



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

## **Städtebau & Architektur**

- ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

Basel, 5. Mai 2011

### **Nutzungsplanung Basel-Dreispitz**

**Festsetzung eines Bebauungsplans sowie teilweise Änderungen von Zone, Lärmempfindlichkeitsstufe und Wohnanteil im Gebiet zwischen Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und der Kantonsgrenze**

**Planungsbericht**



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Begehren</b>	<b>5</b>
<b>2. Zusammenfassung</b>	<b>6</b>
<b>3. Auftrag</b>	<b>8</b>
3.1 Auslöser der Entwicklungsplanung	8
3.2 Entwicklungsziele und zentrale Herausforderungen	9
3.2.1 Ziele der Entwicklungsplanung	9
3.2.2 Zentrale Herausforderungen	10
3.2.3 Ziele des Kantons Basel-Stadt	11
3.2.4 Ziele der Liegenschaftseigentümerin	11
3.2.5 Ziele der Gemeinde Münchenstein	12
<b>4. Ausgangslage und Planungsstand</b>	<b>13</b>
4.1 Bestehende Situation	13
4.1.1 Lage im Siedlungsgefüge	13
4.1.2 Kurze Geschichte des Ortes	14
4.1.3 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse	15
4.1.4 Erschliessung	17
4.1.5 Umwelt	17
4.2 Rechtliche Ausgangslage	19
4.2.1 Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals	19
4.2.2 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt	19
4.2.3 Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft	20
4.2.4 Zonenplan Stadt Basel	20
4.2.5 Dreispitz-Verordnung	20
4.2.6 Zonenplan Münchenstein	21
4.2.7 Quartierplan ‚Kunstfreilager‘	21
4.3 Bisherige Vorarbeiten und Studien	22
4.3.1 Vision und Entwicklungskonzeption Dreispitz	22
4.3.2 Städtebau und Freiraum	23
4.3.3 Umwelt	24
4.3.4 Verkehr	25
4.4 Organisation des Transformationsprozesses	25
<b>5. Planerische Massnahmen</b>	<b>27</b>
5.1 Zonierung	27
5.2 Lärmempfindlichkeitsstufen	30
5.2.1 Bestehende Lärmemittenten	31
5.2.2 Auswirkungen der ES-Stufenänderung	32
5.2.3 Umsetzung	33
5.3 Bebauungsplan und Vorschriften	34
5.3.1 Abschnitt A: Allgemeine Bestimmungen	37
5.3.2 Abschnitt B: Art und Mass der baulichen Nutzung	41
5.3.3 Abschnitt C: Bauvorschriften: alle Teilgebiete	62
5.3.4 Abschnitt D: Bauvorschriften: Teilgebiet Mitte	72
5.3.5 Abschnitt E: Bauvorschriften: Teilgebiet Wien-Strasse	74
5.3.6 Abschnitt F: Gestaltung	81
5.3.7 Abschnitt G: Freiräume und ökologischer Ausgleich	84
5.3.8 Abschnitt H: Verkehrserschliessung und Mobilität	91
5.3.9 Abschnitt I: Baubewilligungsverfahren	102
5.3.10 Abschnitt K: Übergangsbestimmungen	104

5.4	Aufhebung Dreispitz-Verordnung .....	105
5.4.1	Übernahme der materiellen Inhalte .....	106
5.5	Vertrag zum Bebauungsplan .....	107
5.5.1	Allgemeine Bestimmungen .....	107
5.5.2	Art und Mass der Nutzung .....	107
5.5.3	Bauvorschriften, Gestaltung .....	108
5.5.4	Freiräume und ökologischer Ausgleich .....	108
5.5.5	Mobilität.....	109
5.5.6	Erschliessung.....	110
5.5.7	Verfahren .....	110
5.5.8	Übergangs- und Schlussbestimmungen.....	110
5.6	Bau- und Strassenlinien.....	111
5.7	Keine Entwidmungen/ Allmendbildung .....	111
5.8	Umweltverträglichkeit.....	114
5.9	Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge .....	115
<b>6.</b>	<b>Auflage- und Einspracheverfahren .....</b>	<b>116</b>
<b>7.</b>	<b>Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen.....</b>	<b>118</b>
7.1	Abwägung Raumordnung .....	118
7.1.1	Stadtentwicklung und übergeordnete Planungen.....	118
7.1.2	Raumnutzung.....	120
7.1.3	Gestaltung und Städtebau .....	125
7.1.4	Verkehr.....	126
7.1.5	Technische Infrastruktur/ Anlagen gemäss NISV.....	129
7.1.6	Etap pierung/ Realisierung .....	130
7.2	Abwägung Umwelt.....	131
7.2.1	Luftbelastung .....	131
7.2.2	Energie.....	131
7.2.3	Lärmemissionen.....	132
7.2.4	Störfall .....	132
7.2.5	Boden/ Versickerung/ belastete Standorte .....	133
7.2.6	Naturraum/ ökologischer Ausgleich.....	134
7.3	Abwägung Wirtschaftlichkeit.....	135
7.3.1	Nutzen.....	135
7.3.2	Kosten.....	137
7.4	Abwägungspflicht der berührten Interessen gemäss Art. 3 RPV .....	138
7.4.1	Gesamtabwägungen zur Entwicklungsplanung .....	138
7.4.2	Verdrängungsaspekte Gewerbe .....	139
7.4.3	BGF-Verteilung und Nutzungsansprüche.....	140
7.4.4	Zugriff auf Unterbaurechtsparzellen durch Erschliessungsmassnahmen .....	140
7.4.5	Auswirkung auf die Nachbarquartiere .....	141
<b>Anhänge.....</b>	<b>.....</b>	<b>143</b>
Anhang 1:	Abkürzungen und Begriffe .....	144
Anhang 2:	Rechtsgrundlagen .....	148
Anhang 3:	Verzeichnis weiterer Grundlagen .....	150
Anhang 4:	Herleitung Bemessungskennwerte für die Parkierung.....	153
<b>Grossratsbeschluss.....</b>	<b>.....</b>	<b>162</b>



## 1. Begehren

*[folgt nach der Planaufgabe]*

## 2. Zusammenfassung

### Entwicklungsplanung Dreispitz

Mit ‚Entwicklungsplanung Dreispitz‘ wird ein Planungsprozess verstanden, mit dem die Zielvorstellungen und Regeln für eine Transformation des Dreispitz‘ erarbeitet und für die massgeblichen Akteure verbindlich gemacht werden. Der Dreispitz wurde vor gut hundert Jahren als öffentlicher Materiallagerplatz begründet und bis 2007 staatlich verwaltet. Er umfasst ca. 50 Hektar, die sich ungefähr hälftig auf Basel-Stadt sowie die Gemeinde Münchenstein erstrecken. Der Dreispitz befindet sich im alleinigen Liegenschaftseigentum der Christoph Merian Stiftung, die ihn durch ihre Tochtergesellschaft, der Dreispitz Management AG, betreibt. Die Christoph Merian Stiftung hat ca. hundert Baurechte vergeben, die mehrheitlich bis ins Jahr 2053 Gültigkeit haben. Die Transformation des Dreispitz‘ wird daher auch als ein Prozess verstanden, der nicht kurzfristig umzusetzen ist, sondern der erst langfristig abgeschlossen sein wird. Kern der Transformation ist es, dem (bestehenden) Gewerbe weiterhin Raum zu bieten, und dabei bestimmte Teilgebiete des Dreispitz‘ für bisher nicht zulässige Nutzungen zu öffnen. In der Entwicklungsplanung wurden die zu verfolgenden Ziele gemeinschaftlich erarbeitet und in mehreren Schritten der Öffentlichkeit vorgestellt. Von übergeordneten Zielen ausgehend, wurden planerische Vertiefungen durchgeführt und untersucht, mit welchen Mitteln diese Ziele umgesetzt werden können. Als zentrales Instrument dient eine neue Nutzungsordnung. Diese soll planungsrechtlich durch einen Bebauungsplan (Basel-Stadt) bzw. einen Quartierplan (Gemeinde Münchenstein) festgesetzt werden die durch vertragliche Regelungen zwischen den Vertragsparteien ergänzt werden. Mit diesem Planungsbericht wird eine Gesamtabwägung vorgenommen. Die jeweiligen Festsetzungen werden begründet und in den Kontext der Entwicklungsplanung Dreispitz gesetzt.

### Beteiligte

Die Entwicklungsplanung Dreispitz stellt eine öffentlich-private Planungspartnerschaft mehrerer Entwicklungsträger dar. Seitens der öffentlichen Hand sind die Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft, sowie die Gemeinde Münchenstein eingebunden, auf privater Seite die Christoph Merian Stiftung als Liegenschaftseigentümerin. Die Rolle des Kantons Basel-Landschaft ist dabei eine andere, als die der Gemeinde Münchenstein und des Kantons Basel-Stadt: letztere sind Träger der kommunalen Planungshoheit, der Kanton Basel-Landschaft ist letztlich Bewilligungsbehörde der Nutzungsplanung der Gemeinde Münchenstein. Da es sich jedoch um ein bedeutsames und kantonsgrenzüberschreitendes Projekt handelt, erfolgte die Erarbeitung der Entwicklungsplanung in enger Zusammenarbeit zwischen allen Entwicklungsträgern. Auch hinsichtlich infrastruktureller Vorhaben ist eine Zusammenarbeit über die kommunale Zuständigkeit hinaus unabdingbar.

