenenfalls auch zu Modifikationen der städtebaulichen Aussagen führen.

Im Folgenden werden die bisherigen Arbeiten und Studien, die den Hintergrund für die heutigen Planungsentscheidungen darstellen und somit auch in die Aussagen des Richtplans eingegangen sind, kurz dargestellt.

a. ‚Vision Dreispitz‘

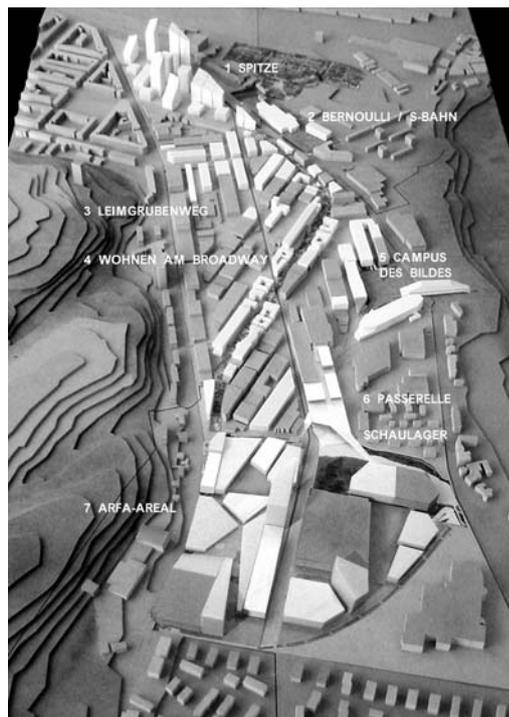
Die Architekten Herzog & de Meuron legten 2002 mit der ‚Vision Dreispitz‘ ein Leitbild für die Entwicklung des Dreispitz‘ vor. Dieses erfüllt die Funktion einer städtebaulichen Studie, mit der Entwicklungspotenziale der einzelnen Teilbereiche des Areals untersucht und offengelegt wurden, zum anderen analysiert sie den heutigen Bestand und benennt verschiedene Anknüpfungspunkte, mit denen die erwähnten Potenziale im Sinne der Leitideen nutzbar gemacht werden sollen.

Übergeordnete Zielvorstellung ist die Öffnung und Transformation des bislang abgeschlossenen Areals hin zu einem lebendigen, dauerhaft und vielfältig genutzten, urbanen Agglomerationsteil, mit dem nicht nur Verbindungen in die umgebenden Siedlungsbereiche geschaffen, sondern auch unterschiedliche Teilgebiete des Dreispitz‘ ihrer Eigenart gemäss weiterentwickelt werden sollen. Dabei führen die Autoren einprägsame Begriffe ein, mit denen Gebiete wie Elemente benannt werden: So verbindet der zentrale ‚Broadway‘ als Grünachse die Teilgebiete ‚Manhattan‘ an der Nordspitze (v.a. Einkaufszentrum ‚M-Parc‘), mit den Gebieten ‚Soho‘ (kleinteilige Struktur im mittleren Bereich) und ‚Queens‘ im Süden (Industrie- und Lagerareale).

In der ‚Vision‘ sind Entwicklungsschwerpunkte an den beiden Spitzen (Nord und Süd) vorgesehen, mit einer Hochhausstruktur und einem Dienstleistungsschwerpunkt im Norden und der Möglichkeit grossteiliger Baustrukturen im Süden. Als neuer Verkehrsknotenpunkt stellt der ‚Bernoulliplatz‘ um den neuen S-Bahn-Halt nicht nur den wichtigsten Verkehrsknoten dar, sondern soll zudem kulturell genutzt werden. Im Bereich des Freilagers sehen die Architekten einen ‚Campus des Bildes‘, der als Schwerpunkt für kulturelle und Bildungseinrichtungen vorgesehen ist. Verbindungen sollen einerseits in die Brüglinger Ebene, andererseits über Passerellen Richtung bestehendem Schaulager geschaffen werden.

Neben den Analysen des Dreispitz‘, die Grundlage für die vorgeschlagenen Entwicklungsschritte in der ‚Vision‘ sind, besteht die besondere Stärke der ‚Vision‘ vor allem darin, Möglichkeiten einer Entwicklung planerisch vorwegzunehmen und zu veranschaulichen und damit gedanklich erst verfügbar zu machen.

Städtebau/ Struktur





*„Bernoulliplatz“ und
„Campus des Bildes“*



*„Passerelle“ und
„Broadway“*

b. „Entwicklungskonzeption Dreispitz“

Als erster Planungsschritt nach der Erarbeitung der ‚Vision Dreispitz‘ durch Herzog & de Meuron galt es, die Machbarkeit der dort getroffenen Aussagen, Leitideen und Annahmen zu überprüfen. Neben den Fragen der Realisierbarkeit sollten auch weitere Planungsschritte in Form einer Umsetzungsstrategie aufgezeigt werden. Von November 2002 bis April 2003 erarbeitete das beauftragte Büro Ernst Basler + Partner mit Begleitung der Projektpartner die ‚Entwicklungskonzeption Dreispitz‘ (im Folgenden: ‚Entwicklungskonzeption‘), in die die bis dahin vorhandenen Planungserkenntnisse aufgenommen wurden – neben der ‚Vision‘ insbesondere die Ergebnisse einer Verkehrsstudie zum Dreispitz (s.u.).

Vorgehensweise der ‚Entwicklungskonzeption‘ war, ausgehend von der ‚Vision‘ zwei Szenarien zu entwickeln, anhand derer sowohl Machbarkeit als auch Umwelt- und Raumverträglichkeit überprüft wurden. Dabei handelt es sich um ‚Lego‘ und ‚Duplo‘, die insbesondere von einer unterschiedlichen Entwicklungsdynamik ausgehen. Aufgrund der Beurteilung der beiden Szenarien wurden Handlungsempfehlungen für die Umsetzung der ‚Vision Dreispitz‘ aufgestellt.

Für das Szenario ‚Lego‘ wurde eine moderate wirtschaftliche und städtebauliche Entwicklung und schrittweise, den Transformationsprozess begleitende Umsetzung angenommen, mit einer Erhöhung der baulichen Dichte um 25%. Der Dienstleistungsanteil stiege dabei am meisten an, die Nordspitze würde sich in Ermangelung der Nachfrage nicht zum markanten Hochhausstandort verdichten. Auch würden nur Teile der Schlüsselprojekte umgesetzt werden können, wobei sich auch die übrigen Investitionen auf die bestehende Parzellenstruktur beziehen würde und damit ein kleinteiliger Umbau die Folge wäre. Dennoch fände eine rasche Arealöffnung für neuen Nutzungen statt.

Szenario ‚Lego‘

Mit dem Szenario ‚Duplo‘ wurde eine andere wirtschaftliche Dynamik angenommen, mit weiterreichenden Folgen für die Entwicklung des Dreispitz: der Umbau liefere kontinuierlich und dabei in wesentlich grösseren Schritten mit einer deutlich höheren Geschwin-

Szenario ‚Duplo‘

digkeit ab. Eine massive bauliche Verdichtung um 100% mit einem überproportionalen Gewicht auf Dienstleistungsnutzungen wären die Folge. Zugleich könnten aufgrund des raschen Umbaus nicht nur wichtige Schlüsselprojekte, sondern auch Massnahmen wie die Neugestaltung des ‚Broadways‘ schneller und lückenhaft umgesetzt werden. Durch Investitionen von Grossanlegern würden in regelmässigen Zyklen grosse Nutz- und zugehörige Freiflächen angeboten werden. Wertschöpfungs-extensive Nutzungen würden auf geeignete Arealbereiche konzentriert oder auf Standorte ausserhalb umgesiedelt.

Empfehlungen Beide Szenarien wurden hinsichtlich ihrer Machbarkeit in rechtlicher, organisatorischer, städtebaulicher, wirtschaftlicher, umweltbezogener und technischer Hinsicht überprüft und als im Wesentlichen für realisierbar erachtet. Empfohlen wurden v.a. eine Institutionalisierung der Zusammenarbeit der Planungspartner, eine Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit, eine Anpassung des bestehenden Rechts, die Einführung von Lage- und Nutzungsklassen, um renditeextensiven Nutzungen Rechnung tragen zu können sowie die Regelung der Finanzierung inkl. Vorteils- und Lastenausgleich. Räumlich sollten die untersuchten städtebaulichen Elemente, wie dem ‚Broadway‘, den Passerellen oder der Südspitze sowie Fragen zum Freiraum vertieft werden. Wichtiges Ergebnis war zudem, Aspekte des Verkehrs hinsichtlich Strassenkapazitäten und der lokalen Umweltbelastung eingehend zu bearbeiten. Kompensationen von Verkehrsbelastungen wurden dabei auch im Bereich ressourcensparenden Bauens und Betriebens von Gebäuden als möglich befunden.

Für die weiteren Planungsschritte der Entwicklungsplanung Dreispitz wurden die Aussagen der ‚Entwicklungskonzeption‘ zu einem wichtigen Bezugspunkt.

c. Vernehmlassung zu ‚Vision‘ und ‚Entwicklungskonzeption‘

‚Vision‘ und ‚Entwicklungskonzeption‘ wurden im Herbst 2002 und 2003 jeweils der Öffentlichkeit präsentiert. Vor der weiteren Bearbeitung wurden beide Studien durch alle Planungspartner bzw. deren Verwaltungen intern geprüft (interne Vernehmlassung). Zudem wurde von Mitte November 2003 bis Anfang Januar 2004 eine Vernehmlassung durch Kommissionen, ausgewählten Organisationen und Verbänden und der Bevölkerung durchgeführt (externe Vernehmlassung). Die aufgeworfenen Fragestellungen sind im Folgenden in die Entwicklungsplanung eingeflossen. Sie wurden in den einzelnen Teilprojekten diskutiert und konnten zu einer Klärung wesentlicher inhaltlicher Positionen beitragen. Die Stellungnahmen sowie die durch die Entwicklungsplanung erarbeitete Beantwortung zur Vernehmlassung wurden in einem Bericht dargestellt und zusammengefasst (einsehbar unter www.dreispitz.ch).

Zentrale Themen der Vernehmlassung waren nicht zuletzt solche, die sich bereits im Rahmen der bisherigen Planungsarbeiten als bedeutsam herausstellten: u.a. ging es um die Fragen der Verdrängung renditeschwacher Nutzungen, der rechtlichen Möglichkeit von sensiblen Wohnnutzungen betreffend der Lärmemissionen im Dreispitz oder einer erhöhten Verkehrsbelastung der angrenzenden Wohngebiete. Die Stellungnahmen wiesen jedoch bei diesen zentralen Themen sehr unterschiedliche Positionen, und teilweise auch konträre Aussagen auf. Die Eingaben wurden demzufolge nicht nur gegenüber des vorliegenden Projekts, sondern gegenseitig abgewogen und mündeten zum Teil in weitere, vertiefende Untersuchungen, wie zu den Themen Lärm, Freiräume, Verkehr und Umwelt. Die durch die heutigen Arealnutzenden geäusserten Bedenken bezüglich möglichen Verdrängungen verstärkte die Vernehmlassung den bereits vorgezeichneten Weg, durch die gesonderte Ausweisung von Entwicklungsgebieten und die Arbeit mit Lage- und Nutzungsklassen einen steuernden Einfluss auf entsprechende Effekte auszuüben.

Den heutigen Planaussagen des Richtplans Dreispitz liegen damit wesentliche Elemente sowohl der ‚Vision Dreispitz‘, der ‚Entwicklungskonzeption Dreispitz‘ sowie den Aussagen der Vernehmlassungen zu Grunde. Im Verlauf der weiteren Entwicklungsplanung wurden diese dabei zum Teil modifiziert und konkretisiert.

d. Weitere Studien im Rahmen der Entwicklungsplanung

Frühzeitig wurde erkannt, dass bei einer Entwicklung des Dreispitz‘ das zunehmende Verkehrsaufkommen ein zentrales Problem darstellen würde. Deshalb wurden alle laufenden Planungen von Verkehrsuntersuchungen begleitet. Bereits ab 2001 wurden parallel zur Erarbeitung der ‚Vision‘ und der ‚Entwicklungskonzeption‘ der Ist-Zustand analysiert (u.a. mit detaillierten Fahrtenzählungen), und Prognosen für die künftigen Verkehrsaufkommen der Szenarien ‚Lego‘ und ‚Duplo‘ sowie deren Auswirkungen auf die massgeblichen Verkehrsknoten geprüft. Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass ‚Duplo‘ mit einer massiven Verkehrszunahme einher gehen würde, die nur mit einem wesentlich höheren Anteil des öffentlichen Verkehrs und mit grossen Strassenausbauten zu bewältigen wäre. ‚Lego‘ wäre dagegen im Wesentlichen mit dem bestehenden Strassennetz möglich.

Verkehrsstudien

In der Folge dienten die weiteren Verkehrsuntersuchungen insbesondere als Grundlage für die Projektbeurteilung Umwelt, d.h. für die Abschätzung der negativen Auswirkungen von zusätzlichem motorisiertem Individualverkehr auf die Umwelt. Dazu wurden das bestehende regionale Verkehrsmodell ergänzt und den neuen Bevölkerungsprognosen angepasst. Mit der erstmaligen Anwendung eines ‚Umweltmoduls‘ im Verkehrsmodell, das vorgängig in Zusammenarbeit mit den Umweltfachstellen entwickelt wurde, konnte aus dem Verkehrsaufkommen überschlüssig die daraus folgende Lärmbelastung und Luftverschmutzung ermittelt werden (s. folgenden Abschnitt ‚Projektbeurteilung Umwelt‘).

Mit einer Weiterentwicklung des Verkehrsmodells wird derzeit die Basis geschaffen, um die Auswirkungen von Massnahmen beim öffentlichen Verkehr auf ihre Wirksamkeit hin überprüfen zu können. Diese Grundlagen sind relevant für die Beurteilung verschiedener Erschliessungsvarianten durch den öffentlichen Verkehr, die aufgrund der Ergebnisse der letzten Vernehmlassung (vgl. Kap. 2.3.c.) sehr detailliert untersucht wurden. In die Beurteilungen fliessen neben der Wirksamkeit der Erschliessung ebenso die Machbarkeit und eine Kosten-Nutzen-Schätzung ein. Zudem wurden die Modellierungen durch Untersuchungen des Langsamverkehrs ergänzt, um so Massnahmen in Bereich des Langsamverkehrs in ihrer Wirkung besser beurteilen zu können.

Die bisherigen Zwischenergebnisse lassen schliessen, dass Massnahmen allein im Bereich des öffentlichen Verkehrs die Anforderungen des Umweltrechts nicht zu erfüllen mögen. Deshalb wird parallel dazu abgeklärt, welche Massnahmen im Rahmen eines Mobilitätsmanagements beim motorisierten Individualverkehr notwendig und sinnvoll sind, um ein überbordendes Verkehrsaufkommen einzuschränken. Dabei werden Modelle mit Beschränkungen der Fahrten- und Parkplatzzahlen in Kombination mit Berechtigungen und Anreizen (z.B. Ökoboni) geprüft.

Die im Bereich Verkehr erstellten Gutachten stellen als wichtige Planungsgrundlagen die Basis für viele Festsetzungen des Richtplans dar, insbesondere in den Themenfeldern ‚NU Nutzung‘, ‚UM Umwelt‘ und ‚VE Verkehr‘.

Die Verkehrsanalysen und Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen sind mittlerweile in das Agglomerationsprogramm zuhanden des Bundes eingeflossen (siehe www.agglomerationsprogramm-basel.ch). Sie werden mit den Verkehrsverhältnissen der benachbarten Quartiere, insbesondere mit den laufenden Untersuchungen zur Verkehrsentlastung des Gundeldinger Quartiers abgestimmt.

Projektbeurteilung Umwelt

Die Projektbeurteilung Umwelt hat die ‚Entwicklungskonzeption‘ mit den wichtigsten Auswirkungen auf die Umwelt schematisch überprüft, um die Dimensionierung der Gesamtentwicklung beurteilen zu können. Neben quantitativen Berechnungen (vgl. voriges Kapitel Verkehrsstudien) erfolgte eine rein qualitative Beurteilung der beiden Szenarien ‚Lego‘ und ‚Duplo‘ aus der ‚Entwicklungskonzeption‘. Zusätzlich wurde mit ‚Midi‘ ein weiteres Szenario untersucht, das von der Flächengrösse zwischen ‚Lego‘ und ‚Duplo‘ liegt.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ‚Lego‘ hinsichtlich der Umweltauswirkungen als neutral beurteilt und daher als tolerabel bewertet werden kann. ‚Duplo‘ hat demgegenüber auf die Umwelt negative Auswirkungen und wird deshalb umweltrechtlich als intolerabel beurteilt: Der Mehrverkehr, der diese Entwicklung mit sich bringen würde, bedeutete in Bezug auf die Lufthygiene und den Lärm für die heutige – bereits belastete – Situation eine deutliche Verschlechterung. Eine Einhaltung der Grenzwerte wäre somit nicht möglich, da Massnahmen zur Verkehrsreduktion, wie sie beispielsweise durch Verlagerung zum öffentlichen Verkehr in den Berechnungen weitgehende Berücksichtigung fanden, nicht zu einer genügenden Kompensation beitragen könnten. Hinzu kommt, dass mit dem Szenario ‚Duplo‘ die Verkehrskapazitäten an ihre Grenzen stossen. (...)

Bereits eine qualitative Beurteilung mit einem Nachhaltigkeitskompass hat deutlich gemacht, dass in einer gezielten und geplanten Entwicklung wie sie mit der ‚Entwicklungskonzeption‘ angestrebt wird, wesentliche Vorteile in Bezug auf die Umweltsituation liegen. Auf diese Weise können Standards für das gesamte Areal zum Verkehr, Energie-, Flächen- und Materialverbrauch festgelegt werden bzw. Einsparung im Energiebereich als Kompensationen für einen höheren MIV-Anteil im Verkehr genutzt werden.

Als Fazit der Projektbeurteilung Umwelt wird geschlossen, dass die Dimensionierung der Gesamtentwicklung auf die Grösse von ‚Duplo‘ nicht tolerabel ist. Sie ist vielmehr auf die MIV-Verkehrserzeugung des Szenarios ‚Lego‘ zu beziehen. Die Projektbeurteilung Umwelt empfiehlt dabei, die ‚Entwicklungskonzeption‘ auf ihre Nutzungsmöglichkeiten zu optimieren und die Vorteile, die durch eine gezielte Entwicklung und damit verbundenen Kompensationsmassnahmen ermöglicht werden, auszuschöpfen. Das Szenario ‚Midi‘ würde dann eine noch akzeptable Obergrenze der Entwicklung darstellen.

Szenarien

| Projektbeurteilung Umwelt | ‚Lego‘ | ‚Midi‘ | ‚Duplo‘ | Massnahmen |
|---------------------------|--------|-------------------|---------|--|
| Verkehr | → | ↘ | ↘ | Kapazitätserweiterung begrenzt |
| Verkehrslärm | → | → | ↘ | eventuelle Lärmsanierungen teuer, Lärmschutz auf Areal nötig |
| Lufthygiene | → | → | ↘ | Massnahmen MIV / ÖV ausgeschöpft |
| Sicherheit | → | → | → | Anpassungen evtl. notwendig |
| Nachhaltigkeitskompass | ↗ | keine Beurteilung | → | |

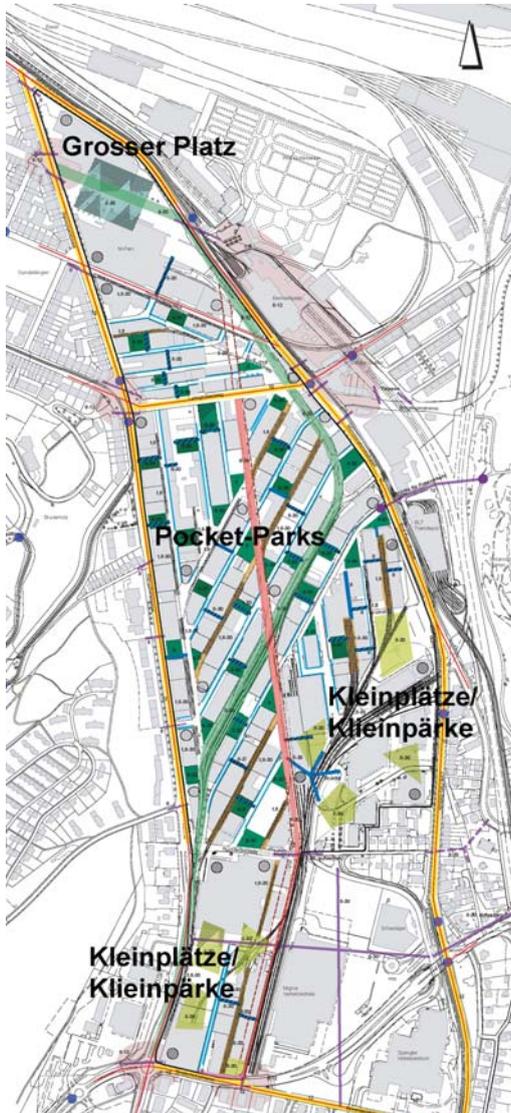
Die Pfeile stellen aus Sicht der Umweltbeurteilung dar: ↗ Zustandsverbesserung → vergleichbarer Zustand/ neutral ↘ Zustandsverschlechterung

| Szenario [m2 BGF] | Dienstleistungen | Produktion | Gewerbe | Lager | Verkauf Kat. I* | Verkauf Kat. II* | Kultur | Wohnen | Total | Bestand 100% |
|-------------------|------------------|------------|---------|---------|-----------------|------------------|--------|---------|-----------|--------------|
| Lego | 336'000 | 15'000 | 48'000 | 100'000 | 23'000 | 27'000 | 29'000 | 122'000 | 700'000 | 125% |
| Midi** | 430'000 | 0*** | 40'000 | 190'000 | 25'000 | 20'000 | 32'000 | 143'000 | 880'000 | 150% |
| Duplo | 690'000 | 3'000 | 94'000 | 120'000 | 24'000 | 34'000 | 57'000 | 123'000 | 1'145'000 | 200% |

* Verkauf Kat. I: publikumsintensive Einrichtungen; Verkauf Kat. II: übriger Einzelhandel
 ** die BGF-Grössen zu ‚Midi‘ wurden zur Erstellung der Verkehrs- und Umweltberechnungen als plausible Zielgrössen angenommen. Sie stellen keine abschliessend zu realisierende Flächengrössen dar. Die Zahlen fanden neben einer weiteren Variante zu ‚Midi‘ Eingang in die Projektbeurteilung Umwelt vom November 2005. Richtplananpassungen im Rahmen der Mitwirkung (‚Südspitze als ‚Arbeitsgebiet5‘) sind hier noch nicht berücksichtigt.
 *** Produktion bezüglich Fahrgenerierung in Nutzungen Gewerbe/Lager berücksichtigt

Das Freiraumkonzept Dreispitz prüfte die Aussagen von ‚Vision‘ und ‚Entwicklungskonzeption‘ kritisch und entwickelte diese weiter. Ziel war es, die Identität des Gebietes zu erhalten und stärken, Bezüge zu den umliegenden Quartieren resp. Grün- und Freiräumen zu schaffen, eine nachhaltige Gebietsentwicklung zu erreichen, die Massstäblichkeit zum Bestand zu wahren und eine gute Orientierung im Gebiet zu ermöglichen. Das Freiraumkonzept setzte dies in Form einer Idealentwicklung mit unterschiedlichen Freiraumtypen um, die den Dreispitz gemäss den städtebaulichen Überlegungen der ‚Vision‘ strukturieren.

Freiraumkonzept Dreispitz



Die öffentlichen Freiräume sollen dabei das prägende Gerüst des Transformationsprozesses bilden und in engem Zusammenhang mit der Baustruktur der jeweiligen Teilgebiete stehen. Die Freiräume sollen eine überdurchschnittliche Gestaltqualität haben und grundsätzlich öffentlich sein. Es werden je nach Teilgebiet unterschiedliche Freiraumtypen definiert, wie ‚Grosser Platz‘, ‚Pocket-Parks‘, ‚Kleinplätze‘ oder ‚Kleinpärke‘ sowie weitere, überall anzutreffende Elemente. Diese werden durch Spielregeln in Form und Ausstattung beschrieben. Die quantitative Freiraumversorgung wird in ihrer Gesamtgrösse für jedes Teilgebiet definiert, als fixe Grösse oder relativ zur wachsenden Bebauung. Für eine durchgängige Qualitätssicherung ist die Erstellung und Pflege aus einer Hand vorgesehen.

Idealentwicklung Freiräume

Die Freiräume erfüllen die Funktion von Erholungsorten, sie dienen als Basis für den ökologischen Ausgleich und zur Biotopvernetzung sowie für eine bessere Durchgängigkeit für den Fuss- und Veloverkehr. Ökologisch soll der Dreispitz mit Entsiegelungen in Form eines Netzes von Grünstrukturen und einer durchgängigen Dachbegrünung massgeblich aufgewertet werden. Der Langsamverkehr soll mit wesentlichen Verbesserungen der Benutzbarkeit der umliegenden Verkehrsinfrastruktur sowie sämtlicher Erschliessungsstrassen besonders gefördert werden, um somit einen hohen Anteil am Gesamtverkehr zu erreichen. Zudem sollen die umliegenden Naherholungsgebiete über verbindende Plätze und Passerellen fussläufig an den Dreispitz angeschlossen werden. Wesentliche Inhalte des Freiraumkonzepts wurden in die Aussagen des Richtplans übernommen, insbesondere die hohe Priorität, die den Freiräumen im Dreispitz zukommen soll.

Arbeit in den Teilprojekten

Zusätzlich zu den aufgeführten Studien werden im Rahmen der Arbeit in den Teilprojekten weitere Aspekte der Entwicklungsplanung untersucht und geprüft. Als Beispiel sei in städtebaulicher Hinsicht die Bearbeitung von Teilbereichen genannt, wie sie in der ‚Vision‘ vorgeschlagen wurden. Hier ist insbesondere die Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Nordwestschweiz für die Ansiedlung der Hochschule für Gestaltung (HGK) auf dem ‚Campus des Bildes‘ (siehe www.fhbb.ch) sowie mit der baselstädtischen Liegenschaftsverwaltung für eine Umgestaltung des ‚Bernoulliplatzes‘ von grosser Bedeutung.

Der Richtplan geht auf entsprechende Vorarbeiten in den Teilprojekten insofern ein, als mit ihm eine Vielzahl von Aussagen getroffen wurde, die sich aus den Fachdiskussionen ergaben. Für die oben genannten Stadträume von zentraler Bedeutung wird im Richtplan beispielsweise festgehalten, im Sinne einer Qualitätssicherung städtebauliche Variantenverfahren durchzuführen.

2.4. Richtplan Dreispitz

Der hier vorliegende Richtplan Dreispitz stellt im Rahmen der Entwicklungsplanung einen wichtigen Planungsschritt dar. Es werden mit städtebaulichen Verträgen zwischen den Planungspartnern und der Nutzungsplanung weitere Schritte folgen, mit der die Entwicklungsplanung sowohl an Genauigkeit als auch an Rechtsverbindlichkeit gewinnt. Um ein Verständnis für den Stellenwert des Richtplans für den Transformationsprozess in Bezug auf Städtebauliche Verträge und die Nutzungsplanung zu vermitteln, werden diese Planungsinstrumente im Folgenden vorgestellt.

a. Planungsinstrument Richtplan

Mit der Richtplanung werden – ausgehend von der Analyse des Ist-Zustands eines zu betrachtenden Gebiets – Vorstellungen über die künftige räumliche Entwicklung entwickelt, von denen erforderliche Massnahmen zur Erreichung der Zielvorstellungen abgeleitet werden können. Ergebnis dieser Planung ist mit dem Richtplan ein Planwerk, bestehend aus Karte und Text, das die raumwirksamen Tätigkeiten über einen Zeitraum von üblicherweise ca. 10 bis 15 Jahren koordiniert. Das Bundesrecht sieht dabei nur kantonale Richtpläne als zwingend vor, wobei Zuständigkeit und Verfahren von den Kantonen zu regeln ist.

Münchenstein: Teilrichtplan Basel-Stadt: Stadtteilrichtplan

Analog zu einem kantonalen Richtplan wird mit dem Richtplan Dreispitz die Absicht verfolgt, die raumplanerischen Zielsetzungen mittel- bis langfristig zu koordinieren. Eine Teilung des Richtplans Dreispitz in einen baselstädtischen und einen Münchener Teil wäre angesichts der grenzüberschreitenden und partnerschaftlichen Planungsoperation bezüglich Lesbarkeit und Verständlichkeit der Planaussagen wenig sinnvoll. Daher wurde er als eigenständiges Dokument erarbeitet, das rechtlich unterschiedlich genehmigt werden soll. Dabei handelt es sich beim Richtplan Dreispitz für den baselstädtischen Teil um einen eigenständigen Stadtteilrichtplan, der als weiterer Plan neben dem kantonalen Richtplan nach dem Planungs- und Baugesetz von Basel-Stadt möglich ist (§ 94 Abs. 2 BPG). Für den basellandschaftlichen Teil stellt der Richtplan Dreispitz einen Teil der kommunalen Richtplanung von Münchenstein dar. Rechtsgrundlage ist damit das Raumplanungs- und Baugesetz des Kantons Basel-Landschaft (§ 14 RBG). Da der Perimeter Dreispitz bloss einen Ausschnitt der gesamten Gemeinde darstellt, folgt ein unterschiedlicher Abstraktionsgrad der Pläne.

Im Rahmen der Entwicklungsplanung wurde entschieden, den Richtplan Dreispitz zeitgleich zum Verfahren des kommunalen Richtplans Münchenstein aufzustellen.

Der vorliegende Richtplan Dreispitz ist im Zusammenwirken aller Planungspartner erstellt worden. Das Planwerk erforderte jedoch zusätzlich eine eingehende interne Prüfung der Inhalte durch alle betroffenen Stellen der Verwaltungen. Dies wurde im Rahmen einer internen Vernehmlassung im Kanton Basel-Stadt und der Gemeinde Münchenstein sowie einer kantonalen Vorprüfung im Kanton Basel-Landschaft parallel zum Mitwirkungsverfahren vorgenommen.

**Interne
Vernehmlassung**

Die Mitwirkung der Bevölkerung ist nach dem Raumplanungsgesetz des Bundes für alle behörden- und grundeigentümergebundene Planungen vorgesehen. Im Richtplanverfahren Dreispitz wurde mit dem Mitwirkungszeitraum vom 31.10.2005 bis zum 15.12.2005 die übliche Auflagefrist von 30 Tagen zugunsten einer verbesserten Mitwirkungsmöglichkeit verlängert. Zu allen eingereichten Anregungen und Vorschlägen, die im Bericht zur Mitwirkung dargestellt werden, wurde durch die Planungsbehörden (Kanton Basel-Stadt und Gemeinde Münchenstein) Stellung bezogen und eine Abwägung vorgenommen. In Münchenstein wird der Bericht zur Mitwirkung (siehe S. 34-51) vom Gemeinderat beschlossen und mittels Auflage der Bevölkerung (gemäss § 2 Abs. 2 RBV) bekannt gemacht. Im Kanton Basel-Stadt wird er zusammen mit dem Richtplan dem Regierungsrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

**Mitwirkung
und Abwägung**

Der Richtplan Dreispitz ist als Planwerk für Behörden im Rahmen ihres Verwaltungshandelns verbindlich. Er besitzt dabei keine Rechtswirkung nach aussen, d.h. gegenüber Grundeigentümern oder sonstigen privaten Dritten und ist in aller Regel auch nicht parzellenscharf. Im Rahmen der Aufstellung von Nutzungsplänen, die sich auf die Aussagen und Zielvorstellungen des Richtplans beziehen, darf er – trotz seiner Behördenverbindlichkeit – nicht nur unbesehen umgesetzt werden, sondern unterliegt der Abwägung und dem rechtmässigen Ermessen.

**Behördenverbind-
lichkeit**

b. Aufbau Richtplan Dreispitz

Thematisch sind die Aussagen des Richtplans in 10 Oberthemen gegliedert. Zu unterscheiden sind die vier Themen ‚SE Strategie und Entwicklung‘, ‚OR Organisation‘, ‚FI Finanzierung‘ und ‚RE Recht‘ – die orientierenden Charakter haben –, von sechs weiteren Themenbereichen, die die eigentlichen Genehmigungsinhalte darstellen. Dabei handelt es sich um ‚NU Nutzung‘, ‚ST Städtebau‘, ‚FR Freiraum‘, ‚ÖK Ökologie‘, ‚UM Umwelt‘ und ‚VE Verkehr‘.

**Thematische Gliede-
rung und Struktur**

Alle 10 Oberthemen werden auf je einer Doppelseite dargestellt, jeweils gefolgt von doppelseitigen ‚Erläuterungen‘. Mit den ‚Wirkungs- und Leistungszielen‘ werden die jeweiligen Zielvorstellungen zum Oberthema aufgeführt. Diese werden mit den ‚Massnahmen‘ resp. ‚Aufträgen und Massnahmen‘ tabellarisch strukturiert und in einzelne Massnahmen/ Festsetzungen ausformuliert, wobei mehrere durch vorstehende Ziffern gekennzeichnet sind. Einigen sind zudem einführende Sätze vorangestellt, um zum besseren Verständnis und zur besseren Lesbarkeit beizutragen. Wo sinnvoll, werden die Abhängigkeiten einzelner Massnahmen/ Festsetzungen zu anderen durch Verweise veranschaulicht.

Orientierende Inhalte entfalten durch den Beschluss des Richtplans keine Behördenverbindlichkeit. Dazu gehört – neben dem Bericht und allen Erläuterungen – insbesondere die Ziele und Massnahmen der ersten vier Oberthemen, in denen vor allem verfahrens- und prozessorientierte Fragestellungen behandelt werden. (Strategie und Entwicklung, Organisation, Finanzierung, Recht). Auf Grund ihrer für die Entwicklungsplanung hohen Bedeutung, wurden diese Themen analog den eigentlichen Genehmigungsinhalten ausgearbeitet, sie sollen durch die städtebaulichen Verträge Verbindlichkeit für die Entwicklungsträger erlangen.

**Orientierende
Inhalte**

Genehmigungsinhalte

Eigentliches Herz des Richtplans sind die ‚Genehmigungsinhalte‘ und damit Themenbereiche, mit denen im klassischen Sinne auf Fragen des Städtebaus und der Umweltgestaltung eingegangen wird (Nutzung, Städtebau, Freiraum und Erholungsraum, Ökologie, Umwelt, Verkehr). Sie sind als Genehmigungsinhalte grau hinterlegt und erlangen Behördenverbindlichkeit durch die politischen Beschlüsse des Richtplans Dreispitz durch den Regierungsrat Basel-Stadt resp. Gemeinderat und Gemeindeversammlung in Münchenstein und der Genehmigung durch den Regierungsrat von Basel-Landschaft. Neben den ‚Wirkungs- und Leistungszielen‘, stellen die tabellarisch strukturierten Handlungsanweisungen („Aufträge und Massnahmen“) zusammen mit den Plandarstellungen die eigentlichen ‚Festsetzungen‘ (gemäss Art.5 Abs.2 RPV) dar. Neben den Festsetzungen gibt es auch einige Massnahmen, die eine Prüfung eines Sachverhaltes verlangen und damit als ‚Zwischenergebnis‘ (gemäss Art. 5 Abs. 2 RPV) zu verstehen sind. Die Differenzierung zwischen Festsetzung und Zwischenergebnis geht dabei aus der Formulierung hervor.