### Erfordernis

Der Dreispitz entwickelte sich bis in die 1950er Jahre zu seiner heutigen Ausdehnung. Als ehemals öffentlicher Materiallagerplatz beheimatet er bis heute Lager- und Logistikbetriebe. Zunehmend kamen jedoch produzierende und später auch Dienstleistungsbetriebe sowie

Verkaufsnutzungen hinzu, die insbesondere der guten Lage des Dreispitz' mit seiner Nähe zum Bahnhof SBB geschuldet sind. Rechtliche Grundlage bildet neben den kantonalen Raumplanungsgesetzen bislang insbesondere die baselstädtische Dreispitz-Verordnung. Mit den gesetzlichen Vorgaben kann den Veränderungen, die sich durch den Wegzug von Logistikbetrieben ergeben, heute jedoch nicht mehr angemessen Rechnung getragen werden: Vor allem ergibt sich die Chance, abwandernde Betriebe im Sinne einer raumplanerischen Innenentwicklung durch neue Nutzungen zu ersetzen. Der Grosse Rat sah dabei bereits 1996 mit der zonenrechtlichen Öffnung aller Industrie- und Gewerbezone vor, dass es der Nutzungsplanung bedarf, wenn andere als gewerblich-industrielle Nutzungen in Gebieten der Zone 7 im Regelfall zugelassen werden sollen. Dazu dient die hiermit vorgelegte Nutzungsplanung Dreispitz.

### Zielsetzungen

Mit der Entwicklungsplanung werden folgende zentrale Zielsetzungen verfolgt:

- Eine Transformation des Dreispitz' zu einem lebendigen Stadtquartier wird angestossen, mit der einem möglichst grossen Interessenspektrum Rechnung getragen werden kann; dies umfasst auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit für alle Beteiligten, die Langfristigkeit der Transformation, sowie die Möglichkeit, die Entwicklung mit planerischen Flexibilitäten steuern zu können.
- Die Öffnung des Dreispitz', sowohl im Sinne seiner verbesserten und öffentlichen Zugänglichkeit, als auch seiner besseren Einbindung in die umgebenden Stadt- und Landschaftsräume.
- Die Art der künftigen Nutzungsvorstellungen ermöglicht weitergehend gewerbliche, auch stark störende Nutzungen in Arbeitsgebieten, sowie die Öffnung für nicht gewerbliche Nutzungen wie Wohnen in Entwicklungsgebieten.
- Das Mass der künftigen Nutzungen ermöglicht die deutliche Verdichtung des Dreispitz' im Sinne der Innenentwicklung bei einer gleichbleibenden oder abnehmenden Umweltbelastung, und berücksichtigt die beschränkten Kapazitäten des Strassennetzes sowie der Bedürfnisse der umliegenden Quartiere.
- Die Verbesserung der freiräumlichen, ökologischen und gestalterischen Qualitäten des Dreispitz'.
- Die Sicherung der Erreichbarkeit des Dreispitz' mit einem funktionierenden Miteinander aller Verkehrsarten.

### Vorgehen

Um die Möglichkeiten einer Transformation des Dreispitz' auszuloten, beauftragten die Entwicklungsträger Herzog & de Meuron mit einer städtebaulichen Studie ('Vision Dreispitz', siehe Verzeichnis im Anhang). Nachfolgend wurde deren Machbarkeit überprüft (Entwicklungsszenarien, Wirtschaftlichkeit, Verkehr, Umwelt). Mit verschiedenen Studien wurden die Ziele für den Entwurf eines Richtplans Dreispitz konkretisiert. Bis zu dieser Phase gab es verschiedene Vernehmlassungen bei Verbänden und in der Öffentlichkeit. Diese führten zu Anpassungen bezüglich der Umsetzung der Zielvorstellungen. Mit dem Beirat Dreispitz steht den Entwicklungsträgern zudem ein Gremium zur Seite, in dem ein breites Spektrum von Interessensgruppen die Möglichkeit der frühzeitigen Orientierung zum Stand der Planungen erhält.

### 3. Auftrag

Mit der Entwicklungsplanung Dreispitz verfolgen die Entwicklungsträger die Transformation des Dreispitz'. Im Folgenden werden zum besseren Verständnis die Auslöser der Planung (Kap. 3.1), die gemeinsam verfolgten Entwicklungsziele und Herausforderungen sowie die jeweiligen Interessen der Partner Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein und der Christoph Merian Stiftung vorgestellt (Kap. 3.2). Die Entwicklungsplanung Dreispitz wurde dem Grossen Rat Basel-Stadt bereits mit dem Ratschlag Entwicklungsplanung Dreispitz (Nr. 10.0368.01) vorgelegt – mit dem insbesondere Fragen der Finanzierung der Planung in den Bereichen Verkehr wie Nutzungsplanung beantragt wurden. Die Gemeinde Münchenstein wurde mit der Entwicklungsplanung insbesondere durch den Beschluss des Quartierplans Kunstfreilager durch die Gemeindeversammlung vom 18. September 2008 vertraut.

#### 3.1 Auslöser der Entwicklungsplanung

Mit einer Anpassung der Dreispitz-Verordnung im Jahre 1990 wurde die planungsrechtliche Situation im Dreispitzareal durch Zulassung von Dienstleistungsnutzungen liberalisiert, mit der Folge einer starken Veränderungsdynamik. Heute beherbergt das Areal knapp 500 Firmen der unterschiedlichsten Branchen, wobei die Nutzungsdifferenzierung mit einer baulichen Verdichtung einhergeht. Die Baurechtsverträge im Dreispitz 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 ungesteuerte Entwicklungsdynamik Anlass für die Liegenschaftseigentümerin und die öffentliche Hand, das städtebauliche Entwicklungspotenzial des Dreispitz' auszuloten. Dazu schlossen sich grenzüberschreitend die öffentliche Hand, vertreten durch das Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt und die bis Ende 2007 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 Entwicklungsträgerschaft zusammen. Vom Kanton Basel-Stadt und der Christoph Merian Stiftung wurde das Basler Architekturbüro Herzog & de Meuron mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Studie beauftragt. Diese wurde als ‚Vision Dreispitz‘ im Jahre 2002 vorgestellt, und zeigt ein grosses Entwicklungspotenzial des Dreispitz' auf. Sie wurde zur Leitidee für die Entwicklungsplanung des Areals.

## 3.2 Entwicklungsziele und zentrale Herausforderungen

### 3.2.1 Ziele der Entwicklungsplanung

Die Entwicklungsziele wurden in einem gemeinsamen Prozess zwischen den beteiligten Entwicklungsträgern erarbeitet. Methodisch wurde iterativ auf die hohe Komplexität reagiert: Vision und Entwürfe wurden mittels Studien und Analysen in einem Wechselspiel überprüft und angeglichen. Bereits 2003/04 wurden die ‚Vision Dreispitz‘ sowie die ‚Entwicklungskonzeption Dreispitz‘ (als erste Überprüfung der Machbarkeit) der Öffentlichkeit präsentiert und eine Vernehmlassung bei Kommissionen, ausgewählten Organisationen und Verbänden durchgeführt. Die aufgeworfenen Fragestellungen sind im Folgenden in die Entwicklungsplanung eingeflossen. In einem Folgeschritt ist der Entwurf des Teilrichtplans Dreispitz 2005 öffentlich zur Mitwirkung aufgelegt. Die eingegangenen Anregungen und Vorschläge haben unter Abwägung der unterschiedlichen Interessen Eingang in die Beschlussfassung des Teilrichtplans 2006 gefunden. Der Teilrichtplan Dreispitz war in der Gemeinde Münchenstein rechtlich an die kommunale Richtplanung gebunden, gegen die erfolgreich das Referendum ergriffen wurde. Daher konnte die Richtplanung Dreispitz als Ganzes nicht in Kraft treten. Aus dem umfangreichen Entwurf des Teilrichtplans Dreispitz wurden dafür die Entwicklungsziele 2007 im ‚Städtebaulichen Rahmenvertrag‘ wie folgt zusammengefasst:

Entwicklungsziele unter prozessualen Gesichtspunkten sind:

- a) eine Planung, die partnerschaftlich, grenzüberschreitend, interkommunal und interkantonal erfolgt. Sie stellt einen Prozess des gemeinsamen Lernens, Kommunizierens und Kooperierens dar;
- b) die Einbindung der Öffentlichkeit über den Beirat Dreispitz;
- c) die Gestaltung und das Verständnis der Entwicklung als langfristiger Transformationsprozess, wobei planerische Festsetzungen Gestaltungsspielräume für das Entwicklungsmanagement belassen. Der Transformationsprozess ist zudem so zu steuern, dass einerseits die Chancen einer Weiterentwicklung gefördert und genutzt werden können, und andererseits die Entwicklung nicht zu schnell verläuft, um eine Verdrängung der bestehenden Nutzungen in den Arbeitsgebieten einzugrenzen.

Entwicklungsziele unter raumrelevanten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind:

- a) die Öffnung und Transformation des heutigen Dreispitz' hin zu einem lebendigen und urbanen Agglomerationsteil und die Verbesserung der Anbindung an die benachbarten Quartiere;
- b) die Entwicklung nach innen, mit einer gebietsspezifischen baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung von umweltrechtlichen Vorgaben und Umsetzung von zukunftsweisenden Massnahmen, wie insbesondere bezüglich der Luftqualität, der Lärmentwicklung und des Energieverbrauchs<sup>1</sup>;

---

<sup>1</sup> Angestrebt werden oberirdisch maximal 800'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen (BGF)

- c) die Schaffung von mehr Grün- und Freiräumen von hoher Qualität und hoher ökologischer Wertigkeit innerhalb des Dreispitz<sup>2</sup>;
- d) das Erreichen einer vorbildlichen städtebaulichen Qualität;
- e) die umweltschonende Umsetzung des Transformationsprozesses, wobei die Entwicklung des Dreispitz' dann als umweltschonend eingestuft werden kann, wenn trotz intensiverer Nutzung des Gebiets die Umweltbelastung gleich bleibend oder abnehmend ist;
- f) die Etablierung einer Gesamtverkehrsstrategie mit einer hohen Priorität des Langsam- und des öffentlichen Verkehrs, die unter Einbezug von Massnahmen für den MIV, für den Langsamverkehr sowie zur Beeinflussung der Verkehrsnachfrage die Einhaltung der umweltrechtlichen Rahmenbedingungen im Verkehrsbereich ermöglicht<sup>3</sup>;
- g) die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze und höherwertiger Nutzungen wie Dienstleistungen bei gleichzeitiger Berücksichtigung und dem weitestgehenden Erhalt bestehender gewerblicher Nutzungen und der Ermöglichung wertschöpfungsintensiver Nutzungen auch in Zukunft;
- h) die Ansiedlung von Nutzungen mit regionaler Ausstrahlung und von hohem öffentlichen Interesse, wie z.B. die Hochschule für Gestaltung und Kunst;
- i) die Etablierung eines deutlichen Wohnanteils in den Entwicklungsgebieten<sup>4</sup> und begleitenden Massnahmen zur Eindämmung erheblich störender Lärmemissionen;
- j) die Umsetzung der Planung unter für alle Parteien wirtschaftlich tragbaren Rahmenbedingungen, wobei die Finanzierung der Transformation vor allem durch neue Nutzungen und ausgeglichenen Entwicklungsvoraussetzungen zwischen Basel-Stadt und Münchenstein erfolgen soll.

### 3.2.2 Zentrale Herausforderungen

Die Entwicklungsplanung stellt mit den dargestellten Zielen an alle Beteiligten verschiedene Herausforderungen, anhand derer die Entwicklungsplanung zusammenfassend charakterisiert werden kann:

- Umsetzung einer nachhaltigen Entwicklung im Spannungsfeld zwischen einer ressourcenschonenden Innenentwicklung (Raumplanungsrecht) und den aufgrund der Vorbelastung sehr hohen Anforderungen an eine Entwicklung im Bestand (Umweltrecht).
- Planung als vorausschauendes Handeln im Hinblick auf eine gewünschte Entwicklung, um künftige Gestaltungsoptionen offen zu halten.
- Entwicklung von Strategien einer Offenheit, um den Transformationsprozess über den Zeitraum einer Generation begleitend zu gestalten, ohne über zuverlässige Prognosen des künftigen wirtschaftlichen oder gesellschaftlichen Strukturwandels zu verfügen.
- Behutsame Transformation des Bestands zu (teilweise) neuen Strukturen unter Aufrechterhaltung von funktionalen Abläufen, bestehenden Baurechten und unterschiedlichen Nutzeransprüchen. Insbesondere Umgang mit der grossen Bandbreite an Ansprüchen an

<sup>2</sup> Als Zielgrösse für die Grün- und Freiflächen wird insgesamt eine Fläche von ca. 70'000 m<sup>2</sup>, umfassend Pärke und Plätze sowie Vorbereiche, Gleisareale, Durchgänge und private Grün- und Freiflächen angestrebt. Mindestens 90% der Grün- und Freiflächen müssen öffentlich zugänglich sein. Die Vorbereiche, Gleisareale und Durchgänge dürfen eine Fläche von zusammen ca. 10'000 m<sup>2</sup> nicht wesentlich unterschreiten.

<sup>3</sup> Um diese Rahmenbedingungen einhalten zu können, darf das durchschnittliche tägliche Verkehrsaufkommen (DTV) von maximal 32'000 Personenwagen (inkl. Lieferwagen) und maximal 2'500 LKW zu keinem Zeitpunkt der Entwicklung überschritten werden.

<sup>4</sup> im Umfang von mindestens 143'000 m<sup>2</sup> BGF

eine Entwicklung, insbesondere mit dem Wunsch nach einer wertsteigernden Entwicklung sowie dem Ermöglichen bestehender und wertschöpfungsextensiver Nutzungen.

- Interkantonale und interkommunale Planung mit erhöhtem organisatorischen Aufwand, unterschiedlichen Zuständigkeiten und einer Vielzahl von Akteuren.

### 3.2.3 Ziele des Kantons Basel-Stadt

Der Dreispitz stellt für den Kanton Basel-Stadt eines der grossen Entwicklungsgebiete dar. Er ist das Gebiet mit dem höchsten Transformationspotenzial im Süden der Stadt und in Nähe zum Bahnhof SBB. Aufgrund des wirtschaftlichen Wandels, besonders innerhalb der letzten 20 Jahre, hat sich der Dreispitz vom öffentlichen Materiallagerplatz zu einem vielfältigen Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsgebiet gewandelt. Der Kanton hat auf Anfang 2008 das Baurecht im Dreispitz an die Christoph Merian Stiftung als Liegenschaftseigentümerin zurückgegeben, da er die Bewirtschaftung und Verwaltung nicht mehr als öffentliche Aufgabe ansieht. Öffentliches Interesse ist es nun vielmehr, den Wandel so zu gestalten und zu steuern, dass die Chance für eine hochwertige Innenentwicklung genutzt werden kann. Diese soll eine wesentliche innere Verdichtung umfassen, mit einer positiven Gesamtbilanz für Umwelt, Stadt und benachbarte Quartiere. Der Kanton engagiert sich deshalb seit zehn Jahren für einen hinsichtlich dieser Zielsetzungen umfassenden Planungsansatz, in einer engen Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein, dem Kanton Basel-Landschaft und der Christoph Merian Stiftung. Mit dem Projekt wird die grenzüberschreitende Zusammenarbeit vertieft, eine regionale Sicht soll an Stelle eines Konkurrenzdenkens treten.

Ziel der Transformation ist es, einerseits Gebiete für das bestehende sowie neu entstehendes (oder innerhalb der Stadt verlagertes) Gewerbe zu sichern und zu verdichten, andererseits Gebiete für weitere Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen zu etablieren. Der Dreispitz mit seinen 50 Hektaren Grösse (die Hälfte davon in Basel-Stadt) bietet dafür ausreichend Platz.

### 3.2.4 Ziele der Liegenschaftseigentümerin

Mit der Übernahme der Dreispitzverwaltung und der Rücknahme der Baurechte auf dem Dreispitz von der Einwohnergemeinde Basel-Stadt hat die Christoph Merian Stiftung den Wunsch und die Notwendigkeit dokumentiert, die Zukunft der Entwicklung auf dem Dreispitz mit zu gestalten und mit zu prägen. Die Stiftung will zusammen mit den Gebietshoheiten einen aktiven Beitrag dazu leisten, den Dreispitz von einem geschlossenen Industrie- und Gewerbegebiet in ein offenes und lebendiges Stadtquartier zu transformieren. Neue Nutzungen, wie Wohnen und Schulen sollen neben Gewerbebetrieben ebenfalls auf dem Dreispitz Platz finden. Bei der Planung und der Umsetzung dieser Transformation sollen wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte gleich gewichtet werden. Der Dreispitz soll zu einem für Investoren, Gewerbetreibende und Bewohner gleichermaßen attraktiven Standort werden.

Der Dreispitz ist ein bedeutender Vermögensteil der Stiftung. Durch die Entwicklungsplanung sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die es der Stiftung ermöglichen, Grundstücke zukunftsweisenden Betrieben und Nutzungen im Baurecht zur Verfügung zu stellen und so die Zuflüsse der Baurechtszinse langfristig zu sichern und zu stärken. Der sich abzeichnende Strukturwandel, weg vom Logistik- und Industriestandort, hin zum Gewerbe-

Dienstleistungs- und Wohnquartier soll proaktiv angegangen werden, um so die Gefahr von Industriebrachen zu vermeiden.

### **3.2.5 Ziele der Gemeinde Münchenstein**

In der Gemeinde Münchenstein wird der Dreispitz noch oft als exterritoriales Gebiet angesehen. Ergänzend zu den Zielen der Entwicklungsträger – welche ebenfalls unterstützt werden – soll mit der Transformation die funktionale und städtebauliche Anbindung an die Gemeinde und besonders an die Nachbarquartiere erzielt werden.

Mit der Quartierplanung Dreispitz Münchenstein soll so diese Chance ergriffen und die Voraussetzungen einer qualitätvollen Weiterentwicklung des Gebietes geschaffen werden. Aus dem geschlossenen Areal kann so schrittweise in den kommenden 20 bis 30 Jahren ein städtisch geprägter Teil Münchensteins entstehen.

## 4. Ausgangslage und Planungsstand

Mit diesem Kapitel soll einerseits ein allgemeiner sowie ein rechtlicher Überblick gegeben werden, vor dem die Planung erarbeitet wurde (Kap. 4.1 und 4.2), andererseits sollen die wichtigsten Studien, die der Entwicklungsplanung Dreispitz zu Grunde liegen, vorgestellt werden (Kap. 4.3).

### 4.1 Bestehende Situation

#### 4.1.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das 50 Hektaren 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. Im Norden ragt der Dreispitz 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 tiefer liegenden, 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 Münchenseite 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. Herausforderung und Chance für eine künftige Entwicklung des Dreispitz' wird es in Ermangelung einer zufriedenstellenden Einbindung des Areals 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.