Mit einer separaten, durch das Paragraphenzeichen markierten Spalte wird dargestellt, wie die Umsetzung der entsprechende Festsetzung jeweils erfolgen soll („Verankerung“: im Rahmen der Nutzungsplanung, der städtebaulichen Verträge oder dem Projektverlauf der weiteren Entwicklungsplanung). Die Unterlegung durch Farbe und Schraffur benennt die für die Umsetzung hauptverantwortlichen Partner der Entwicklungsträger. Die beiden letzten Spalten dienen wiederum lediglich der Orientierung. Sie benennen mittels Piktogrammen in der Spalte P die Priorität (sehr hoch, hoch, mittel und nachrangig), in der Spalte Z den zeitlichen Umsetzungshorizont (kurzfristig, mittelfristig, langfristig und als Daueraufgabe zu verstehende Massnahmen). In den Abschnitt ‚Koordinationsbedarf‘ wurden all jene Aspekte aufgenommen, die eine Koordination über die Grenzen des Perimeter Dreispitz hinaus verlangen. Deshalb werden hierbei lediglich die Akteure, nicht jedoch die planerischen Instrumente dargestellt.

Struktur und Legende Genehmigungsinhalte

OBERTHEMA AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN

| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | orient. |
|-----|-------|----------------------------|---------|
| | | | § P Z |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität:  nachrangig  mittel  hoch  sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung:  kurz  mittel  lang  D Daueraufgabe

Plandarstellungen

Die Plandarstellungen der sechs Oberthemen von ‚Städtebau‘ bis ‚Verkehr‘ ergänzen die textlichen Ausführungen und sind gleichermassen Genehmigungsinhalte. Sie dienen dazu, die einzelnen Massnahmen und Punkte des Koordinationsbedarfs räumlich verorten zu können. Für das Verständnis der Pläne ist dabei zweierlei wichtig: zum einen, dass der Richtplan nicht parzellenscharf ist und keine Grundeigentümergebundenheit besitzt; zum anderen, dass aufgrund der Offenheit der Entwicklung einzelne Elemente exemplarisch bzw. symbolisch auf den Plandarstellungen dargestellt sind, die zum jetzigen Zeitpunkt jedoch noch nicht einem genauen Ort zugeordnet werden können (siehe Vermerk in den jeweiligen Legenden).

Erläuterungen

Um die auf die wesentlichen Inhalte reduzierten ‚Ziele‘ sowie ‚Aufträge und Massnahmen‘ in ihrem Sinn detailliert darzulegen, werden sie durch jeweils anschliessende Erläuterungen auf ein bis zwei Seiten ergänzt. In der Systematik lehnen sie sich an diejenige der ‚Aufträge und Massnahmen‘ an. Die Erläuterungen können im Zweifel auch der juristischen Auslegung der Genehmigungsinhalte dienen, haben aber selbst nur den Status eines orientierenden Inhalts.

2.5. Nutzungsplanung

Im Rahmen der weiteren Entwicklungsplanung sollen Nutzungspläne aufgestellt werden, die für den gesamten Dreispitz übergeordnete Festlegungen treffen. Dafür ist ein Bebauungsplan auf baselstädtischer Seite und ein Teilzonenplan auf Münchensteiner Seite vorgesehen. Deren Erarbeitung schliesst unmittelbar an die Beschlussfassung des Richtplans Dreispitz an. Weitere, präzisierende Sondernutzungspläne für die Entwicklungsgebiete (in Form von Bebauungsplänen in Basel-Stadt und Quartierplänen in Münchenstein) sollen die städtebauliche Gestaltung im Detail festlegen. Sie werden zeitlich gestaffelt ausgearbeitet, sobald die Transformation dies notwendig und sinnvoll macht.

Im Gegensatz zum rein behördenverbindlichen Richtplan entfalten die Nutzungspläne Grundeigentümergebindlichkeit.

2.6. Städtebauliche Verträge

Städtebauliche Verträge stellen ein Rechtsinstrument dar, mit dem vielfältige rechtliche Verpflichtungen zwischen der öffentlichen Hand und Privaten festgelegt werden können. Es stellt ein geeignetes Mittel dar, Festlegungen der Nutzungsplanung mit weiteren Regelungen und Verpflichtungen der Grundeigentümerschaft und der öffentlichen Hand zu ergänzen. Die Verträge dienen im Weiteren einerseits dazu, die Zusammenarbeit von Planungspartnern rechtlich verbindlich zu gestalten, und andererseits, um Aussagen zur Finanzierung zu treffen. Diese können z.B. die Aufteilung der Kosten bzw. die finanziellen Zuständigkeiten umfassen, ersetzen bei der öffentlichen Hand jedoch keinesfalls die gesetzlich vorgesehenen Budgetkompetenzen und Entscheidungswege.

Die Entwicklungsplanung sieht vor, mit verschiedenen Städtebaulichen Verträgen zu arbeiten. Die Bedeutung dieses Instruments für die Planung wird als so hoch erachtet, dass entsprechende Aussagen als Ziele und Massnahmen in den Richtplan Eingang gefunden haben. Gleichzeitig soll mit einem ersten städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen der Grundeigentümerin und den beteiligten Trägern öffentlicher Hand gewährleistet werden, dass die wesentlichen Richtplaninhalte auch mit der Grundeigentümerin vereinbart sind, was für die erfolgreiche Umsetzung des Transformationsprozesses bedeutend ist.

Mit weiteren, ergänzenden städtebaulichen Verträgen sollen die Nutzungsplanung flankierende Regelungen zwischen den künftigen Entwicklungsträgern getroffen werden. Damit soll erreicht werden, die Nutzungsplanung so offen wie möglich zu gestalten und die Grundeigentümerin auf die Umsetzung zu verpflichten. Der Richtplan sieht vor, welche Bereiche dabei geregelt werden sollen.

2.7. Zeitliche Umsetzung des Transformationsprozesses

Der Transformationsprozess ist als langfristiger Umbau des Dreispitz' zu verstehen. Momentan befindet er sich in einer frühen Planungsphase, in der die Vorstellungen über die Zielvorstellungen geklärt und präzisiert werden. Dabei wird der Transformationsprozess auch von wirtschaftlichen Randbedingungen abhängen, die in ihrer eigentlichen Dynamik nur schwer durch Planung zu beeinflussen ist. Insgesamt wird von einem Transformationszeitraum von 25 bis 30 Jahren ausgegangen. Dennoch ist beabsichtigt, mit den Nutzungsplänen innerhalb der nächsten Jahre eine neue Rechtsgrundlage zu schaffen. Als Herausforderung wird auch die Nutzungsplanung auf die Offenheit der Entwicklung eingehen müssen. Allein aus der langen Dauer des Transformationsprozesses wird deutlich, dass mit dem vorliegenden Richtplan nicht die gesamte Entwicklung erfasst werden kann. Über eine Fortschreibung oder Revision des Richtplans mag daher in 10 bis 15 Jahren erneut befunden werden.

3. **Fazit: Zentrale Herausforderungen an die Planung im Dreispitz**

Abschliessend können als zentrale Herausforderungen an die Entwicklungsplanung Dreispitz genannt werden:

- Die in Einklang zu bringenden Anforderungen, die sich aus der verfassungsrechtlichen Verpflichtung zu einer nachhaltigen Entwicklung ergeben: Einerseits ist über das Raumplanungsrecht eine ressourcenschonende Innenentwicklung gefordert, andererseits stellt das Umweltrecht aufgrund der Vorbelastung sehr hohe Anforderungen an eine Entwicklung im Bestand.
- Die Herausforderung der Planung, einen aktiven Beitrag zu einer gewünschten Entwicklung zu leisten: Wird Planung als vorausschauendes Handeln verstanden, können im Gegensatz zu einer Nichtbeplanung gewünschte Entwicklungen besser ermöglicht und zudem künftige Gestaltungsoptionen offengehalten werden.
- Die Langfristigkeit des Transformationsprozesses als Herausforderung unter verschiedenen Aspekten: Weder ist über einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren eine wirtschaftliche Entwicklung zuverlässig zu prognostizieren, noch ist der weitere Strukturwandel entsprechend langfristig in wirtschaftlicher oder gesellschaftlicher Hinsicht abzusehen. Will Planung dennoch mehr als nur reaktiv sein, muss sie, um von veränderten Entwicklungen nicht eingeholt zu werden, Strategien einer Offenheit beinhalten, mit denen ein Prozess auch langfristig begleitend gestaltet werden kann.
- Die unterschiedlichen Vorstellungen über eine Entwicklung: Die Ansprüche und Hoffnungen, die an eine Entwicklung gestellt werden, weisen eine grosse Bandbreite auf, sei es die Inhalte oder Konkretisierung von Zielvorstellungen, sei es die Geschwindigkeit der Entwicklung oder den Bestandserhalt betreffend. Nicht zuletzt spiegeln die Wünsche auch Partikularinteressen wider. In der Entwicklungsplanung ist dabei insbesondere mit den unterschiedlichen Vorstellungen zwischen einer wertsteigernden Entwicklung und dem Schutz bestehender und wertschöpfungsextensiver Nutzungen umzugehen.
- Die Transformation eines intensiv genutzten Areals: Im Unterschied zu einer Vielzahl von Wiedernutzungen von brachgefallenen Industriearealen soll der Dreispitz als ein genutztes Gebiet über einen langen Zeitraum behutsam transformiert werden. Dies erfordert Strategien, mit dem Bestand, mit der Aufrechterhaltung von funktionellen Abläufen, mit bestehenden Baurechten und ganz unterschiedlichen Nutzeransprüchen umzugehen.
- Der konkrete Umgang mit den rechtlichen Vorgaben: Hohe Anforderungen stehen im Raum, ob seitens der Entwicklungsziele oder der rechtlichen Vorschriften, insbesondere des Umweltrechts. Da Vorbilder für die Entwicklung fehlen, sind neue Wege und kreative Lösungen in organisatorischer und rechtlicher Hinsicht zu suchen. Gefordert ist eine Weiterentwicklung bisheriger Ansätze, immer auf der Grundlage des bestehenden Rechts.
- Die Entwicklungsplanung als grenzüberschreitende, interkantonale und interkommunale Planung: Die Grenzüberschreitung bedingt nicht nur den Umgang mit der Verschiedenartigkeit der Rechtsgrundlagen, sondern auch einen sehr hohen organisatorischen Aufwand mit unterschiedlichen Zuständigkeiten und einer Vielfalt von Akteuren. Die Entwicklungsplanung fungiert damit nicht zuletzt als ein gemeinsamer Prozess des Lernens, Kommunizierens und Kooperierens.

- Die Entwicklung des Dreispitz' als Teil der gesamten Trinationalen-Agglomeration-Basel (TAB): Das Grenzüberschreitende der Planung mag dem Verständnis dienen, mit der Entwicklungsplanung Dreispitz zu einer Stärkung der gesamten TAB beizutragen, mit dem Ziel, den gemeinsamen Wirtschaftsraum zu fördern und die Agglomeration als Lebensraum zu verbessern.

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Die Mitwirkung zum Richtplan Dreispitz (Entwurf Oktober 2005) fand zwischen Montag, dem 31. Oktober 2005 und Donnerstag, dem 15. Dezember 2005 mit einer Auflage in der Gemeinde Münchenstein (Bauverwaltung) und dem Kanton Basel-Stadt (Hochbau- und Planungsamt) sowie mit einer Ausstellung vor Ort in einem Container im Dreispitz statt. Zudem wurde am Mittwoch, den 9. November 2005 eine öffentliche Informationsveranstaltung im Dreispitz durchgeführt. Die Unterlagen waren im Internet abzurufen und an den Auflageorten sowie bei der Dreispitzverwaltung in Papierform sowie auf CD-Rom zu beziehen. Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt 32 Stellungnahmen von Gebietskörperschaften, politischen Parteien, Verbänden und Privaten eingegangen. Alle waren nach den gesetzlichen Grundlagen zur Mitwirkung berechtigt. Zudem wurde in Basel-Stadt eine interne Vernehmlassung, in Basel-Landschaft eine kantonale Vorprüfung durch die zuständigen Stellen durchgeführt.

Der vorliegende Bericht stellt eine Abwägung aller wesentlichen Anregungen und Vorschläge aus der Mitwirkung sowie Stellungnahmen aus der internen Vernehmlassung und Vorprüfung mit dem Entwurf des Richtplans und den Zielen der Richtplanung Dreispitz dar. Alle eingereichten Stellungnahmen wurden dazu inhaltlich geprüft. Im Rahmen einer raumplanerischen Abwägung wurde beurteilt, welche Anregungen/ Vorschläge in welcher Art Eingang in den Richtplan gefunden haben. Eine zweite Auflage zum Richtplan Dreispitz war nicht erforderlich, da die bisherigen zentralen Zielvorstellungen nicht grundsätzlich verändert wurden. Die wesentlichen Inhalte werden hier nicht nach den zehn Oberthemen des Richtplans strukturiert, sondern nach als sinnvoll erachteten inhaltlichen Themen zusammengestellt. Diese Übersicht wird durch einen ausführlichen Mitwirkungsbericht ergänzt, in dem alle vorgetragenen Einzelbelange und -interessen aufgeführt, abgewogen und beantwortet werden. Dieser ausführliche Bericht wird den Stellungnehmenden direkt zugesandt und ist ausserdem im Internet unter www.dreispitz.ch/zukunft.htm zur Einsicht zugänglich.

1. Zusammenfassung

Mischnutzung, Wohnen, Lärm

Die Einführung von Wohnnutzungen im Dreispitz ist seit der städtebaulichen Vision von Herzog & de Meuron ein zentraler Bestandteil der Entwicklungsplanung. Mit dem angepassten Richtplan werden einerseits mehr Arbeitsgebiete ausgewiesen, um den Bedenken und den Entwicklungsperspektiven bestehender Dreispitz-Nutzer Rechnung zu tragen; andererseits sollen im Entwicklungsgebiet ‚Campus des Bildes‘ (Freilagerareal) mehr Wohn- und Dienstleistungsnutzungen Platz finden, um die wegfallenden Wohnanteile zu kompensieren und das Gebiet am ‚mittleren Broadway‘ zu stärken. Wohnnutzungen im auch künftig gewerblich geprägten Dreispitz unterscheiden sich jedoch von ruhigen Wohnquartieren und stellen ein spezielles Nischenangebot auf dem Wohnungsmarkt dar.

Die Umsetzung der Entwicklungsgebiete erfordert eine Herabstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe. Die dazu notwendigen Grundlagen werden mit der Nutzungsplanung erarbeitet. Dabei sollen dem Grundsatz des Richtplans entsprechend möglichst keine bestehenden Betriebe verdrängt, sondern Lösung jeweils zusammen mit den Betroffenen erarbeitet werden.

Entwicklung der Südspitze

Die Südspitze wird im angepassten Richtplan neu als Arbeitsgebiet definiert, um der vorgesehenen Zuweisung zum ‚Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung‘ im kantonalen Richtplan Basel-Landschaft, sowie den Entwicklungsperspektiven der heutigen

Nutzungen besser Rechnung zu tragen. Die Planungspartner halten jedoch fest, den Richtplan, falls sich die heutige Situation grundlegend ändern sollte, anzupassen.

Umweltrechtlich muss das künftige Fahrtenaufkommen für den Dreispitz begrenzt werden. Darum bekräftigen die Planungspartner die Limitierung der Verkaufsflächen, die ein überdurchschnittliches Verkehrsaufkommen erzeugen, um auch im Interesse der Grundeigentümerin eine Entwicklung der anderen Nutzungen nicht zu gefährden. Das bestehende Einkaufszentrum im Norden ist damit nicht in Frage gestellt. Publikumsintensive Einrichtungen, wie im kantonalen Richtplan BL verzeichnet, sind z.B. in Form der geplanten Hochschule für Gestaltung und Kunst mit dem Richtplan möglich.

**Publikumsintensive
Einrichtungen**

Der angepasste Richtplan definiert neu die Etappierung der Entwicklungsgebiete: Die Gebiete am ‚mittleren Broadway‘ und ‚Campus des Bildes‘ werden in der Nutzungsplanung prioritär behandelt, während weitere Planungen bei Bedarf eingeleitet werden. Die Finanzierung jedes Planungsschritts wird mit der Nutzungsplanung vorgelegt werden.

**Etappierung,
Finanzierung**

Die Planungspartner halten an den bisherigen umweltrechtlichen Festsetzungen im Richtplan als einem Kompromiss zwischen der Ablehnung jeglicher Restriktionen und Forderungen nach einem Null-Emissions/ Null-Energie-Quartier fest. Nur so sind die Ziele der Innenentwicklung und Verdichtung im Dreispitz umweltrechtlich umzusetzen, ohne gleichzeitig eine Verdrängung der heutigen Nutzungen hervorzurufen. Dabei ist das lufthygienische Massnahmenpaket mit der Förderung des ÖV und des LV, der Begrenzung von Fahrten bzw. Parkplätzen, der Verringerung des Energieverbrauchs im Gebäudebereich, sowie zusätzlichen Grünräumen als Ganzes umzusetzen. Der Verzicht auf einzelne dieser Bausteine würde sonst die Restriktionen in den anderen Bereichen zu weit nach oben schrauben oder die Entwicklung insgesamt gefährden.

**Umwelt:
Luft/ Energie**

Die Erarbeitung des Richtplans erfolgte bisher in enger Abstimmung mit den vorhandenen und im Entwurf befindlichen übergeordneten Rahmenplanungen (z.B. den kantonalen Richtplänen). Als Teil der kommunalen Richtplanung (Münchenstein)/ Stadtteilrichtplan (Basel-Stadt) findet jedoch bewusst ein enger Fokus auf den Dreispitz statt. Neu in den Richtplan wurden der bislang noch nicht ausgewiesene Koordinationsbedarf mit den Nachbarquartieren in städtebaulich-funktioneller und verkehrlicher Hinsicht aufgenommen.

**Übergeordnete
Rahmenplanung**

Der behördenverbindliche Richtplan Dreispitz hat vor einer Änderung der Nutzungsplanung keine Rechtswirkung nach aussen. Genehmigungsgrundlage bleiben bis zur Rechtskraft künftiger Nutzungspläne, die bisherigen Rechtsvorschriften. Bei der Erstellung dieser Nutzungspläne sind die Behörden zwar an den Richtplan gebunden, wobei die Pflicht einer rechtmässigen Abwägung aller Belange überwiegt. Damit bleibt er ein rein behördenverbindliches Instrument. Dessen ungeachtet steht es der Dreispitzverwaltung und der Grundeigentümerin frei, der ‚Vision Dreispitz‘ entgegenstehende Baugesuche nicht unterstützen.

Recht

Im folgenden Bericht zur Mitwirkung werden die Themen, die eingebrachten Argumente und die Abwägung durch die Planungsbehörden ausführlicher dargestellt.

2. Themenbereiche zur Mitwirkung

Wohnen/ Mischnutzung

Entwurf Richtplan Kapitel NU, Nr. 2

Positionen aus der Mitwirkung:

- Die Etablierung von Wohnnutzungen im Dreispitz wird insbesondere von gewerblichen Verbänden und einzelnen Nutzern im Dreispitz kritisch bis ablehnend betrachtet, wobei sich die Stellungnahmen teilweise auf Wohnnutzungen generell oder nur auf einzelne Entwicklungsgebiete beziehen. Es wird dabei meist eine Behinderung oder eine Verdrängung der bestehenden gewerblichen Nutzungen befürchtet. Grund dafür sind Zweifel an einer konfliktfreien Mischung der unterschiedlichen Nutzungen. Gefolgert wird, auf Wohnnutzungen ganz oder in Teilgebieten zu verzichten.
- Eine weitere Sicht von Stellungnahmen, auch von Dreispitz-Nutzern, sieht einerseits die selben Probleme mit Wohn- und Mischnutzungen, steht andererseits neuen Nutzungen aber nicht generell ablehnend gegenüber. Aus dieser Sicht sollen vor allem Konflikte unterschiedlicher Nutzungen mit einer Nutzungstrennung erreicht werden.
- Als dritte Perspektive wird das Wohnen im Gegensatz zu den ersten beiden gutgeheissen oder ausdrücklich begrüsst. Dies wird jedoch mehrmals verbunden mit der Forderung nach einer Stärkung des Wohnens in Form von markanteren Wohnanteilen, um so erst ein eigenständiges, tragfähiges Quartier zu erhalten, oder nach der Schaffung von ergänzenden sozialen Infrastrukturen, (z.B. Schulen/ Kindergärten, Spielflächen). Zudem wird am Entwurf des Richtplans bemängelt, dass er keine Aussagen zur sozialen Durchmischung oder zur Art der avisierten Wohnungstypen bzw. -formen (z.B. Genossenschaften) macht.

Beantwortung durch die Planungsbehörden der Gemeinde Münchenstein (M) und des Kantons Basel-Stadt (BS):

- a) Die Planungspartner sind sich bewusst, dass eine Nutzungsmischung nicht immer problemlos zu erreichen ist. Doch sind sie der Meinung, dass die Stärken der geplanten Nutzungsmischung langfristig überwiegen werden. Diese wird deshalb als integraler Bestandteil der Richtplanung verstanden, indem sie insbesondere der Öffnung des Areals Rechnung trägt. Durch Neunutzungen – und dabei besonders das Wohnen – wird erst die gewünschte Integration des Dreispitz' in die umgebenden Siedlungsstrukturen erzielt. Zudem haben sich mischgenutzte als die langfristig stabileren Siedlungsstrukturen erwiesen. Nicht zuletzt wird mit der Mischnutzung dem Wunsch der Eigentümerin nach einer Weiterentwicklung des Dreispitz' entsprochen, wobei auch die heutigen Unterbaurechtsnehmer von neuen Nutzungsmöglichkeiten profitieren können.
- b) Nutzungsmöglichkeiten für Unterbaurechtsnehmer liegen in der zusätzlichen Öffentlichkeit, neuen gut erschlossenen Lagen mit guten Erreichbarkeiten durch die Öffnung nach aussen. Zudem bringt eine Verdichtung in Form der Stapelung verschiedener Nutzungen übereinander für die einzelnen Nutzer geringere Investitions- und Betriebskosten.
- c) Als strategisches Instrument mit einem sehr weiten Horizont beschreibt der Richtplan das Transformationsziel über ca. 30 Jahre. In diesem Zeitraum ist aus heutiger Sicht nicht zu beurteilen, welche und wie viele der heutigen Nutzungen noch Bestand haben werden und wie schnell die Transformation vor sich gehen wird. Sowohl durch Veränderungen im Bereich Produktionsbedingungen und -abläufe (mit beispielsweise geringeren Lärmemissionen), als auch durch Neunutzer im Dreispitz werden sich die künftigen Nutzeransprüche langfristig wandeln. Dabei sind aus

Sicht der Planungspartner ein markanter Wohnanteil in den Entwicklungsgebieten und eine langfristig tragfähige Mischnutzung zugleich die wichtigsten Garantien für die angestrebte Transformation mit dem genannten Ziel eines in die Stadtstruktur integrierten, mischgenutzten Agglomerationsteils. Sie sind deshalb unverzichtbar für die gesamte Entwicklung. Genauso soll aber auch langfristig genügend Raum für bestehende und neue gewerbliche Nutzungen vorhanden sein.

- d) Die Bedenken von gewerblicher Seite gegenüber Wohnnutzungen waren den Planungspartnern bei der Erstellung des Richtplans sehr präsent, zumal diese bereits in der Vernehmlassung zur Vision und Entwicklungskonzeption Dreispitz deutlich geäussert wurden. Im Entwurf des Richtplans wurde mit einer klaren Trennung von Arbeits- und Entwicklungsgebieten auf die Bedenken reagiert. Der Richtplan weist zudem gegenüber dem Entwurf vom Oktober 2005 einen grösseren Anteil von Arbeitsgebieten aus, indem er das bisherige Entwicklungsgebiet E3 neu als Arbeitsgebiet A5 definiert.
- e) In der laufenden Planung werden die zur Ermöglichung von Wohnnutzungen zu ergreifenden Massnahmen, vor allem bezüglich der Lärmproblematik, detailliert untersucht (s. Themenbereich Lärm). In der Nutzungsplanung und den begleitenden Städtebaulichen Verträgen werden diese Massnahmen festgelegt, insbesondere bezüglich des Managements der Transformation. Die Grundeigentümerin wird künftig diese Rolle übernehmen und hat alles Interesse, eine optimale Transformation zusammen mit den bestehenden und den künftigen Nutzern zu gestalten.
- f) Gerade mit der Abgrenzung zu den Arbeitsgebieten ist es ein erklärtes Ziel der Planungspartner, in den Entwicklungsgebieten einen markanten Wohnanteil zu erreichen. Das bedeutet gleichwohl nicht, dass mit den vorgesehenen bis zu 1000 Wohnungen ein eigenes Wohnquartier mit allen Infrastrukturen geschaffen werden kann. (Als Vergleich: Die Anzahl der Wohnungen entspricht etwa derjenigen von Biel-Benken.) Im Norden des Dreispitz' wird ein gutes Drittel davon künftig an das Gundeldinger Quartier anschliessen, die dortigen Infrastrukturen mitbenützen und somit stärken können. Die Mischgebiete im Zentrum des Dreispitz' werden die bisherigen verstreuten kleinen Wohngebiete entlang der Reinacherstrasse, des Duggingerhofs, des Schwertrains und des Ruchfelds miteinander verbinden und die Voraussetzung für neue Infrastrukturen wie Läden oder Kinderkrippen erst schaffen. Detailliertere Aussagen zu Wohnformen oder zusätzlichen Infrastrukturen entsprechen jedoch nicht der Ebene des Richtplans, sondern sind in weiteren Planungsschritten umsetzungsnah zu treffen. Ziel aus heutiger Sicht ist es, mit grossen (Loft-) Wohnungen in einer gewerblich-industriellen Umgebung ein besonderes Angebot von Wohnungen und Wohnformen zu schaffen, das es in dieser Form in der Agglomeration bislang nicht gibt. Eine soziale Durchmischung ist für die langfristige Stabilität eines Wohngebiets im Interesse der Eigentümer. Zur Freiflächenversorgung dienen nicht nur die attraktiven Grünräume rund um den Dreispitz, sondern auch die im Kapitel ‚Freiraum – Erholungsraum‘ bezeichneten Freiflächen im Dreispitz selbst.
- g) Zusammenfassend teilen die Planungsbehörden die Auffassung der Planungspartner, dass mit den avisierten Massnahmen der räumlich begrenzten Öffnung für neue (Wohn-) Nutzungen, und dem Schutzes wertschöpfungsschwacher Nutzungen sowohl den Interessen auf Bestandserhalt und planerisch bewusst begleiteter Transformation des Dreispitz' angemessen Rechnung getragen wird.

**Lärm/
Mischnutzung**

Entwurf Richtplan Kapitel NU, Nr. 3d; Kapitel UM, Nr. 2

Positionen aus der Mitwirkung:

- Ein Spektrum verschiedener Stellungnehmender, von Dreispitz-Nutzern, gewerblichen Verbänden bis zu Quartierorganisationen bezeichnen einerseits Lärmkonflikte als Hauptproblem einer künftigen Mischnutzung. Dabei werden unterschiedliche Strategien gefordert: ein genereller Verzicht von Wohnen, eine räumliche Trennung der verschiedenen Nutzungen in einzelne Teilgebiete, eine Praxis mit Vorrang der Arbeits- vor Wohnnutzungen oder der Selbstschutz der neuen lärmempfindlichen gegenüber den bestehenden lärmemittierenden Nutzungen.
- Andererseits wird die Mischnutzung von Stellungnehmenden begrüsst, ohne die Lärmproblematik als Problemfeld vertieft anzusprechen.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Die Grundlagen für den Umgang mit der Lärmproblematik legt das Umweltschutzgesetz bzw. die Lärmschutzverordnung des Bundes. Heute befindet sich der Dreispitz in der Industriezone und damit der höchsten Lärmempfindlichkeitsstufe ES-IV, die die lärmempfindlichen Wohnnutzungen verbietet. Eine Durchmischung von gewerblichen, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen ist daher zwingend mit einer Umzonung in eine andere Lärmempfindlichkeitsstufe verbunden. Eine solche Umzonung für Wohnnutzungen zieht eine Sanierung von bestehenden Lärmemittenten nach sich, sofern die Immissionsgrenzwerte im Gebiet überschritten sind. Die Sanierungspflicht wird für jede Emissionsquelle bzw. jeden einzelnen Betrieb individuell festgelegt. Sie bezieht das Mass der Überschreitung und die Auswirkung der Sanierung auf den Betrieb in die Festlegung der Sanierungsmassnahme und -frist mit ein. Erleichterungen werden gewährt, wenn eine Sanierung auf das Niveau der Immissionsgrenzwerte unverhältnismässige Betriebseinschränkungen oder Kosten verursachen würde. Während der laufenden Sanierungen sind neue lärmempfindliche Nutzungen nur dann möglich, wenn sie nicht durch eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts betroffen sind oder lärmempfindliche Räume durch bauliche Massnahmen selber schützen.
- b) Für die Entwicklung des Dreispitz' wird der Übergang von der höheren (ES-IV) zur niedrigeren (ES-III) Lärmempfindlichkeitsstufe in den Entwicklungsgebieten entscheidend sein. Im Hinblick auf die Nutzungsplanung sind detaillierte Untersuchungen in einem Teilgebiet im Gange. Diese umfassen einerseits umfangreiche Voruntersuchungen und andererseits Empfehlungen für ein Management des Übergangs von einer lärmintensiven zu einer mit dem Wohnen verträglichen Umgebung. Dieses Management beinhaltet die Sanierung von lärmintensiven Betrieben in den Entwicklungsgebieten oder notfalls deren Umlagerung, sowie die stufenweise Ansiedlung von Wohnnutzungen nur in denjenigen Bereichen, die bezüglich der Lärmimmissionen unter den Grenzwerten liegen. Mit Massnahmen bei einigen wenigen, relevanten Lärmquellen kann dieser Übergang garantiert werden. Die Massnahmen sind im Zusammenspiel zwischen öffentlicher Hand, Grundeigentümerin und betroffenen Betrieben im Einzelfall zu ermitteln, wobei erzwungene Umsiedlungen oder Betriebsschliessungen vermieden werden sollen.
- c) Auch nach abgeschlossenen Sanierungen wird der Dreispitz kein ausgesprochen ruhiges Wohngebiet sein, sondern deutlich die Züge eines belebten Mischgebietes tragen. In der gewerblich-industriellen Umgebung stellt dies für die künftigen Bewohner/innen hier, wie an vielen anderen Orten in der Stadt, einen Teil des Wohnumfelds dar.
- d) In einer Übergangsphase kann ein Nebeneinander von Lärmemittenten und sich durch bauliche Massnahmen schützende Wohnbebauungen im Einzelfall geprüft

werden. Als Regelfall oder über lange Dauer sind solche Lösungen gesetzlich nicht zulässig und aus Gründen der Wohnqualität auch nicht anzustreben.

- e) Nach den Untersuchungen ist davon auszugehen, dass Verkehrslärm innerhalb des Dreispitz' keine wesentliche Probleme darstellen wird.
- f) Durch den Verzicht auf das bisherige Entwicklungsgebiet E3 (Südspitze) und eine auch besonders auf Wohnnutzungen ausgerichtete Entwicklung im ‚Campus des Bildes‘ (Entwicklungsgebiet E4/ neu E3), sowie die Anforderungen der sich künftigen Hochschulnutzung wird dieses Entwicklungsgebiet ebenfalls als Gebiet mit mittel- bis langfristig nur mässig störender Lärmbelastung aufgenommen (Kapitel UM).

Entwurf Richtplan Kapitel NU Nr. 2; ST Nr. 3

Bestand

Positionen aus der Mitwirkung:

- Aus dem Dreispitz und von Seiten der Wirtschaft werden die Zielsetzungen des Richtplans als Aufbrechen oder Zerschlagen der gewachsenen Struktur bezeichnet und deshalb angezweifelt bzw. anstelle dessen eine innere Entwicklung gefordert.
- Gleichzeitig wird kritisiert, dass der Richtplan den Bestand nicht immer ausreichend berücksichtigt und dessen Schutz nicht bezeichnet.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Die Öffnung und Integration in die umgebenden Siedlungsstrukturen sowie die Mischnutzung des Dreispitz' verstehen die Planungspartner nicht als Selbstzweck. Ziel ist mit der Transformation eine auch in Zukunft stabile Stadtstruktur zu etablieren. Hierzu ist das Konzept der Nutzungsmischung ein wesentlicher Baustein, da eine Vielfalt von Nutzungen weniger anfällig gegen einen Wandel einzelner Nutzen ist, als ein monostrukturell geprägtes Areal (siehe Themenbereich Wohnen/ Mischnutzung)
- b) Die Nutzungsstruktur betreffend wurden seit der Vision verschiedene Planungsschritte unternommen, die den heutigen Bestand besser berücksichtigen. Dies betrifft vor allem die klarere Trennung von mischgenutzten Entwicklungsgebieten von den übrigen Arbeitsgebieten, oder auch die Umwidmung der Südspitze in ein Arbeitsgebiet. Zudem sind weitere Massnahmen zum Schutz wertschöpfungsschwacher Nutzungen vorgesehen.
- c) Die Baustruktur betreffend wird ebenso auf die heutige Struktur aufgebaut. Einerseits ermöglicht dies, eine Transformation, die an die räumlichen Spezifika des Dreispitz anknüpft, andererseits wird damit der Druck auf eine prinzipielle Um- und Neunutzung einzelner Unterbaurechtsparzellen gemindert und der Langfristigkeit des Transformationsprozesses entsprochen. Für die Entwicklungsgebiete im Norden und Süden sind für den Fall der Transformation dieser Gebiete weiterhin auch baulich grössere Umstrukturierungen denkbar, wobei zugleich der Fortbestand vorhandener Nutzungen nicht ausgeschlossen bleibt.

Entwurf Richtplan Kapitel NU, Nr. 3d

**Verkauf/
publikumsintensive
Einrichtungen (PE)**

Positionen aus der Mitwirkung:

- Ein kleinerer Kreis, insbesondere von Nutzern aus dem Dreispitz, betrachtet den Dreispitz auch für neue grossflächige Verkaufsnutzungen als geeignet. Dabei wird ein Konflikt zu den Aussagen des kantonalen Richtplans Basel-Landschaft gesehen, der im nördlichen Münchenstein einen Standort für publikumsintensive Einrichtungen vorsieht. Zudem wird die Verkaufsflächenlimitierung auf 1000/ 3000 m² zum Schutz für kleinteilig strukturierte Versorgungseinrichtungen in den Nachbarquartieren als wirtschafts- und gesellschaftspolitische Aussage kritisiert, mit der die Ebene der Raumplanung verlassen wird.