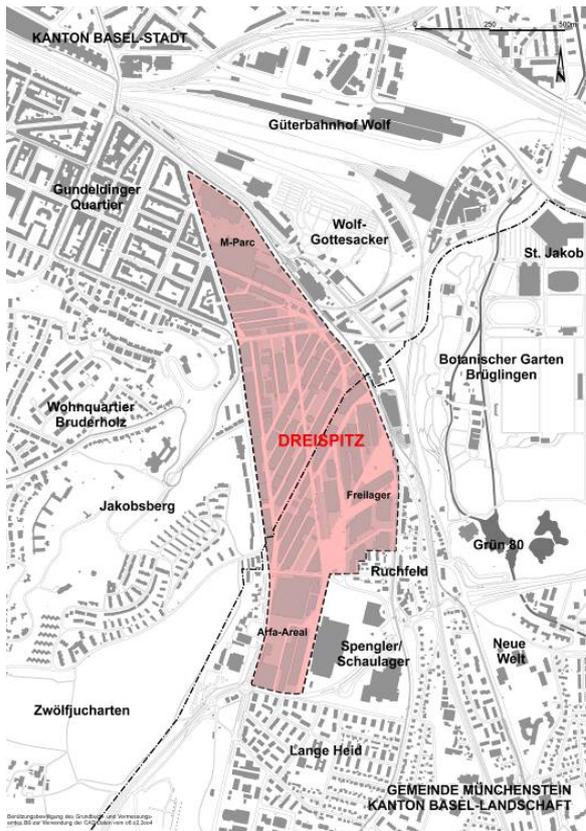


Abb. 1: Der Dreispitz und seine Nachbarquartiere/ Schwarzplan/ Luftbilder  
(Pläne: S&A, Luftbilder: Dreispitzverwaltung)

#### 4.1.2 Kurze Geschichte des Ortes

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 als Liegenschaftseigentümerin 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 wurde ihre Einrichtung als eine öffentliche Aufgabe definiert, 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

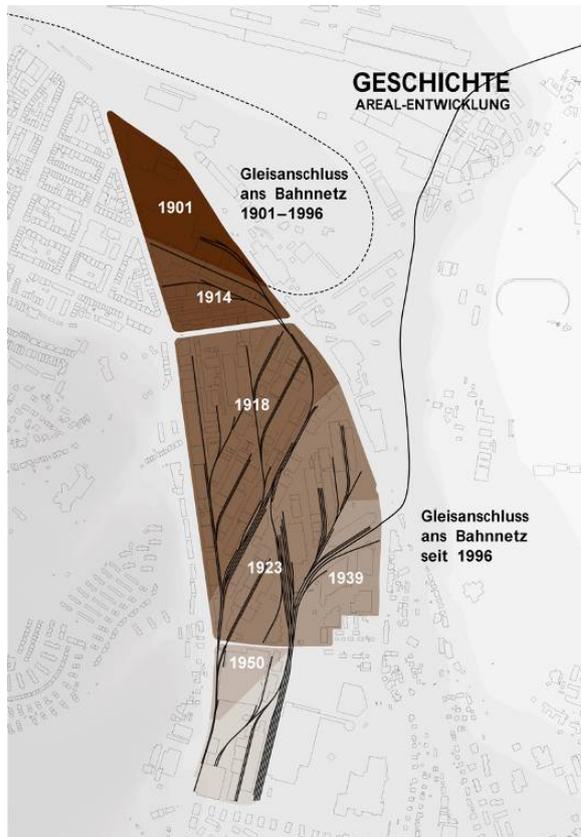


Abb. 2: historische Entwicklung des Dreispitz' (Darstellung Herzog & de Meuron)

wurde durch die Wirtschaftskrise der dreissiger Jahre und den Zweiten Weltkrieg gelähmt. Später gerieten grossflächige Erweiterungspläne mit der Urbanisierung von Münchenstein West in Konflikt, was zur Begrenzung der Ausdehnung des Areals ab Mitte der 1950er Jahre auf die heutige Grösse von 50 Hektaren nach sich zog.

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 Aufhebung der hoheitlichen Aufgabe mit einem neuen Organisationsgesetz kam ab 1976 die Anforderung der Eigenwirtschaftlichkeit hinzu (Dreispitzverwaltung mit eigener Rechnungsführung). Die Entwicklung ab 1990 hat den Prozess der Entwicklungsplanung ausgelöst (siehe Kap. 3.1).

#### 4.1.3 Nutzungen und Eigentumsverhältnisse

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 im gesamten Dreispitz Produktions- und Gewerbenutzungen (18% der Geschossflächen) und Lagerflächen (47%) Dienstleistungs- (22%) und Verkaufsnutzungen (12%) gegenüber. Dabei haben eine Vielzahl unterschiedlicher Einrichtungen – von der Tanzschule über Tonstudios bis hin zu einem Tauch-

turm – Einzug in den Dreispitz gefunden, die heute neben angestammten Logistik- und Gewerbebetrieben zu einem unverwechselbaren Gepräge führen.

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 sowie 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.

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. Die Einwohnergemeinde



der Stadt Basel übernahm die Erschliessung und Vermietung von Lagerplätzen an Private und setzte dafür die Dreispitzverwaltung ein. 1955 wurde zwischen Christoph Merian Stiftung und der Stadt ein Baurechtsvertrag über 99 Jahre geschlossen. Alle einzelnen Parzellen wurden in der Folge im Unterbaurecht bis spätestens bis ins Jahr 2053 an die Betriebe abgegeben. Die gesamte Erschliessung wurde dabei auf der Stammparzelle organisiert und ist daher bis heute nicht öffentlich. Die Einwohnergemeinde der Stadt Basel hat, nicht zuletzt aufgrund der Entwicklungsplanung, die Verwaltung des Dreispitz' nicht mehr als staatliche Aufgabe gesehen. Sie hat sich daher 2005 mit der Christoph Merian Stiftung auf eine Rückgabe aller Baurechte auf 1. Januar 2008 geeinigt. Alle bestehenden Unterbaurechtsverträge wurden dabei unverändert übernommen.

Abb. 3: Parzellierung im Dreispitz: Liegenschafts- (braun), Baurechts- (rot), Unterbaurechts- und Unterunterbaurechtsparzellen (hellrot) (Darstellung Herzog & de Meuron)

#### 4.1.4 Erschliessung

Heute ist der Dreispitz durch den öffentlichen Verkehr nur bedingt gut erschlossen. Einerseits steht mit der S-Bahn-Station Dreispitz seit 2006 ein sehr guter Anschluss an den regionalen und über die Verknüpfung mit dem nahe gelegenen Bahnhof SBB auch an den Fernverkehr zur Verfügung. Doch bedienen die S-Bahn und 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 am Rand des Dreispitz'.

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 (Münchenstein) dient hingegen primär der Erschliessung des Dreispitz' selbst.

Die Wege in den Dreispitz führen durch 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 weit verzweigten 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 lesbar.

Die Parkierung im Dreispitz erfolgt zum einen auf unbebauten Parzellenflächen, sowie im Strassenraum – zum anderen in Parkieranlagen, die durch die Bauberechtigten auf der eigenen Parzelle betrieben werden, oder vom Dreispitz-Management mit den öffentlichen Parkhäusern 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.

#### 4.1.5 Umwelt

Der hohe Anteil an Erschliessungsflächen sowie die flächige Bebauung der ehemaligen Lagerplätze führte 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 NO<sub>2</sub>, 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.

Die heute ungenügende Umweltsituation im Dreispitz wird im Rahmen der Entwicklungsplanung nicht als Hindernis angesehen, sondern vielmehr als Herausforderung. Denn gerade die Entwicklung mit in Teilgebieten auch höherwertigeren Wohn-, Dienstleistungs- oder kulturellen Nutzungen ermöglicht es, markante Verbesserungen im Umweltbereich auch tatsächlich zu realisieren. Besonders mit einer Vergrösserung unversiegelter Freiräume kann ein grosses Verbesserungspotenzial aktiviert werden, bezüglich den Aspekten Grün, nächtlicher Abkühlung und lokalem Kleinklima, Versickerung oder Biotopstruktur.

## 4.2 Rechtliche Ausgangslage

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 Behördenverbindlichkeit von Richtplanungen). Im Folgenden werden jene Rechtsgrundlagen thematisiert, die für die Entwicklung des Dreispitz' unmittelbar relevant sind, insbesondere wird dabei auf die bestehenden Planwerke (Richtpläne und Nutzungspläne) eingegangen. Im Anhang werden weitere Rechtsgrundlagen aufgeführt.

### 4.2.1 Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals

Der ‚Städtebauliche Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals‘ (siehe Verzeichnis im Anhang, SGS 685.250) definiert die aus der Richtplanung hervorgegangenen Entwicklungsziele (siehe Kap. 3.2.1) sowie Vereinbarungen über Organisation, Aufgaben, Zuständigkeiten und das Vorgehen zur Finanzierung. Er bindet die Exekutiven der öffentlichen Entwicklungsträger und die Christoph Merian Stiftung.

### 4.2.2 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Auf Basis des Entwurfs des Teilrichtplans Dreispitz (2006) übernimmt der kantonale Richtplan Basel-Stadt (vom Regierungsrat erlassen 2009, vom Bundesrat genehmigt 2010, siehe Verzeichnis im Anhang) die zentralen inhaltlichen Aussagen: Die sogenannten ‚Entwicklungsgebiete‘ (Teilgebiet Nord, Wien-Strasse) werden als ‚Schwerpunkte Mischgebiet‘ festgesetzt. Ein bereits bestehender Anker der Entwicklung ist die S-Bahn-Station als ‚untergeordneter siedlungsstruktureller Schwerpunkt‘. Die sogenannten ‚Arbeitsgebiete‘ des Dreispitz' sind im Richtplan als ‚wirtschaftliche Schwerpunktgebiete‘ bezeichnet, mit einer Nutzungsintensivierung zur Entfaltung der wirtschaftlichen Aktivitäten. Zur verkehrlichen Erschliessung soll eine neue Tramverbindung durch die Wien-Strasse zur Reinacherstrasse (mit Fortsetzung Richtung Reinach) entstehen. Die Achse Wien-Strasse soll im Dreispitz als Teilabschnitt des ‚Broadways‘ auch wichtige Funktionen für den Langsamverkehr übernehmen. Verbesserungen beim öffentlichen Verkehr und für den Langsamverkehr machen unter anderem verschiedene Knotenanpassungen an den bestehenden Strassen notwendig. Darüber hinaus wird das bestehende Einkaufszentrum als verkehrsentensive Einrichtung im Teilgebiet Nord festgehalten.

### 4.2.3 Kantonaler Richtplan Basel-Landschaft

Im Kantonalen Richtplan Basel-Landschaft (2010) ist der Münchensteiner Teil des Dreispitz' als Arbeitsgebiet von kantonalen Bedeutung ausgewiesen. Entsprechend gilt, dass er als hochwertige Fläche für Dienstleistungs- sowie Gewerbe- und Produktionsnutzungen angesehen wird. Dennoch besteht grundsätzlich die Möglichkeit, durch Umnutzung einzelner Teilräume auch Mischnutzungen mit Wohnanteilen im Dreispitz anzusiedeln, um so allfällige Brachen zu vermeiden. Voraussetzung dafür ist eine hohe ÖV-Erschliessungsqualität.