- Auf der anderen Seite wird aus der Perspektive von Quartier- und Umweltverbänden die vorgesehene Limitierung der Verkaufsflächen begrüsst und der Dreispitz nicht als Standort für weitere publikumsintensive Einrichtungen gesehen. Als Gründe für die Limitierung werden einerseits umweltrechtliche Gründe mit einer Reduktion des MIV-Anteils am Modal-Split, andererseits die Gewährleistung der Nahversorgung im Gundeldinger Quartier und der Schutz des bestehenden Detailhandels angeführt.
- Im Rahmen der Mitwirkung zum kantonalen Richtplan Basel-Landschaft wird diese kritische Position von einem Umweltverband dahingehend relativiert, dass der Standort Dreispitz/ Münchenstein aus raumplanerischer Sicht für eine publikumsintensive Einrichtung sinnvoll ist, vorbehaltlich einer Aufwertung, durch die den Standortanforderungen an eine entsprechende Einrichtung entsprochen werden kann (kantonale Gesamtsicht, Verteilung verbleibender Ressourcen, insbesondere in den Bereichen Verkehr und Luft). Eine vergleichbare Position wird zum Richtplan Dreispitz auch von Behördenseite vertreten.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Der Dreispitz hat mit dem bestehenden Einkaufszentrum (M-Parc, Obi) im Norden bereits heute eine grossflächige publikumsintensive Einrichtung. Diese wird durch den Entwurf des Richtplans weder kurz- noch langfristig in Frage gestellt, da sie von der Lage in der Agglomeration und bezüglich der Erschliessung gut gelegen ist. Neue Nutzungen auf dem Gebiet der Nordspitze („Manhattan“) erscheinen langfristig zusätzlich oder mit einer veränderten Form der bestehenden Nutzung durchaus denkbar. Der Entwurf des Richtplans würde ebenfalls eine Verlagerung dieses Einkaufszentrums innerhalb des Dreispitz' ermöglichen. Für weitere kleinere Einrichtungen, die sich heute im Dreispitz befinden, gilt das gleiche Vorgehen. In der Mitwirkung ist die Fortführung des heutigen Bestands an Verkaufsflächen auch von keiner Seite angezweifelt worden.
- b) Mit dem Richtplan soll aber ein Ausbau der bestehenden oder die Erweiterung um weitere publikumsintensive Verkaufseinrichtungen verhindert werden, da dies die Transformation des Dreispitz' insgesamt blockieren würde und nicht zuletzt deshalb auch von der Grundeigentümerin unerwünscht ist. Begründet durch beschränkte Strassenkapazitäten und die Vorgaben des Umweltrechts wird es künftig nur eine beschränkte Anzahl von Fahrten geben, die für den ganzen Dreispitz zur Verfügung stehen. Die Begrenzung soll durch das Mobilitätsmanagement umgesetzt werden, das auch die Verteilung der möglichen Fahrten an alle Nutzungen berücksichtigen muss. Würden mehrere Einkaufszentren zugelassen, blieben durch deren extrem hohen Verkehrsaufkommen, die auch bei einer guten Erschliessung durch den ÖV hauptsächlich durch Automobilverkehr befriedigt würden, nicht mehr ausreichend Fahrten für alle anderen Nutzungen übrig. Um diese nicht ganz restriktiv beschränken zu müssen oder gar die Entwicklung ganzer Teilgebiete zu verhindern, müssen daher die Verkaufsnutzungen auf das heutige Niveau beschränkt bleiben.
- c) Die Wechselwirkung zwischen der Nahversorgung des Gundeldinger Quartiers (analog gilt dies auch für das Lange Heid-Quartier) und publikumsintensiven Verkaufseinrichtungen im Dreispitz wurde im Entwurf des Richtplans zur Begründung der Limitierung der Verkaufsflächen auf 1'000/ 3'000 m² neben Verkehrsfragen mit herangezogen. Sie war in der Mitwirkung Gegenstand sehr unterschiedlicher Aussagen und Forderungen. Das Thema liegt tatsächlich am Rande raumplanerischer Massnahmen, wie sie in der Schweiz angewandt werden. In der Regel sind keine Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit vorgesehen, solange nicht ein unmittelbarer Einfluss auf den Raum gegeben ist (wie durch verkehrliche Auswirkungen). Deshalb kann die Raumplanung die Nahversorgung an einem bestimmten Ort nicht

garantieren, sondern nur ermöglichen. Die Bezeichnung von Versorgungszentren (z.B. im Quartierrichtplan Gundeldingen) kann daher nicht als Schutz vor möglichen Verlagerungen in der Nahversorgung interpretiert werden, solange diese von Privaten geleistet wird.

Die Limitierung neuer Verkaufsflächen im Dreispitz ist jedoch aus rein umweltrechtlichen Gründen als Ziel beizubehalten: Generell sollen kleinere Verkaufsnutzungen für den Eigenbedarf des Dreispitz' gegenüber Einrichtungen mit grossem Einzugsbereich bevorzugt werden, da somit die Verkehrsbelastung gesenkt und so die Erreichung der umweltrechtlichen Ziele erst ermöglicht wird.

- d) Ein Widerspruch zum kantonalen Richtplan Basel-Landschaft ist nicht gegeben, da dieser nicht nur den Dreispitz allein als Standort publikumsintensiver Nutzungen vorsieht, sondern auch die angrenzenden Gebiete (Spengler/ Schaulager). Die Koordination der verschiedenen Planungen durch die Gemeinde Münchenstein verhindert, dass die Beschränkungen im Dreispitz durch Nutzungen in den angrenzenden Gebieten konterkariert werden. Diese unterliegen dem gleichen gesetzlich vorgegebenen Verfahren mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für Einkaufszentren von über 5'000 m² Verkaufsfläche (Bundesverordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Die Bezeichnung eines möglichen Standorts für publikumsintensive Einrichtungen Dreispitz/ Münchenstein umfasst ausserdem nicht ausschliesslich Einkaufszentren. Bildungs- und Freizeiteinrichtungen, die ein hohes Publikumsaufkommen haben, fallen genauso darunter und sind im Rahmen des Richtplans Dreispitz durchaus denkbar. Massgabe wird auch hier die Erfüllung von Umweltvorgaben, vor allem in Form der verkehrlichen Auswirkungen sein. Als Beispiel einer verträglichen publikumsintensiven Einrichtung ist die Ansiedlung der Hochschule für Gestaltung und Kunst im Bereich des Campus des Bildes zu nennen.

Entwurf Richtplan Kapitel NU, Nr. 2a

Positionen aus der Mitwirkung:

- Von einzelnen Nutzern im Dreispitz sowie parteipolitischer Seite in Münchenstein wird die Zielsetzung kritisiert, die Südspitze als Entwicklungsgebiet (im Entwurf des Richtplans E3) festzusetzen. Dies würde den Fortbestand bestehender, vor allem industrieller Nutzungen sowie mögliche Nachnutzungen gefährden, dem kantonalen Richtplan Basel-Landschaft mit der Festsetzung für publikumsintensive Einrichtungen widersprechen und wäre nicht konkret genug ausformuliert. Als Grund gegen eine mögliche Wohnnutzung werden vor allem Belastungen durch Immissionen sowie eine mangelnde Gesamtschau mit den angrenzenden Gebieten (Ruchfeld, Schaulager/ Spengler) genannt. Dadurch sei eine ausreichende Qualität für neue Nutzungen nicht gewährleistet.
- Auch vor dem Hintergrund dieser Eingaben der Mitwirkung haben die zuständigen Stellen des Kantons Basel-Landschaft bei der laufenden Überarbeitung des kantonalen Richtplans den Dreispitz wiederum gemäss dem gültigen ‚Regionalplan Siedlung‘ als ‚Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung‘ eingestuft. Damit wird vom Entwurf zum Richtplan Dreispitz abgewichen, wobei eine Transformation in den Teilgebieten ‚mittlerer Broadway‘ (E1) und ‚Campus des Bildes‘ (alt E4, neu E3) nicht verhindert wird. Das Entwicklungsgebiet der Südspitze (alt E3) wird jedoch als nicht vereinbar mit dem bestehenden industriell-gewerblichen Charakter und der kantonalen Vorgabe eingestuft.

Entwicklung der Südspitze

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Aufgrund der verbindlich formulierten Vorgabe der kantonalen Stellen und der entsprechenden Stellungnahmen wird die Südspitze zwischen Ruchfeld-, Reinacher-, Bruderholz- und Frankfurt-Strasse anstelle eines Entwicklungsgebiets (alt E3) nun neu als Arbeitsgebiet A5 definiert. Damit sieht der Richtplan für dieses Teilgebiet vor, auf eine Nutzungsentwicklung gemäss der Vision Dreispitz zu verzichten. Bei einer wesentlichen Veränderung der Nutzungsstruktur ist diese Aussage jedoch zu überprüfen. Städtebauliche Zielsetzungen, wie eine bessere Anknüpfung dieses Teilgebiets, bleiben als Festsetzung im Rahmen des ohnehin üblichen Bestandsschutzes weiterhin bestehen.
- b) Als Ausgleich für die damit in der Südspitze nicht mehr möglichen Nutzungen und zur Stärkung des Entwicklungsgebiets E1, soll das Teilgebiet ‚Campus des Bildes‘ (alt E4/ neu E3) ebenfalls einen erheblichen Anteil von Wohnnutzungen sowie mehr Dienstleistungs-, Bildungs- und kulturelle Nutzungen aufnehmen.

Finanzierung Entwurf Richtplan Kapitel FI, Nr. 1 und 2

Positionen aus der Mitwirkung:

- Aus der Sicht von Wirtschaftsverbänden und Dreispitz-Nutzern wurden die Forderungen formuliert, wirtschaftlich optimale Rahmenbedingungen durch eine Finanzierung durch die Entwicklungsträger zu leisten. Insbesondere seien die geltenden Unterbaurechtszinsen nicht bzw. nicht überproportional anzuheben.
- In weiteren Stellungnahmen wird kritisiert, dass im Entwurf des Richtplans die Folgekosten der Entwicklung nicht ausgewiesen werden oder dass die Rentabilität von Vorinvestitionen aufgrund fehlender Nachfrage zu tief sein könnte und damit die gesamte Entwicklung bremsen würde. Angesprochen wird auch, dass die Entwicklung einen Investitionsdruck auf umliegende Quartiere erzeugen könnten und dass dies Folgen auf die dortigen Nutzungsstrukturen haben könnte.
- Insbesondere aus parteipolitischer Seite in Münchenstein und vom Kanton Basel-Landschaft wird eine Festschreibung der Kostenverteilung zwischen den Planungspartnern und die Ausweisung eines ungefähren Finanzbedarfs gegenüber den Erträgen gefordert. Zudem seien Ertrag und Kosten zwischen Basel-Stadt und Münchenstein auszugleichen.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Die Entwicklung des ‚Dreispitz‘ soll dazu dienen, langfristig optimale Rahmenbedingungen für ein auch in Zukunft tragfähigen und prosperierenden mischgenutzten Agglomerationsteil mit dem Schwerpunkt auf verschiedenen Arbeitsnutzungen zu schaffen. Mit diesem Ziel soll auch ein wirtschaftlicher Erfolg der Christoph Merian Stiftung als Basis für ihr Engagement für soziale, kulturelle und Umweltprojekte begründet werden. Eine weitergehende Wirtschaftsförderung für den Standort Dreispitz in Form einer Finanzierung aller Infrastrukturen entspricht nicht den Zielen der öffentlichen Hand und der Grundeigentümerin.
- b) Die Verträge der bestehenden Unterbaurechte werden durch die Grundeigentümerin gewährleistet, die regelmässige Anpassung der Unterbaurechtszinsen ist dort geregelt. Neue wertschöpfungsexensive Nutzungen sollen durch die Einführung von Nutzungsklassen auch künftig von ermässigten Unterbaurechtszinsen profitieren können, während neue wertschöpfungsintensive Nutzungen einen Beitrag für die Massnahmen der Entwicklung leisten sollen.
- c) Die laufenden Planungskosten bis zum Anschluss der übergreifenden Nutzungsplanung werden durch einen festen Teiler durch die Planungspartner übernommen. Dabei übernimmt die Eigentümerseite mit 75% den überwiegenden Teil der finan-

ziellen Aufwendungen, während die öffentliche Hand mehr personelle Ressourcen zur Verfügung stellt. Für die weiteren Planungsschritte wird die Festlegung eines fixen Kostenteilers diskutiert.

- d) Investitionskosten können im heutigen Zeitpunkt noch nicht seriös bezeichnet werden, da hierzu wichtige Grundlagen wie das genaue Mass der möglichen baulichen Verdichtung, die genaue Erschliessung durch den ÖV, Anpassungen beim Strassennetz, etc. noch nicht detailliert feststehen. Diese Grundlagen sind nicht Teil der (strategischen) Richtplanung, sondern der (umsetzungsorientierten) Nutzungsplanung. Die Festlegung von fixen Kostenteilern ist für Investitionskosten wenig sinnvoll. Daher sollen bei Investitionskosten die Kostenteiler auf Einzelprojekte bezogen und nach Massgabe der künftigen Nutzniessung partnerschaftlich durch die Entwicklungsträger ausgehandelt und jeweils von den zuständigen Organen im regulären Verfahren (Parlamente, Gemeindeversammlung) beschlossen werden.
- e) Aus diesen Gründen definiert der Richtplan im neu eingefügten Massnahmenpunkt ‚Etap pierung‘ (SE.6), dass zu jedem Schritt der Nutzungsplanung zugehörigen Planungs- und Investitionskosten zum Beschluss vorgelegt werden.
- f) Die Gemeinde Münchenstein hat seit Beginn der Planungen eine zwischen Basel und Münchenstein ausgeglichene Entwicklung des Dreispitz‘ gefordert. Sie hat, falls notwendig, entsprechende Änderungen in den Planungen gefordert und durchgesetzt. Die Planungspartner unterstützen dabei die Forderungen der Gemeinde.

Entwurf Richtplan Kapitel UM, Nr. 1; Kapitel VE, Nr. 1 und 5

Positionen aus der Mitwirkung:

- Auf der einen Seite kritisieren Umweltverbände die Vorgaben des Richtplanentwurfs im Bereich Umwelt/Luft teilweise als viel zu wenig weit gehend und nicht visionär genug. Dabei werden insbesondere die Angaben zum Modal-Split und zum Mobilitätsmanagement genannt. Der angestrebte Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Modal-Split von 60% wird als inakzeptabel bezeichnet, als Ziel wird ein Anteil des MIV im Jahr 2025 von 33% oder gar 0% formuliert. Hintergrund dafür sind Zweifel an der Erreichung der lufthygienischen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet gemäss Luftreinhalteplan (zu dem der Dreispitz gehört), ohne eine markantere Verringerung der Emissionen insgesamt.
- Ein weites Spektrum von Stellungnahmen aus Münchenstein, dem Gundeldingerquartier und aus dem Dreispitz bezeichnen die vorgeschlagenen Ansätze als begrüssenswert und beispielgebend, sowie die Verschiebung des Modal-Splits zugunsten von ÖV/LV und das Mobilitätsmanagement mit Begrenzung der Fahrten und Bewirtschaftung der Parkplätze als wichtig. Dabei wird aber auch kritisiert, dass der Nachweis fehle, wie eine massive Verkehrszunahme abgewendet werden kann. Für die benachbarten Quartiere werden daher zusätzliche flankierende Massnahmen gefordert, wie die Beschränkung des Durchgangsverkehrs durch Wohnquartiere, die Ausweitung des Mobilitätsmanagements auf das Gundeldinger Quartier, ein Road-Pricing, eine weitere Temporeduktion bzw. Sperrung einzelner Strassen im Dreispitz, eine erweiterte Parkraumbewirtschaftung, ein Parkleitsystem, Äquidistanz der Zugänge zu Auto und ÖV oder Massnahmen für den Langsamverkehr ausserhalb des Dreispitz‘.
- Auf der anderen Seite wird eine Priorisierung des ÖV und die gleichzeitige Beschränkung des MIV von Wirtschaftverbänden, aus dem Dreispitz und von Parteien aus Münchenstein als Eingriff in die freie Verkehrsmittelwahl abgelehnt. Ebenso wird die Limitierung von Parkplätzen kritisiert. Gefordert wird ein moderateres Mobilitätsmanagement, technische Innovationen und Anreize anstelle von Verboten und Vorschriften sowie der gleichzeitige Ausbau der (Strassen-) Verkehrsinfrastruktur

**Umwelt:
Luft/ Verkehr**

zur Entwicklung des Dreispitz'. Falsche Instrumente und hohe Kosten würden ansonsten die Entwicklung insgesamt verhindern. Befürchtet wird auch eine Ungleichbehandlung des Dreispitz' in der Region und innerhalb von Münchenstein. Zum Teil wird die Förderung des Langsamverkehrs als unvereinbar mit dem bestehenden Schwerlastverkehr bezeichnet.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Die Bandbreite der Aussagen in der Mitwirkung zeigt die Problematik im Umwelt- und Verkehrsbereich deutlich auf. Die Entwicklungsplanung Dreispitz ist sich der notwendigen Gratwanderung zwischen den verschiedenen Anforderungen sehr bewusst. Der Richtplan zeigt dabei einen Weg auf, wie eine Entwicklung im Dreispitz auch umweltrechtlich überhaupt erst ermöglicht werden kann. Der Grundsatz der Nachhaltigkeit spielt bei der Entwicklung eine zentrale Rolle, wobei die aufgezeigte Innenentwicklung als grosse Chance der Stadtentwicklung innerhalb der gesamten Region gesehen wird, die dem Zersiedelungsprozess entgegenwirken und gravierende Umweltbeeinträchtigungen an anderen Orten auffangen kann. Aufgrund der heute schon belasteten Situation im Dreispitz müssen verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Umweltauswirkungen getroffen werden. Eine Entwicklung des Dreispitz' soll damit einerseits innerhalb dieses Rahmens ermöglicht werden, andererseits müssen den ihr anzulastenden Folgen klare Grenzen gesetzt werden.
- b) Aus diesem Grundsatz heraus ist eine Priorisierung des ÖV und eine Beschränkung des MIV zwingend erforderlich. Die Erfahrungen anderer Entwicklungen zeigen deutlich auf, dass die Umweltauswirkungen gerade eines so grossen Projekts ohne eine Lenkung im Verkehrsbereich nicht eingegrenzt werden können. Im Gegensatz zu vielen kleinen Projekten besteht aber beim Dreispitz die Chance, ein gesamtes Massnahmenpaket zur Verbesserung der lufthygienischen Situation wirkungsvoll umzusetzen. Die Massnahmen zielen daher auf das gesamte Spektrum der Förderung des ÖV (siehe unten) sowie des LV, der Begrenzung von Fahrten bzw. Parkplätzen bis zur Verringerung des Energieverbrauchs sowie zusätzlichen Grünräumen. Der Verzicht auf einzelne Bausteine würde ansonsten die erforderlichen Restriktionen in den anderen Bereichen zu weit nach oben schrauben oder die Entwicklung insgesamt gefährden.
- c) Auf der anderen Seite sind Forderungen nach einem MIV-Anteil von weit unter den festgelegten 60% nicht realistisch, wenn der Dreispitz schwerpunktmässig ein Arbeitsgebiet bleiben und auch für die bestehenden Gewerbebetriebe weiterhin attraktiv bleiben soll. Zu harte Restriktionen würden die bestehenden Nutzungen so einschränken, dass sie zwangsläufig aus dem Gebiet verdrängt würden. Einer solchen Verdrängung wollen die Planungspartner entgegenwirken, da der Bestand an andere und dezentralere Standorte ausweichen und dort üblicherweise mehr Fläche in Anspruch nehmen würde. Neben einer Fortsetzung der Zersiedelung könnten die Umweltauswirkungen bestenfalls vor Ort verringert werden, was aber durch Mehrverkehr zu den peripheren Standorten mehr als aufgehoben würde. Lufthygienische Sanierungsmassnahmen im Dreispitz mit wesentlich strikteren Beschränkungen als an anderen Orten der Stadt bzw. der Agglomeration durchzuführen, würde der rechtlichen Gleichbehandlung widersprechen. Dieser komplexe Themenbereich kann nur in der Agglomeration als Ganzes angegangen werden. Einer daraus folgenden Verschärfung der Luftreinhaltungsmassnahmen für beide Basel insgesamt würde der Richtplan Dreispitz nicht entgegenstehen.
- d) Nicht alle Erkenntnisse aus den laufenden Planungen konnten Eingang in den Richtplan finden bzw. würden dem strategischen Charakter dieses Instruments nicht entsprechen. Sie werden jedoch mit ihrer Umsetzung im Rahmen der Nutzungsplanung rechtsverbindlich werden. In der Überarbeitung des Berichts zum Richtplan

sind daher die möglichen Grössenordnungen der künftigen Bebauungen dargestellt, die dem aktuellen Planungsstand entsprechen (Szenario ‚Midi‘). In der Festlegung dieser Grössen waren Umweltaspekte massgebend. Zusätzlich werden die bestehenden Strassenkapazitäten überprüft und finden Eingang in die Festlegungen im Rahmen der Nutzungsplanung.

- e) Verbesserungsmassnahmen für den Langsamverkehr (LV) (VE.2 und ST.1/ ST.K) sowie flankierende Massnahmen in den angrenzenden Quartieren werden in den laufenden Planungen geprüft und ausgearbeitet. Der Richtplan nennt dazu im Kapitel VE die Aufträge. Die besondere Berücksichtigung der Verkehrsverhältnisse in den benachbarten Quartieren wurde als expliziter Auftrag und Koordinationsmassnahme ergänzt. Dabei ist anstelle von lokal isolierten Einzelmassnahmen eine Gesamtbetrachtung anzustreben.

Entwurf Richtplan Kapitel VE, Nr. 1, 3 und 7

Positionen aus der Mitwirkung:

- Die Förderung und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs (ÖV) gemäss dem Richtplan wird durchweg begrüsst, häufig auch als Grundvoraussetzung der Entwicklung des ‚Dreispietz‘ bezeichnet.
- Die Aussagen des Richtplanelntwurfs werden aber auch kritisiert, da sie zu vage seien und ein übergreifendes Konzept erstellt werden müsste. Gefordert werden dabei einerseits eine Konkretisierung, Verbindlichkeit und schnelle Umsetzung der ÖV-Erschliessung; andererseits werden spezifische Forderungen gestellt, z.B. nach einer Verbindung vom Bahnhof Süd/ Gundeldingerquartier in den Dreispitz, nach Beibehaltung der bestehenden Linien 15/16, einer für Münchenstein kostenneutralen Trammerschliessung, einem Busverkehr ausschliesslich durch neu angelegte Strassen oder einer verbesserten Anbindungen ins Birstal und in Richtung St. Jakob.
- Auf der einen Seite fordern Dreispitz-Nutzer sowie Verkehrs- und Quartierverbände eine Beibehaltung und Förderung der Güterbahn. Dabei wird auch die Befürchtung geäussert, durch Entwicklungsmassnahmen einen Widerspruch zum Erhalt der Güterbahn zu schaffen.
- Auf der anderen Seite wird ebenfalls von Dreispitz-Nutzern die Güterbahn als unökologisch bezeichnet und die Quersubventionierung innerhalb des Dreispitz‘ kritisiert.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Die Planungspartner sind sehr erfreut über die positive Resonanz zur Förderung des öffentlichen Verkehrs. Dies bestärkt die Zielsetzungen des Richtplans für einen Ausbau dieses Verkehrsträgers. Als Dokument des derzeitigen Planungsstandes kann der Richtplan noch keine genaueren Aussagen über Linienführungen und E-tappierung machen, sichert jedoch nach wie vor ein ÖV-Trasse durch den ‚Broadway‘. Ziel der Planungspartner ist es, den Dreispitz mit einer Tramlinie zu erschliessen und eine möglichst gute Vernetzung in der Region zu erreichen. Dazu werden in umfangreichen Untersuchungen Machbarkeit und Kosten eines breiten Variantenspektrums untersucht. Diese Untersuchungen werden bis zur Nutzungsplanung abgeschlossen. Die Planungspartner haben das Ziel, die Erschliessung mit dem ÖV zeitgerecht zur baulichen Entwicklung des Dreispitz‘ zu verbessern.
- b) Die Güterbahn ist für die Erschliessung des Dreispitz‘ ein wichtiger Bestandteil, da sie den ansässigen Firmen einen ökologischen Transport von Gütern ermöglicht und somit im Interesse aller die Strassen von Schwerlastverkehr entlastet. Mit dem direkten Anschluss im Bereich des Freilagers an den Rangierbahnhof Muttenz im

**Öffentlicher Verkehr/
Güterbahn**

Jahr 1996 wurde die Güterbahn mit öffentlichen Mitteln wesentlich aufgewertet. Sie soll deshalb auch auf absehbare Zeit weiter betrieben werden und kann durchaus eine langfristige Perspektive haben. Eine Überprüfung ihrer Funktion und Wirtschaftlichkeit nach einer ersten Entwicklungsphase ist jedoch sinnvoll. Die Finanzierung des Betriebs ist privat zu sichern.

Umwelt: Entwurf Richtplan Kapitel UM, Nr. 3

Energie *Positionen aus der Mitwirkung:*

- Die Vorgaben des Richtplanentwurfs zum Thema Energie werden von Umwelt- und Quartierverbänden als begrüßenswert, jedoch zu verhalten und zu wenig visionär bezeichnet. Ziel sollte stattdessen ein Null-Energie-Quartier innert 20 Jahren sein.
- In weiteren Stellungnahmen werden die Festsetzungen zur Energie als richtig und zukunftsweisend eingestuft.
- Auf der anderen Seite wird von Parteien aus Münchenstein gefordert, die Festsetzungen zur Energie ersatzlos zu streichen, da sie zu restriktiv seien und die bestehenden Energiegesetze ausreichen würden.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Wie auch beim Themenbereich Umwelt: Luft/ Verkehr zeigen die Aussagen aus der Mitwirkung die Problematik beim Thema Energie deutlich auf. Auch hier versucht die Entwicklungsplanung Dreispitz einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Anforderungen zu finden. Der Entwurf des Richtplans zeigt einen Weg auf, wie eine Entwicklung im Dreispitz überhaupt erst ermöglicht werden kann. Mit dem Nachhaltigkeitsgrundsatz spielen auch Umwelthanliegen eine zentrale Rolle. Nicht nur zielt dies auf eine Reduktion von CO₂-Emissionen, vielmehr sah bereits die Entwicklungskonzeption Dreispitz (2003) vor, dass Innovationen im Energiebereich bei der Luftbelastung zusätzliche Emissionen des Verkehrs teilweise kompensieren sollten. Der Richtplan nimmt diesen Gedanken mit der Vorgabe auf, dass die 2000W-Gesellschaft für den künftigen Dreispitz als Leitvorstellung dienen soll.
- b) Um diesem Kompensationsgedanken zu entsprechen, müssen die Festsetzungen für den Dreispitz im Bereich Energie daher weiter reichen als die geltenden Vorschriften. Hierzu reichen die bestehenden Gesetze folglich nicht aus. Mit der Festlegung des Minergie-Standards und dem Ziel des Minergie-P-Standards wird mit dem Dreispitz der Weg in die Zukunft gewiesen. Ohne diese strengen Energie-Vorgaben müssten die Restriktionen im Verkehrsbereich noch restriktiver ausgelegt werden. Somit stellen die Fortschritte im Bereich sich ohnehin auch wirtschaftlich amortisierender hoher Energieeffizienz letztlich auch eine wichtige Grundlage für die wirtschaftliche Entwicklung dar.
- c) Auf der anderen Seite entsprechen Forderungen nach einem Null-Energie-Quartier weder dem heutigen Charakter als Gewerbegebiet, dem Gebäudebestand und den Unterbaurechten mit sehr langen Laufzeiten, noch dem Ziel, die Verdrängung wertschöpfungsschwacher Betriebe einzuschränken. Gerade diese Nutzungen wären langfristig nicht mehr im Dreispitz möglich, wenn die Vorgaben zur Energie zu restriktiv gestaltet würden. Eine Verdrängung sollte aber nicht nur in wirtschaftlicher Hinsicht, sondern auch bezüglich der Umweltbelange vermieden werden (siehe auch Themenbereich Umwelt: Luft/ Verkehr).

Positionen aus der Mitwirkung:

- In verschiedenen Stellungnahmen wird am Entwurf des Richtplans kritisiert, die Prozesshaftigkeit der Planung sei nicht ausreichend dargestellt und die Prioritätensetzung zu wenig erfolgt. In der weiteren Planung seien die Prioritäten rasch zu setzen, um einerseits dem Veränderungsdruck gerecht zu werden und andererseits die noch offene Planung in die Richtung der Vision zu lenken.
- In anderen Stellungnahmen wird deutlich, dass die Aussagen des Richtplans als unmittelbar umzusetzende Massnahmen aufgefasst werden, die den heutigen Bestand unmittelbar bedrohen. Der zeitliche Aspekt der Richtplanaussagen wird dabei kaum beachtet.
- Mehrere Stellungnahmen befassen sich mit der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Entwicklungspotenzial des Dreispitz', sowohl hinsichtlich der Nachfrage am Standort als auch in der Agglomeration. Dabei werden Themen wie der Bestand von Arbeitsplätzen, die Planungssicherheit, das Zusammenwirken mit Investoren und Investitionen an anderen Orten der Agglomeration angesprochen. In den Stellungnahmen wird danach gefragt, ob diese Faktoren bei der Planung ausreichend berücksichtigt wurden bzw. welche Folgen zu erwarten sind.
- Weiter wird gefordert, Zwischennutzungen besser zu berücksichtigen und zu fördern, mit denen eine Übergangsphase überbrückt bzw. die Entwicklung angekurbelt werden kann.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Der Richtplan ist ein strategisches Planungsinstrument, das eine sehr langfristige Perspektive aufzeigt und nicht primär auf die konkrete Umsetzung zielt. Aus diesem Grund liegt eine Diskrepanz zwischen Bestand und Planung in der Natur dieses Planungsinstruments. Besonders deutlich wird dies insbesondere bei der Nord- und der Südspitze des Dreispitz'. Dort zeigt der Richtplan eine Perspektive auf, die heute von den Planungspartnern zeitlich noch nicht eingeordnet werden kann. Die Festlegung von Zielen und Massnahmen zu diesen Arealen soll sicher stellen, dass die weitere Entwicklung bei sich abzeichnenden Veränderungen mit den übrigen Planungen abgestimmt werden können. Nur dieses Vorgehen kann garantieren, dass künftige Projekte in kürzerer Zeit umgesetzt werden können, ohne den Gesamtzusammenhang auszublenden. Der Bestand dagegen ist durch den Richtplan nicht betroffen und gemäss Gesetz geschützt (siehe Themenbereich Recht). Aufgrund der unterschiedlichen Voraussetzungen (Lage, bestehende Nutzung, Nachbarschaft) wurden bei der Überarbeitung für die beiden angesprochenen Gebiete jedoch unterschiedliche Ziele definiert, die dem zeitlichen Aspekt Rechnung tragen (siehe Themenbereich Entwicklung der Südspitze).
- b) Die Entwicklungsplanung Dreispitz befasst sich eingehend mit der Fragestellung der Prozesshaftigkeit und der schrittweisen Umsetzung. Die Planungspartner sind sich einig, dass dem am besten mit einer weit reichenden Flexibilität bei der Planung entsprochen werden kann. Der Richtplan wurde deshalb in vielen Bereichen bewusst offen formuliert, da er eine Rahmensetzung darstellt, in dem für die künftige Umsetzung noch ausreichend Spielräume sein sollen. Diese Offenheit ist für die Planungspartner eine Herausforderung, da dennoch konkrete Grössenannahmen für die Planung erforderlich sind (Bereiche Umwelt, Verkehr, Wirtschaftlichkeit etc.). Die Planung jedoch weiter zu detaillieren und auch bezüglich der Entwicklungsschritte zu konkretisieren, ohne Gewissheit über das tatsächliche Eintreten dieser Schritte haben zu können, macht eine gewisse Offenheit für einen solchermassen langfristigen Horizont (Richtplanung 15 Jahre, Transformation 30 Jahre) erforderlich.

- c) Da weder die öffentliche Hand noch die Grundeigentümerin als Investoren auftreten – mit Ausnahme einzelner Schlüsselprojekte wie z.B. des neuen Standorts der Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK), ist die eigentliche Entwicklungsdynamik und deren Folgen nicht mit Sicherheit zu prognostizieren. Die Offenheit der Planung bedeutet auch, dass die Planungen nicht die Zukunft im Voraus bestimmen, sondern künftige Entwicklungen ermöglichen sollen. Der Richtplan soll dabei die Grundlage für die Nutzungsplanung darstellen, die im nächsten Schritt die geforderte Planungssicherheit herstellen wird. Erst dann können auch Investoren neuer Nutzungen direkt angesprochen werden.
- d) Die Planungspartner sind sich der Bedeutung von Schlüsselprojekten bewusst und haben deshalb eine gewisse Prioritätensetzung bereits vorgenommen. Beste Beispiele dafür sind der Bau der S-Bahn-Haltestelle Dreispitz und die Festlegung des neuen Standorts der HGK im Dreispitz. Die Planungspartner erkennen an, dass die Prioritäten im Entwurf des Richtplans zu wenig deutlich bezeichnet wurden. Aus diesem Grund wurde das Kapitel ‚SE Strategie und Entwicklung‘ um einen Punkt ‚E-tappierung‘ (mit Ziel und Massnahmen) ergänzt, der die etappenweise Planung aufzeigt und zeitliche Prioritäten näher bezeichnet. Damit soll auch Missverständnissen entgegen gewirkt und geklärt werden, dass die Massnahmen des Richtplans in einer zeitlichen Staffelung umgesetzt werden sollen.
- e) Die Bedeutung von Zwischennutzungen für die Entwicklung des Dreispitz‘ unterscheidet sich von anderen Entwicklungsgebieten. Grund dafür ist, dass der Dreispitz keine Brache darstellt, sondern ein Gebiet mit einer bereits relativ grossen Nutzungsvielfalt und -intensität. Es finden sich aufgrund der dynamischen Entwicklung, des vorhandenen Raumangebots und der moderaten Unterbaurechtszinsen bereits heute vielfältige Nutzungen, die an anderen Orten zum Teil als Zwischennutzungen auftreten würden. Sie existieren häufig nur für eine begrenzte Zeit und sind kaum planbar. Die Planungspartner sind sich der Bedeutung solcher Nutzungen bewusst. Sie sind jedoch der Ansicht, dass sie zwar unterstützt, jedoch nicht im Voraus zu bestimmt werden können. Mit dem Richtplan werden jedoch auch Platz für solche Nutzungen gesichert, indem festgelegt wird, dass in den Städtebaulichen Verträgen ein Mindestanteil von gewerblichen und anderen wertschöpfungsschwachen Nutzungen festzuschreiben ist. Bei der Umsetzung trägt das Entwicklungsmanagement die Verantwortung für die Akquisition neuer und die Durchmischung mit verschiedenen Nutzungen. Als eine grosse Chance liegt es auch im langfristigen wirtschaftlichen Interesse der Grundeigentümerin, dieses Ziel zu verfolgen. Verfehlt sie das Ziel der Mischung, würde der Dreispitz Wesentliches seiner Attraktivität und damit die Anziehungskraft für neue Nutzungen verlieren.

**Übergeordnete
Rahmenplanung**

Entwurf Richtplan (gesamt)

Positionen aus der Mitwirkung:

- Verschiedene Stellungnahmen kritisieren am Entwurf des Richtplans, dass dieser den Dreispitz zu isoliert betrachten und die Nachbarschaft nicht ausreichend einbeziehen würde. Auch würden die Auswirkungen auf Nachbarquartiere nicht dargestellt. Es wird gefordert, die Entwicklung des Dreispitz‘ in übergeordnete Planungen einzubetten, verschiedene Projekte gegenseitig abzustimmen und planerische Lösungen auf städtischer bzw. regionaler Ebene zu suchen. Dabei werden vor allem die Themenbereiche Wirtschaft, Verkehr und Wohnqualität angesprochen und ein besonderer Schutz der benachbarten Quartiere verlangt.
- Konkret wird insbesondere die Einbindung in die Trinationale Agglomeration Basel und eine gemeinsame Agglomerationspolitik/ ein regionales Entwicklungskonzept

sowie die Abstimmung mit den kantonalen Richtplänen BS und BL und mit dem Quartierrichtplan Gundeldingen (1986) gefordert.

- Insbesondere von Seiten des Gundeldinger Quartiers und Münchensteins wird das Fehlen übergeordneter Massnahmen zur Entlastung der benachbarten Quartiere, vor allem der Dornacher- und Gundeldingerstrasse kritisiert. Genannt werden dabei die Entlastung des Gundeldinger Quartiers vom Durchgangsverkehr, die im Quartierrichtplan festgehalten ist, mit einer Abstimmung zu den Massnahmen rund um den Bahnhof und die Anbindung zur Autobahn A2.
- Von Seiten des Gundeldinger Quartiers wird zum Schutz des dortigen Detailhandels zudem die Einschränkung von Verkaufsflächen im Dreispitz gefordert (siehe auch Themenbereich Verkauf/ publikumsintensive Einrichtungen). Dabei wird ebenfalls Bezug genommen auf den Quartierrichtplan Gundeldingen.

Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Der Richtplan Dreispitz stellt als (Stadt-)Teilrichtplan bewusst nur die Planungen im Dreispitz dar und fokussiert eng auf das Gebiet (analog dem Quartierrichtplan Gundeldingen). Planungen aus der übergeordneten räumlichen Ebene sind dennoch in die Richtplanung eingegangen, wie umgekehrt einerseits die Aussagen des Richtplans Dreispitz von übergeordneten Plänen berücksichtigt werden müssen, andererseits auch die Auswirkungen der Entwicklungsplanung auf die Umgebung eine angemessene Berücksichtigung zu finden haben. Hier wurde der Richtplan Dreispitz um einige Bezüge ergänzt, die vor allem auf eine Abstimmung mit den Nachbarquartieren unter städtebaulicher und verkehrlicher Hinsicht zielen (ST.K8 und VE.K5/6). Grundsätzlich findet die Koordination auf übergeordneter räumlicher Ebene insbesondere mit dem kommunalen Richtplan Münchenstein, mit den beiden kantonalen Richtplänen und über die Trinationale Agglomeration Basel (TAB) statt.
- b) In der TAB wurde die Entwicklungsplanung nicht als Schlüsselprojekt aufgenommen, da bei deren Festlegung die Planungen im Dreispitz noch nicht im Gange waren. Das Projekt Dreispitz hat mit seinen fünf Planungspartnern jedoch bereits eine breite Abstützung in der Region. Die Kommunikation mit der TAB ist zudem in jedem Planungsschritt erfolgt. Die Zusammenarbeit mit den übrigen Partnern in der Agglomeration soll künftig noch verbessert werden. Die politische Abstützung und die Kompetenzen der TAB sind jedoch gegenüber denjenigen der Kantone relativ gering.
- c) Der Richtplan Dreispitz stützt sich auf die derzeit geltenden Rechtsinstrumente und bezieht soweit möglich die aktuellen Entwicklungen auf übergeordneter Ebene mit ein. Die Abstimmung mit den laufenden Revisionen der kantonalen und kommunalen Richtpläne wird jeweils durch die einzelnen Partner (Kantone und Gemeinde) für ihren Zuständigkeitsbereich im Rahmen der Entwicklungsplanung wahrgenommen. Eine Koordination im Bereich Dreispitz findet dabei statt, kann jedoch eine regionale Koordination nicht ersetzen, die insbesondere eine politische Aufgabe bleibt.
- d) Die Abstimmung mit dem Quartierrichtplan Gundeldingen konzentriert sich vor allem auf das Thema Verkehr. In diesem Bereich sind dessen Festlegungen noch nicht abschliessend erfüllt: Die Hauptsammelstrassen sollen mit einer gezielten Kapazitätsbeschränkung und einer Quartiersumfahrung von Durchgangsverkehr entlastet werden. Die Kapazitätsbeschränkung der Längsstrassen hat durch die Reduktion der Fahrspuren stattgefunden, die Verlagerung des Durchgangsverkehrs konnte aber durch den Bau der Meret-Oppenheim-Strasse nicht im gewünschten Masse erreicht werden. Eine weitere Entlastung ist aber mit der durchgehenden Eröffnung der Nordtangente zu erwarten. Andere Möglichkeiten der Umfahrung werden im Rahmen der Planungen des Abschnitts 7 der A2 derzeit vertieft geprüft. Diese Studien sind in Bearbeitung, es werden nochmals verschiedene Konzepte näher über-

prüft und bewertet. Der Abschnitt 7 der A2 bildet die Voraussetzung für umfangreiche Verkehrsberuhigungsmassnahmen im Gundeldinger Quartier. Je nach Linienführung wird er auch zur Erschliessung des Dreispitzareals beitragen.

- e) Die Abstimmung beim Quartierrichtplan Gundeldingen zum Thema Detailhandel wird in den Stellungnahmen nicht ganz korrekt dargestellt. Dieser hält im Teil Nutzung Quartierzentren und Bereiche der Quartiersversorgung als Bestand fest, ohne dies mit weiteren Massnahmen zu verbinden. Aufgabe der Planung ist es, die festgehaltenen Nutzungen zu ermöglichen. Der Quartierrichtplan kann aber die Nahversorgung an diesen Orten nicht garantieren und keinen Schutz vor möglichen Verlagerungen privater Einrichtungen leisten (siehe Themenbereich Verkauf/ publikumsintensive Einrichtungen).

Recht Entwurf Richtplan Kapitel RE; Kapitel ST, Nr. 1

Positionen aus der Mitwirkung:

- In mehreren Stellungnahmen wurde eine Vorwirkung des Richtplans in rechtlicher Hinsicht kritisiert. Es wurde einerseits bemängelt, dass der Richtplan Dreispitz vor den kantonalen Richtplänen in Kraft treten soll und damit auf übergeordneter Ebene kein Entscheidungsspielraum bestünde; andererseits ermögliche der Richtplan aufgrund seines Detaillierungsgrads keinen Spielraum für eine Abwägung im folgenden Nutzungsplanverfahren.
- Für die kommende Nutzungsplanung wird von verschiedener Seite begrüsst, möglichst wenige und flexible Regelungen zu treffen. Gleichzeitig wird darauf aufmerksam gemacht, dass unterschiedliche Rechtsinstrumente in Basel-Stadt und Münchenstein die Entwicklung beeinflussen könnten.
- Mehrere Stellungnahmen aus dem Dreispitz bezeichnen zudem die Öffnung des heute geschlossenen Areals als Einschränkung der bestehenden Unterbaurechtsverträge, da bei diesen die Dreispitzverordnung und das Betriebsreglement integrierende Bestandteile sind. Es wird gefordert, die bestehenden Unterbaurechtsverträge einzuhalten, sowie die Zinsen nicht zu erhöhen. Neben der Öffnung wird auf die heutige Möglichkeit des Umschlags auf der Strasse verwiesen, die künftig unmöglich gemacht werde. Es wird zudem kritisiert, dass der Richtplan die Übernahme der Erschliessungsflächen durch die öffentliche Hand nicht thematisiert.
- In der Vorprüfung des Kantons Basel-Landschaft wurde die Vorgabe gestellt, die Oberthemen ‚Strategie und Entwicklung‘, ‚Organisation‘, ‚Finanzierung‘ und ‚Recht‘ nicht als verbindliche Genehmigungsinhalte, sondern lediglich als orientierende Inhalte in den Richtplan aufzunehmen.

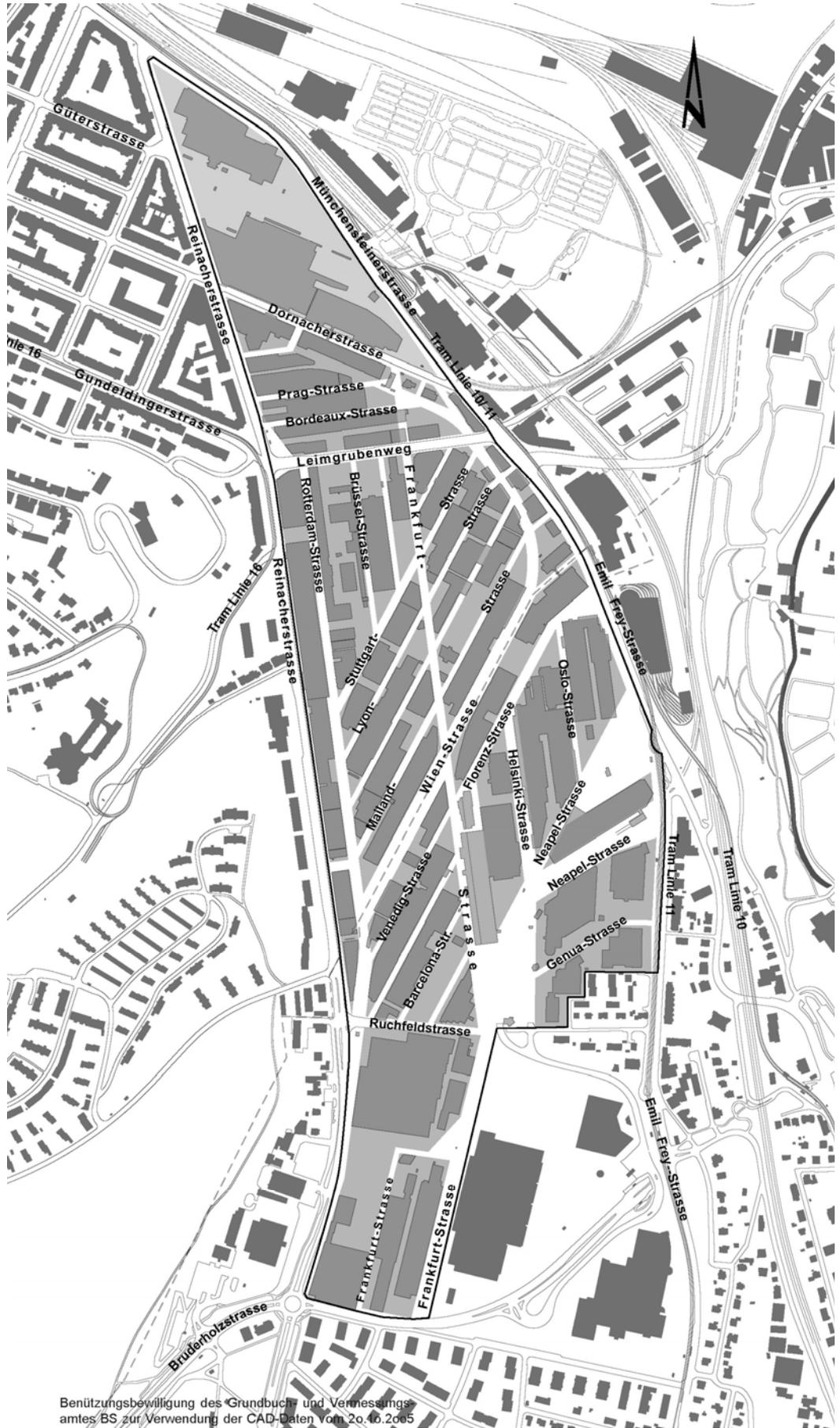
Beantwortung durch die Planungsbehörden (M, BS):

- a) Der Richtplan Dreispitz stützt sich auf die geltenden Richtpläne in Basel-Stadt und Basel-Landschaft. Daher stellt er keine Vorwegnahme von Entscheidungen übergeordneter Ebenen dar. Die Revision der kantonalen Richtpläne BS und BL soll und darf laufende Vorhaben nicht verhindern oder verzögern. Auch die kantonalen Richtpläne müssen Planungen auf untergeordneter Ebene einbeziehen und berücksichtigen. Zudem besteht durch die Planungspartner eine laufende Koordination mit diesen Ebenen (siehe Themenbereich übergeordnete Rahmenplanung).
- b) Die dem Richtplan folgende Nutzungsplanung untersteht dem gesetzlichen demokratischen Verfahren und damit auch der Abwägungspflicht. Richtplanaussagen können von dieser Pflicht nicht entbinden, unabhängig von der Detaillierung der Richt- und der Nutzungsplanung. Der Abwägungspflicht wird durch die Erlangung der Rechtsverbindlichkeit künftiger Nutzungsplanungen Rechnung getragen, bei der Einsprachemöglichkeiten bestehen. Die Bindungswirkung des Richtplanes für die

Behörden im Rahmen der Erarbeitung der Nutzungsplanung steht dabei nicht über der Pflicht einer rechtmässigen Abwägung. Der Detaillierungsgrad ist durch den Fokus auf den Dreispitz und die Komplexität der notwendigen Planungen begründet.

- c) Der vorliegende Richtplan Dreispitz ist grenzübergreifend und gilt in Basel wie in Münchenstein. Für die künftige Nutzungsplanung ist ebenfalls eine enge Abstimmung der Planungsinhalte vorgesehen. Diese müssen dann mit den jeweiligen Festsetzungsmöglichkeiten der kantonal unterschiedlichen Planungs- und Baugesetzen der beiden Kantone umgesetzt werden. Ziel wird es auf beiden Seiten sein, wenige und möglichst flexible Regelungen zu treffen.
- d) Der behördenverbindliche Richtplan Dreispitz hat vor einer Änderung der Nutzungsplanung keine Rechtswirkung nach aussen (siehe Bericht zum Richtplan, Kap. 2.4.a). In Baugesuchsverfahren wird deshalb weiterhin ausschliesslich das bestehende Recht angewendet, eine Bewilligung z.B. von Wohnnutzungen ist daher aufgrund der bestehenden Nutzungsplanung nicht möglich. Nur bei Ausnahmege-suchen, die über das heute mögliche Mass der Bebauung hinausgehen, wird auch der Richtplan künftig hinzugezogen werden. Eine generelle planungsrechtliche Vorwirkung des Richtplans besteht deshalb nicht. Hingegen ist es der Dreispitzverwaltung (gestützt auf § 20 der Dreispitzverordnung) bzw. künftig der Grundeigentümerin freigestellt, Baugesuche nicht zu unterstützen, die der geplanten Entwicklung nicht entsprechen. Dieses Recht besteht jedoch unabhängig von der Rechtskraft des Richtplans.
- e) Mit der Erarbeitung der Nutzungsplanung wird geklärt, ob und in welcher Form die Dreispitzverordnung angepasst oder aufgehoben werden soll. In diesem Rahmen wird ebenfalls untersucht, ob die bestehenden Unterbaurechtsverträge in dieser Hinsicht angepasst werden müssen. Dies ist jedoch keine öffentlich-rechtliche Aufgabe, sondern fällt in den Aufgabenbereich der Grundeigentümerin. Ihr Ziel ist es, für bestehende Verträge Vertragssicherheit zu gewährleisten und Zinserhöhungen auch nur im vertraglich vereinbarten Rahmen vorzunehmen. Bei neuen Verträgen sollen die Zielsetzungen der Entwicklungsplanung eingehen (z.B. Verwendung von Lage- und Nutzungsklassen; siehe auch Themenbereich Finanzierung).
- f) Das Eigentum der Erschliessungsstrassen ist nicht Thema des strategischen Richtplans. Es wird erst in Zusammenhang mit der Nutzungsplanung bestimmt werden, wobei insbesondere die Rahmenbedingungen für die neuen Nutzungen und eine sinnvolle Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Grund berücksichtigt werden sollen. Dabei wird auch die Frage des Umschlags behandelt. Gemäss dem aktuellen Diskussionsstand ist es nicht Ziel der Planungspartner, alle Erschliessungsstrassen ins öffentliche Eigentum zu überführen.
- g) Der Vorgabe des Kantons Basel-Landschaft, die Oberthemen ‚Strategie und Entwicklung‘, ‚Organisation‘, ‚Finanzierung‘ und ‚Recht‘ als orientierende Inhalte in den Richtplan aufzunehmen, wurde entsprochen.

Strassenübersichtsplan Dreispitz



ORIENTIERENDE INHALTE UND GENEHMIGUNGSINHALTE (BESCHLUSSTEIL)

| Oberthemen | Seite |
|--|-----------|
| Orientierende Inhalte | |
| SE Strategie und Entwicklung | 54 |
| OR Organisation | 58 |
| FI Finanzierung | 62 |
| RE Recht | 66 |
| Genehmigungsinhalte (Beschlussenteil; graue Hinterlegung) | |
| NU Nutzung | 70 |
| ST Städtebau | 74 |
| FR Freiflächen und Erholungsraum | 78 |
| ÖK Ökologie | 82 |
| UM Umwelt | 86 |
| VE Verkehr | 90 |
| K Übersicht Koordinationsbedarf | 94 |

Die Beschlüsse beziehen sich lediglich auf die hier bezeichneten Beschlusssteile (die eigentlichen „Genehmigungsinhalte“). Die „orientierenden Inhalte“ dienen lediglich der Orientierung und entfalten durch die hier genannten Beschlüsse keine Behördenverbindlichkeit.

| | |
|--|---|
| Beschlüsse betr. Genehmigungsinhalte S. XX – XY Basel-Stadt: | Unterschriften: |
| Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt genehmigt mit Beschluss Nr. vom | Im Namen des Regierungsrats Die Präsidentin: Der Staatsschreiber: |

| | |
|--|--|
| Beschlüsse betr. Genehmigungsinhalte S. XX – XY Münchenstein/ Basel-Landschaft: | Unterschriften: |
| Beschluss des Gemeinderates: Beschluss der Gemeindekommission: Beschluss der Gemeindeversammlung: Referendumsfrist: Urnenabstimmung: | Namens des Gemeinderates Der Präsident: Die Gemeindeverwalterin: |
| Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. vom | Der Landschreiber: |
| Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom | |

SE STRATEGIE UND ENTWICKLUNG – ORIENTIERENDE INHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- In einem Zeithorizont von ca. 30 Jahren soll sich der Dreispitz von einem Industrie- und Gewerbegebiet zu einem in die Stadtstruktur integrierten, mischgenutzten Agglomerationsteil entwickeln.
- Die planerische Begleitung des Transformationsprozesses soll zu einer positiven Entwicklung beitragen, indem Gestaltungsspielräume geschaffen und offen gehalten werden und gleichzeitig ein möglicher Verdrängungsdruck für wertschöpfungsexensive Nutzungen eingeschränkt wird.
- Der Transformationsprozess des Dreispitz' wird gemeinsam von den beteiligten Entwicklungsträgern (Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein, Christoph-Merian-Stiftung) getragen und verstetigt.
- Die Exekutiven der öffentlichen Hand sollen gemeinsam mit der Grundeigentümerin Kompetenzen bei der Begleitung und für die Steuerung des Transformationsprozesses übernehmen.
- Für eine breite Verankerung des Transformationsprozesses in der Gesellschaft sollen Öffentlichkeitsarbeit und Kooperationsmöglichkeiten verstärkt und verstetigt werden.
- Es sollen Massnahmen zur Qualitätssicherung unter städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten ergriffen werden.
- Die Entwicklungsträger verankern die notwendigen rechtlichen Rahmenseetzungen frühzeitig, entwickeln die einzelnen Entwicklungsgebiete jedoch in Etappen.

Die Wirkungs- und Leistungsziele werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

SE MASSNAHMEN (ORIENTIEREND)

| Nr. Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
|---------------------------|---|---------------------|--------------|--------------|
| 1. Zweck des Richtplans | Der Richtplan beschreibt die Zielsetzungen, die die Entwicklungsträger für die Transformation des Dreispitz definiert haben und gemeinsam verfolgen. Die beteiligten Entwicklungsträger sind: Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Münchenstein, Christoph-Merian-Stiftung. (→ OR.1) ¹ Die Entwicklungsträger begleiten den Prozess solange, bis die Zielsetzungen des Richtplans erfüllt sind oder diese revidiert werden. (→ SE.3) | SV P | | |
| 2. Transformationsprozess | ¹ Der Transformationsprozess wird so gesteuert, dass einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung gefördert und genutzt werden, und dass andererseits die Entwicklung nicht zu schnell verläuft, um eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen einzugrenzen. (→ NU.2/3, → FI.1.3) ² Planerische Festsetzungen definieren durch präzise Zielvorgaben Leitlinien für den Transformationsprozess. Die Festsetzungen belassen für die Entwicklungsträger genügend Spielräume für Anpassungen. (→ SE.3) | N SV | | |
| 3. Kompetenzen | Die Nutzungsplanung wird mit einer Flexibilität und Offenheit ausgestaltet, so dass die Exekutiven der öffentlichen Hand (Regierungsrat Basel-Stadt, Regierungsrat Basel-Landschaft, Gemeinderat Münchenstein) in Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerin Kompetenzen für die Steuerung des Transformationsprozesses übernehmen können. (→ SE.2, → RE.1) | N SV | | |
| 4. Öffentlichkeitsarbeit | Die Öffentlichkeitsarbeit wird im weiteren Prozess durch die Entwicklungsträger verstetigt: ¹ Dazu wird eine Vielfalt von Akteuren in die Begleitung des Entwicklungsprozesses einbezogen. (→ OR.1b) ² Insbesondere findet eine ständige Begleitung durch den Beirat Dreispitz statt. (→ OR.2) | SV SV | | |
| 5. Qualitätssicherung | Durch die Entwicklungsträger findet eine Qualitätssicherung statt: ¹ Für die Entwicklung wichtiger Teilgebiete und zentraler Projekte werden Variantenverfahren durchgeführt. Diese beinhalten städtebauliche Konzepte oder Gestaltungskonzepte, deren Auswahl aufgrund von Wettbewerben, Gutachterverfahren, Studienaufträgen etc. erfolgt. (→ ST.5.1, → FR.5.2) ² Für städtebaulichen Vorhaben wird eine fachliche Begleitung für gestalterische Aspekte eingesetzt. (→ ST.5.2) ³ Die Qualität von Grün- und Freiräumen wird durch fachliche Begleitung für den gesamten Dreispitz unter gestalterischen und funktionalen Aspekten sichergestellt. (→ FR.5.1) | N SV SV SV | | |
| 6. Etappierung | ¹ Die Umsetzung der übergreifenden Rahmenseetzungen in der Nutzungsplanung wird unverzüglich eingeleitet (unter Wahrung der Bestandsrechte). In einzelnen Teilgebieten werden nach Bedarf gemäss den dortigen Veränderungen weitere Planungen durchgeführt. (→ RE.1) ² Die Entwicklungsträger behandeln die Entwicklungsgebiete E1 und E3 zeitlich prioritär. ³ Zu jedem Schritt in der Nutzungsplanung werden die zugehörigen Planungs- und Investitionsvorlagen gleichzeitig zum Beschluss vorgelegt. | N SV P N | | |

Die Massnahmen werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

SE ERLÄUTERUNGEN

- Ziel der Entwicklung** Der Dreispitz funktioniert als Industrie- und Gewerbeareal und ist vollständig bebaut. Doch es gibt heute eine sehr hohe Zahl an laufenden Veränderungen, was unter anderem auf die Öffnung des Dreispitzareals für Dienstleistungsbetriebe 1990 zurückzuführen ist. Diese Dynamik soll aufgenommen und gezielt so gesteuert werden, dass eine Nutzungsmischung langfristig gesichert werden kann. Dabei ist es unerlässlich, die vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur als Ausgangslage für die künftige anzunehmen. Darauf basierend formuliert die städtebauliche Studie ‚Vision Dreispitz‘ das Leitbild für die anzustrebende Entwicklung. Über den langen Zeitraum einer Generation (ca. 30 Jahre) sollen neue Nutzungen in den Dreispitz integriert werden und zusammen mit den bestehenden einen interessanten, vielfältig genutzten und belebten Agglomerationsteil bilden. Einerseits soll damit die Wertigkeit des Dreispitz‘ im Kontext der Gesamtstadt entscheidend verbessert, andererseits soll die Chance ergriffen werden, vielfältige und verbesserte Bezüge insbesondere zu den benachbarten Quartieren herzustellen.
- Richtplan** Die Begleitung dieses Transformationsprozesses bezüglich Planung, Rechtsetzung und Realisierung wird von den beteiligten Entwicklungsträgern – den Gebietskörperschaften Basel-Land, Basel-Stadt, Münchenstein sowie der Christoph Merian Stiftung als Grundeigentümerin – getragen. Sie legen die Zielsetzungen in einem für alle Entwicklungsträger verbindlichen Richtplan fest und begleiten den Prozess solange, bis diese erfüllt sind. Eine Überarbeitung der Zielsetzungen kann jedoch periodisch und in gemeinsamer Abstimmung erfolgen.
- Transformationsprozess** Die Langfristigkeit des Transformationsprozesses erfordert eine stetige Unterstützung der beteiligten Partner. Insbesondere erfordern die Komplexität des Transformationsprozesse und die Vielfalt an Beteiligten Planungsansätze der Offenheit und Flexibilität. Mit einem flexiblen handhabbaren Regelwerk sollen einerseits durch präzise Formulierungen eine wirkungsorientierte Umsetzung der Entwicklungsziele garantiert und andererseits ausreichend Spielräume für Anpassungen an künftige, sich im Transformationsprozess als nötig herausstellende Bedürfnisse, belassen werden.
- Durch einen starken, umnutzungsbedingten Entwicklungsdruck innerhalb des gesamten Dreispitz könnten ohne weitere Steuerung Verdrängungseffekte für wertschöpfungsintensive Nutzungen entstehen. Da im Dreispitz Flächen für entsprechende Nutzungen vorgesehen werden sollen, soll mit der Begleitung des Transformationsprozesses eine Balance zwischen Erhalt der bestehenden Nutzerstruktur und neu anzusiedelnden Nutzungen ermöglicht werden, die diese Verdrängungseffekte einzuschränken hilft (vgl. NU).
- Kompetenzen** Um die nötige Flexibilität im Entwicklungsprozess zu ermöglichen, findet eine Kompetenzzuweisung auf unterschiedlichen Ebenen statt: Der von den Legislativen gesetzte Rahmen in der Nutzungsplanung soll einen Handlungsspielraum belassen, mit dem eine Steuerung des Transformationsprozesses möglich bleibt. Diese Steuerung sollen die Exekutiven übernehmen, die gemeinsam mit der Grundeigentümerin den Transformationsprozess koordinieren und umsetzen (vgl. Entwicklungsträgerdelegation/ OR.1).
- Öffentlichkeitsarbeit** Um ein öffentliches Verständnis für den Transformationsprozess, die Notwendigkeit seiner planerischen Begleitung und die damit verbundenen Herausforderungen zu gewinnen, wird die Öffentlichkeit in den Prozess eingebunden. Über den Beirat Dreispitz erfolgt eine direkte Beratung durch Vertretungen eines breiten gesellschaftlichen Spektrums. Im Rahmen der Aufstellung des Richtplans wie der Nutzungspläne besteht zudem

die Möglichkeit zur Mitwirkung für die gesamte Öffentlichkeit gemäss den Anforderungen des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes. Eine Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit durch die Entwicklungsträger ist im weiteren Prozess von grosser Bedeutung.

Durch die programmatische Offenheit und Flexibilität der planerischen Festsetzungen wird die Sicherstellung einer Qualitätssicherung im Rahmen des Transformationsprozesses zentral. Da Fragen der Gestaltung nicht abschliessend und ausreichend im Rahmen der Nutzungsplanung und der städtebaulichen Verträge (vgl. RE.1, RE.2) geregelt werden können, sind weitere Schritte notwendig: Einerseits stellt die Durchführung von Varianzverfahren (durch jeweils geeignete Verfahren wie Wettbewerbe, Gutachterverfahren, Studienaufträgen etc.) für Entwicklungsgebiete, bedeutende Stadträume und Einzelprojekte einen zentralen Baustein dar. Andererseits sollen bei städtebaulichen Vorhaben und der Projektierung und Umsetzung von Grün- und Freiräumen gestalterische und funktionale Aspekte durch eine fachliche Begleitung sichergestellt werden, die auch die Entwicklungsziele für den Dreispitz grenzübergreifend gegenüber den kommunalen und kantonalen Instanzen vertritt.

Qualitätssicherung

Mit dem Richtplan Dreispitz wird die anzustrebende, künftige Entwicklungen des Dreispitz' aufgezeigt. Dabei liegt es in der Natur dieses strategischen Planungsinstruments, dass diese Entwicklung über den heutigen Bestand hinausgeht. Da die künftigen Entwicklungsträger mit Ausnahmen nur Rahmen setzend und nicht investiv tätig werden, kann eine Etappierung der realen Entwicklung heute nicht vorhergesagt werden. Für den gesamten Dreispitz sollen jedoch auf der Ebene der Nutzungsplanung (vgl. RE.1) frühzeitig die Rechtsvoraussetzungen geschaffen werden, die eine baulich-räumliche Entwicklung im Sinne des Richtplans erlauben. Dabei werden für einzelne Teilgebiete (wie z.B. der Nordspitze) dann weitere Planungen durchgeführt, wenn die Unterbau-rechtnehmer Veränderungen der Bauten oder Nutzungen wünschen. Als Rückgrat und Generator für die Transformation sollen sowohl der Bereich des ‚mittleren Broadway‘ (E1) als auch des ‚Campus des Bildes‘ (E3) durch entsprechende Planungsverfahren (städtebauliche Varianzverfahren, Nutzungspläne) zeitlich prioritär entwickelt werden.

Etappierung [neu]

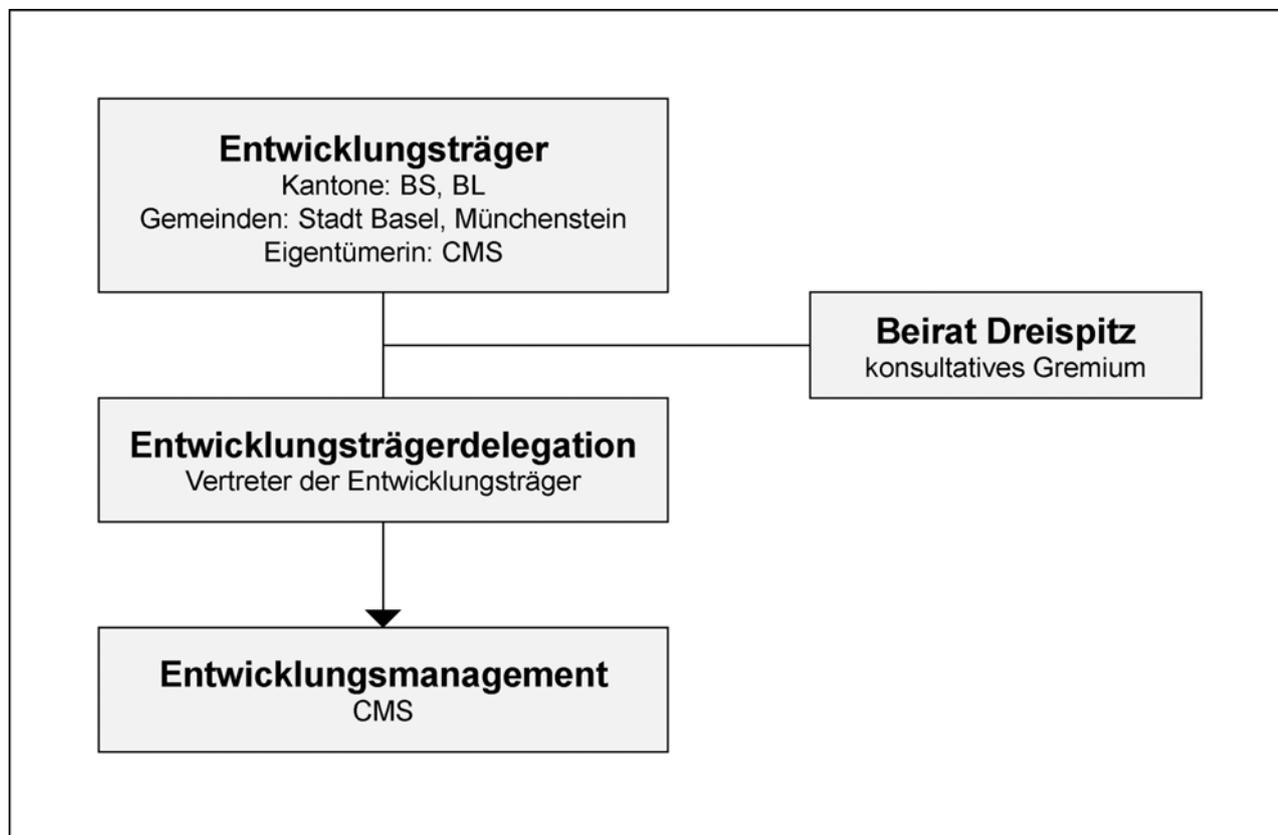
Im Rahmen der Nutzungsplanung werden den Legislativen zeitgleich Planungs- und Investitionsvorlagen zum Beschluss vorgelegt. Dadurch ist eine demokratische Legitimation von Planungsschritten und Kostenfolgen möglich, die zum heutigen Zeitpunkt aufgrund von nicht abgeschlossenen Untersuchungen noch nicht getroffen werden können.

OR ORGANISATION – ORIENTIERENDE INHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Für eine stetige Begleitung des Transformationsprozesses sollen sich Gebietskörperschaften und Grundeigentümerin als Entwicklungsträger zusammenschliessen. Eine enge Zusammenarbeit soll für eine geordnete Umsetzung langfristig sichergestellt werden.
- Es soll ein Entwicklungsmanagement eingerichtet werden. Dies soll hauptsächlich auf die Grundeigentümerin übertragen werden, mit Aufsichtsmöglichkeiten für die Entwicklungsträger.