Betreffend die verkehrliche Einbindung weist der Kantonale Richtplan Basel-Landschaft die den Dreispitz einfassenden Achsen Reinacherstrasse, Emil-Frey-Strasse sowie die Bruderholzstrasse als Hauptverkehrsstrassen aus. An diesen verlaufen auch kantonale Radrouten. Als Anforderung an die (Sonder-)Nutzungsplanung in Arbeitsgebieten von kantonalen Bedeutung formuliert der Richtplan, dass diese die Voraussetzung für den haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine optimale Erschliessung und Nutzung schaffen müssen.

### 4.2.4 Zonenplan Stadt Basel

Gemäss dem Zonenplan ist der Dreispitz der Industrie- und Gewerbezone zugeordnet (Zone 7, §§ 34f. BPG). Diese ist insbesondere für jene Nutzungen bestimmt, die in Wohngebieten nicht erlaubt oder verträglich sind, sowie für Lagerbauten und Abstellplätze. Andere Nutzungen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht mehr Verkehr erzeugen als bei den bestimmungsgemässen Nutzungen im Durchschnitt entsteht oder wenn sie der bestimmungsgemässen Nutzung dienen. Die Industrie- und Gewerbezone ist zwingend mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-IV (stark störende Betriebe) verknüpft. Ausser Betriebswohnungen sind daher Wohnnutzungen planungsrechtlich gänzlich ausgeschlossen.

### 4.2.5 Dreispitz-Verordnung

Der Grosse Rat hat den Regierungsrat 1950 zum Erlass einer Verordnung über die Bauten und die Lagerungen auf den öffentlichen Materiallagerplätzen Basel-Dreispitz (siehe Verzeichnis im Anhang, SGS 685.320) ermächtigt. Die Dreispitz-Verordnung hat damit in Basel-Stadt die Rechtskraft eines Bebauungsplans. Sie wurde letztmals 1990 angepasst und bestimmt die möglichen Nutzungsarten, das Bauprofil (Höhen) sowie die Parkierung. Im Münchensteiner Teil ist die Dreispitz-Verordnung über die Unterbaurechtsverträge privatrechtlich verankert.

#### **4.2.6 Zonenplan Münchenstein**

Der gültige Zonenplan der Gemeinde Münchenstein ordnet den Dreispitz mit Ausnahme des Kunstfreilagers der Industriezone J2 zu. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt hier 20 m. In der Industriezone J2 sind Betriebe von denen starke Beeinträchtigungen ausgehen wie Werkhöfe, Werkstätten, Lagerhäuser, Fabriken und Industrieanlagen zugelassen. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan von 1995 sieht für das Gebiet grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe ES-IV vor. Mit Ausnahme für standortgebundenes Personal sind Wohnnutzungen ausgeschlossen.

#### **4.2.7 Quartierplan ‚Kunstfreilager‘**

Um die Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK) der Fachhochschule Nordwestschweiz auf dem Dreispitz ansiedeln zu können, wurde in einem ersten Schritt auf Münchener Seite ein neuer Nutzungsplan im Gebiet des ehemaligen Zollfreilagers aufgestellt und damit zeitlich gegenüber dem übrigen Dreispitz vorgezogen. Auf Basis des zweistufigen Projektwettbewerbs ‚Entwicklung Areal Freilager‘ (Abschluss 2007) wurde 2008 der Quartierplan ‚Kunstfreilager‘ ausgearbeitet, als Ersatz der vorherigen Industriezone J2. Mit einstimmigem Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18. September 2008 und Genehmigung des Regierungsrats des Kantons Basel-Landschaft vom 17. März 2009 ist der Quartierplan rechtskräftig geworden. Dieser wird durch einen Quartierplanvertrag zwischen der Gemeinde Münchenstein und der Christoph Merian Stiftung ergänzt, der Aufgaben und Zuständigkeiten der Umsetzung definiert. Unter anderem werden darin die Führung eines Flächen- und Lärmkatasters, die Einsetzung eines Ausschusses für Gestaltungsfragen, die Umsetzung von Freiräumen und ökologischem Ausgleich sowie die Parkplatzthematik geregelt.

### 4.3 Bisherige Vorarbeiten und Studien

Im Rahmen der Entwicklungsplanung wurden diverse Studien zu einzelnen Themen erarbeitet. Dabei wurde jeweils auf die Kompatibilität mit anderen Fragestellungen geachtet. Im Folgenden werden jene Studien kurz umrissen, die wesentliche Grundlagen für die Festsetzungen der Nutzungsplanung waren und daher hier von besonderem Interesse sind. Neben den Grundlagenstudien (Kap. 4.3.1) sind dies Studien zu Städtebau und Freiraum (Kap. 4.3.2), Umwelt (Kap. 4.3.3) und Verkehr (Kap. 4.3.4). Die Studien – oder deren Kernbestandteile – sind im Internet abrufbar (siehe Verzeichnis im Anhang).

#### 4.3.1 Vision und Entwicklungskonzeption 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 zugleich Entwicklungspotenziale der einzelnen Teilbereiche des Areals untersucht und offengelegt wurden. Zudem wurde der heutige Bestand analysiert und es wurden verschiedene Anknüpfungspunkte benannt, 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 mögliche Grünachse die Teilgebiete ‚Manhattan‘ (Teilgebiet Nord), mit der kleinteiligen Struktur im mittleren Bereich ‚Soho‘ und die Industrie- und Lagerareale ‚Queens‘ im Süden. Entwicklungsschwerpunkte sind an den beiden ‚Spitzen‘ (Teilgebiete Nord und Süd) vorgesehen, mit einer Hochhausstruktur und einem Dienstleistungsschwerpunkt im Norden und der Möglichkeit grossteiliger Baustrukturen im Süden. In der Vision waren Mischnutzungen in allen Teilen des Dreispitz‘ vorgesehen. Die mittlerweile realisierte S-Bahn-Station Dreispitz stellt den zentralen Verkehrsknoten dar. Im Bereich des Freilagers sahen die Architekten einen ‚Campus des Bildes‘ als Schwerpunkt für kulturelle und Bildungseinrichtungen vor (heute ‚Kunstfreilager‘). Die besondere Stärke der ‚Vision‘ besteht vor allem darin, Möglichkeiten einer Entwicklung planerisch vorwegzunehmen und zu veranschaulichen und damit gedanklich erst verfügbar zu machen.

Das Büro Ernst Basler + Partner erarbeitete mit Begleitung der Entwicklungsträger bis 2003 die ‚Entwicklungskonzeption Dreispitz‘, um die Machbarkeit der ‚Vision‘ zu überprüfen und weitere Planungsschritte in Form einer Umsetzungsstrategie aufzuzeigen. Die beiden Szenarien ‚Lego‘ und ‚Duplo‘ – die mit unterschiedlichen Entwicklungsdynamiken das Spektrum einer Umsetzung der ‚Vision‘ darstellen – wurden auf ihre Machbarkeit überprüft. Beide wurden dabei in rechtlicher, organisatorischer, städtebaulicher, wirtschaftlicher, umweltbezogener und technischer Hinsicht als im Wesentlichen für realisierbar erachtet.



Abb. 4: Vision Dreispitz (Modellbild, Darstellung und Fotomontagen Herzog & de Meuron)

#### 4.3.2 Städtebau und Freiraum

In der Überzeugung, dass eine hochwertige Gestaltqualität der gebauten Umwelt einen hohen Stellenwert hat, wurden in bisherigen Studien städtebauliche wie freiraumplanerische Fragen behandelt. Dabei gilt es im Dreispitz besonders zu würdigen, dass hinsichtlich räumlich-gestalterischer Fragen sowohl auf die Prozesshaftigkeit und Offenheit der Transformation, als auch auf die Dauerhaftigkeit bestehender Strukturen reagiert werden muss – beides Aspekte, die auch schon den heutigen Dreispitz charakterisieren. Grundsätzlich konnte bestätigt werden, dass ein Anknüpfen an die vorgefundenen Raumstrukturen sinnvoll ist. Dies soll künftig durch neue Festsetzungen im Sinne von Regelwerken berücksichtigt werden.

Gleichzeitig ist mit einer Öffnung des Areals eine bessere räumlich-funktionelle Integration des Dreispitz' in die ihn umgebende Siedlungsstruktur vorgesehen.

Städtebaulich wurden daher die unterschiedlichen Teilgebiete ihrer heutigen und künftig möglichen Charakteristik nach separat betrachtet: für die Entwicklungsgebiete sind durch deren hohen Bedeutung für den Entwicklungsprozess qualitätssichernde Verfahren vorgesehen. Das Kunstfreilager ist beispielsweise das Ergebnis eines zweistufigen Wettbewerbs (2006/07).

Für den Bereich der Wien-Strasse hat das Büro Herzog & de Meuron im Rahmen eines begleiteten Studienauftrags Aussagen zum Städtebau, zu Initialprojekten („Pioniere“), zur Bau-massenverteilung und zu Freiräumen gemacht, sowie ein Regelwerk zur Umsetzung vorgeschlagen (Studie „Broadway“ 2008, siehe Verzeichnis im Anhang). Dieses wurde im Rahmen der Festsetzungen teilweise modifiziert, um dem Transformationsprozess besser Rechnung tragen zu können. Den Dreispitz arrondierend wurde 2009 ausserdem ein Wettbewerb zur Gestaltung des Platzes am Depot Dreispitz abgeschlossen (siehe Verzeichnis im Anhang). Anders als in den Entwicklungsgebieten wurden die bestehenden Bauvorschriften der Dreispitz-Verordnung überprüft und weiterentwickelt.