ORGANISATIONSSCHEMA



Die Wirkungs- und Leistungsziele werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

OR MASSNAHMEN (ORIENTIEREND)

| Nr. Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
|----------------------------------|--|----------|---|--------|
| 1. Entwicklungs-träger (ET) | ¹ Entwicklungsträger sind die heutigen Planungspartner, nämlich der Kanton Basel-Landschaft, der Kanton Basel-Stadt, die Gemeinde Münchenstein sowie die Christoph Merian Stiftung. (→ SE.2) ² Sie konstituieren sich mittels eines ersten städtebaulichen (Rahmen-) Vertrags. (→ RE.2) ³ In diesem werden die Entwicklungsziele und das Vorgehen der Entwicklungsträger bei deren Umsetzung festgehalten. (→ RE.2) | SV | | D |
| a. Aufgaben | ¹ Die ET stellen bei der Umsetzung der Entwicklungsziele die Koordination untereinander und nach aussen sicher und stimmen die Aufgaben der Grundeigentümerin mit denen der öffentlichen Hand ab. (→ RE.2) ² Sie definieren die Schwerpunkte der Entwicklung. (→ RE.2) ³ Sie überwachen die Einhaltung der städtebaulichen Verträge. (→ RE.2) ⁴ Sie sorgen für die Einhaltung der Entwicklungsziele. (→ RE.2) ⁵ Sie stellen die Kommunikation zur Öffentlichkeit sicher. (→ RE.2) ⁶ Sie beziehen den Beirat Dreispitz ein. (→ OR.2) | SV P | | D |
| b. Entwicklungs-trägerdelegation | Die Aufgaben und Verpflichtungen der Entwicklungsträger übernimmt eine Entwicklungsträgerdelegation. | SV | | D |
| c. Umsetzung | Die Grundeigentümerin ist für das Management der Transformation innerhalb des Dreispitz' verantwortlich. (→ RE.2.2) | SV | | D |
| 2. Beirat Dreispitz | Der Beirat Dreispitz umfasst Vertreter der betroffenen, bzw. der dem Dreispitz angrenzenden Quartierbevölkerung, Interessensvertreter von Wirtschaftsverbänden, Nutzer des Dreispitz', Verbandsvertreter aus den Bereichen Verkehr, Natur und Umwelt sowie Kultur. (→ SE.4) ¹ Die Leitung des Beirats obliegt der Entwicklungsträgerdelegation. (→ OR.1b) ² Der Beirat hat ausschliesslich konsultativen Charakter. | SV SV | | D D |

Die Massnahmen werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang D Daueraufgabe

OR ERLÄUTERUNGEN

- Entwicklungsträger** Die öffentliche Hand und die Grundeigentümerin haben sich für die Planungsphase zusammengeschlossen, um für den Dreispitz grenzübergreifende Ziele zu formulieren und Konzepte zu erarbeiten. Um einen langfristigen und abgestimmten Transformationsprozess sicherstellen zu können, erfordert die Umsetzung eine Fortführung und Institutionalisierung dieser Kooperation. Die Entwicklungsträger – die Kantone Basel-Landschaft und Basel-Stadt, die Gemeinde Münchenstein und die Christoph Merian Stiftung – halten mittels eines ersten städtebaulichen (Rahmen-) Vertrags (vgl. RE.2) Ziele und Aufgaben fest und regeln Form, Organisation und Kompetenzverteilung der Zusammenarbeit. Insbesondere wird für die Vertretung der Entwicklungsträger und die Umsetzung ihrer Aufgaben eine Delegation bestimmt: Diese Delegation definiert die Schwerpunkte und steuert den Realisierungsprozess. Sie stellt die Koordination untereinander und nach aussen, d.h. zwischen allen zuständigen Behörden und der Grundeigentümerin sicher. Sie definiert die Schwerpunkte der Entwicklung. Gemeinsam stellen die Entwicklungsträger die Einhaltung der Entwicklungsziele sicher. Nach aussen vertritt die Delegation die Entwicklungsträger und bindet die Öffentlichkeit in den Transformationsprozess ein, unter Einbezug des Beirats Dreispitz.
- Umsetzung** Durch den Handlungsspielraum der Exekutiven (vgl. SE.2) ermöglicht, wird der Grundeigentümerin ein grenzübergreifendes Entwicklungsmanagement für den gesamten Dreispitz zugewiesen. Ein solches erscheint unerlässlich: Zum einen, um den strategischen Ansatz einer Planung umzusetzen, die den Transformationsprozess unmittelbar begleiten und eine Flexibilität im Reagieren auf den Prozess ermöglichen soll. Zum anderen, um ein gezieltes Anwerben und Zusammenbringen von Investoren, Unterbau-rechtlehern und Nutzern zu ermöglichen und somit die Entwicklung zu verstetigen und mögliche Nutzungskonflikte zu vermeiden.
- Beirat** Mit dem Beirat Dreispitz gibt es ein den Transformationsprozess begleitendes Forum, das sich aus Akteuren aus einem breiten gesellschaftlichen Spektrum mit einem Bezug zum Dreispitz zusammensetzt. Ziel ist es, durch den Beirat Kenntnis der Interessen der Beteiligten zu erlangen, um so die Abwägungsbasis für die im Prozess zu treffenden Entscheidungen zu verbreitern. Der Beirat wird zu den wesentlichen Themen und Fragen der Entwicklung informiert und wird dazu mit beratender Stimme angehört.

FI FINANZIERUNG – ORIENTIERENDE INHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Die Umsetzung der Entwicklungsziele soll für alle Beteiligten (Nutzer, Unterbaurechtnehmer, Grundeigentümerin, öffentliche Hand) wirtschaftlich tragbare Rahmenbedingungen schaffen.
- Die Finanzierung der Entwicklung soll im Allgemeinen durch neue Nutzungen und damit möglichen, erhöhten Baurechtszinsen sowie einem erhöhten Steueraufkommen erfolgen.

Die Wirkungs- und Leistungsziele werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

FI MASSNAHMEN (ORIENTIEREND)

| Nr. Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
|-----------------------|---|----|---|---|
| 1. Wirtschaftlichkeit | Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aller Beteiligten werden beachtet: ¹ Die Finanzierung des Transformationsprozesses erfolgt insbesondere durch neue Nutzungen. | SV | | |
| | ² Seitens der Entwicklungsträger erfolgt ein Ausgleich zwischen den finanziellen Kosten (Infrastruktur und Planung) sowie den finanziellen Erträgen und Mehrwerten (Baurechtszinsen, Steueraufkommen etc.) | SV | | |
| | ³ Für wertschöpfungsschwache Nutzungen wird in den Städtebaulichen Verträgen ein Schutz vor Verdrängungseffekten definiert. (→ SE.2.1, → NU.2, → NU 2d) | SV | | |
| 2. Kostenaufteilung | ¹ Die Kostenaufteilung zwischen öffentlicher Hand und der Grundeigentümerin regeln die SV. (→ RE.2) | SV | | |
| | ² Die Finanzierung und der Unterhalt der Frei- und Grünräume wird durch die Grundeigentümerin sichergestellt. (→ FR.1.2, → FR.4.3) | SV | | |

FI KOORDINATIONSBEDARF

| | | | | |
|------------|--|--|--|--|
| K1 Budgets | Die Finanzierung der Massnahmen des Transformationsprozesses Dreispitz sind in den Budgets zu sichern. | | | |
|------------|--|--|--|--|

Die Massnahmen werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle Münchenstein

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

FI ERLÄUTERUNGEN

Wirtschaftlichkeit Für die Umsetzung der Entwicklungsziele sind die wirtschaftlichen und finanziellen Rahmenbedingungen von zentraler Bedeutung. Ohne eine für alle Beteiligten tragbare wirtschaftliche Belastung ist die Transformation des Dreispitz daher nicht zu realisieren. Für die öffentliche Hand stehen in rein finanzieller Hinsicht Planungskosten sowie Investitionen in die übergeordneten Infrastrukturen (vor allem im Verkehrsbereich) dem durch die Transformation erwarteten zusätzlichen Steueraufkommen gegenüber; für die Grundeigentümerin sind dies der Aufwand des Entwicklungsmanagements sowie für gebietsbezogene Investitionen (z.B. Erschliessung, Gestaltung, Grün- und Freiräume) gegenüber den Planungsmehrwerten in Form von gesteigerten (Unter-) Baurechtszinsen. Kosten und Nutzen müssen dabei in einem angemessenen Verhältnis stehen, damit das allseitige Interesse an der Entwicklung von Dauer ist. Die Herausforderung für die Entwicklung liegt insbesondere darin, die Balance zwischen einem durch die Transformation möglichen Mehrwert und den Aufwendungen zu halten. Dabei können und sollen weder eine Entwicklung einer reinen Renditemaximierung noch eine reine Subventionierung wertschöpfungsextensiver Betriebe Massstab dieser Balance sein.

Finanzpolitisch müssen also unterschiedliche Zielsetzungen unter einen Hut gebracht werden: Eine moderate Rendite für die Grundeigentümerin, die selbst zur Finanzierung der Entwicklung massgeblich beiträgt sowie die Vermeidung von zusätzlichen Belastungen für die öffentliche Hand. Für die Entwicklung des Dreispitz müssen Finanzmittel eingesetzt werden, die über eine Wertsteigerung bzw. erhöhtes Steueraufkommen zu erzielen sind. Dabei sollen siedlungspolitischen Zielen – wie dem angemessenen Schutz wertschöpfungsschwacher Nutzungen – Beachtung geschenkt werden.

Diese Zielsetzungen definieren auch den Rahmen für die Unterbaurechtnehmer und die Nutzer: So sollen Boden- und Mietkosten je nach Art der Nutzung differenziert werden, um damit auch wertschöpfungsextensiven Nutzungen eine wirtschaftliche Basis zu bieten. Durch wertschöpfungsintensive Nutzungen und erweiterte Nutzungspotenziale sollen dagegen neue Qualitäten massgeblich mitfinanziert werden, durch die der Dreispitz für jene Nutzer weiter an Attraktivität gewinnt.

Kostenaufteilung Aussagen über die Kostenaufteilung zwischen den Projektbeteiligten – insbesondere die Leistungen der öffentlichen Hand in Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Münchenstein und der Grundeigentümerin Christoph Merian Stiftung betreffend – werden zwischen den Entwicklungsträgern in den Städtebaulichen Verträgen geregelt (vgl. RE.2). Dabei werden die vielfältigen Abhängigkeiten, wie die jeweiligen Kosten und Nutzen von Investitionen, angemessen berücksichtigt, wie dies auch derzeit bei der Finanzierung der Planungskosten der Fall ist. Detaillierte Finanzierungsvorlagen zur gesamten Entwicklungsplanung können aufgrund des heutigen Stands der Richtplanung noch nicht mit ausreichender Sicherheit aufgestellt werden, da hierzu noch detailliertere Grundlagen notwendig sind (siehe auch den Bericht zur Mitwirkung, Finanzierung, S. 42f). Die Freigabe der erforderlichen Mittel aus den jeweiligen Budgets der öffentlichen Hand findet dabei im üblichen demokratischen Verfahren statt. Zeitgleich mit der Nutzungsplanung werden dazu die zugehörigen Planungs- und Investitionsvorlagen zum Beschluss vorgelegt (vgl. SE.6.3).

Die Finanzierung der Grün- und Freiräume wird durch die Grundeigentümerin sichergestellt.

Budget-Planungen Die Umsetzung des Transformationsprozesses erfordert finanzielle Mittel für Planungen und die Realisierung. Diese sind im Laufe des Prozesses schrittweise zu beantragen und von den jeweils Verantwortlichen zu genehmigen (vgl. SE.6.3). Dies ist jedoch nur

möglich, wenn die in der Entwicklungsträgerdelegation vertretenen Exekutiven die notwendigen Mittel frühzeitig in die langfristigen Budget-Planungen aufnehmen.

RE RECHT – ORIENTIERENDE INHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Die rechtliche Umsetzung der Ziele der Entwicklungsplanung Dreispitz soll mit unterschiedlichen, inhaltlich wie zeitlich aufeinander abzustimmenden Mitteln erfolgen: Dem behördenverbindlichen Richtplan Dreispitz, der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung und städtebaulichen Verträgen zwischen Gebietskörperschaften und der Grundeigentümerin.
- Die rechtlichen Festlegungen sollen einerseits wichtige Rahmensetzungen mit Instrumenten wie der Richt- und Nutzungsplanung dauerhaft festhalten, um somit Rechtsunsicherheiten zu vermeiden. Andererseits soll die Umsetzung der Entwicklungsziele an die Entwicklungsträger delegiert werden und so einfach und ortsbezogen wie möglich ablaufen.
- Das bestehende Recht, insbesondere die Dreispitzverordnung soll mit Inkrafttreten der künftigen Nutzungspläne angepasst bzw. ersetzt werden.

Die Wirkungs- und Leistungsziele werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

RE MASSNAHMEN (ORIENTIEREND)

| Nr. Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
|---------------------------------|---|----|---|----------|
| 1. Nutzungsplanung | ¹ Die Nutzungsplanung für den Dreispitz beinhaltet Rahmensetzungen mit Aussagen zu Art und Mass der Nutzungen, Bebauungsdichten, Baustrukturen, Höhen, Vorgaben zur Parkierung, aus dem Mobilitätsmanagement etc. Die Rahmensetzungen belassen Spielräume, die in den städtebaulichen Verträgen präzisiert werden. | N | | |
| | ² Die Festlegungen werden für den gesamten Dreispitz nach Teilgebieten getroffen, wobei Entwicklungsgebiete in separaten Planungsverfahren weitere und detailliertere Festlegungen erhalten können. | N | | |
| | ³ Auf Münchensteiner Gebiet werden ein gebietsübergreifender Teilzonenplan und Quartierpläne aufgestellt. | N | | |
| | ⁴ Auf baselstädtischem Gebiet werden ein gebietsübergreifender Bebauungsplan und Bebauungspläne für einzelne Teilgebiete aufgestellt. | N | | |
| | ⁵ Die nutzungsplanerischen Rahmensetzungen (Teilzonenplan/ Bebauungsplan) sind in Münchenstein und Basel-Stadt gemeinsam zu erarbeiten und zum gleichen Zeitpunkt in Kraft zu setzen. | N | | |
| | ⁶ Die Dreispitzverordnung wird mit Inkrafttreten der künftigen Nutzungspläne angepasst, bzw. durch sie ersetzt. | N | | |
| 2. Städtebauliche Verträge (SV) | ¹ Die Städtebaulichen Verträge (SV) regeln die Zusammenarbeit der Entwicklungsträger. Insbesondere bestimmen sie eine gemeinsame Trägerschaft der Partner, sowie die Organisation und Kompetenzverteilung dieser Trägerschaft. (→ OR.1) | SV | | |
| | ² Die Grundeigentümerin verpflichtet sich im ersten Städtebaulichen Rahmenvertrag zur Übernahme des Entwicklungsmanagements. (→ OR.1d) | SV | | |
| | ³ Die SV regeln die jeweiligen Kostenübernahmen und -verpflichtungen (Umbau/ Errichtung von Infrastrukturen, Initialprojekte, Bewirtschaftungsmodelle, Planungsleistungen, Varianzverfahren, etc.). (→ FI.2) | SV | | |
| | ⁴ Die SV übernehmen die im Richtplan formulierten Entwicklungsziele, welche als Richtschnur für die Transformation des Dreispitz dienen. Sie definieren Massnahmen, die zur Erreichung der Ziele führen. (→ SE.2) | SV | | |
| | ⁵ Die SV ergänzen damit die Nutzungsplanung und ermöglichen es, diese offener zu formulieren. Damit wird der Handlungsspielraum der Entwicklungsträger in Bezug auf die Umsetzung der Nutzungsplanung definiert. (→ RE.1) | SV | | |
| | ⁶ Die SV gewährleisten das öffentliche Interesse an der Sicherung von wertschöpfungsexintensiven Nutzungen. (→ SE.2.1, → NU.3a) | SV | | D |

Die Massnahmen werden in den Städtebaulichen Verträgen durch die Planungspartner/ Entwicklungsträger verbindlich geregelt (siehe RE.2).

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

RE ERLÄUTERUNGEN

Richtplan/ städtebaulicher Rahmenvertrag

Die im Rahmen des bisherigen Entwicklungsprozesses durch die Planungspartner formulierten langfristigen Zielsetzungen, die weiteren Handlungsschritte und die nötigen Koordinationsaufgaben sollen mit dem vorliegenden Richtplan definiert werden. Dieser ist nach seiner Verabschiedung und Genehmigung durch die Gemeindeversammlung Münchenstein und die Regierungsräte Basel-Stadt und Basel-Landschaft für die Behörden der beiden Kantone und der Gemeinde Münchenstein verbindlich und wird in der Regel nach ca. 15 Jahren überprüft. Über einen ersten städtebaulichen (Rahmen-) Vertrag verpflichtet sich die Grundeigentümerin ebenso auf die Entwicklungsziele des Richtplans, um langfristig ein konsistentes gemeinsames Handeln der Entwicklungsträger zu sichern.

Der Richtplan differenziert die Zuständigkeiten nach den Planungspartnern, wobei die zentralen Aufgabenbereiche in gemeinsamer Abstimmung zu lösen sind. Der Richtplan Dreispitz soll in der vorliegenden Form solange bestehen, als dass er von allen Partnern getragen wird. Jegliche Änderungen von Zielen und Festsetzungen des Richtplanes sind gegebenenfalls erneut zu beschliessen und zu genehmigen.

Nutzungsplanung/ städtebauliche Verträge

Nachfolgend zum Richtplan sind grundeigentümerverbindliche Festlegungen für die Umsetzung zu treffen, einerseits in der Nutzungsplanung (mit Gesetzescharakter) und andererseits in städtebaulichen Verträgen.

Die Nutzungsplanung legt für das gesamte Gebiet des Dreispitz' Rahmenvorgaben für zulässige Nutzungen, Bebauungsdichten, Bebauungshöhen etc. fest. Diese definiert insbesondere die städtebaulichen Vorgaben für die Grundeigentümerin. Für die Flächen auf dem Gebiet von Münchenstein erfolgen die Festlegungen in Teilzonenplänen, für die Flächen im Gebiet Basel-Stadt in Bebauungsplänen. Für die Entwicklungsgebiete (vgl. NU.2) sollen zudem speziellere, den weiteren Planerfordernissen entsprechende Festlegungen getroffen werden. Dies geschieht in Münchenstein in Quartierplänen und in detaillierteren Bebauungsplänen für Basel-Stadt. Ziel ist die gemeinsame Erarbeitung und ein gleichzeitiges Inkraftsetzen der rahmensetzenden Teilzonenpläne in Münchenstein und Bebauungspläne in Basel-Stadt. Dadurch soll der Transformationsprozess auch durch die künftigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Sinne einer gemeinsamen Entwicklung begleitet werden.

In den städtebaulichen Verträgen werden der Rahmen der Nutzungsplanung präzisiert, die Kompetenzverteilung der Entwicklungsträger rechtlich geregelt und die Kostenübernahmen und -verpflichtungen definiert. So werden insbesondere jene Festlegungen für den Transformationsprozess getroffen, die aufgrund der programmatischen Offenheit der Entwicklungsziele nicht im Rahmen der Nutzungsplanung zu regeln sind. Zudem werden auch die Vorgaben für Bauvorhaben ausserhalb der Entwicklungsgebiete näher definiert. Die Grundeigentümerin übernimmt im Weiteren die Pflicht und in Absprache mit den Entwicklungsträgern die Kompetenz für das Entwicklungsmanagement. Für den finanziellen Bereich werden die Verpflichtungen aller Seiten klar geregelt. Dies betrifft insbesondere jene Bereiche, die das Gesetz für den Dreispitz nicht abschliessend regelt (z.B. Verkehrsinfrastruktur), oder zusätzliche Leistungen (z.B. ein Lärmkataster als Management-Instrument).

Bestehendes Recht

Mit der Nutzungsplanung und den städtebaulichen Verträgen werden Regelungen in jenem Bereich gesetzt, der heute insbesondere durch die Dreispitzverordnung abgedeckt sind. Diese gilt heute in Basel-Stadt öffentlich-rechtlich, in Münchenstein als Anhang zu den Unterbaurechtsverträgen privatrechtlich. Die Verordnung ist daher an die neuen Instrumente anzupassen bzw. durch sie zu ersetzen. Dabei sollen, wo möglich, Elemente der Dreispitzverordnung übernommen werden.

Eine Revision der Richtplanung ist ca. alle 15 Jahre zu prüfen bzw. durchzuführen. Mit der gemeinsamen Verabschiedung des Richtplans über die Kantonsgrenze hinweg und der Verpflichtung der Grundeigentümerin über den ersten städtebaulichen (Rahmen-) Vertrag ist eine Revision nur gemeinsam sinnvoll. Die Entscheidung über eine revidierte Fassung liegt in Basel-Stadt wiederum beim Regierungsrat, in Münchenstein bei der Gemeindeversammlung. Eine Richtplanänderung erfolgt nach den in den kantonalen Planungsgesetzen umschriebenen Verfahren (Basel-Stadt §94 BPG; Basel-Landschaft §17 RGB).

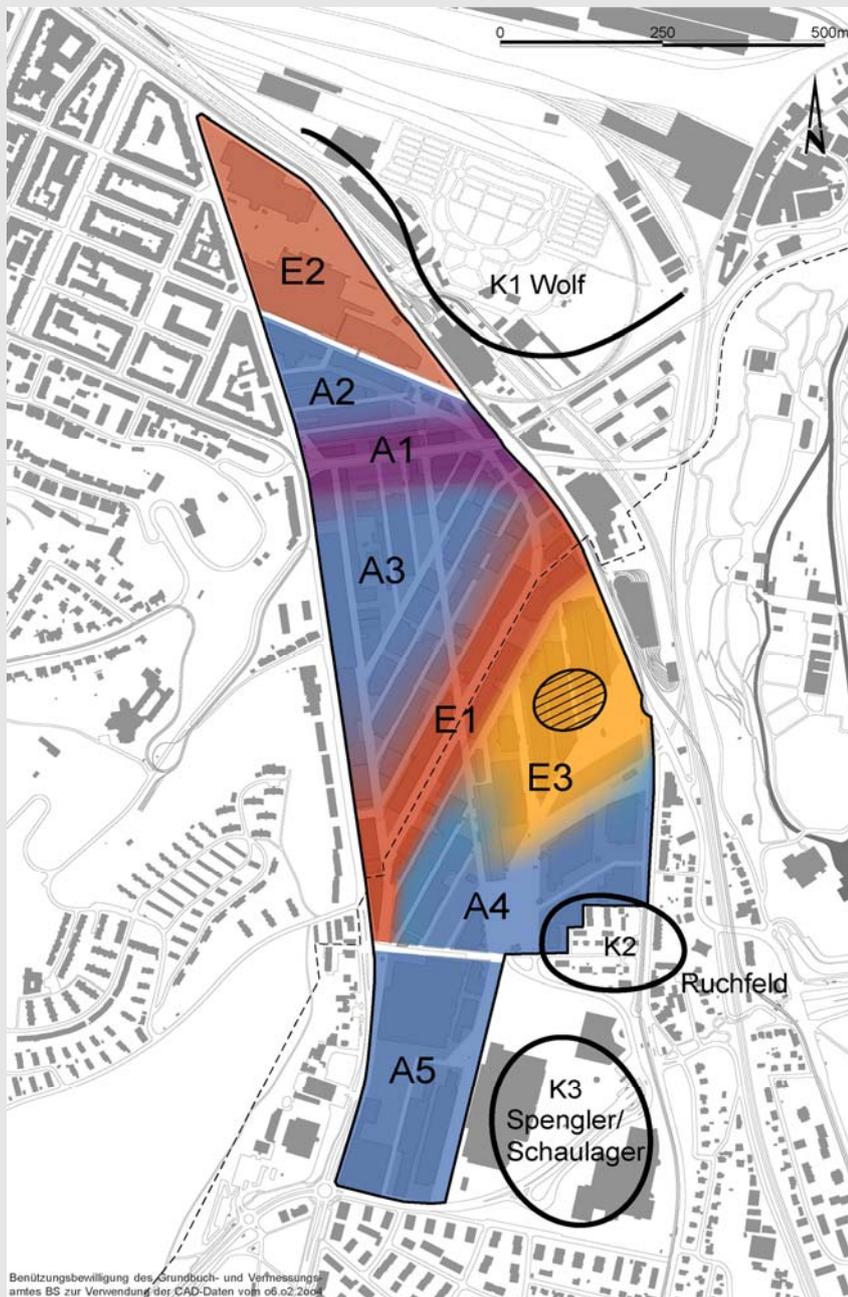
Auch die städtebaulichen Verträge sollen nur gemeinsam verändert werden. Anpassungen sind jedoch durch den vereinfachten Entscheidungsweg ausschliesslich über die Exekutiven schneller möglich.

Die Nutzungsplanung kann jeweils bei Bedarf überprüft werden, die Entscheidung liegt dabei immer bei den Legislativen, in Münchenstein zusätzlich der Genehmigung der Exekutive des Kantons.

NU NUTZUNG – GENEHMIGUNGSINHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Der Dreispitz soll im Sinne einer raumordnerischen Innenentwicklung wesentlich verdichtet werden. Das Mass der Nutzung soll sich dabei, unter Beachtung umweltrechtlicher Vorgaben und Konzeptionen zu regionalen Entwicklungsschwerpunkten, an städtebaulichen und wirtschaftlichen Zielen orientieren.
- Im Rahmen des Transformationsprozesses soll der Dreispitz für neue Nutzungen wie Kultur, Wohnen oder Dienstleistungsnutzungen geöffnet werden. Gemeinsam mit gewerblichen Nutzungen soll so ein vielfältig durchmischter und in seiner Eigenart unverwechselbarer Agglomerationsteil entstehen.
- Verdrängungseffekten von wertschöpfungsextensiven Nutzungen durch neue Nutzungen und Tertiärisierung soll durch die Wahl geeigneter Instrumente sowie der Konzentration wertschöpfungsintensiver Nutzungen auf drei Entwicklungsgebiete Einhalt geboten werden.



LEGENDE:

Entwicklungsgebiete:

- E1** Entwicklungsgebiete verdichtet; mittelfristig; mit Mindestanteil Wohnen
- E2** Entwicklungsgebiete verdichtet; langfristig; mit Mindestanteil Wohnen
- E3** Entwicklungsgebiet; mittelfristig; mit Mindestanteil Wohnen

Arbeiten:

- A1** Arbeitsmischgebiet verdichtet
- A2-5** Arbeitsgebiete
- Standort für Kultur/ Bildung
- siehe Koordinationsbedarf

| NU AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN | | | orient. | | |
|----------------------------|--|---|---------|----|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | Mass der Nutzung | Eine markante bauliche Verdichtung im gesamten Dreispitz gegenüber dem Stand 2006 wird angestrebt: ¹ Das Mass der Verdichtung orientiert sich an raumordnerischen, städtebaulichen, wirtschaftlichen und umweltrechtlichen Zielen und verkehrsinfrastrukturellen Rahmenbedingungen. (→ VE.1, → VE.5, → UM.1) ² Die umweltrechtlichen Ziele werden durch ein umfassendes Mobilitätsmanagement auch bei einer Nutzungsintensivierung des Dreispitz' sichergestellt. (→ UM.1) | N | | |
| a. | Bruttogeschossflächen | Der Umfang der Bruttogeschossflächen werden für einzelne Teilgebiete insgesamt festgelegt. Die Verteilung auf einzelne Parzellen erfolgt in Form einer Kontingentlösung. | N | SV | |
| 2. | Art der Nutzung | Nutzungsarten werden gemäss den verschiedenen Teilgebieten so definiert, dass neue Nutzungen vor allem in den Entwicklungsgebieten entstehen. (→ SE.2) ¹ Lärmempfindliche Nutzungen werden in den Entwicklungsgebieten vorgesehen. (→ UM.2) | N | | |
| a. | Entwicklungsgebiete, verdichtet (E1/ E2) | ¹ mögliche Nutzungen: Mischzonen Wohnen/ mässig störendes Arbeiten (vor allem Dienstleistung). ² Verdichtung gegenüber dem Stand 2006. | N | | |
| b. | Entwicklungsgebiet (E3) | mögliche Nutzungen: Mischzonen Schulen/ Wohnen/ mässig störendes Arbeiten (Dienstleistung, Gewerbe). | N | | |
| c. | Arbeitsmischgebiet, verdichtet (A1) | ¹ mögliche Nutzungen: Mischung verschiedener Arbeitsnutzungen (Dienstleistung, Gewerbe). ² Nachverdichtung gegenüber dem Stand 2006 | N | | |
| d. | Arbeitsgebiete (A2-5) | ¹ mögliche Nutzungen: Mässig bis stark störende Arbeitsnutzungen mit Ausschluss von Wohnnutzungen. ² Verdichtungsmöglichkeiten werden begrenzt. | N | | |
| 3. | Nutzungsanteile | Es sind Vorgaben für einzelne Nutzungen zu definieren und Mindest- bzw. Maximalflächenanteile festzulegen. | | | |
| a. | Gewerbe/ wertschöpfungsschw. Nutzungen | Gewerbe/ wertschöpfungsschwache Nutzungen werden durch die Städtebaulichen Verträge über einen Mindestanteil und durch Nutzungsklassen geschützt. (→ FI.1.3, → RE.2) | SV | | |
| b. | Wohnen | In den Entwicklungsgebieten wird ein Mindestanteil an Wohnnutzungen gesichert. (→ SE.2) | N | SV | |
| c. | Kultur | Die Entwicklungsträger sichern einen Mindestanteil an Nutzungen aus Kultur und/ oder Bildung über den gesamten Dreispitz. (→ SE.2) | SV | | |
| d. | Verkauf | ¹ Die Gesamtverkaufsflächen des Dreispitz werden auf dem heutigen Niveau generell limitiert. (→ VE.5) ² Von dieser generellen Limitierung ausgenommen sind Läden, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gastronomische Nutzungen. (→ VE.5) ³ Die Flächen neuer Verkaufsnutzungen (Verkaufsflächen und Flächen aller für den Betrieb des Ladens erforderlichen Nebenräume) werden beschränkt auf: 1000qm BGF für intensive Verkaufsnutzungen; 3000qm BGF für extensive Verkaufsnutzungen. ⁴ Für den Ersatz bestehender grösserer Verkaufsflächen kann ein städtebaulicher Vertrag zwischen den Entwicklungsträgern Ausnahmen regeln. (→ VE.5) | N | | |
| | | | N | | |
| | | | SV | | |
| NU KOORDINATIONSBEDARF | | | orient. | | |
| K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Abstimmung der Entwicklung Dreispitz mit dem Entwicklungsgebiet Wolf. | | | |
| K2 | Gebiet Ruchfeld | Abstimmen der Nutzungen mit den Nachbarquartieren, insbesondere dem Gebiet Ruchfeld. | | | D |
| K3 | Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager | Abstimmung der Entwicklung Dreispitz mit dem Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager. | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

NU ERLÄUTERUNGEN

- Mass der Nutzung** Für den Dreispitz wird eine langfristige Umnutzung zu einem nachverdichteten und mischgenutzten Agglomerationsteil angestrebt. Mit einer signifikanten Verdichtung des heute oft mit nur mit wenigen Geschossen genutzten Baugrundes wird eine Innenentwicklung umgesetzt. Die vorgesehene Nachverdichtung soll eine wirtschaftliche Entwicklung des Areals ermöglichen und raumordnerischen Aspekten Rechnung tragen. Eine Nachverdichtung und Erhöhung der baulichen Nutzflächen gegenüber dem heutigen Bestand wird für den Dreispitz in Abhängigkeit von den immissionsschutzrechtlichen Vorgaben, sowie vorhandenen Strassennetzkapazitäten realisiert. Ein Mobilitätsmanagement ermöglicht dabei durch verschiedene Massnahmen im Bereich des motorisierten Individualverkehrs, wie der Attraktivierung des öffentlichen Nahverkehrs und des Langsamverkehrs eine grösstmögliche Entkopplung von Bebauungsdichte und daraus resultierender Immissionen in den Bereichen Luft und Lärm. Die maximalen baulichen Nutzflächen sollen über Kontingente von Bruttogeschossflächen in den einzelnen Teilgebieten durch die Nutzungsplanung geregelt werden. So kann den besonderen Parzellenzuschnitten des Dreispitz' und den Grün- und Freiraumentwicklungszielen besser Rechnung getragen werden als durch fixe Ausnützungsziffern. Um die städtebauliche Eigenständigkeit der einzelnen Teilgebiete zu stärken, werden die Entwicklungsgebiete E1 und E2 ('mittlerer Broadway', Nordspitze) sowie das Arbeitsmischgebiet A1 um den Leimgrubenweg als verdichtete Gebiete ausgewiesen.
- Art der Nutzung/ Nutzungsanteile** Im Dreispitz sollen flexible Nutzungsstrukturen mit Standorten für Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen, sowie für kulturelle Zwecke und im Bildungsbereich angeboten werden. Damit soll die langfristige Umstrukturierung des heute im Wesentlichen gewerblich geprägten Dreispitz in einen vielfältig genutzten Agglomerationsteil gefördert und so zu einer Belebung beigetragen werden. Dafür werden verschiedene Teilgebiete mit unterschiedlichen Entwicklungszielen definiert, wobei einige Teilgebiete einer vorwiegend gewerblichen Nutzung vorenthalten bleiben, während für andere eine Entwicklung hin zu neuen Nutzungen wie Dienstleistung, Kultur oder Wohnen angestrebt wird. Die mögliche Art der Nutzung der einzelnen Teilgebiete soll im Rahmen der Nutzungsplanung weiter präzisiert werden. Vorgesehen sind drei Gebietstypen: Entwicklungs-, Arbeitsmisch- und Arbeitsgebiete.
- Entwicklungsgebiete/ Wohnen** Die drei Entwicklungsgebiete 'mittlerer Broadway' (E1), die Nordspitze (E2) und der 'Campus des Bildes' (E3) sollen von einem signifikanten Wohnanteil geprägt sein (mit Grössenwerten zwischen einem Drittel und der Hälfte der Nutzflächen). Gemeinsam mit einer Belebung des Dreispitz' durch Quartiersbesucher als Folge von Café- oder Lädenutzungen, trägt ein deutlicher Wohnanteil zu einer hohen Dichte sozialer Kontakte bei und stärkt so das subjektive Wohlempfinden der dort Wohnenden. Zur Mischnutzung der Gebiete E1 und E2 sind vorwiegend dienstleistungsorientierte und nur mässig störende gewerbliche Arbeitsnutzungen vorgesehen, für das Gebiet E3 insbesondere die avisierte Hochschulnutzung. Auf dem Wohnungsmarkt zielen die unterschiedlichen Entwicklungsgebiete auf verschiedene Segmente: Das Gebiet E2 soll das Gundeldinger Quartier erweitern und seine Infrastrukturen mitnutzen und stärken. Die Gebiete E1 und E3 zielen dagegen ohne eigenständigen Quartiercharakter und zugeordneter sozialer Infrastrukturen besonders auf Nischenangebote.
- Arbeits(misch)-gebiete/ Gewerbe** Die Arbeitsgebiete A2-A5 inkl. der Rangiergruppe sollen in erster Linie mässig bis stark störenden Arbeitsnutzungen dienen. Damit sollen gewerbliche und lärmemittierende Betriebe geschützt werden. Mögliche marktbedingte Verdrängungseffekte des bestehenden Gewerbes, als dem historisch typischen Nutzungsweig, sollen mit dieser Ausscheidung von Arbeitsgebieten eingeschränkt werden. Mit der örtlichen Konzentration der neuen Nutzungen auf die Entwicklungsgebiete wird der Entwicklungsdruck in den übrigen Gebieten reduziert. Eine Verdrängung wird durch eine Differenzierung von Nutzungsklassen zusätzliche eingeschränkt, wobei in den städtebaulichen Verträgen ein Mindestanteil von wertschöpfungsschwachen Klassen festgehalten wird.

Im verdichteten Gebiet A1 sollen verschiedene und gemischte Arbeitsnutzungen möglich sein, die dem Standort an einer wichtigen Verkehrsverbindung entsprechen. Daher soll dort eine Konzentration von Dienstleistungsnutzungen möglich sein, ohne besonderen Schutz von wertschöpfungsextensiven Nutzungen. Mit der Festsetzung des Gebiets A5 werden die Flächen u.a. als Produktionsstandort gesichert. Erst sich abzeichnende einschneidende Entwicklungen führen zu weitergehenden Planungen.

Neben dem Wohnen sind auch Nutzungen aus den Bereichen der Kultur und Bildung von grosser Bedeutung für den Transformationsprozess. Durch sie wird zur Belebung des Gebiets beitragen, da es so auch dreispitzfremden Nutzern zugänglich gemacht wird und ihnen dabei als ein Teil der Agglomeration ins Bewusstsein rückt. Diese Nutzungen stellen zudem Kristallisationspunkte für weitere Entwicklungen und Folgenutzungen dar. Ihr Anteil soll nicht für einzelne Teilgebiete definiert, sondern durch die Entwicklungsträger insgesamt über den ersten städtebaulichen Rahmenvertrag festgelegt werden. Als ersten Schwerpunkt wird nach Beschluss der Kantonsregierungen die Hochschule für Gestaltung und Kunst im Teilgebiet E3 angesiedelt.

Kultur/ Bildung

Verkaufsflächen stellen für die Entwicklung im Dreispitz in mehrfacher Hinsicht eine Herausforderung dar: In Form von publikumsintensiven Nutzungen verursachen sie einen hohen Anteil am Verkehrsaufkommen, mit entsprechend nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltqualität und Strassennetzbelastung. Auch tragen zusätzliche grosse Verkaufsflächen zu Kaufkraftverschiebungen im Bereich des Detailhandels bei. Umgekehrt bieten zentrumsnahe und gut durch den öffentlichen Nahverkehr erschlossene grossflächige Einzelhandelsstandorte die Möglichkeit, auch ohne lange Autofahrten erreicht zu werden. Um keine weiteren Verkehre im Dreispitz durch weitere Verkaufsflächen zu bewirken, werden deshalb die Gesamtverkaufsflächen des Dreispitz' auf dem heutigen Niveau generell limitiert. Gastronomische Betriebe und unmittelbar der Quartiersversorgung dienende Läden sind von dieser Begrenzung ausgenommen und damit möglich.