Freiraumplanerisch ist 2005 mit einem „Freiraumkonzept“ (siehe Verzeichnis im Anhang) aufgezeigt worden, wie der Bestand so transformiert werden kann, dass Grünraum- und ökologische Qualitäten im Dreispitz deutlich verbessert werden können. Die Freiräume sollen in engem Zusammenhang mit der Baustruktur der jeweiligen Teilgebiete stehen, eine überdurchschnittliche Gestaltqualität haben und grundsätzlich öffentlich zugänglich sein. Sie dienen der Erholung, als Basis für den ökologischen Ausgleich und zur Biotopvernetzung sowie für eine bessere Durchgängigkeit für Fussgängerinnen und Fussgänger.

### 4.3.3 Umwelt

Für die Entwicklungsplanung Dreispitz ist gemäss Umweltgesetz keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Erst bei der konkreten Projektierung von Anlagen, die die gesetzlichen Schwellenwerte überschreiten, sind Umweltverträglichkeitsprüfungen erforderlich. Umweltthemen sind dennoch im Rahmen einer Gesamtabwägung der Nutzungsplanung auch auf Stufe der Planung zu berücksichtigen. Um den wichtigen Themen Luftqualität, Lärm und Störfall gerecht zu werden, wurde bereits 2005 mit der „Projektbeurteilung Umwelt“ (siehe Verzeichnis im Anhang) eine Beurteilung verschiedener Entwicklungsszenarien vorgenommen:

- Luft (Mass der Nachverdichtung/ Energie): Wie weite Teile des Agglomerationsraumes liegt der Dreispitz in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet. Das raumplanerische Ziel der Nachverdichtung im Innern (bereits versiegelte Flächen, weitgehend vorhandene Erschliessung, kürzere Wege durch höhere Dichte) steht dem umweltrechtlichen Ziel der Einhaltung der Luftgrenzwerte entgegen. Auf Basis von Verkehrsmodellierungen wurden verschiedene Verdichtungsszenarien in Abhängigkeit ihrer Verkehrserzeugung und bezüglich einer Obergrenze hinsichtlich der Emissionen verschiedener Luftschadstoffe beurteilt. Eine Verdichtung des heutigen Bestands auf künftig ca. 800'000 m<sup>2</sup> BGF wurde als möglich erachtet, sofern Kompensationen entstehender Emissionen erfolgen. Dazu sollte die Gesamtfahrtenzahl auf einem Niveau begrenzt werden, das bedeutend unter einem proportionalen Anwachsen der heutigen Verkehrserzeugung liegt. Daher hat dem

öffentlichen sowie dem Fuss- und Veloverkehr eine hohe Priorität zuzukommen. Alternative und höhere Verdichtungsszenarien wurden verworfen.

- Störfall: Die verschiedenen Szenarien sind aus Sicht des Störfallrisikos realisierbar.
- Lärm: Ein wichtiges Ergebnis der Mitwirkungen zu Vision und Entwicklungskonzeption war, die in der Vision im gesamten Dreispitz vorgesehene Mischnutzung in verschiedenen Teilgebieten unterschiedlich zu behandeln. Lärmsensiblere Nutzungen wie Wohnen sollen nunmehr zur Reduktion von Konflikten nur noch in den Entwicklungsgebieten möglich sein.

In der Projektbeurteilung Umwelt nicht behandelte wie der Umgang mit Altlasten/ Gewässerschutz/ Meteorwasser erfolgt dabei im Rahmen der allgemeingetlichen Regelungen/ Richtlinien bzw. auf Basis des 2010 überarbeiteten generellen Entwässerungsplans (GEP, siehe auch Kap. 7.2.5).

#### **4.3.4 Verkehr**

Mit der Erstellung der Entwicklungskonzeption Dreispitz wurden Verkehrsthemen zum Dreispitz begleitend untersucht. Unter anderem wurde das Gesamtverkehrsmodell Basel für den Raum Dreispitz verfeinert. Verkehrsmodellierungen wurden für Fragestellungen wie Netzkapazitäten oder Umwelt in Zusammenhang mit möglichen Entwicklungsszenarien gesetzt. Im Sinne einer Gesamtverkehrsstrategie Dreispitz sollen alle Aspekte der Mobilität im Dreispitz zusammengeführt werden. Dabei handelt es sich um Raumnutzung, Verkehrskonzeption, Infrastrukturangebote und Fahrtenlimitierungen. Auf verkehrsplanerischer Seite bildet das Gesamtverkehrskonzept Dreispitz (GVK, siehe Verzeichnis im Anhang) einen zentralen Baustein, mit dem die konzeptionellen Anforderungen an die erforderlichen Infrastrukturen aufgezeigt werden. Das GVK wurde dem Grossen Rat im Rahmen des Ratschlag Entwicklungsplanung Dreispitz (Nr. 10.0368.01) vorgestellt, seine zentralen Punkte werden im Kap. 7.1.4 sowie dem orientierenden Plan ‚Erschliessungskonzept‘ zusammengefasst. Die Aspekte zur Sicherung der Mobilität/ Fahrtenlimitierung/ Parkierung werden durch Vorschriften im Bebauungsplan sowie vertragliche Vereinbarungen festgehalten.

#### **4.4 Organisation des Transformationsprozesses**

Die bestehende Zusammenarbeit zwischen den Entwicklungsträgern soll langfristig auf Basis des ‚Städtebaulichen Rahmenvertrags‘ fortgeführt werden, wobei der Christoph Merian Stiftung als Liegenschaftseigentümerin die federführende Rolle im Rahmen des Umsetzungsprozesses zukommt: Dabei übernimmt eine Entwicklungsträgerdelegation die planerische Steuerung des Transformationsprozesses sowie ein Entwicklungsmanagement die Koordination und die Umsetzung der Planung. Mit dem Beirat Dreispitz besteht auch künftig ein beratendes Gremium. In der Übergangszeit baut die Christoph Merian Stiftung das Entwicklungsmanagement zusätzlich zur bestehenden Organisationsstruktur auf und übernimmt erste Aufgaben, darunter unter anderem den Aufbau eines Nutzungskatasters und die Gesamtkoordination der Umsetzung des Gesamtverkehrskonzepts. Die folgende Abbildung 5 zeigt den Aufbau der Projektorganisation der Nutzungsplanung sowie für die kommenden Jahre:

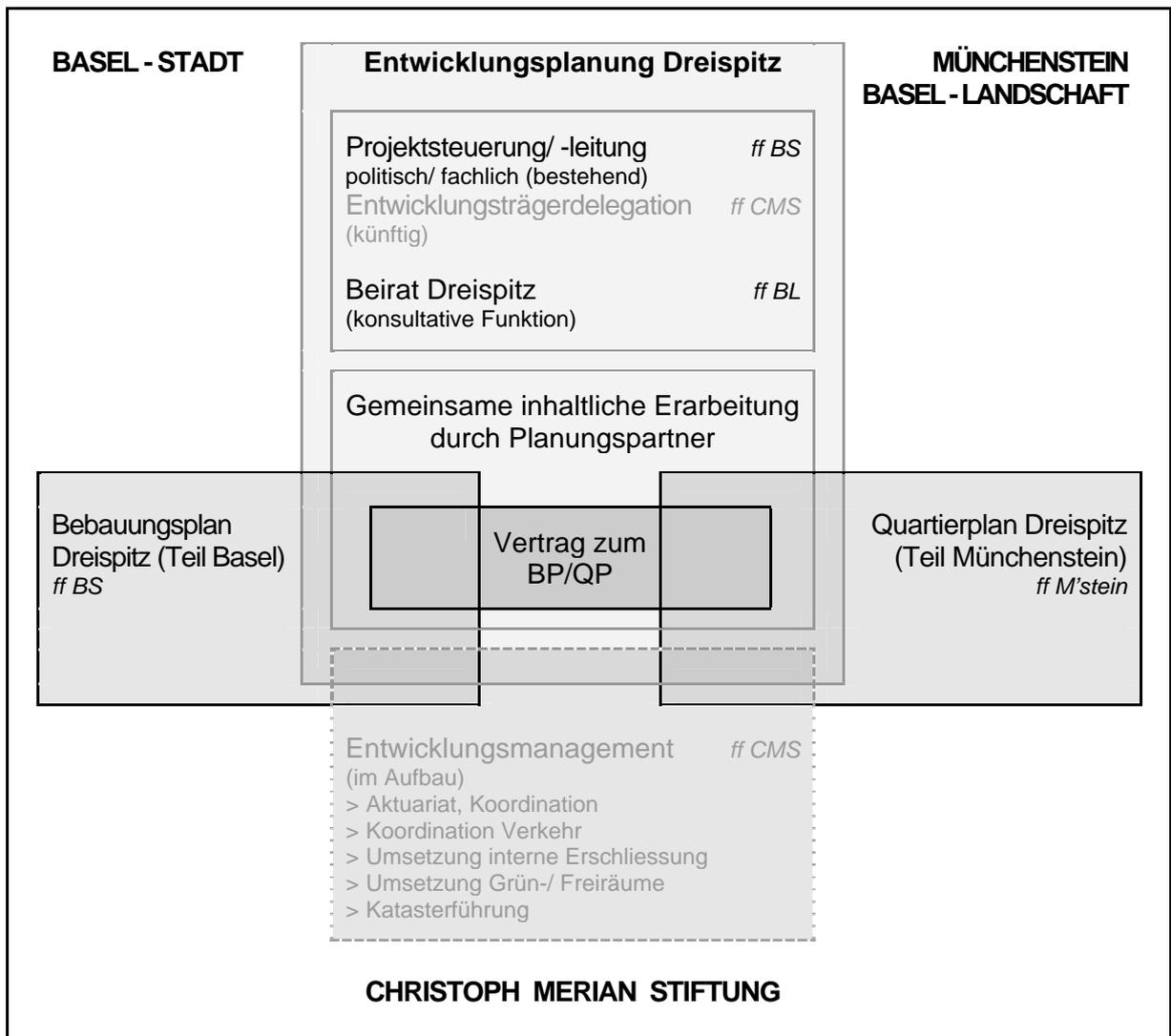


Abb. 5: schematische Darstellung der Projektorganisation (Darstellung S&A)

Der Transformationsprozess ist als langfristiger Umbau des Dreispitz' zu verstehen. Insgesamt wird von einem Transformationszeitraum von ca. 30 Jahren ausgegangen, der allerdings stark von wirtschaftlichen Randbedingungen abhängen wird, die in ihrer Dynamik kaum vorherzusehen sind. Als Herausforderung wird die Nutzungsplanung auf die Offenheit der Entwicklung eingehen müssen.

## 5. Planerische Massnahmen

Die im Folgenden erläuterten planerischen Massnahmen dienen der Umsetzung des beabsichtigten Transformationsprozesses, mit Zielsetzungen für den gesamten Dreispitz oder Teile davon. Die planerischen Massnahmen bestehen in erster Linie aus dem neuen Bebauungsplan Dreispitz, der auf einer darauf abgestimmten bzw. gegenüber heute angepassten Grundzonierung basiert. Die Inhalte des Bebauungsplans beruhen auf einer langjährigen Planung, deren Ziele mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag<sup>5</sup> auf der Ebene der beteiligten Entwicklungsträger (für die öffentliche Hand: der exekutiven Ebene) behördenverbindlich festgelegt wurden. Der Liegenschaftseigentümerin als beteiligtem Entwicklungsträger wird mit dem Bebauungsplan eine hohe Verantwortung übertragen. Mit einem ‚Vertrag zum Bebauungsplan‘ (entspricht in Basel-Landschaft dem ‚Quartierplanvertrag‘) regeln die Entwicklungsträger den Umgang mit organisatorischen, betrieblichen und eigentumsrechtlichen Fragen als wichtige Voraussetzung für die Transformation.

In den ‚Entwicklungsgebieten‘ (Teilgebiete Nord und Wien-Strasse) soll mit den planerischen Massnahmen über den jeweiligen Planungshorizont eine wesentliche Veränderung der heutigen, im Durchschnitt relativ bescheidenen Nutzung angestossen werden. Dabei soll der Dreispitz geöffnet werden und mit Besuchenden publikumsorientierter Nutzungen, mit Arbeitenden und künftigen Anwohner/innen die Belebung mit einer neuen Öffentlichkeit erzielt werden.

Um mit der Langfristigkeit der Entwicklung angemessen umgehen zu können, sehen die planerischen Massnahmen vor, für das Teilgebiet Nord eine Folgestufe der Nutzungsplanung durch den Grossen Rat beschliessen zu lassen. Um zugleich den Zielen einer Gesamtschau entsprechen zu können, werden mit den im Folgenden vorgeschlagenen Massnahmen lediglich die heute schon relevanten Aussagen für die künftige Entwicklung vorgeschlagen.

### 5.1 Zonierung

Der baselstädtische Teil des Dreispitz' umfasst heute drei Liegenschaftsparzellen (Sektion 4, Parz. Nr. 409, 695, 1830) mit einer Fläche von insgesamt 248'472 m<sup>2</sup>. Diese befinden sich vollständig in der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7). Sie werden durch die Dornacherstrasse bzw. den Leimgrubenweg voneinander getrennt, die der Allmend zugehören. Gemäss dem im Folgenden beschriebenen Bebauungsplan soll das ‚Entwicklungsgebiet‘ Wien-Strasse (als Teil der Parzelle Nr. 409, auf einer Fläche von 35'220 m<sup>2</sup>) zu einer Mischzone umgezont werden, um neue Nutzungen, insbesondere das Wohnen, zulassen zu können. Das künftige Entwicklungsgebiet Nord (Parzelle Nr. 695, mit einer Fläche von 57'461 m<sup>2</sup>) soll in einer Folgestufe der Planung ebenfalls umgezont werden. Als neue Grundzone für die ‚Entwicklungsgebiete‘ wurde die Zone 5 gewählt, die der künftigen Bebauung am nächsten kommt. Da die Zone aber für andere Bauformen ausgelegt ist als die beabsichtigten, formuliert der Bebauungsplan die wesentlichen baulichen und freiräumlichen Vorschriften zusammen mit Art und Mass der Nutzung, der Mobilität und der Erschliessung selbst. So ist z.B. die Geschosszahl in Abweichung zur Zone 5 innerhalb des im Bebauungsplan vorgegebenen Pro-

---

<sup>5</sup> siehe SGS 685.250

falls frei. Wo der Bebauungsplan keine Vorschriften macht oder bei Auslegungsfragen, gilt die Grundordnung (bzw. das Bau- und Planungsgesetz). Die übrigen ‚Arbeitsgebiete‘ (inkl. dem Teilgebiet Nord in der ersten Stufe) verbleiben in der Zone 7.

Von der Zonenzuordnung wird mit den Vorschriften des vorliegenden Bebauungsplans folgendermassen abgewichen:

### **Zone 5**

- § 36 lit. a, c - g BPG: werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt bzw. lit. d wird im Teilgebiet Wien-Strasse durch Ziff. 28 der Bebauungsplan-Vorschriften präzisiert.
- § 36 lit. b BPG: einzelne Parzellen sind voll überbaubar, müssen jedoch gemäss Ziff. 31f. der Bebauungsplan-Vorschriften Pflichtfreiflächen und ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplanperimeter nachweisen.
- § 6 BPG: Das Vergleichsprojekt findet keine Anwendung und wird durch die Regelung gemäss Ziff. 4f. der Bebauungsplan-Vorschriften ersetzt.
- § 9 Abs. 2 BPG: Der Baublock ist mit einem Regelbauareal gleichzusetzen.
- § 10 Abs. 1 BPG: Die Zahl der zulässigen oberirdischen Vollgeschosse ist innerhalb des vorgegebenen Profils frei (Ziff. 4 der Bebauungsplan-Vorschriften, Tabelle)
- Zone 5, § 11 Abs. 2 BPG: die Spezifizierungen für die Dachgeschosse kommen nicht zur Anwendung.
- § 23 Abs. 1, Satz 2 und Abs. 2 BPG: Die Beschränkung durch Lichteinfallswinkel gilt gemäss Ziff. 16 der Bebauungsplan-Vorschriften.
- § 25 BPG: Die Dachprofillinie wird durch die Regelungen von Ziff. 26 der Bebauungsplan-Vorschriften (Bauvolumen Wien-Strasse) ersetzt.
- § 27 BPG: Zur Anwendung kommt nur Abs. 1 (Dachform ist innerhalb des zum Bauen zur Verfügung stehenden Raumes frei), Abs. 2 und 4 kommen nicht zur Anwendung, da die Zahl der Vollgeschosse frei ist.

### **Zone 7**

- § 34 Abs. 2 BPG: Andere Nutzungen sind im Rahmen der Bebauungsplanvorschriften zulässig.
- § 35 BPG: einzelne Parzellen sind voll überbaubar, müssen jedoch gemäss Ziff. 31f. der Bebauungsplan-Vorschriften Pflichtfreiflächen und ökologische Ausgleichsflächen im Bebauungsplanperimeter nachweisen.
- § 35 Abs. 1 BPG: Es gelten die speziellen Regelungen von Ziff. 23 der Bebauungsplan-Vorschriften (Bauvolumen Mitte).
- § 9 Abs. 2 BPG: Die benannte Verlagerungsoption des zulässigen Masses der Nutzung findet auch in der Zone 7 Anwendung. Dabei ist ein Baublock mit einem Regelbauareal gleichzusetzen.

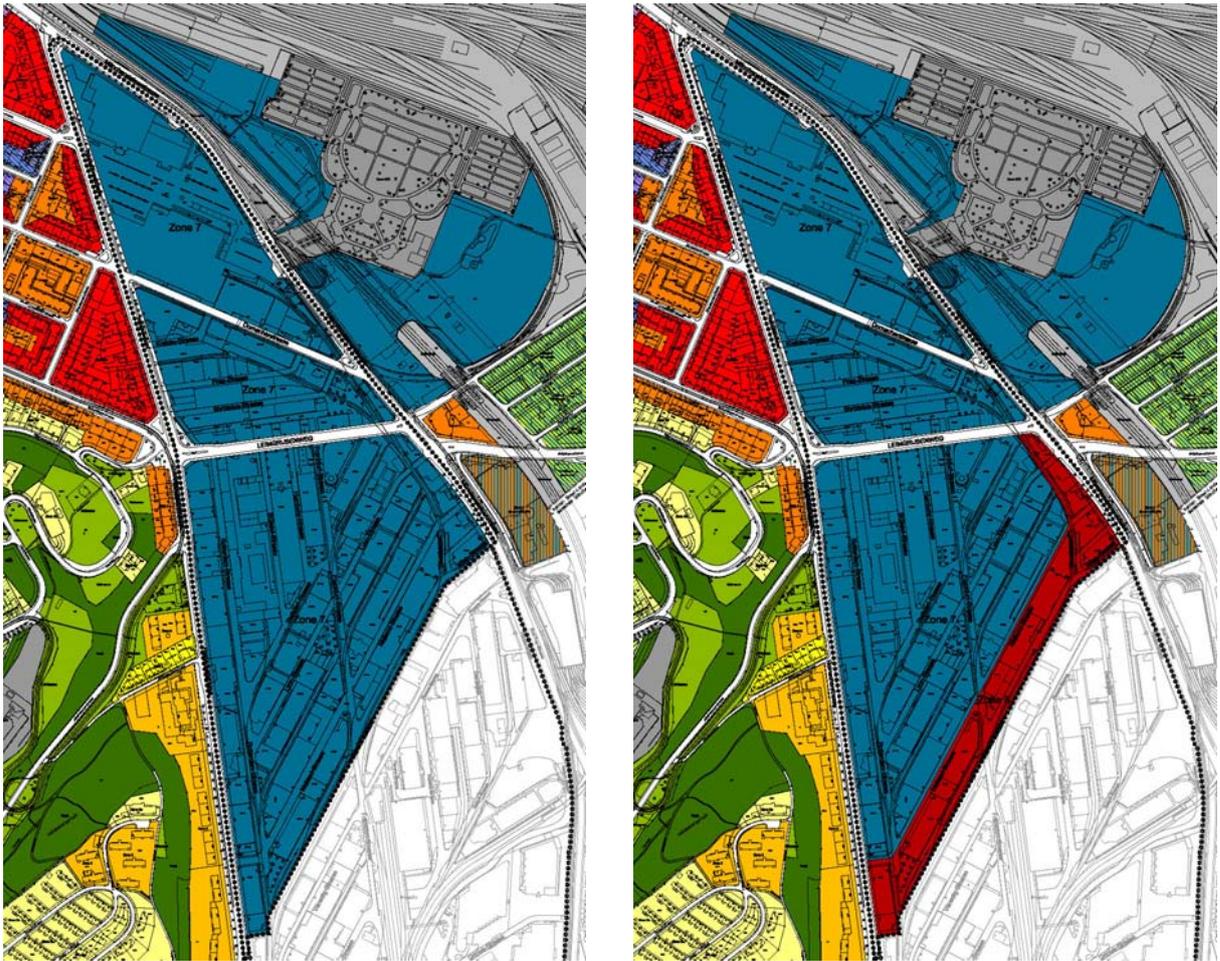


Abb. 6: bestehende (links) und neue Zonen (rechts), Ausschnitte aus Plänen S&A Nrn .13'558 und 13'559 (ohne Massstab, genordet)