Verkauf

(...) Des Weiteren werden die Bruttogeschossflächen für neue Verkaufsnutzungen – die die eigentlichen Flächen für den Verkauf und die für den Betrieb des Ladens erforderlichen Nebenräume umfassen – beschränkt, da insbesondere grossflächige Einzelhandelsbetriebe verkehrintensiv sind. Hierbei wird unterschieden zwischen intensiven Verkaufsnutzungen (Lebensmittel, Einkaufszentren), die auf 1000qm beschränkt werden und extensiven Verkaufsnutzungen (Einzel- und Fachhandel, Fachmärkte), die auf 3000qm beschränkt werden. Damit wird den flächenbezogenen Spezifika der unterschiedlichen Sortimente Rechnung getragen. Da der Dreispitz ein gut in den Agglomerationsraum integrierter Standort mit schon heute bestehendem grossflächigem Einzelhandel ist, sollen durch städtebaulichen Vertrag Ausnahmen von der betriebsbezogenen Flächenlimitierung möglich sein, um den Standort auch nach eventuellen Veränderungen im Bestand für grossflächigen Einzelhandel offen zu halten. Der Rahmen der generellen Limitierung, die umweltrechtliche Verträglichkeit und mögliche Effekte auf die Nachbarquartiere sind dabei zu berücksichtigen.

Unmittelbar angrenzend zum Dreispitz befinden sich mit den Gebieten ‚Wolf‘ im Nordosten und ‚Spengler/ Schaulager‘ im Südosten zwei Entwicklungsgebiete mit hohem Veränderungspotenzial. Bei beiden sind die Entwicklungsziele noch weitgehend offen, vor allem beim Areal ‚Wolf‘ bestehen auch grosse bauliche Nutzungsreserven. Die Entwicklung in diesen Gebieten und im Dreispitz sind künftig eng aufeinander abzustimmen.

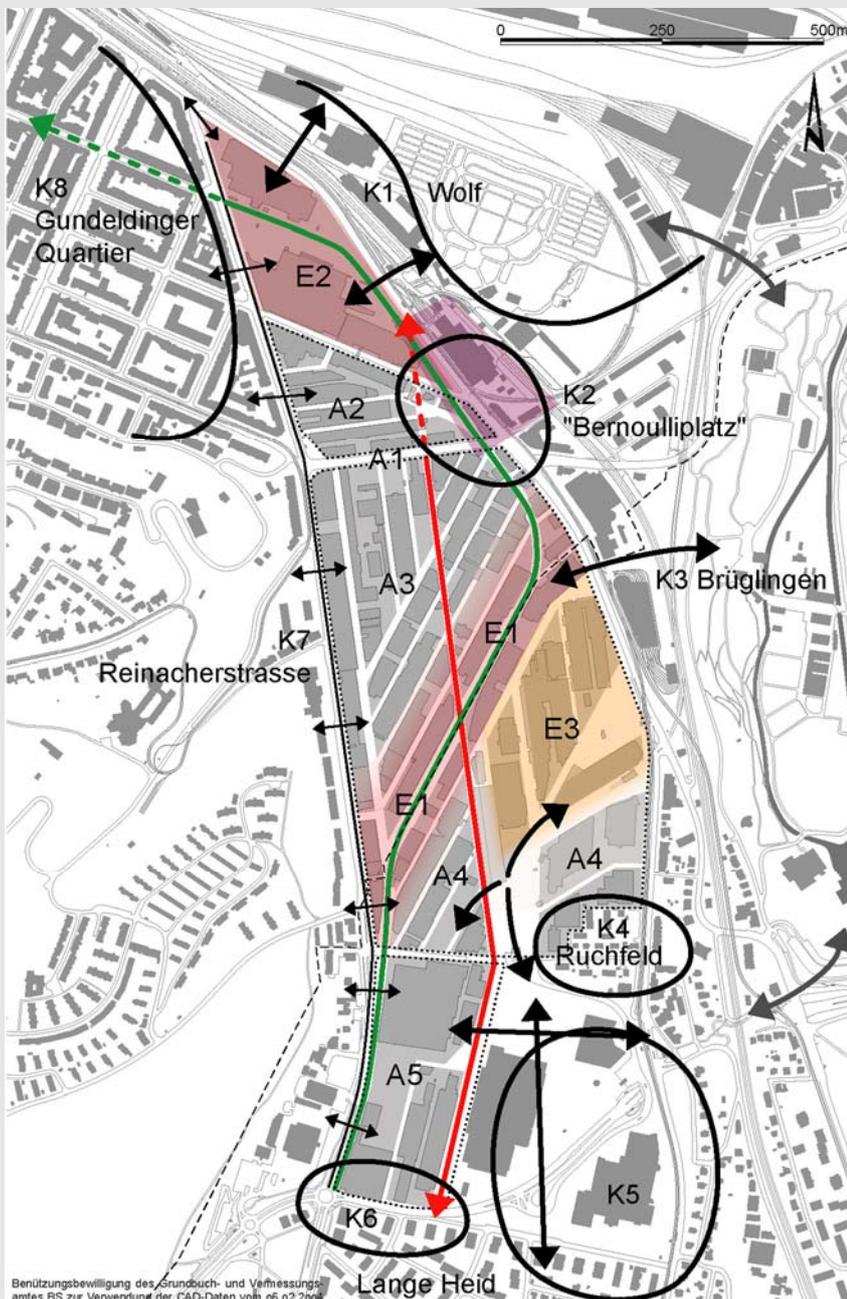
Benachbarte Gebiete (siehe Koordinationsbedarf)

Die Nachbarschaft des Dreispitz' zum Wohngebiet Ruchfeld mit gänzlich unterschiedlichen Bau- und Nutzungsstrukturen ist bislang mit einer gegenseitigen Abriegelung beantwortet worden. Durch eine grössere gegenseitige Abstimmung bei einem Wechsel der Nutzungen soll diese Abriegelung längerfristig minimiert werden.

ST STÄDTEBAU – GENEHMIGUNGSINHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Die Öffnung, Integration und Anbindung des Dreispitz' in die Nachbarquartiere soll verbessert werden.
- Der gesamte Dreispitz soll öffentlich zugänglich werden. Nutzungsintensivierung und -mischung tragen zur Erhöhung der Sicherheit im öffentlichen Raum bei.
- Die bestehenden Bebauungsstrukturen und Bautypen sollen in ihrer Unverwechselbarkeit die Grundlage für die künftige Bebauung bilden.
- Eine hochwertige Gestaltung der Entwicklungsgebiete in den Bereichen ‚Manhattan‘, ‚Queens‘ und dem ‚mittleren Broadway‘ sowie deren bauliche Differenzierung gegenüber den anderen Gebieten soll sichergestellt werden.
- Wichtige Strassen- und Platzräume – wie ‚Bernoulliplatz‘, ‚Campus des Bildes‘, ‚Broadway‘ oder Frankfurt-Strasse – sollen ihrer Bedeutung entsprechend sorgfältig gestaltet werden und so gliedernde und integrierende Funktion für die Raumstruktur des Dreispitz' übernehmen.
- Dabei soll der ‚Broadway‘ das zentrale, identitäts- und orientierungsstiftende Rückgrat des Dreispitz' bilden.



LEGENDE:

- Aufheben der Dreispitz-Barrieren (Zäune und Tore)
- Fussgängeranbindungen und Öffnung von Barrieren, innerhalb des Dreispitz' und in die Umgebung (Lage: symbolisch/ zu überprüfen)
- "Bernoulliplatz": funktionell-städtebauliche Anbindung/ Quartierseingang (S-Bahn, Tram, Bus)
- "Broadway"
- Frankfurt-Strasse: mit Verlängerung und städtebaulicher Anbindung nach Münchenstein
- Varianzverfahren/ Sondernutzungsplanung zur Sicherung der Gestaltqualität und Präzisierung der Höhenentwicklung
- "Campus des Bildes": Varianzverfahren/ Sondernutzungsplanung zur Sicherung der Gestaltqualität und städtebaulicher Zusammenhänge
- K1-K8 siehe Koordinationsbedarf
- E1-A5 Teilgebietsbezeichnungen siehe Plan NU Nutzung
- orientierend: Fussgängerverbindungen von Stadt- und Freiräumen im weiteren Umfeld

| ST AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN | | | orient. | | |
|----------------------------|----------------------|--|-------------------------------|---|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | Öffnung nach Aussen | Die Integration des Dreispitz' in die umgebenden Siedlungsstrukturen wird verbessert: ¹ Durch die Öffnung der Arealumzäunung wird die Zugänglichkeit erhöht. (→ ST.2.1) ² Der Bereich des ‚Bernoulliplatzes‘ wird als zentraler Quartierseingang gestaltet. (→ FR.K2) ³ Eine Anbindung an den Park Brüglingen wird sichergestellt. (→ FR.K3) | SV P SV P | | |
| 2. | Öffnungen im Inneren | ¹ Eine öffentliche Zugänglichkeit wird für den gesamten Dreispitz sichergestellt. (→ ST.1.1, → FR.1.2) ² Der ‚Broadway‘ wird als zentrales Identitäts- und Verbindungselement gestaltet. (→ FR.3a) ³ Die Frankfurt-Strasse wird nach Norden verlängert. (→ FR.3b) ⁴ Eine bessere Verbindung der Teilgebiete A4/ A5/ E3 zur Überwindung der Barriere der Gleisanlagen wird sichergestellt. (→ FR.1.2) | N SV N SV N SV | | |
| 3. | Baustruktur | ¹ Die bestehenden zeilenförmigen Bebauungsstrukturen in den Gebieten A1-A5 und E1 und E3 werden erhalten und weiterentwickelt. ² In der Nutzungsplanung sind diese Strukturen in Form von Baufeldern zu sichern. | N SV N | | |
| 4. | Höhenentwicklung | ¹ In den Entwicklungsgebieten können grössere bauliche Höhen mit Quartier-/ Bebauungsplänen nur aufgrund von städtebaulichen Varianzverfahren und der Festlegung in Sondernutzungsplanungen definiert werden. ² In übrigen Gebieten werden die Höhen generell begrenzt. | N SV N | | |
| 5. | Qualitätssicherung | ¹ Für die Entwicklungsgebiete sind Varianzverfahren unter Berücksichtigung der bisherigen Vorarbeiten vorzusehen. Resultate aus den Varianzverfahren sind in Sondernutzungsplänen rechtlich festzulegen. (→ SE.5.1) ² Eine hohe Gestaltqualität wird für zentrale Strassen- und Platzräume und deren baulichen Fassung durch eine fachliche Begleitung und/ oder durch Varianzverfahren sichergestellt. (→ SE.5.2) ³ Varianzverfahren sind insbesondere für den ‚Bernoulliplatz‘, den ‚Campus des Bildes‘ sowie für den ‚Broadway‘ durchzuführen. (→ FR.3a/f) | N SV SV SV | | |

| ST KOORDINATIONSBEDARF | | | orient. | | |
|------------------------|---|--|---------|--|--|
| K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Integration der Anbindungen des möglichen Entwicklungsgebiets Wolf an den Dreispitz. | | | |
| K2 | Quartierseingang ‚Bernoulliplatz‘ | Gestaltung des Quartierseingangs ‚Bernoulliplatz‘. | | | |
| K3 | Botanischer Garten Brüglingen | Anbindung an den Botanischen Garten Brüglingen herstellen, unter besonderer Beachtung vorhandener Naturschutzobjekte. | | | |
| K4 | Gebiet Ruchfeld | Abstimmen der städtebaulichen Entwicklung Dreispitz mit dem Gebiet Ruchfeld. | | | |
| K5 | Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfungen im Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager in Richtung Münchenstein West. | | | |
| K6 | Quartier Lange Heid | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfung des südlichen Dreispitz'/ Frankfurt-Strasse an das Quartier Lange Heid. | | | |
| K7 | Reinacherstrasse | Öffnen des Dreispitz nach Westen/ zur Reinacherstrasse. | | | |
| K8 | Anbindung Gundeldinger Quartier | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfung des nördlichen Dreispitz' an das Gundeldinger Quartier; Verknüpfen von ‚Broadway‘ und Boulevard Güterstrasse. | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf
 § Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS
 P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

ST ERLÄUTERUNGEN

Mit einer gezielten Steuerung der Entwicklung im Dreispitz soll aus städtebaulicher Sicht der Anspruch verbunden werden, heutige siedlungs- und bebauungsstrukturelle Defizite zu verbessern und gleichzeitig den Dreispitz gemäss ‚Vision‘ und ‚Entwicklungskonzeption‘ als einen Agglomerationsteil mit eigenständigen Charakteren zu entwickeln.

Öffnung nach Aussen

Die Transformation des ‚Dreispitz‘ zu einem in die umgebende Stadtstruktur integrierten, mischgenutzten und belebten Agglomerationsteil erfordert auf siedlungsstruktureller Ebene die Verbesserung der Verzahnung des bis dato abgeschlossenen Siedlungskörpers nach aussen. Um die Voraussetzungen hierfür zu schaffen, sollen die Ränder des ‚Dreispitz‘ zur umgebenden Agglomeration geöffnet werden. Dafür sollen einerseits die Umzäunungen und Tore des ‚Dreispitz‘ entfernt werden. Weiter gilt es, durch bauliche Verbindungen, Überbrückungen und Öffnungen bestehender baulicher und verkehrlicher Barrieren die Anbindungen der benachbarten Stadträume zu verbessern. Eine zentrale Funktion als Anknüpfungspunkt und Quartierseingang für den Dreispitz übernimmt dabei der ‚Bernoulliplatz‘ mit dem S-Bahn-Haltestelle Dreispitz. Ihm soll darum unter funktionell-verkehrlichen wie städtebaulichen Gesichtspunkten eine hohe Aufmerksamkeit zukommen. Ergänzt wird dieser Anknüpfungspunkt durch eine enge Anbindung an das Gundeldinger Quartiers durch die Verknüpfung des ‚Broadways‘ mit dem Boulevard Güterstrasse. Im weiteren soll die Erreichbarkeit des Gebiets ‚Wolf‘ und des Botanischen Garten Brüglingen aus dem Dreispitz optimiert sowie durch eine Öffnung nach Westen/ zur Reinacherstrasse sowie nach Süden eine Anknüpfung an die bestehenden Stadt- und Grünräume der Quartiere Gundeldingen, Bruderholz und Lange Heid geschaffen werden. In diesem Sinne ist langfristig auch die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten durch das Areal ‚Spengler/ Schaulager‘ in die benachbarten Münchensteiner Quartiere anzustreben. Der abrupte Übergang und die gegenseitige Abriegelung des ‚Dreispitz‘ zum Wohngebiet Ruchfeld soll bei bedeutenden Veränderungen überprüft und möglichst verbessert werden.

Öffnungen im Inneren

Auch gebietsintern soll dem Aspekt der Öffnung Rechnung getragen werden. Dies soll durch die öffentliche Zugänglichkeit der gebietsinternen Strassen und einer allgemein zu verbessernden Durchwegung (vgl. VE.2) erreicht werden. Die Öffnung soll parallel zu einer Belegung durch eine Nutzungsmischung (vgl. NU/ Entwicklungsgebiete) vorgenommen und die Sicherheit im öffentlichen Raum durch zusätzliche Massnahmen wie z.B. eine gute Beleuchtung verstärkt werden.

Der ‚Broadway‘ soll als ein neues und zentrales Erschliessungs- und Verbindungselement der Teilgebiete des Dreispitz gestaltet werden, das Identifikationsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten bietet. Die Frankfurt-Strasse bildet mit einer funktionalen Verlängerung im Norden bis zum ‚Bernoulliplatz‘ (Nord) eine zentrale Erschliessungsachse und dient der besseren Orientierung. Im südlichen Dreispitz sollen die Barrieren der Gleisanlagen durch Passerellen überspannt werden.

Baustruktur

Die Transformation geht vom heutigen Gebäudebestand aus. Die vorhandenen Baustrukturen in den Gebieten A1-A5, E1 und E3 die durch die doppelseitige Erschliessung und einheitliche Parzellentiefe gekennzeichnet sind, sollen auf Grund ihrer Charakteristik und Einzigartigkeit erhalten und weiterentwickelt werden. Die aufgrund der Erschliessung entstandenen Baufelder sollen als solche erkennbar bleiben. Von grosser Bedeutung sind dabei die mehrheitlich geschlossenen Strassenräume und die unterschiedlichen Bauhöhen. Es ist im weiteren Projektverlauf zu prüfen, ob einzelne charakteristische Bauten erhalten bleiben können, und dazu in die kommunalen Bauinventare schützenswerter Bauten aufgenommen werden soll.

Eine besondere Herausforderung im Umgang mit der vorhandenen Baustruktur liegt damit darin, die bis heute abgeschlossene ‚Gewerbeinsel‘ des Dreispitz‘ räumlich wie für neue Nutzungen zu öffnen, als auch in ihrem Gepräge als eigenständigen Siedlungsteil erfahrbar zu belassen. So können einerseits spezifische Standortqualitäten geschaffen, und andererseits den Forderungen der Denkmal- und Ortsbildpflege angemessen Rechnung getragen werden.

Die Transformation der Baufelder erfolgt durch gezielte Höhen- und Dichtevorgaben. Diese sollen so geregelt werden, dass unterscheidbare Gebiete im Dreispitz entstehen. Sie sind im Rahmen der folgenden Nutzungsplanung zu detaillieren. Die flächigen Arbeits- und Arbeitsmischgebiete A1-A5 sollen in ihrer Höhenentwicklung durch maximale Gebäudehöhen und Lichteinfallswinkel auf ein Niveau beschränkt werden, das sich eher an der tatsächlich erreichten als der heute möglichen Ausnützung orientiert. Konkrete Höhenangaben werden dabei in Abhängigkeit von Vorgaben zur Wirtschaftlichkeit, Umweltrecht und bauliche Dichte getroffen. Die Entwicklungsgebiete E1 und E2 sollen dagegen mit einer Verdichtung und grösseren Höhen klar heraustreten um so den Dreispitz zu gliedern. Während im Gebiet E1 das Ziel eine Nutzung ‚über den Dächern‘ der umgebenden Teilgebiete ist, soll die Nordspitze den Dreispitz mit markanten Höhen in der gesamten Stadtstruktur markieren.

Höhenentwicklung

Um die stadträumlichen Qualitäten und möglichen Höhenentwicklungen zu präzisieren, sollen insbesondere für die Entwicklungsgebiete Varianzverfahren unter Berücksichtigung der bisherigen Vorarbeiten angestrebt werden, deren Ergebnisse als Vorgaben für Bebauungs-/ resp. Quartierpläne dienen und durch Festlegungen in Sondernutzungsplänen auch rechtlich gesichert werden sollen. Damit sollen in diesen Gebieten, für die eine stärkere Transformation im Sinne der ‚Vision‘ anzustreben ist, Qualitäten geschaffen werden, die nicht zuletzt die Attraktivität für künftige Nutzungen erhöht. Komplementär zur Bebauung soll die Gestaltung der wichtigsten öffentlichen Räume – des ‚Bernoulliplatzes‘, des ‚Broadways‘ oder im Bereich des ‚Campus des Bildes‘ – durch Varianzverfahren einbezogen werden.

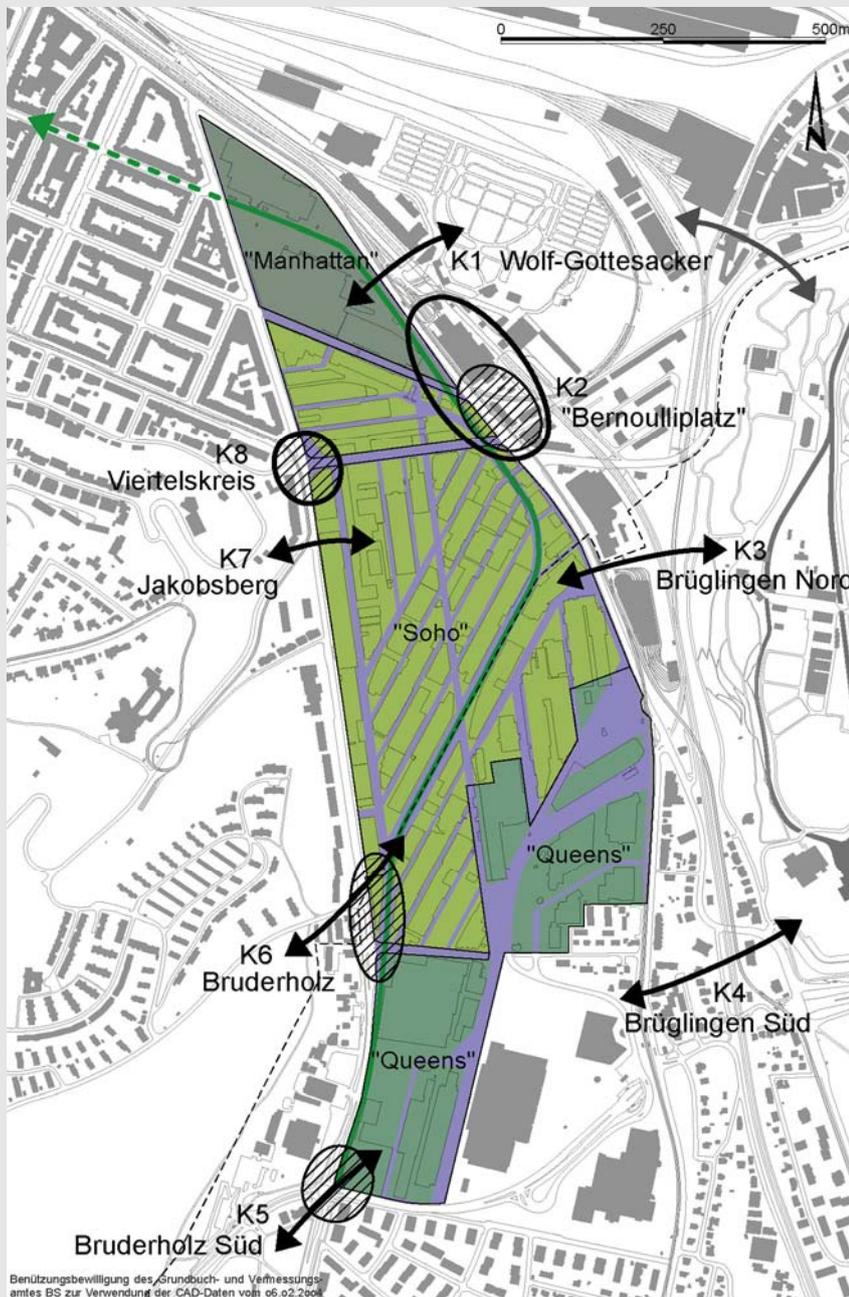
Qualitätssicherung

Für zentrale Strassen- und Platzräume, die nicht über Varianzverfahren definiert werden (z.B. Leimgrubenweg, Frankfurt-Strasse), soll die gestalterische Qualität durch eine fachliche Begleitung beurteilt werden. Diese vertritt auch die Entwicklungsziele für den Dreispitz – insbesondere bei Gestaltungsfragen – grenzübergreifend gegenüber den kommunalen und kantonalen Instanzen.

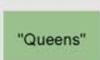
FR FREIRAUM UND ERHOLUNGSRAUM – GENEHMIGUNGSMATERIAL

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Die Freiflächenversorgung innerhalb des Dreispitz' soll quantitativ verbessert werden.
- Mit den Freiräumen sollen neue Qualitäten im Dreispitz geschaffen werden.
- Die Freiräume haben das Potential, Initialcharakter für den Transformationsprozess zu übernehmen. Daher soll ihrer Umsetzung hohe Priorität zukommen.
- Strassen und Freiräume sollen einen durchgehend öffentlichen Charakter erhalten.
- Die verschiedenen Teilgebiete des Dreispitz' sollen durch unterschiedliche Freiraumtypen ausgezeichnet werden. Der ‚Broadway‘ soll als zentraler, linearer, baumbestandener Freiraum verbindende Funktion übernehmen.



LEGENDE:

-  öffentliche Zugänglichkeit aller Strassen und nicht genutzter Gleisflächen
-  baumbestandener "Broadway"
-  "Manhattan" Bereich "Manhattan" mit Grosseem Platz
-  "Soho" Bereich "Soho" mit Pocket-Parks
-  "Queens" Bereich "Queens" mit Kleinplätzen/ Kleinparks
-  Freiräume und Plätze mit wichtiger Anbindungsfunktion
-  siehe Koordinationsbedarf
-  orientierend: Fussgängerverbindungen von Stadt- und Freiräumen im weiteren Umfeld

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2009

| FR AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN | | | orient. | | |
|----------------------------|-----------------------------|---|---------|---|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | Freiräume | ¹ Durch städtebauliche Verträge und Nutzungsplanung wird die Versorgung des Dreispitz' mit Freiflächen wesentlich verbessert. (→ ÖK) ² Die öffentliche Zugänglichkeit aller an den Strassenraum angrenzenden Freiräume/ Freiflächen wird gesichert. (→ ST.2.1) | N SV | | D |
| 2. | Freiraumtypen | Es werden lineare (a-c) und punktuelle/ flächige (d-g) Freiraumtypen für die einzelnen Teilgebiete realisiert, die hohen Anforderungen an ihre Nutzbarkeit, ökologische Funktionen und Gestaltung genügen: (→ ÖK.1, → UM.5) | | | |
| a. | 'Broadway' | Der 'Broadway' wird als durchgehend mit Bäumen versehener Freiraum mit vorherrschendem Grüncharakter umgesetzt, unter spezieller Beachtung der ÖV-Trassierung. (→ ST.2.2, → ST.5.3, → VE.7.3, → VE.3.4) | N SV | | |
| b. | Frankfurt-Strasse | Die Frankfurt-Strasse wird gemäss ihrer Funktion als interne Erschliessungsachse des Dreispitz durch motorisierten Individualverkehr, Fuss- und Veloverkehr gestaltet. (→ ST.2.3, → VE.7.1) | SV | | |
| c. | Vorbereiche und Gleisfelder | Vorbereiche und Gleisflächen werden zur Umsetzung ihrer bedeutenden Funktion als linear-vernetzende Grün- und Freiraumstrukturen gestaltet. (→ VE.7.2, → ÖK.1) | N SV | | D |
| d. | Grosser Platz | Der Grosse Platz wird als zentrale Freifläche im Bereich 'Manhattan' gestaltet. (→ ST.5.1) | N SV | | |
| e. | Pocket-Parks | Pocket-Parks werden als kleinmasstäbliche, sich in die Zeilenstruktur einfügende Parkelemente im Bereich 'Soho' angelegt. Sie bilden ein enges Netz von baumbestandenen Freiräumen und werden in Abhängigkeit der bereits erreichten baulichen Verdichtung realisiert. (→ ÖK.1) | N SV | | |
| f. | Kleinplätze/ Kleinpärke | Mehrere Freiflächen unterschiedlicher Gestalt und Ausformung werden im Bereich 'Queens' als Kleinplätze und Kleinpärke geschaffen. (→ ST.5.1, → ST.3) | N SV | | |
| g. | Dachgärten | Private und halbprivate Dachgärten mit intensiver Begrünung ergänzen die öffentlichen Freiräume am Boden und schaffen neue räumliche Bezüge. (→ ÖK.1.3) | N SV | | D |
| 3. | Umsetzung | Die Realisierung der Freiräume begleitet den Transformationsprozess langfristig. ¹ Mehrere Initialprojekte dienen als Anstoss für die Entwicklung und werden kurzfristig-prioritär (bis ca. 2008) umgesetzt. (→ FI.2) ² Die Realisierung der Freiräume soll der Umnutzung des Gebäudebestandes vorausgehen. Sie ist in Abhängigkeit von der erreichten baulichen Verdichtung verpflichtend sicherzustellen. ³ Freiräume werden dabei im Rahmen der Nutzungsplanung vorrangig auf jenen Baurechtsparzellenflächen festgelegt, die nicht zugleich Unterbaurechtsparzellen sind. | SV | | |
| 4. | Qualitätssicherung | ¹ Die Qualität aller Grün- und Freiräumen wird durch fachliche Begleitung sichergestellt. (→ SE.5.3) ² Varianzverfahren sind durchzuführen für: die Initialprojekte der Pocket-Parks, den Bereich des 'Broadway', die Kleinplätze sowie für den Grossen Platz. (→ ST.5) | SV | | D |

| FR KOORDINATIONSBEDARF | | | orient. | | |
|------------------------|----------------------|--|---------|--|--|
| | | Anbindungen, insbesondere für Fussgänger, sind in die umliegenden Frei- und Grünräume herzustellen und mit diesen abzustimmen: | | | |
| K1 | Wolf-Gottesacker | Anbindung an den Bereich Wolf-Gottesacker. | | | |
| K2 | 'Bernoulliplatz' | Freiflächen und Fussgängeranbindung im Bereich 'Bernoulliplatz' (Quartierseingang und ÖV-Haltestelle). | | | |
| K3 | Park Brüglingen Nord | Anbindung an den Park Brüglingen (Nord), unter Beachtung vorhandener Naturschutzobjekte. | | | |
| K4 | Park Brügl. Süd | Anbindung an den Park Brüglingen (Süd). | | | |
| K5 | Bruderholz Süd | Anbindung der Freiflächen Bruderholz-Süd. | | | |
| K6 | Zwölfjuchartenw. | Anbindung der Freiflächen Bruderholz/ Zwölfjuchartenweglein. | | | |
| K7 | Jakobsberg | Anbindung zum Bereich des Jakobsberg. | | | |
| K8 | Viertelskreis | Abstimmung der Freiraumgestaltung mit Verkehrsführung und Städtebau im Bereich des Viertelskreis/ Gundeldingerstrasse. | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf
 § Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS
 P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

FR ERLÄUTERUNGEN

Freiräume Im Rahmen der Entwicklungsplanung Dreispitz ist der Freiraumaspekt ein wichtiger Faktor für das Gelingen des Umstrukturierungsprozesses von einem fast reinen Industrie- und Gewerbeareal in einen verdichteten, mischgenutzten Agglomerationsteil. Gemäss dem Potential von Freiräumen, Initialprojekte für die Dreispitzentwicklung im öffentlichen Raum zu sein, gilt es, der Umsetzung des Freiraumkonzepts eine hohe Priorität einzuräumen. Insbesondere werden damit die Ziele einer quantitativen und qualitativen Verbesserung der Freifächensituation im Dreispitz angestrebt. Damit sollen die heute bestehenden Defizite ausgeglichen und neue Stadtraumqualitäten geschaffen werden, die, bei funktioneller Aufrechterhaltung heutiger betrieblicher Abläufe, zur Umfeldattraktivierung für neue Nutzungen beitragen. Im Wesentlichen bilden dabei die Vorarbeiten aus dem Freiraumkonzept Dreispitz die Grundlage.

Die heutigen Defizite in Menge und Zugänglichkeit von Freiräumen sollen mit der Öffnung des Dreispitz' zudem durch eine prinzipielle öffentliche Zugänglichkeit aller nicht-bebauten Räume mit Ausnahme von den inneren Bereichen der Unterbaurechtsparzellen behoben werden. Um die Freiräume auch in funktioneller Hinsicht für Fussgänger und Velofahrer zu vernetzen, soll die Durchlässigkeit innerhalb des Dreispitz für Langsamverkehr erhöht und sichere Querungsstrecken zu umliegenden Quartieren, Plätzen, Haltestellen des ÖV und Grünräumen ermöglicht werden. (Vgl. VE.2)

Freiraumtypen Abgeleitet aus der städtebaulichen Struktur und der Lage werden für die verschiedenen Teile des Dreispitz' Freiraumtypen entwickelt, die identitätsbildend wirken und die einzelnen Teilgebiete charakterisieren.

Lineare Freiräume: Einem grünen, baumbestandenen Rückgrat gleich, kommt dem sich durch den Dreispitz ziehenden ‚Broadway‘ eine zentrale Freiraumfunktion zu, die sowohl Aufenthaltsqualitäten bieten, als auch verbindende Funktionen zwischen den Teilgebieten übernehmen soll. Während der ‚Broadway‘ ausschliesslich dem Fuss- und Veloverkehr sowie dem öffentlichen Verkehr zur Verfügung stehen soll, übernimmt die Frankfurt-Strasse als weiterer zentraler Strassenraum hauptsächlich eine verkehrerschliessende Funktion für den motorisierten Individualverkehr, wie auch dem Fuss- und Veloverkehr. Zur Verbesserung der ökologischen Vernetzung (vgl. ÖK.1), der Gestalt- und der Aufenthaltsqualität sollen brachgefallene Gleisflächen sowie Vorbereiche an Erschliessungsstrassen für einen Bewuchs mit Spontanvegetation genutzt werden.

Punktuelle und flächige Freiräume: Platzförmige Freiräume sollen die unterschiedlichen Qualitäten der Teilgebiete (Bebauungsstruktur, Bestand, Dichte etc.) stärken: Ein grosser städtischer Platz soll das Zentrum der Nordspitze (‚Manhattan‘) bilden; ein dichtes Netz von kleinmassstäblichen, baumbestandenen Parkelementen (Pocket-Parks) strukturiert netzartig den mittleren Teil (‚Soho‘); aneinanderfolgende, abwechslungsreiche grüne Kleinparks und befestigte Kleinplätze unterschiedlicher Gestalt zeichnen den südlichen Teil des Dreispitz (‚Queens‘) aus. Die öffentlichen Freiräume am Boden werden durch private und halbprivate Dachgärten ergänzt, die durch die Aussicht neue Bezüge im Raum und dadurch eine zusätzliche Qualität für den Dreispitz schaffen. Sie sollen im Allgemeinen den Bewohnenden und Arbeitenden zugänglich gemacht werden. Einzelne Dachgärten sollen zudem als halböffentliche, z.B. gastronomische Nutzungen dienen.

Umsetzung Der hohen Priorität der Freiräume entsprechend, sollen kurzfristig zu realisierende Initialprojekte dazu dienen, den Transformationsprozess von Anfang an kenntlich zu machen. Einige Pocket-Parks, Teile des ‚Broadways‘, die Umgestaltung von Bahnarealen und Vorbereichen etc. sollen daher frühzeitig verwirklicht werden und den Beginn einer die Transformation begleitenden Umsetzung der Entwicklungsziele im Bereich der

Freiräume und Grünflächen markieren. Darüber hinaus ist Ziel, die weiteren Freiräume jeweils vor dem Neu- und Umbau von Gebäuden zu realisieren.

Um den heute hohen Anteil an Erschliessungsflächen (inkl. Gleise, Parkierung) zu verringern und wegen der besseren Verfügbarkeit werden hierbei Freiräume bevorzugt auf Baurechtspartellen festgelegt, auf denen keine Unterbaurechte liegen. Die Umsetzung wird jeweils durch die Grundeigentümerin vorfinanziert (vgl. Fl.2).

Eine hohe Gestaltqualität der verschiedenen Freiraumtypen und deren Integration in die jeweiligen Teilgebiete soll durch Varianzverfahren der jeweils ersten Projekte der flächigen Freiräume (s. Freiraumtypen) sichergestellt werden. Soweit möglich und sinnvoll, sind diese mit den städtebaulichen Verfahren zu verknüpfen. Damit werden die Vorgaben für die weitere Realisierung gesetzt. Im Gegensatz zur Bebauung ist für die gestalterische Qualität der Grün- und Freiräume die fachliche Begleitung der Pflege und des Unterhaltes von ebenso grosser Bedeutung, um das gewünschte Ziel zu erreichen. Darum sollen diese für den gesamten Dreispitz aus einer Hand und über lange Zeit durch die Entwicklungsträger gewährleistet werden.

Qualitätssicherung

ÖK ÖKOLOGIE – GENEHMIGUNGSINHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Die ökologische Wertigkeit von Flächen im Dreispitz soll erhöht und eine ökologische Vernetzung für eine Vielzahl von Pflanzen und Tieren ermöglicht werden.
- Dazu sollen insbesondere punktuelle und lineare Grünstrukturen und Entsiegelungsmassnahmen am Boden, sowie extensive Dachbegrünungen im Dreispitz beitragen.
- Eine ökologische Vernetzung mit den ökologische wertvollen Räumen der Umgebung des Dreispitz' soll umgesetzt werden.



LEGENDE:

-  Fläche gesamter Dreispitz:
 - > engmaschiges Netz aus linearen (Spontanvegetation und Baumreihen) und punktförmigen Grünstrukturen (gemäss Freiflächen/ Freiraumtypen)
 - > entsiegeln, wo möglich und städtebaulich erwünscht
 - > extensive Dachbegrünung
-  mögliche Orte für Vorbereiche mit Spontanvegetation (Lage im Plan exemplarisch/ symbolisch)
-  mögliche Gleisflächen/ Bahnareale mit Spontanvegetation (Lage im Plan exemplarisch/ symbolisch)
-  Baumreihen "Broadway" und Baumreihen auf umschliessenden Hauptstrassen
- K1-K3**  siehe Koordinationsbedarf
-  orientierend: mögliche Verbindungen von Grün- und Freiräumen im weiteren Umfeld

ÖK AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN

| | | orient. | | | |
|-----|--|--|---------|---|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | ökologische Vernetzung und Aktivierung | <p>Eine Verbesserung der ökologischen Vernetzung für Tiere und Pflanzen ist durch die Schaffung von flächigen und linearen Grünstrukturen im Dreispitz und mit der Umgebung durch die Entwicklungsträger zu sichern:</p> <p>¹ Für die biologische Reaktivierung des heute versiegelten Bodens ist der Anteil an unversiegelten Flächen im gesamten Dreispitz zu erhöhen (v.a. Pocket-Parks, ‚Broadway‘, Kleinpärke). (→ FR.3e, → UM.1.3, → UM.5)</p> <p>² Das ökologische Vernetzungspotential der Vorbereiche zwischen Gebäuden und Fahrbahnen wie den brachgefallenen Gleisflächen ist durch Spontanvegetation auf diesen Flächen zu nutzen. (→ FR.3c, → UM.1.3, → UM.5)</p> <p>³ Dachflächen sind extensiv zu begrünen, mit Ausnahme einzelner intensiv begrünter Dachgärten oder Flächen für aktive Solarenergienutzung. (→ FR.2g, → UM.1.3, → UM.5)</p> <p>⁴ Baumpflanzungen sind insbesondere auf dem ‚Broadway‘ und den Pocket-Parks, sowie den Strassen um den Dreispitz vorzusehen, sofern sie allfälligen Strassenausbauten nicht entgegenstehen. (→ UM.1.3)</p> <p>⁵ Die ökologische Vernetzung in die umgebenden Areale ist zu sichern.</p> | N SV | | |
| | | | P SV | | |
| 2. | ökologischer Ausgleich | Als ökologische Ausgleichsflächen dienen Dachbegrünungen, unversiegelte Parzellenbereiche wie Vorbereiche mit Spontanbewuchs, lineare Baumneupflanzungen etc. | SV | | |

ÖK KOORDINATIONSBEDARF

| | | orient. | | | |
|----|----------------------------------|---|--|--|--|
| | | Massnahmen zur ökologischen Vernetzung sind abzustimmen und umzusetzen: | | | |
| K1 | Gleisfelder und Wolf-Gottesacker | Mit den Biotopen im Bereich der Gleisfelder und des Geländes Wolf-Gottesacker. | | | |
| K2 | Park Brüglingen | Zum Botanischen Garten Brüglingen. | | | |
| K3 | Bruderholz/ Jakobsberg | Zu den Freiflächen und Grünräumen des Bruderholz‘ und Jakobsbergs. | | | |
| K4 | Altlasten | Hinsichtlich möglicher Altlasten auf dem Dreispitz sind bei der Nutzung von Flächen für Spontanvegetation und Versickerung/ Grundwasserneubildung mögliche Kontaminationen des Bodens zu berücksichtigen. | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle Münchenstein

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

ÖK ERLÄUTERUNGEN

Ökologische Vernetzung und Aktivierung

Unter ökologischen Gesichtspunkten weist der heutige Dreispitz in vielen Bereichen erhebliche Defizite auf. Insbesondere durch Entsiegelungs- und Begrünungsmassnahmen können wesentliche Verbesserungen erzielt werden. Es soll ein Netz aus Grünstrukturen gebildet werden. Dies setzt sich zusammen aus flächigen und linearen Elementen auf Bodenniveau, wie z.B. Pocket-Parks, Kleinpärke, Vorbereiche und brachgefallene Gleisflächen mit Spontanvegetation oder Baumreihen, sowie einer zweiten Ebene aus extensiv begrünten Dächern mit einzelnen intensiv begrünten Dachgärten. Dieses Netz dient Pflanzen und Tieren als Habitat und Trittstein. Entsiegelungsmassnahmen tragen zur biologischen Belebung der (heute versiegelten) oberen Bodenhorizonte und einer erhöhten Grundwasserneubildung bei. Gemeinsam mit extensiv begrünten Dachflächen wird eine Regenrückhaltung erreicht, das lokale Kleinklima verbessert, Staub gebunden und die sommerliche Aufheizung vermindert. Dabei sind extensive Dachbegrünungen wegen ihres speziellen Biotopcharakters intensiven Begrünungen vorzuziehen.

Koordinations- und Klärungsbedarf besteht insbesondere bei jenen Freiflächen, die durch Altlasten kontaminiert sein könnten (vgl. UM.K). Altlastenflächen sind sanierungsbedürftig; eine Versickerung von Meteorwasser auf belasteten Standorten ist dabei nicht möglich.

Über die Verbesserung der ökologischen Situation im Dreispitz hinaus ist eine ökologische Vernetzung mit den das Dreispitz umgebenden Biotopstrukturen zu sichern, insbesondere mit dem botanischen Garten Brüglingen, dem Bruderholz und dem ‚Jakobsberg‘, sowie den ökologisch wertvollen Gleisflächen des Güterbahnhofs ‚Wolf‘ und dem ‚Wolf-Gottesacker‘. Damit soll insbesondere die Barrierewirkung des ‚Dreispitz‘ im Stadt- raum unter ökologischen Gesichtspunkten vermindert werden.

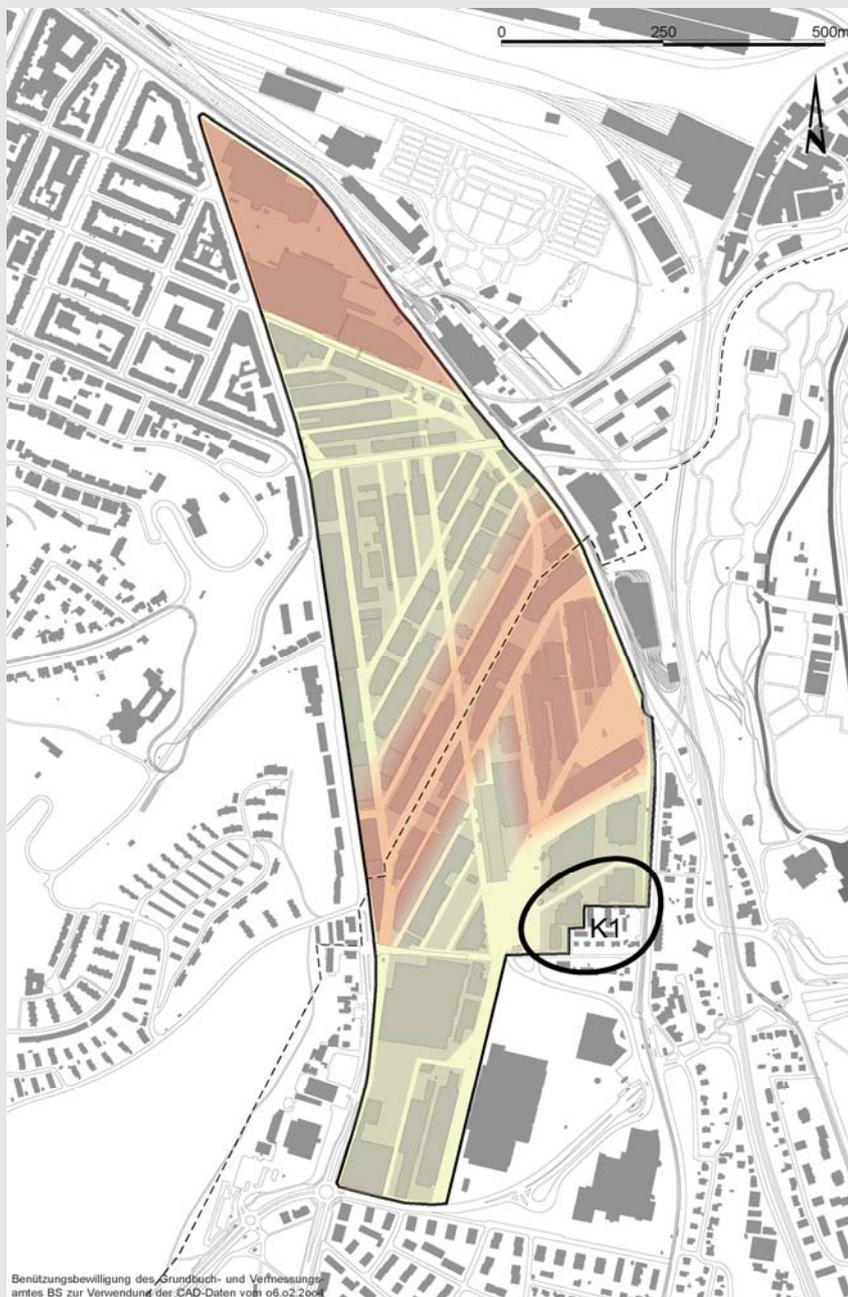
Ökologischer Ausgleich

Da die neuen Grünraumstrukturen der direkten Verbesserung der ökologischen Situation im Dreispitz dienen, tragen sie so wesentlich zum ökologischen Ausgleich im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes bei.

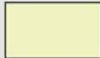
UM UMWELT – GENEHMIGUNGSINHALTE

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Mit dem Ziel der Innenentwicklung soll der Transformationsprozess des Dreispitz' einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen.
- Luft: Durch ein umfassendes Mobilitätsmanagement soll erreicht werden, dass sich bei einer grösseren baulichen Dichte die Belastung durch Luftschadstoffe im Dreispitz und seiner Umgebung nicht verschlechtert. Entsiegelungs- und Begrünungsmassnahmen sollen das Lokalklima zusätzlich verbessern.
- Lärm: Lärmemittenten (Betriebe, Verkehr) und lärmempfindlichen Nutzungen sollen zum beiderseitigen Schutz aufeinander abgestimmt werden. Das Mobilitätsmanagement soll dazu beitragen, die Lärmbelastung auch in der Umgebung des Dreispitz' auf einem umweltrechtlich tolerablem Mass zu halten.
- Energie: Der Energieverbrauch von Gebäuden soll durch eine hohe Energieeffizienz in Bau und Betrieb minimiert werden.
- Bauökologie: Bei Baumassnahmen sollen ökologisch verträgliche und rezyklierbare Materialien verwendet werden.
- Versickerung: Im Dreispitz soll durch Versickerung mehr Grundwasser neu gebildet werden.
- Sicherheit/ Störfall: Zur Vermeidung von Störfällen sollen die grösstmögliche Entflechtung angestrebt und Vorsorgemassnahmen zwischen potentiellen Risiken und potentiellen Geschädigten ergriffen werden.



LEGENDE:

-  Fläche gesamter Dreispitz:
 - > Luft: Massnahmen zur Luftreinhaltung (aus Luftreinhalteplan 2004 und Mobilitätsmanagement Dreispitz); Massnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas (Entsiegelung, Begrünung)
 - > Lärm: Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung (aus Lärmsanierungsprogramm und Mobilitätsmanagement Dreispitz)
 - > Energie: Minergie-Standard für Neubauten und Gebäudesanierungen definiert; Minergie-P-Standard für Neubauten Wohn-/ Dienstleistung angestrebt
 - > Bauökologie: Einsatz bauökologischer Materialien und Bauweisen
 - > Versickerung: zusätzliche Retentions- und Versickerungsflächen (Entsiegelung, Begrünung etc.)
 - > Sicherheit/ Störfall: Langfristige Entflechtung sicherheitsrelevanter Betriebe und sensibler Nutzungen/ personenintensiver Einrichtungen
-  Lärm: mittel bis langfristig: Gebiete mit nur mässig störender Lärmbelastung
-  K1 siehe Koordinationsbedarf

| UM AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN | | | orient. | | |
|----------------------------|---------------------------|---|---------|---|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | Luftreinhaltung | Ziel ist, die Luftschadstoffbelastung zu reduzieren und die Einhaltung der lufthygienischen Immissionsgrenzwerte sicherzustellen: ¹ Der öffentliche Verkehr und Langsamverkehr wird gemäss Luftreinhalteplan gefördert und in seiner Attraktivität gesteigert. (→ VE.1, → VE.2/3, → NU.1) ² Dazu wird ein Mobilitätsmanagement etabliert (Beschränkung der Parkplätze und/ oder der Fahrtenzahlen des mobilisierten Individualverkehrs für den Dreispitz, etc.). (→ VE.1, → VE.5/6) ³ Die stadtklimatischen Verhältnisse werden durch Schaffung von Grünflächen, Dachbegrünung und Versickerungsflächen verbessert. (→ ÖK.1) | N SV | | |
| | | | N SV | | |
| | | | N SV | | |
| 2. | Lärmemissionen | Ziel ist, die Lärmbelastung zu reduzieren und die Einhaltung der Lärm-Immissionsgrenzwerte sicherzustellen: ¹ Dazu trägt das Mobilitätsmanagement bei. ² Für die lärmempfindlichen Nutzungen werden Gebiete nur mässig störender Lärmbelastung festgelegt. (→ NU.2a) ³ Die lokale Lärmsituation (Emittenten, Exposition etc.) wird in Konzepten des Städtebaus und Hochbaus berücksichtigt. (→ NU.2) | N SV | | |
| | | | N | | |
| | | | SV P | | |
| 3. | Energie | Leitvorstellung ist eine langfristige massgebliche Senkung des Verbrauchs nicht-regenerativer Energien (Orientierung an der „2000W-Gesellschaft“): ¹ Der Energieverbrauch wird insbesondere durch eine energieeffiziente Bauweise und die Förderung von erneuerbaren Energien minimiert. ² Für Neubauten für Wohnen und Dienstleistung wird der Minergie-P-Standard angestrebt. Für alle Neubauten sowie Gebäudesanierungen wird der Minergie-Standard sowie eine energieeffiziente Energieversorgung definiert. Zum Erreichen der Zielsetzungen des Minergie-P-Standards tragen die Entwicklungsträger gemeinsam bei. Die Standards sind dem künftigen technischen Fortschritt anzupassen. | N SV | | |
| | | | N SV | | |
| 4. | Bauökologie | Für Neubauten werden bauökologische Materialien und Bauweisen festgelegt | N | | |
| 5. | Versickerung/ Abwasser | Im Dreispitz wird soweit möglich durch Versickerung des Regenwassers mehr Grundwasser neu gebildet und damit die öffentliche Kanalisation entsprechend entlastet. Dazu dienen Massnahmen wie Entsiegelung, Belagsänderung, oder die Schaffung von neuen Grünflächen. (→ ÖK.1, → ÖK.K4) | N SV | | |
| 6. | Sicherheit/ Störfall | ¹ Es wird die langfristige Entflechtung von sicherheitsrelevanten Betrieben, die unter die Störfallverordnung fallen und sensiblen Nutzungen wie Wohnen sowie personenintensiven Einrichtungen angestrebt. ² Im Laufe der Entwicklung des Dreispitzareals wird im Sinne des Vorsorgeprinzips die Erhöhung des Sicherheitsrisikos durch Transport gefährlicher Güter auf angrenzenden Bahnstrecken und Strassen vermieden. | P | | |
| | | | P | | |
| UM KOORDINATIONSBEDARF | | | orient. | | |
| K1 | Abwassernetz | Prüfung: Übernahme der Arealteile im Bereich Ruchfeldstrasse/ Genua-Strasse in das baselstädtische Abwassernetz. | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf

§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS

P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

UM ERLÄUTERUNGEN

Mit der Entwicklung des Dreispitz' wird eine kontrollierte und koordinierte Verdichtung der Bebauung und eine höhere Nutzungsintensität angestrebt. Damit wird im Sinne der Nachhaltigkeit einer Innenentwicklung Rechnung getragen, um die Inanspruchnahme und Versiegelung von unbebauten Flächen in der Agglomeration zu verringern und gleichzeitig eine Vergrösserung der motorisierten Verkehrsströme einzuschränken. Hinsichtlich einer Nachverdichtung müssen Erfordernisse des Umweltschutzes in besonderem Masse berücksichtigt werden. Es wird eine nachhaltige Entwicklung des Areal angestrebt, die für Mensch und Umwelt zumindest eine verträgliche Belastung oder auch eine Verbesserung (vgl. ÖK) mit sich bringt. Es ist das Ziel der Entwicklungsträger, eine im Rahmen der Transformation für die Umwelt vorbildliche Planung zu realisieren, die auch für weitere Projekte Massstäbe setzt. Vorgaben aus den Bereichen Lärm, Luft, Energie, Bauökologie, Versickerung und Sicherheit bilden die Teile eines umfassenden Massnahmenpakets. Nur mit dem Zusammenspiel aller Einzelmassnahmen kann angemessen auf die lokale Umweltsituation reagiert werden. Die Verbesserung umweltrelevanter Aspekte soll durch die Chance einer bewussten Steuerung im Rahmen des Transformationsprozesses wahrgenommen werden.

Die Kriterien und Ergebnisse der Umweltbewertung wurden im Bericht Projektbeurteilung Umwelt vom November 2005 festgehalten (vgl. die Zusammenstellung der relevanten Grössen im Bericht zum Richtplan, Kap. 2.3.d).

Luft Neben den positiven Effekten der Innenentwicklung wird die Nutzungsintensivierung zu einem höheren Verbrauch von Energie führen (s.u.). Diese Intensivierung führt zwangsläufig zu einer höheren Zahl an Wegen, die im und in das Gebiet zurückgelegt werden. Durch geeignete Massnahmen soll Mehrverkehr möglichst durch öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr geleistet werden. Die Massnahmen des Luftreinhalteplans werden durch ein Mobilitätsmanagement für den gesamten Dreispitz ergänzt. Aus umweltrechtlichen Gründen sind die Parkplätze und/ oder die Fahrtenzahlen des motorisierten Individualverkehrs einzuschränken. Mit einem kostenneutralen Anreizsystem soll zusätzlich zum Umsteigen auf den ÖV/ LV animiert werden. Besonders verkehrsentensive Nutzungen (z.B. publikumsintensiver oder grossflächiger Verkauf, vgl. NU.3) werden begrenzt oder nur nach lufthygienischem Unbedenklichkeitsnachweis möglich. Zur Verbesserung des lokalen Stadtklimas tragen ausserdem die ökologischen Verbesserungsmassnahmen (vgl. ÖK.1) bei.

Lärm Unter Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sollen lärmempfindliche Nutzungen wie das Wohnen im Dreispitz ermöglicht werden (vgl. NU/ Nutzung/ Wohnen). Insbesondere für die Entwicklungsgebiete ist dazu eine Reduktion des Lärmniveaus erforderlich. Dabei sollen lärmemittierende Nutzungen bei der Transformation berücksichtigt werden. Dies bedeutet eine grosse Herausforderung an das Entwicklungsmanagement, da die Voraussetzungen dazu heute noch nicht erreicht werden. Eine Festsetzung der für Wohn-, aber auch schulische Nutzungen erforderlichen Empfindlichkeitsstufe III macht Lärmemittenten, die deren Grenzwerte nicht einhalten können, grundsätzlich sanierungspflichtig. Dabei ist die Festlegung der jeweiligen Sanierungsmassnahmen vom Einzelfall abhängig, sowohl von der Höhe der Grenzwertüberschreitung, als auch der betrieblich-wirtschaftlichen Tragbarkeit bestimmter Massnahmen. Diese werden erst nach ausführlichen Vorabklärungen und in enger Abstimmung zwischen öffentlicher Hand, Entwicklungsmanagement und den Betroffenen umgesetzt. Bei einer grundsätzlichen Unvereinbarkeit an zentralen Orten soll das Entwicklungsmanagement z.B. mit Verlagerungen innerhalb des Dreispitz' oder Sanierungsbeihilfen unterstützend eingreifen und so die notwendigen Voraussetzungen für neue Nutzungen schaffen.

Das Mobilitätsmanagement soll auch dazu dienen, ausserhalb des Dreispitz' die Lärmbelastungen auf den belasteten Strassen nicht wesentlich bzw. nicht über die Grenzwerte ansteigen zu lassen.

Der Energieverbrauch liegt heute auf einem sehr hohen Niveau. Eine Reduktion ist ohne Komforteinbussen möglich, insbesondere durch energieeffiziente Bauweisen und energiesparende Massnahmen beim Betrieb von Gebäuden. Für alle Um- und Neubauten soll daher der Minergie-Standard gelten und eine effiziente Energieversorgung sichergestellt werden, was heute wirtschaftlich tragbar ist. Hierbei ist auch der Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz zu überprüfen. Um weitere markante Einsparungen erzielen zu können, sollen für Wohn- und Dienstleistungs-Neubauten der strenge Minergie-P-Standard angestrebt werden. Die heutigen Standards entwickeln sich jedoch so schnell weiter, dass eine regelmässige Anpassung nötig ist.

Energie

Als Leitvorstellung im Bereich der Energieträger soll im Sinne der „2000-Watt-Gesellschaft“ der Verbrauch nichterneuerbarer Energien um 60% auf ein Mass von 40% des heutigen Niveaus reduziert werden. Erneuerbare Energien können auch durch den Aufbau entsprechender Infrastrukturen für die Beheizung wie z.B. Blockheizkraftwerke gefördert werden. Zudem sind auch Verkehrsmittel mit erneuerbaren Energieträgern besonders zu fördern.

Die Verwendung bauökologisch unbedenklicher Materialien und Bauweisen soll für Neubauten aus Gründen der Gesundheit, der unschädlichen Entsorgung bzw. Rezyklierung etc. verbindlich werden.

Bauökologie

Als Massnahmen zur Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate sollen Flächen geschaffen werden, die entsiegelt bzw. mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden. Neben einer Entlastung von Kanalisation und Kläranlagen sind positive ökologische Effekte (ÖK.1) die Folge. Im Rahmen der Realisierung konkreter Massnahmen sind dabei lokal möglichen Altlasten besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Versickerung/ Abwasser

Mögliche zusätzliche Massnahmen im Bereich Schmutzwasserentsorgung und -reduktion (vgl. www.novaquatis.ch) sind in der weiteren Entwicklungsplanung denkbar.

Gewerbliche Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen und Gefährdungspotential für ihre Umgebung besitzen, sollen langfristig von Flächen, die für sensiblere Nutzungen und den dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, entflochten werden. Eine Verschlechterung des Sicherheitsrisikos gegenüber heute darf nicht eintreten. Insbesondere soll vermieden werden, dass das Gefährdungspotential durch Gefahrguttransport auf Schiene oder Strasse langfristig erhöht wird. Dies soll durch die Kantone sichergestellt werden, indem sie bei künftigen Veränderungen des Gefährdungspotenzials die Entwicklungen im Dreispitz einbeziehen (Vorsorgeprinzip).

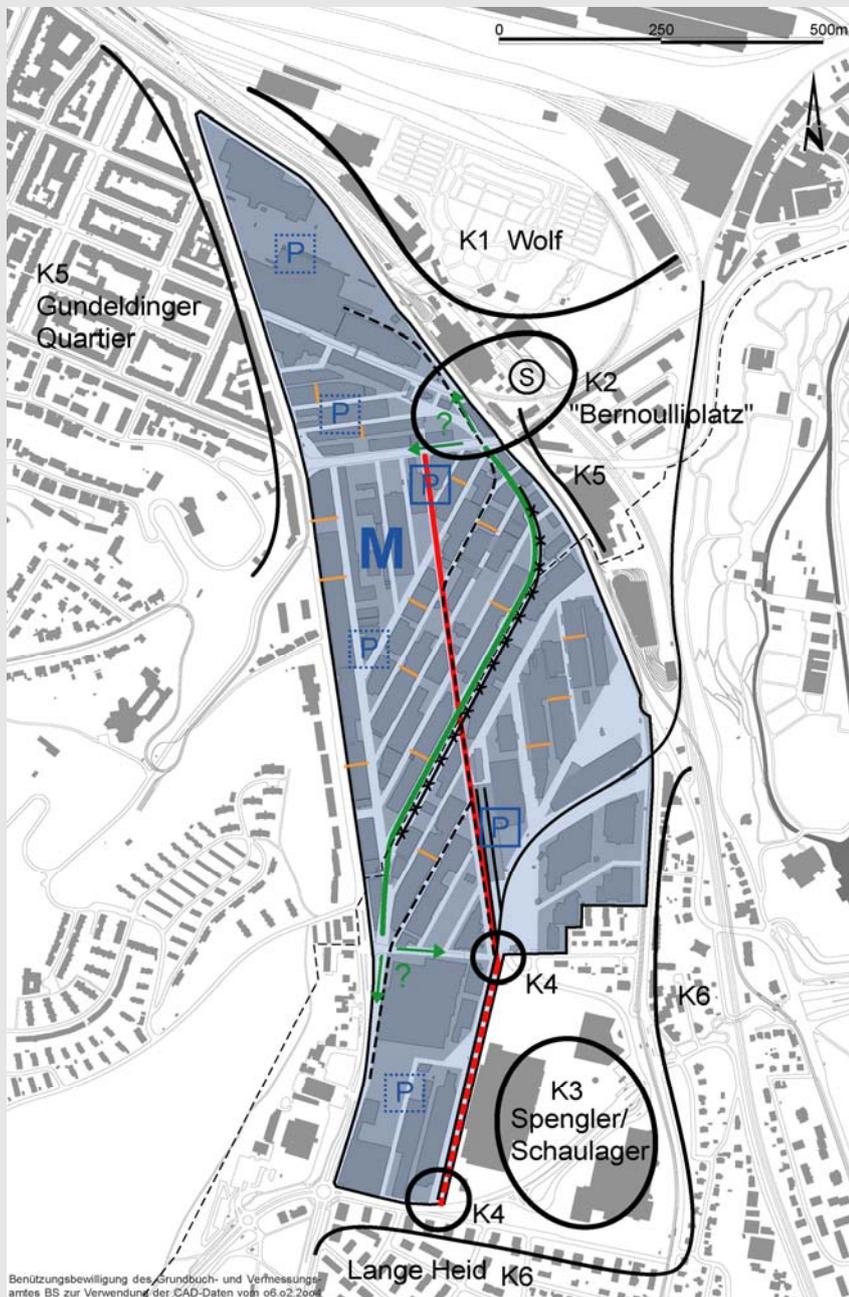
Sicherheit

Innerhalb des Dreispitz' sollen künftig auf Strassen und Schienen keine gefährlichen Güter mehr gelagert werden.

VE VERKEHR – GENEHMIGUNGSMATERIAL

WIRKUNGS- UND LEISTUNGSZIELE

- Umweltrechtliche Vorgaben zum Lärm und zur Lufthygiene bilden den Rahmen für den Umgang mit den einzelnen Verkehrsarten. Die Einhaltung der Vorgaben soll durch ein umfassendes Mobilitätsmanagement etabliert werden.
- Insbesondere soll das motorisierte Verkehrsaufkommen des Dreispitz' nicht proportional zur baulichen Dichte ansteigen.
- Das Verkehrsaufkommen soll in erster Priorität zu Fuss, mit dem Velo und öffentlichen Verkehrsmitteln bewältigt werden. Dazu soll die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sowie die Durchwegung und die Anbindungen für Fuss- und Veloverkehr wesentlich verbessert werden.
- Das Mobilitätsmanagement soll Massnahmen zur Parkierung enthalten, die die öffentlichen Verkehrsmittel konkurrenzfähiger machen.
- Die interne Bahnerschliessung soll in ökonomisch sinnvollem Rahmen aufrecht erhalten werden und dazu beitragen, einen möglichst hohen Anteil der Güter auf der Schiene zu transportieren.



LEGENDE:

- M** Mobilitätsmanagement Dreispitz (z.B. Regelungen zu Parkplatz- und Fahrtenzahlen, Massnahmen zur Attraktivierung ÖV und LV, allgemeine Geschwindigkeitsbegrenzung etc.)
- engmaschige Vernetzung für Langsamverkehr; Lage im Plan symbolisch, exakte Verortung noch offen
- ÖV-Erschliessung "Broadway"; Sicherung für Tramlinie (Varianten zu prüfen)
- Frankfurt-Strasse: Haupteerschliessung MIV
- P** Quartiersgaragen: zu projektieren/ vorhanden; Lage im Plan symbolisch, exakte Verortung noch offen
- Rückbau Bahngleis/ Rangiergleise
- Beibehaltung Bahngleis/ Rangiergruppe
- Gleisanbindung M-Park und Arfa-Areal funktionell sicherstellen (exakte Lage in Abhängigkeit u.a. der ÖV-Erschliessung)
- S** S-Bahnhaltestelle Dreispitz/ "Bernoulliplatz"
- K1-K6** siehe Koordinationsbedarf

Benützungsbewilligung des Grundbuch- und Vermessungsamtes BS zur Verwendung der CAD-Daten vom 06.02.2008

| VE AUFTRÄGE UND MASSNAHMEN | | | orient. | | |
|----------------------------|---------------------|---|---------|---|---|
| Nr. | Thema | Festsetzungen und Verweise | § | P | Z |
| 1. | Verkehrsentwicklung | Die künftige Verkehrsentwicklung Dreispitz wird mit den umweltrechtlichen Vorgaben zum Lärm und zur Lufthygiene abgestimmt: ¹ Das Einhalten der Vorgaben wird vor allem durch Massnahmen im Bereich Verkehr sichergestellt. (→ UM.1.1, → UM.2.1) ² Der Anteil des öffentlichen Verkehrs (ÖV) und des Langsamverkehrs (LV) am Gesamtverkehr wird erhöht. Dazu wird der ÖV/ LV allgemein priorisiert und sein Angebot verbessert. | N SV | | |
| 2. | Erschliessung LV | ¹ Die Durchwegung für Fussgänger und Velofahrer wird durch gezielte Öffnungen heutiger Barrieren verbessert. (→ ST.1) ² Zur Steigerung des Fussgängeranteils wird der öffentliche Raum attraktiviert (z.B. durch enge Folge von Pocket-Parks, der Reduktion von Parkierungsmöglichkeiten im Strassenraum etc.). (→ FR.1, → VE.6) | N SV | | |
| 3. | Erschliessung ÖV | ¹ Die neue Haupterschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Dreispitz erfolgt durch den ‚mittleren Broadway‘. Sie ist auch für eine Tramlinie durch die Nutzungsplanung zu sichern. (→ VE.7.3, → ST.2) ² Die ÖV-Erschliessung wird auf die Gestaltung und Funktion der Freiflächen abgestimmt. (→ FR.3a) | N SV | | |
| 4. | Erschliessung MIV | ¹ Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über das bestehende Netz. Dabei finden die lokalen Verkehrsverhältnisse der benachbarten Quartiere besondere Berücksichtigung. (→ UM.1) ² Änderungen am umliegenden Strassennetz sind auf ihre Auswirkungen sorgfältig zu prüfen und abzuwägen. Insbesondere sind das Ziel eines höheren ÖV-Anteils am Gesamtverkehr sowie die Anliegen der Nachbarquartiere zu beachten. (→ UM.1) ³ Die dreispitzinterne Haupterschliessung ist die Frankfurt-Strasse, die im Süden einen Anschluss an die H18 besitzt. (→ FR.3.6) ⁴ Der Dreispitz bleibt durch eine allgemeine und deutliche Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit verkehrsberuhigt. (→ FR.1.3) | SV | | |
| 5. | Beschränkung MIV | ¹ Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) am Gesamtverkehr wird durch die Einführung eines rechtlich zu verankernden Mobilitätsmanagements auf ein umweltrechtlich vertretbares Mass reduziert. (→ UM.1, → NU.1) ² Dabei wird ein maximaler Anteil in der Grössenordnung von 60% gegenüber dem ÖV/ LV angestrebt. (→ VE.4) ³ Das Mobilitätsmanagement kann weitere Mechanismen zur Fahrtenbeschränkung beinhalten. (→ UM.1) | N SV | | |
| 6. | Parkierung | ¹ Die Parkierung erfolgt mehrheitlich in wenigen dezentralen Parkhäusern. ² Mit Errichtung der dezentralen Parkierungsanlagen werden Parkplätze im Strassenraum aufgehoben. (→ VE.2) ³ Die Massnahmen des Mobilitätsmanagements enthalten ein Parkierungskonzept, das für einzelne Teilgebiete Parkierungskontingente vorsieht. Die Bewirtschaftung der Parkplätze obliegt den Entwicklungsträgern. | N SV | | |
| 7. | Güterbahn | ¹ Die Aufrechterhaltung der Bahnerschliessung wird in Abhängigkeit der ökonomischen Randbedingungen, der jeweiligen Entwicklungsetappen und der Trassierung der ÖV-Linien sichergestellt. (→ NU.2) ² Als Optionsflächen für schienengebundenen Gütertransport werden die Gleisprofile von Bebauung langfristig freigehalten. ³ Die Gütergleise im Bereich des ‚mittleren Broadway‘ werden zurückgebaut. (→ ST.2.2, → FR.3a, → VE.3.2) | SV | | |

| VE KOORDINATIONSBEDARF | | | orient. | | |
|------------------------|------------------------------------|--|---------|--|--|
| K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Abstimmung mit den künftigen Nutzungen im Entwicklungsgebiet Wolf (Nutzungsart, Publikumsintensität, Mobilitätsmanagement etc.). | | | |
| K2 | ‚Bernoulliplatz‘ | Abstimmung der verkehrlichen Organisation im Bereich ‚Bernoulliplatz‘ (Trassierung ÖV-Linien, Fussgängeranbindung etc.). | | | |
| K3 | Entwicklungsgeb. Spengler/ Schaul. | Abstimmung mit den künftigen Nutzungen im Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager (Nutzungsart, Publikumsintensität, Mobilitätsmanagement etc.). | | | |
| K4 | Frankfurtstrasse Süd | Ausgestaltung der Anknüpfung der Frankfurt-Strasse an die Bruderholzstrasse (Richtung H18) und Münchenstein. | | | |
| K5 | Benachbarte | Prüfung flankierender Massnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen dreispitzbezogenen Verkehrs auf die benachbarten Quartiere. | | | |
| K6 | Quartiere | | | | |

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf
§ Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS
P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

VE ERLÄUTERUNGEN

Verkehrsentwicklung

Zusätzlich zur prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme erhöht sich durch die Verdichtung und neue Nutzungen das Verkehrsaufkommen im Dreispitz und auf den umliegenden Strassen und Linien des öffentlichen Verkehrs (ÖV). Mit dem Richtplan soll daher eine Koordination mit den umweltrechtlichen Vorgaben, der lufthygienischen Massnahmenplanung und der Lärm-Sanierungsprogramme erfolgen. Ziel ist es, das erwartete neue Verkehrsaufkommen im Perimeter Dreispitz mittels geeigneter Massnahmen durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr (LV) zu leisten und damit den Anteil dieser Verkehrsträger am Gesamtverkehr (Modal-Split) zu erhöhen. Der Zuwachs im Bereich des motorisierten Individualverkehrs (MIV) soll minimal gehalten werden, um so die sehr hohen Luft- und Lärmbelastungen auch in der Umgebung des Dreispitz' nicht weiter zu verschlechtern. Neben einer Angebotsverbesserung und Priorisierung des ÖV/ LV, wird die gesamte Verkehrsleistung des MIV begrenzt werden müssen, da erst so eine Nachverdichtung im Sinne der gewünschten Innenentwicklung immissionsschutzrechtlich möglich wird. Bei der Verkehrsentwicklung im Dreispitz ist zu beachten, dass die Rahmenbedingungen einer Entwicklung im Dreispitz durch diejenige künftiger Nutzungen in den Gebieten 'Wolf' und 'Spengler/ Schaulager' massgeblich beeinflusst werden können, insbesondere bei publikumsintensiven Nutzungen.

Erschliessung Langsamverkehr (LV)

Aus besagten Gründen kommt der Förderung des Fuss- und Veloverkehrs (Langsamverkehr) grosse Bedeutung zu. Im Zusammenhang mit dem Freiraumkonzept soll das Fuss- und Velo-Netz im Dreispitz durch zusätzliche Öffnungen verbessert und attraktiver werden. Gebietsintern wird dem LV auf verschiedenen Routen Priorität eingeräumt. Diese Routen sollen mit den benachbarten Quartieren und Grünräumen verknüpft (vgl. ST K) und der Veloverkehr in das bestehende, übergeordnete Velonetz integriert werden. Der zentrale Quartierseingang 'Bernoulliplatz' (vgl. ST.1) mit seinen ÖV-Haltestellen soll für den Fuss- und Veloverkehr optimal an den Dreispitz angebunden werden.

Erschliessung öffentlicher Verkehr (ÖV)

Nach heutigen Erkenntnissen würde der zukünftige ÖV-Anteil am Gesamtverkehr (LV, ÖV, MIV) ohne Verdichtung und Umnutzungen sowie ohne zusätzliche ÖV-Angebote wie Tram- und Buslinien rund 16% betragen. Durch die neuen und intensiveren Nutzungen und durch eine zusätzliche Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann dieser Anteil um bis ca. 5% gesteigert werden. Als Entwicklungsimpuls und für die Einbindung in die Agglomeration wäre eine zusätzliche Tramlinie wünschenswert, aber eine optimale Linienführung ist bisher noch nicht gefunden. Gründe dafür liegen in den hohen Investitionskosten für ein neues Trasse und dessen möglichen Zerschneidungswirkung in Münchenstein West, zusätzlichen Kosten für den Betrieb einer neuen Linie oder in der möglichen Verschlechterung bestehender Angebote. Dennoch sollen - um langfristig Optionen für eine Tramlinie im Bereich des 'Broadway' offen zu halten - im Rahmen der Nutzungsplanung entsprechende Trassees gesichert werden. Alternativ zu einer neuen Tramlinie sollen auch andere Erschliessungsvarianten mit einer ähnlichen Qualität geprüft werden.

Je nach Variante ist im Weiteren der ÖV-Führung im Bereich des 'Bernoulliplatzes' besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Die definitive Festlegung des ÖV-Trassierung erfolgt im Rahmen der Nutzungsplanung aufgrund von Machbarkeitsprüfungen.

Die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr soll nicht mit der Freiraumgestaltung im Widerspruch stehen. Freiraum- und Verkehrsplanung sollen daher frühzeitig aufeinander abgestimmt werden, insbesondere im Bereich des 'mittleren Broadway'.

Erschliessung/ Beschränkung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Dreispitz und seine Umgebung ist mit Luftschadstoffen aus dem Motorfahrzeugverkehr stark belastet. Die Immissionsgrenzwerte gemäss Umweltrecht können nur eingehalten werden, wenn der MIV-Anteil am Gesamtverkehr (Modal-Split) zusätzlich zu den Massnahmen der Angebotsverbesserung beim öffentlichen Verkehr (erwartete Verbesserung: ca. 5%) noch weiter gesenkt wird. Da eine notwendige Verschiebung des

Modal-Split folglich nicht durch zusätzliche ÖV-Angebote erreicht werden kann, sind weitere Massnahmen zur Reduktion der verkehrsbedingten Emissionen nötig: Einerseits soll im Rahmen von Parkierungs- und Fahrtenbeschränkungen die Zunahme der MIV-Fahrten gering gehalten werden, andererseits sollen die Dreispitzbesucher motiviert werden, alternative Verkehrsmittel oder emissionsarme Autos zu nutzen. Umsetzungsvorschläge und gezielte Anreiz- und Kontrollmechanismen zur Einhaltung der Beschränkungsvorgaben sollen im weiteren Projektverlauf entwickelt werden (vgl. SE.3).

Um diese emissionsreduzierenden Massnahmen nicht in Frage zu stellen, darf kein Mehrverkehr entstehen, der zu Lasten einer Entwicklung zu einem Modal-Split mit erhöhtem ÖV-/ LV-Anteil geht. Dies ist auch bei kapazitätsbedingten Veränderungen des Strassennetzes zu berücksichtigen, da mit allfälligen Erweiterungen der Verkehrskapazität ein zusätzliches Ansteigen des Verkehrsaufkommens ermöglicht würde. Hierbei gilt es insbesondere eine sorgfältige Prüfung und Abwägung auch der Anliegen der Nachbarquartiere vorzunehmen. Über den Perimeter des Richtplans hinausgehende Massnahmen in den Nachbarquartieren sind daher in Form einer engen Koordination zu prüfen und besonderes zu berücksichtigen. (vgl. hierzu Bericht zur Mitwirkung, übergeordnete Rahmenplanung, Punkte a, e).

Die Erschliessung des MIV soll daher im Grundsatz über das bestehende Strassennetz erfolgen. Innerhalb des Dreispitz' soll sie in erster Linie über die Frankfurt-Strasse abgewickelt werden. Um eine Überlastung der umliegenden Hauptstrassen zu vermeiden, soll diese im Süden direkt oder via Ruchfeldstrasse an die Autobahn H18 angebunden werden. Um Konflikte auf den schmalen Strassen insbesondere mit dem Langsamverkehr zu entschärfen, bleibt eine Verkehrsberuhigung durch eine deutliche Begrenzung der Höchstgeschwindigkeit im ganzen Dreispitz bestehen.

Die Parkierung im Dreispitz soll in mehreren dezentralen Parkhäusern erfolgen. Vergleichbare Weglängen zwischen dem Zugang zum parkierten Auto und der nächsten ÖV-Haltestelle (Äquidistanz) trägt direkt und effektiv zu einer Erhöhung des ÖV-/LV-Anteils am Modal-Split bei. Zudem werden dadurch Fusswege im Quartier generiert, Besorgungen vor Ort/ im Quartier erledigt und wird die Dichte sozialer Kontakte und Begegnungen im Quartier erhöht. Durch dezentrale Parkieranlagen kann auch das Verkehrsaufkommen innerhalb des Dreispitz' minimal gehalten werden: Um den Suchverkehr zu minimieren, sollten Arealbesucher z.B. mittels eines Parkleitsystems direkt zu den freien Parkplätzen geführt werden. Die Parkieranlagen sollen so angeordnet werden, dass zu den einzelnen Liegenschaften nicht zu grosse Fusswege entstehen. Die dezentralen Anlagen können ihre Wirkung nur entfalten, wenn im Strassenraum keine und auf der Parzelle eine nur stark eingeschränkte Parkierung stattfindet.

Parkierung

Alle Massnahmen bezüglich der Parkierung sollen Teil des umfassenden Mobilitätsmanagements sein und in Abstimmung mit den übrigen fördernden und beschränkenden Massnahmen wirken.

Der Dreispitz soll auch in Zukunft von Gewerbe genutzt werden können, welches auf die Erschliessung durch den Schienengüterverkehr angewiesen ist. Zudem soll die Bahn-Erschliessung aufrechterhalten werden, um einen möglichst hohen Anteil von Gütern auf der Schiene zu transportieren. Bei der Umsetzung des Entwicklungsgebiets am ‚mittleren Broadway‘ sowie der dortigen Einführung einer Tramlinie in der Wien-Strasse müssen die Gütergleise umgelegt werden. Dazu müssen je Entwicklungsetappe Neubautücke realisiert werden, wobei die Abhängigkeiten von den ökonomischen Randbedingungen zu berücksichtigen sind. Um eine langfristige Nutzung der Gleisanlage nicht zu verhindern, sollen die heutigen Gleisanlagen in der Regel von künftiger Überbauung freigehalten werden.

Güterbahn

Übersicht Koordinationsbedarf

K alle Partner betreffend:

| | | | | | | |
|----------|----------------------|---|--|--|--|--|
| FI K1 | Budgets | Die Finanzierung der Massnahmen des Transformationsprozesses Dreispitz sind in den Budgets zu sichern. | | | | |
| FR | | Anbindungen, insbesondere für Fussgänger, sind in die umliegenden Frei- und Grünräume herzustellen und mit diesen abzustimmen | | | | |
| ÖK | | Massnahmen zur ökologischen Vernetzung sind abzustimmen und umzusetzen | | | | |
| ÖK K4 | Altlasten | Hinsichtlich möglicher Altlasten auf dem Dreispitz sind bei der Nutzung von Flächen für Spontanvegetation und Versickerung/ Grundwasserneubildung mögliche Kontaminationen des Bodens zu berücksichtigen. | | | | |
| VE K2 | ‚Bernoulliplatz‘ | Abstimmung der verkehrlichen Organisation im Bereich ‚Bernoulliplatz‘ (Trassierung ÖV-Linien, Fussgängeranbindung etc.). | | | | |
| VE K4 | Frankfurtstrasse Süd | Ausgestaltung der Anknüpfung der Frankfurt-Strasse an die Bruderholzstrasse (Richtung H18) und Münchenstein. | | | | |

K Basel-Stadt betreffend:

| | | | | | | |
|----------------|-----------------------------------|---|--|--|--|--|
| NU K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Abstimmung der Entwicklung Dreispitz mit dem Entwicklungsgebiet Wolf. | | | | |
| ST K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Integration der Anbindungen des möglichen Entwicklungsgebiets Wolf an den Dreispitz. | | | | |
| ST K2 | Quartierseingang ‚Bernoulliplatz‘ | Gestaltung des Quartierseingangs ‚Bernoulliplatz‘. | | | | |
| ST K7 | Reinacherstrasse | Öffnen des Dreispitz nach Westen/ zur Reinacherstrasse. | | | | |
| ST K8 | Anbindung Gundeldinger Quartier | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfung des nördlichen Dreispitz‘ an das Gundeldinger Quartier; Verknüpfen von ‚Broadway‘ und Boulevard Güterstrasse. | | | | |
| FR | | Anbindungen, insbesondere für Fussgänger, sind in die umliegenden Frei- und Grünräume herzustellen und mit diesen abzustimmen: | | | | |
| FR K1 | Wolf-Gottesacker | Anbindung an den Bereich Wolf-Gottesacker. | | | | |
| FR K2 | ‚Bernoulliplatz‘ | Freiflächen und Fussgängeranbindung im Bereich ‚Bernoulliplatz‘ (Quartierseingang und ÖV-Haltestelle). | | | | |
| FR K6 | Zwölfjuchartenw. | Anbindung der Freiflächen Bruderholz/ Zwölfjuchartenweglein. | | | | |
| FR K7 | Jakobsberg | Anbindung zum Bereich des Jakobsberg. | | | | |
| FR K8 | Viertelskreis | Abstimmung der Freiraumgestaltung mit Verkehrsführung und Städtebau im Bereich des Viertelskreis/ Gundeldingerstrasse. | | | | |
| ÖK | | Massnahmen zur ökologischen Vernetzung sind abzustimmen und umzusetzen: | | | | |
| ÖK K1 | Gleisfelder und Wolf-Gottesacker | Mit den Biotopen im Bereich der Gleisfelder und des Geländes Wolf-Gottesacker. | | | | |
| ÖK K2 | Park Brüglingen | Zum Botanischen Garten Brüglingen. | | | | |
| ÖK K3 | Bruderholz/ Jakobsberg | Zu den Freiflächen und Grünräumen des Bruderholz‘ und Jakobsbergs. | | | | |
| UM K1 | Abwassernetz | Die zur ARA Birs 2 entwässerten Arealteile im Bereich Ruchfeldstrasse/ Genua-Strasse werden über das baselstädtische Abwassernetz zur ARA Basel abgeleitet. | | | | |
| VE K1 | Entwicklungsgebiet Wolf | Abstimmung mit den künftigen Nutzungen im Entwicklungsgebiet Wolf (Nutzungsart, Publikumsintensität, Mobilitätsmanagement etc.). | | | | |
| VE K5 K6 | Umliegende Quartiere | Prüfung flankierender Massnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen dreispitzbezogenen Verkehrs auf die umliegenden Quartiere. | | | | |

K Münchenstein betreffend:

| | | | | | |
|----------------|--|---|--|--|--|
| NU K2 | Gebiet Ruchfeld | Abstimmen der Nutzungen mit den Nachbarquartieren, insbesondere dem Gebiet Ruchfeld. | | | |
| NU K3 | Entwicklungsgebiet Spengler/Schaulager | Abstimmung der Entwicklung Dreispitz mit dem Entwicklungsgebiet Spengler/Schaulager. | | | |
| ST K3 | Botanischer Garten Brüglingen | Anbindung an den Botanischen Garten Brüglingen herstellen, unter besonderer Beachtung vorhandener Naturschutzobjekte. | | | |
| ST K4 | Gebiet Ruchfeld | Abstimmen der städtebaulichen Entwicklung Dreispitz mit dem Gebiet Ruchfeld. | | | |
| ST K5 | Entwicklungsgebiet Spengler/Schaulager | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfungen im Entwicklungsgebiet Spengler/Schaulager in Richtung Münchenstein West. | | | |
| ST K6 | Quartier Lange Heid | Abstimmen der städtebaulichen Anknüpfung des südlichen Dreispitz/ Frankfurt-Strasse an das Quartier Lange Heid. | | | |
| FR | | Anbindungen, insbesondere für Fussgänger, sind in die umliegenden Frei- und Grünräume herzustellen und mit diesen abzustimmen: | | | |
| FR K3 | Park Brüglingen Nord | Anbindung an den Park Brüglingen (Nord), unter Beachtung vorhandener Naturschutzobjekte. | | | |
| FR K4 | Park Brügl. Süd | Anbindung an den Park Brüglingen (Süd). | | | |
| FR K5 | Bruderholz Süd | Anbindung der Freiflächen Bruderholz-Süd. | | | |
| ÖK | | Massnahmen zur ökologischen Vernetzung sind abzustimmen und umzusetzen: | | | |
| ÖK K2 | Park Brüglingen | Zum Botanischen Garten Brüglingen. | | | |
| ÖK K3 | Bruderholz/Jakobsberg | Zu den Freiflächen und Grünräumen des Bruderholz' und Jakobsbergs. | | | |
| UM K1 | Abwassernetz | Die zur ARA Birs 2 entwässerten Arealteile im Bereich Ruchfeldstrasse/ Genua-Strasse werden über das baselstädtische Abwassernetz zur ARA Basel abgeleitet. | | | |
| VE K3 | Entwicklungsgeb. Spengler/ Schaul. | Abstimmung mit den künftigen Nutzungen im Entwicklungsgebiet Spengler/ Schaulager (Nutzungsart, Publikumsintensität, Mobilitätsmanagement etc.). | | | |
| VE K5 K6 | Umliegende Quartiere | Prüfung flankierender Massnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen dreispitzbezogenen Verkehrs auf die umliegenden Quartiere. | | | |

K Basel-Landschaft betreffend:

| | | | | | |
|----------|--------------|---|--|--|--|
| UM K1 | Abwassernetz | Die zur ARA Birs 2 entwässerten Arealteile im Bereich Ruchfeldstrasse/ Genua-Strasse werden über das baselstädtische Abwassernetz zur ARA Basel abgeleitet. | | | |
|----------|--------------|---|--|--|--|

Legende:

LEGENDE: Verweise: → Abhängigkeit mit weiteren Festsetzungen/ Koordinationsbedarf
 § Verankerung: N Nutzungsplanung, SV Städtebauliche Verträge, P weiterer Projektverlauf; Zuständigkeit: alle BS BL Münchenstein CMS
 P Priorität: nachrangig mittel hoch sehr hoch - Z Zeithorizont Umsetzung: kurz mittel lang Daueraufgabe

ANHANG

1. Abkürzungen und Begriffe

| Begriff | Abkürzung | Erläuterung |
|------------------------------|-----------|--|
| Allmend | | Basel-Stadt: für den öffentlichen Strassenraum verwendeter Begriff; eigene Gesetzgebung gegenüber Bau- und Planungsrecht mit eigenem Bewilligungsverfahren. In der übrigen Schweiz wird der Begriff anders verwandt |
| Ausnützung | | Mass der baulichen Nutzung |
| Ausnützungsziffer | AZ | Quotient aus Bruttogeschossfläche und Parzellenfläche |
| Bauprofil | | Profil im Querschnitt einer Parzelle, das die maximale Ausnützung von Wand- und Firsthöhen sowie Lichteinfallswinkel angibt |
| Baurecht | | Verpachtung von Land eines Baurechtgebers an einen Baurechtnehmer auf festgelegte Dauer mit dem Recht, dieses mit eigenen Gebäuden zu bebauen |
| Baurechtszins | | Pachtzins für ein Baurecht |
| bauliche Nutzflächen | | Gesamtheit der Bruttogeschossflächen, in Teilgebieten bzw. im gesamten Dreispitz |
| Bau- und Planungsge- setz | BPG | Basel-Stadt: massgebliches Gesetz zur Planung (siehe Rechtsgrundlagen) |
| Bebauungsplan | BP | Basel-Stadt: Nutzungsplan/ spezielle Bauvorschriften für ein begrenztes Gebiet, um eine bessere Bebauung zu gewährleisten (§ 101 BPG) Pendant zum Teilzonenplan (TZP) oder Quartierplan (QP) in Basel-Landschaft |
| Bruttogeschossfläche | BGF | Summe der Geschossflächen aller Stockwerke eines Gebäudes |
| Bund | | Kurzwort für Schweizerische Eidgenossenschaft |
| Christoph Merian Stiftung | CMS | Stiftung, die sich für Menschen in Not, für eine gesunde Umwelt, die Lebensqualität und Kultur in der Stadt Basel einsetzt |
| Dreispietzverordnung | | Verordnung des Regierungsrats des Kantons Basel-Stadt von 1950 (Revision 1990), die die möglichen Nutzungsarten, das Bauprofil (Höhen), die Parkierung wie die Genehmigung von Bauvorhaben auf dem Dreispitz-Areal regelt |
| Dreispietzverwaltung | DSV | Verwaltungsstelle des Finanzdepartements Basel-Stadt im Dreispitz, die die Vergabe von Unterbaurechten im Dreispitz sowie den gesamten Betrieb und Unterhalt im Dreispitz organisiert. |
| Dreispietzallmend | | Erschliessungs- und Freiflächen mit der Funktion wie des öffentlichen Strassenraums, die jedoch Teil der Parzellenfläche der Eigentümerin (CMS) und als Bauzone definiert ist |
| ,Duplo' | | Szenarien der ,Entwicklungskonzeption' von EBP zur ,Vision Dreispitz' mit der Annahme einer wirtschaftlich sehr starken Transformation |
| Durchwegung | | Durchlässigkeit und engmaschiges Netz für Fussgänger/innen und Velofahrende |
| Ernst Basler + Partner AG | EBP | Planungsbüro/ Autorin der Studie ,Entwicklungskonzeption Dreispitz' |
| Entwicklungsträger | | Trägerschaft bestehend aus der öffentlichen Hand (Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Stadt Basel, Gemeinde Münchenstein) und der Eigentümerin (Christoph Merian Stiftung), die für die Umsetzung der ,Vision Dreispitz' gebildet werden soll |
| Entwicklungsmanage- ment | | Gesellschaft oder Abteilung der Christoph Merian Stiftung, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele gebildet wird und die den Entwicklungsträgern verpflichtet ist |
| Fahrtenmodell | | Festlegung der maximalen Anzahl zulässiger (Auto-) Fahrten für ein begrenztes Gebiet innerhalb eines bestimmten Zeitraums |
| iterativ | | Schrittweise Vorgehensweise zur Lösung einer Problemstellung mittels Abfolge von Analysen, Entwürfen und Überprüfungen zur fortschreitenden Annäherung an ein optimales Ergebnis |
| Lageklasse | | Differenzierung der (Unter-) Baurechtszinsen nach Lagen A und B gemäss ,Entwicklungskonzeption Dreispitz' (EBP) |

| | | |
|---------------------------------|-----|--|
| Langsamverkehr ,Lego' | LV | Verkehr zu Fuss und mit dem Velo Szenario der ,Entwicklungskonzeption' von EBP mit der Annahme einer wirtschaftlich eher schwachen Transformation |
| Lichteinfallswinkel | | Abstandsregelung zwischen zwei benachbarten oder gegenüberliegenden Gebäuden zur Sicherung ausreichenden Lichteinfalls: Es gilt der Winkel zwischen dem höchsten Gebäudeteil und dem Fusspunkt des benachbarten oder gegenüberliegenden Gebäudes zur Horizontalen. |
| Mischzone | | Bauzone für Wohn- und Arbeitsnutzungen gemäss Umweltschutzgesetz des Bundes (Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III) |
| Mobilitätsmanagement | | Konzept zur Förderung der die Umwelt entlastenden Verkehrsarten und die Beschränkung der die Umwelt belastenden Verkehrsarten |
| Modal-Split | | Anteil einer Verkehrsart (z.B. öffentlicher Verkehr) am gesamten Verkehrsaufkommen, gemessen an der Anzahl Wege |
| Motorisierter Individualverkehr | MIV | Verkehr mit Privatautos, privaten (Reise-) Bussen, Liefer- und Lastwagen |
| Nutzungsklasse | | Differenzierung der (Unter-) Baurechtszinsen in der Lageklasse B nach Nutzungen I – IV (Dienstleistung, Wohnen, Gewerbe, Lager) gemäss ,Entwicklungskonzeption Dreispitz' (EBP) |
| Nutzungsplan | | grundeigentümergebundener Plan, der die zulässige Nutzung des Bodens bestimmt. (siehe Zonenplan, Teilzonenplan, Bebauungsplan, Quartierplan) |
| Öffentlicher Verkehr | ÖV | Verkehr mit öffentlichen Bahnen, Trams und Bussen (bzw. Schiffen) |
| Pocket-Park | | Kleinmasstäbliches Parkelement mit 400 – 1'000 m2 Fläche |
| Quartierplan | QP | Basel-Landschaft: spezielle Bau- und Gestaltungsvorschriften für ein begrenztes Gebiet, um eine bessere Bebauung zu gewährleisten (§ 37 ff. RBG). Pendant zum Bebauungsplan (BP) in Basel-Stadt |
| Rangiergruppe | | Gleisanlagen, welche in erster Linie dem Rangieren von Zügen dienen (,kleiner Rangierbahnhof') |
| Raumplanungs- und Baugesetz | RBG | Basel-Landschaft: massgebliches Gesetz zur Planung (siehe Rechtsgrundlagen) |
| Raumplanungsgesetz | RPG | Schweizerische Eidgenossenschaft: massgebliches Gesetz zur Planung (siehe Rechtsgrundlagen) |
| Städtebaulicher Vertrag | SV | Vertrag zwischen öffentlichen und privaten Partner, in dem eine städtebauliche Entwicklung und die dazugehörigen Massnahmen vereinbart werden |
| Teilzonenplan | TZP | Basel-Landschaft: Nutzungsplan für ein begrenztes Gebiet (§ 18 RBG). Pendant zum Bebauungsplan (BP) in Basel-Stadt |
| Unterbaurecht | | Vergabe von Land im Baurecht durch den Baurechtnehmer |
| Unterbaurechtszins | | Pachtzins für ein Unterbaurecht |
| Varianzverfahren | | Verfahren mit einer parallelen Bearbeitung der selben planerischen Aufgabenstellung, Auswahl eines Siegerprojekts oder Zusammenführung mehrerer Vorschläge (z.B. Wettbewerb, parallele Studienaufträge, Workshop, etc.) |
| Zonenplan | | Flächendeckende Einteilung jeder Gemeinde nach verschiedenen Bau-, Schutz- und Landwirtschaftszonen gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes bzw. Bau- und Planungsgesetz Basel-Stadt/ Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft. Der Zonenplan ist ein Nutzungsplan. |

2. Rechtsgrundlagen

Bund Der Bund definiert mit dem Raumplanungsgesetz und der zugehörigen Verordnung die Grundlagen der Raumplanung in der Schweiz, auf denen die planerischen Rechtsinstrumente beruhen. Ergänzt werden diese um etliche, für den Bereich der Raumordnung und Bauwesens relevante Gesetze. Insbesondere gehören hierzu die Umweltschutzgesetzgebung mit dem Umweltschutzgesetz und den Verordnungen zur Luftreinhaltung, zum Lärmschutz, zum Schutz vor Störfällen, zur Umweltverträglichkeitsprüfung, oder auch das Natur- und Heimatschutzgesetz als Grundlage für den Schutz der Natur, des Orts- und Landschaftsbilds und der Kulturdenkmäler.

Die Gesetzesgrundlagen können im Internet abgerufen werden unter:
www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html → Gesetzesnummer eingeben

| Nr. | Abk. | Titel |
|---------------|------|---|
| 700 | RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung |
| 700.1 | RPV | Raumplannungsverordnung |
| 814.01 | USG | Bundesgesetz über den Umweltschutz |
| 814.318.142.1 | LRV | Luftreinhalte-Verordnung |
| 814.41 | LSV | Lärmschutz-Verordnung |
| 814.012 | StfV | Störfallverordnung |
| 814.011 | UVPV | Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung |
| 451 | NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz |

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch beim Bundesamt für Bauten und Logistik, Vertrieb Publikationen (vormals: EDMZ), Fellerstrasse 21, 3000 Bern zu beziehen.

Basel-Stadt Auf der Grundlage der Bundesgesetzgebung definiert das Bau- und Planungsgesetz und die zugehörigen Verordnungen (Bau- und Planungsverordnung, Parkplatzverordnung, Wohnflächenanteilverordnung) die rechtlichen Grundlagen für die Planung mit ihren einzelnen Instrumenten. Analog zum Bund besteht auch hier die Ergänzung einerseits durch die Umweltschutzgesetzgebung mit dem Umweltschutzgesetz und den Verordnungen zur Luftreinhaltung, zum Lärmschutz, zur Umweltverträglichkeitsprüfung etc.; andererseits durch das Natur- und Landschaftsschutzgesetz und das Denkmalschutzgesetz mit den jeweiligen Verordnungen. Für den öffentlichen Raum bestehen ausserdem Allmendgesetz und -verordnung.

Die Gesetzesgrundlagen können im Internet abgerufen werden unter:
www.gesetzessammlung.bs.ch → Gesetzesnummer eingeben

| Nr. | Abk. | Titel |
|---------|---------|---|
| 730.100 | BPG | Bau- und Planungsgesetz |
| 730.110 | BPV | Bau- und Planungsverordnung |
| 730.150 | BP | Bebauungspläne |
| 730.310 | PPV | Parkplatzverordnung |
| 861.250 | | Verordnung betreffend den Wohnflächenanteil |
| 780.100 | USG BS | Umweltschutzgesetz Basel-Stadt |
| 781.200 | LHV | Verordnung über die Lufthygiene |
| 782.100 | LSV BS | Lärmschutzverordnung Basel-Stadt |
| 780.200 | UVPV BS | Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Kanton Basel-Stadt |
| 789.100 | NLG | Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz |
| 789.110 | NLV | Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz |
| 497.100 | | Gesetz über den Denkmalschutz |
| 497.110 | | Verordnung über den Denkmalschutz |

| | |
|---------|---|
| 724.100 | Allmendgesetz |
| 724.110 | Allmendverordnung |
| 685.320 | Dreispietzverordnung |
| 685.340 | Betriebsreglement für die öffentlichen Materiallagerplätze Basel-Dreispietz |

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch beim Stadtladen/ bei der Staatskanzlei, 4001 Basel zu beziehen.

Nutzungsplanung: In der Stadt Basel gibt es den Zonenplan für das gesamte Stadtgebiet und Bebauungspläne für begrenzte Gebiete, die durch weitere Bestimmungen ergänzt werden können. Die entsprechende Gesetzesgrundlage bildet das Bau- und Planungsgesetz von 1999 (BPG) in seiner aktuellen Fassung von 2005. Die Nutzungsplanung wird durch folgende nachrangige Pläne (inkl. Verordnungen) ergänzt und präzisiert: Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) vom Jahre 2004, der vier Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) festlegt, der Wohnanteilplan (WAP) vom Jahr 1995 definiert den Mindestwohnanteil bezüglich der oberirdischen Geschossflächen.

Die Pläne können im Internet abgerufen werden unter:

www.geo.bs.ch/stadtplan → unter „Kartenthema“ gewünschten Inhalt auswählen

- Zonenplan
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP)
- Wohnanteilplan (WAP)
- Bebauungspläne (BP)

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch beim Hochbau- und Planungsamt Basel-Stadt zu beziehen.

Gestaltung: Nach dem Bau- und Planungsgesetz des Kantons Basel-Stadt sind Bauten und Anlagen mit Bezug auf die Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (§ 58 BPG). Daraufhin werden in der Bewilligungspraxis Bauvorhaben von der Stadtbildkommission begutachtet, heute insbesondere entlang der den Dreispitz umgebenden Strassen.

Auf der Grundlage der Bundesgesetzgebung definiert das Raumplanungs- und Baugesetz und die zugehörige Verordnung die rechtlichen Grundlagen für die Planung mit ihren verschiedenen Instrumenten (s.u.). Analog zum Bund besteht auch hier die Ergänzung einerseits durch die Umweltschutzgesetzgebung mit dem Umweltschutzgesetz und die zugehörige Verordnung; andererseits durch das Natur- und Landschaftsschutzgesetz und das Denkmal- und Heimatschutzgesetz. Für die Planung des öffentlichen Strassennetzes besteht ausserdem das Strassengesetz.

Basel-Landschaft

Die Gesetzesgrundlagen können im Internet abgerufen werden unter:

siehe www.baselland.ch → Gesetzessammlung → suchen → Gesetzesnummer eingeben

| Nr. | Abk. | Titel |
|--------|--------|--|
| 400 | RBG | Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz |
| 400.11 | RBV | Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz Anhänge 11/1, 11/2 Parkplatzberechnungen |
| 780 | USG BL | Umweltschutzgesetz Basel-Landschaft |
| 780.11 | USV | Verordnung über den Umweltschutz |
| 790 | NLG | Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz |
| 791 | DHG | Gesetz über den Denkmal- und Heimatschutz |
| 430 | StraG | Strassengesetz |

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch bei der Landeskantonskanzlei, 4422 Liestal zu beziehen.

Gestaltung: Die Denkmal- und Heimatschutzkommission (DHK) begutachtet unter anderem Gesuche für Bauten und Anlagen und Planungen, die das Orts- und Landschaftsbild wesentlich verändern. Das Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) vom 14. April 2005 nennt im Gebiet vier Industriebauten, die kommunal zu schützen wären.

Für die Beurteilung von Quartierplanentwürfen hat der Regierungsrat von Basel-Landschaft die Kantonale Arealbaukommission (ABK) eingesetzt, die vereinzelt auch zur Beurteilung von Bauprojekten hinzugezogen wird.

Münchenstein

In Münchenstein wird die Nutzungsplanung über das gesamte Siedlungsgebiet durch den Zonenplan Siedlung (erstmalige Genehmigung RRB März 1967) und die mitbeschlossenen kantonalen Normalien (ZR1/63 bis ZR 9/63) sowie die kommunalen Ergänzungsbestimmungen geregelt. Ergänzt wird dieser durch Teilzonenpläne (TZP) und Quartierpläne (QP), die den Zonenplan im Geltungsbereich ersetzen. Die entsprechende Gesetzesgrundlage bildet das Raumplanungs- und Baugesetz von 1998 (RBG) in seiner aktuellen Fassung von 2005. Die Nutzungsplanung wird durch den nachrangigen Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP) vom Jahre 1994 ergänzt und präzisiert, der vier Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) festlegt.

Zonenplan, kantonale Normalien und Zonenreglemente sind bei der Gemeinde Münchenstein zu beziehen.

Gestaltung: Für die (gestalterische) Beurteilung von Baugesuchen hat die Gemeinde den Bauausschuss eingesetzt.

3. Informationen zum Dreispitz

| | | Im Internet |
|--|--|--------------------|
| Medienmitteilung des Hochbau- und Planungsamtes u.a. vom 30. Oktober 2002: Dreispitz – Vision für einen neuen Stadtteil des 21. Jahrhunderts | www.medienmitteilungen.bs.ch | |
| Ernst Basler + Partner AG, Entwicklungskonzeption Dreispitz, Zürich, 2003 | www.dreispitz.ch/zukunft.htm | |
| Medienmitteilung des Hochbau- und Planungsamtes vom 13. November 2003: Entwicklungskonzept bestätigt Machbarkeit der ‚Vision Dreispitz‘ | www.medienmitteilungen.bs.ch | |
| Medienmitteilung des Hochbau- und Planungsamtes u.a. vom 10. März 2004: Positives Ergebnis der Vernehmlassung zur ‚Vision Dreispitz‘ | www.medienmitteilungen.bs.ch | |
| Bau- und Finanzdepartement BS / Bau- und Umweltschutzdirektion BL / Gemeinde Münchenstein / Christoph Merian Stiftung, Bericht zur Vernehmlassung, Basel / Münchenstein/ Liestal, 2004 | www.dreispitz.ch/zukunft.htm | |
| Medienmitteilung des Regierungsrates Basel-Stadt vom 12. November 2004: „Ein grosser Schritt für die Regio-S-Bahn Basel“ | www.medienmitteilungen.bs.ch | |
| Medienmitteilung des Regierungsrates Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung vom 12. Januar 2005: „Regierungsrat und Christoph Merian Stiftung einigen sich auf die vorzeitige Beendigung des Baurechts auf dem Dreispitz“ | www.medienmitteilungen.bs.ch | |
| Medienmitteilung des Hochbau- und Planungsamtes vom 26. Oktober 2005: „Richtplan Dreispitz geht in die Mitwirkung“ | www.medienmitteilungen.bs.ch | |

siehe auch Gesetze und Rechtsgrundlagen im Anhang, Kap.2

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch beim Hochbau- und Planungsamt Basel-Stadt/ bei der Bauverwaltung Münchenstein einsehbar.

- Herzog & de Meuron, Vision Dreispitz, Christoph Merian Verlag, Basel, 2003
 - Rosenbusch I., „Vision Dreispitz“, in: Basler Stadtbuch Ausgabe 2003, Basel, 2004
- Literatur**

Folgende Materialien können beim Hochbau- und Planungsamt Basel-Stadt und bei der Bauverwaltung Münchenstein eingesehen werden: **Zur Einsicht**

- Hochbau- und Planungsamt Kanton Basel-Stadt, Freiraumkonzept Dreispitz, 2005
- Amt für Raumplanung Kanton Basel-Landschaft, Dreispitz Projektbeurteilung Umwelt, Liestal, 2005