## 5.2 Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) regeln die Art der zulässigen Nutzungen in Ergänzung zur Zonierung. So sind einerseits stark störende industrielle und gewerbliche Nutzungen nur in der ES-IV zulässig, das Wohnen ist andererseits nur bis maximal zur ES-III möglich. Ziel der Planung ist es, eine grosse Bandbreite verschiedener Nutzungen auf dem Dreispitz möglich zu machen: In den ‚Arbeitsgebieten‘ sollen bestehende Industrie- und Gewerbenutzungen fortgeführt, in den ‚Entwicklungsgebieten‘ dagegen das Wohnen zulässig werden. Analog zu den Grundzonen wird deshalb das Teilgebiet Wien-Strasse in die ES-III eingestuft, in einem Folgeschritt ist auch das Teilgebiet Nord für eine gleiche Stufenänderung vorgesehen.

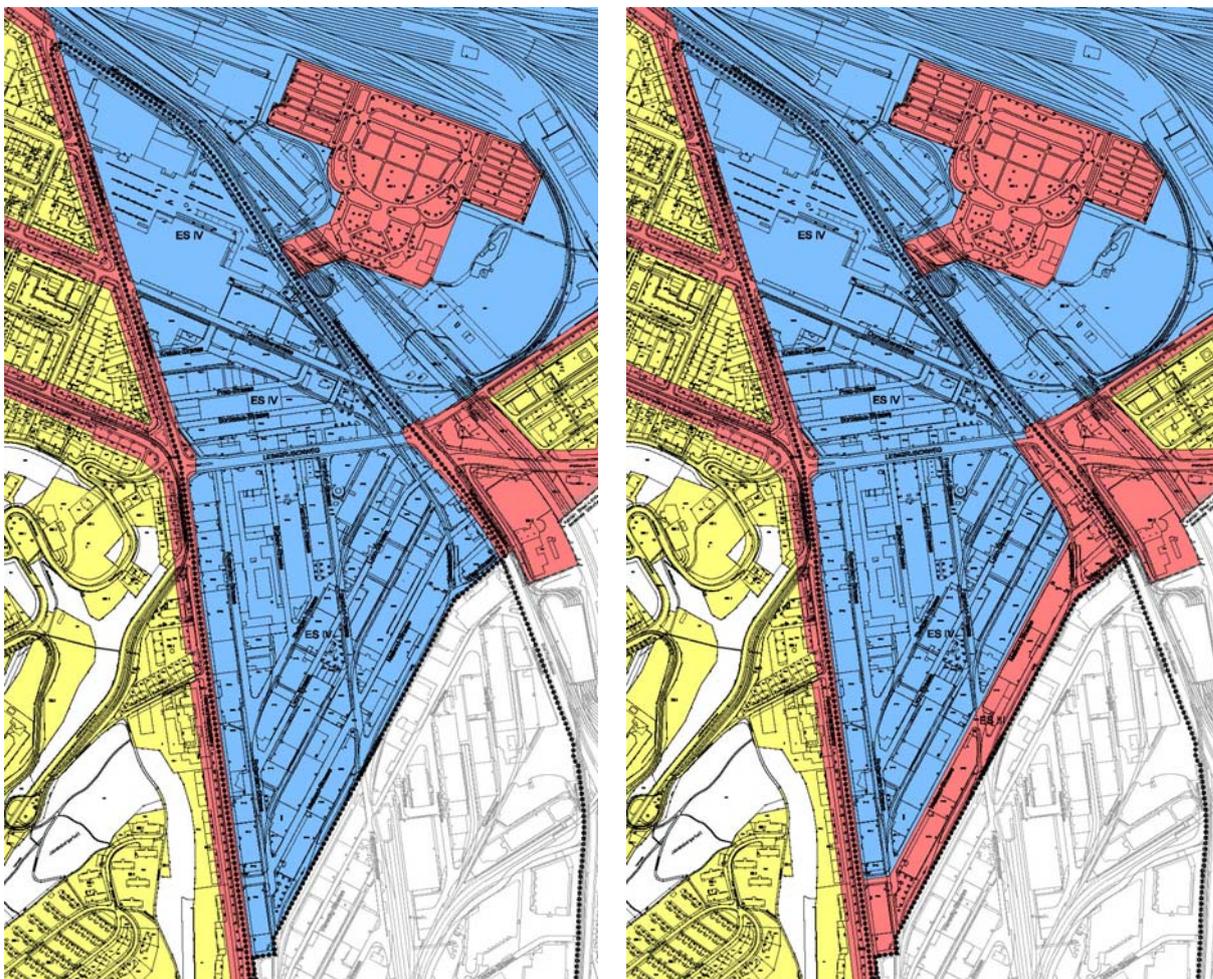


Abb. 7: bestehende (links) und neue Lärmempfindlichkeitsstufen (rechts), Pläne S&A Nrn. 13'560 und 13'561 (ohne Massstab, genordet)

Die Lärmthematik ist für das Zusammenspiel verschiedener Nutzungen entscheidend. Deshalb wurde ihr in der Planungsphase grosse Beachtung geschenkt. Bereits frühzeitig wurde im Teilgebiet Wien-Strasse eine Bestandaufnahme der Lärmquellen durchgeführt, um eine Grundlage für das weitere Vorgehen zu erhalten. Nachfolgend darauf wurde als Voraussetzung für die erste Stufenänderung zu ES-III im Kunstfreilager auf Münchenseite die

Messungen ausgeweitet. Die erhobenen Daten werden Mitte 2011 aktualisiert und fliessen in einen Lärmkataster ein, das für Beurteilungen in der Umsetzungsphase als Grundlage dienen wird. Mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag hat sich die Liegenschaftseigentümerin zu dessen Führung verpflichtet (Art. 4 Abs. 3 lit. e SRV), in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz.

### 5.2.1 Bestehende Lärmemittenten

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass im Dreispitz als bereits erschlossenem Gebiet der Immissionsgrenzwert (IGW) massgebend ist. Die Beurteilung des Lärms erfolgt gemäss der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) nach einzelnen Lärmarten:

- Der Strassenlärm stellt sowohl heute als auch künftig innerhalb des Dreispitz' kein Problem dar. Für den Lärm der umgebenden Strassenachsen ist die Entwicklung des Dreispitz' umweltrechtlich nicht relevant.
- Der Bahnlärm (Güterbahn) überschreitet den IGW der ES-III nur an einem einzelnen Ort, der künftig anders organisiert wird.  
Der Bahnlärm (SBB) führt im Bereich des Dreispitz' zu keinen IGW-Überschreitungen<sup>6</sup>.
- Als kritisch wurde der Industrie- und Gewerbelärm beurteilt, der Betriebslärm, Umschlagslärm und Lärm von Parkierungen auf Privatparzellen umfasst. Das Problem stellt die Kumulation verschiedenster Verursacher mit einem hohen Grundlärmpegel dar.

Neben dem hohen Grundlärmpegel aus einer Vielzahl kleinerer Lärmquellen, der jedoch unterhalb des IGW der ES-III liegt, wurden einzelne Lärmquellen identifiziert, die für die Überschreitung des IGW auf benachbarten Parzellen massgeblich sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Betrieben, welche durch technische Anpassungen auf ein Niveau saniert werden können, dass sie den IGW ES-III einhalten (z.B. durch eine andere Führung der Lüftungsanlage, durch eine andere Anordnung der Ausfahrt eines Parkhauses, durch die Verlegung der Anlieferung/ des Umschlag ins Gebäude etc.), und solche, bei denen dies nicht möglich ist. Letztere verhindern oder schränken lärmempfindliche Nutzungen in einer frühen Transformationsphase stark ein. Die beabsichtigte Entwicklung kann daher nur bei einer Verlagerung entsprechender Betriebe erfolgen.

Mit der Bestandesaufnahme des aktualisierten Lärmkatasters wird der Betriebsumfang der einzelnen Lärmemittenten festgestellt, was als künftige (orientierende) Ausgangslage für die Beurteilung neuer Nutzungen dient. In einem ersten Schritt sind die vorhandenen lärmempfindlichen Nutzungen erhoben und geprüft worden.

---

<sup>6</sup> Eisenbahnlinien Delémont – Basel, Ruchfeld – Basel Güterbahnhof St. Jakob, Basel SBB – Basel Güterbahnhof – Basel Rangierbahnhof sowie der Rangierbahnhof Basel selbst sind lärmsaniert (festgehalten in: Plangenehmigung des BAV vom 18. September 2006 betreffend die Planvorlage der SBB vom 29. Mai 2002)

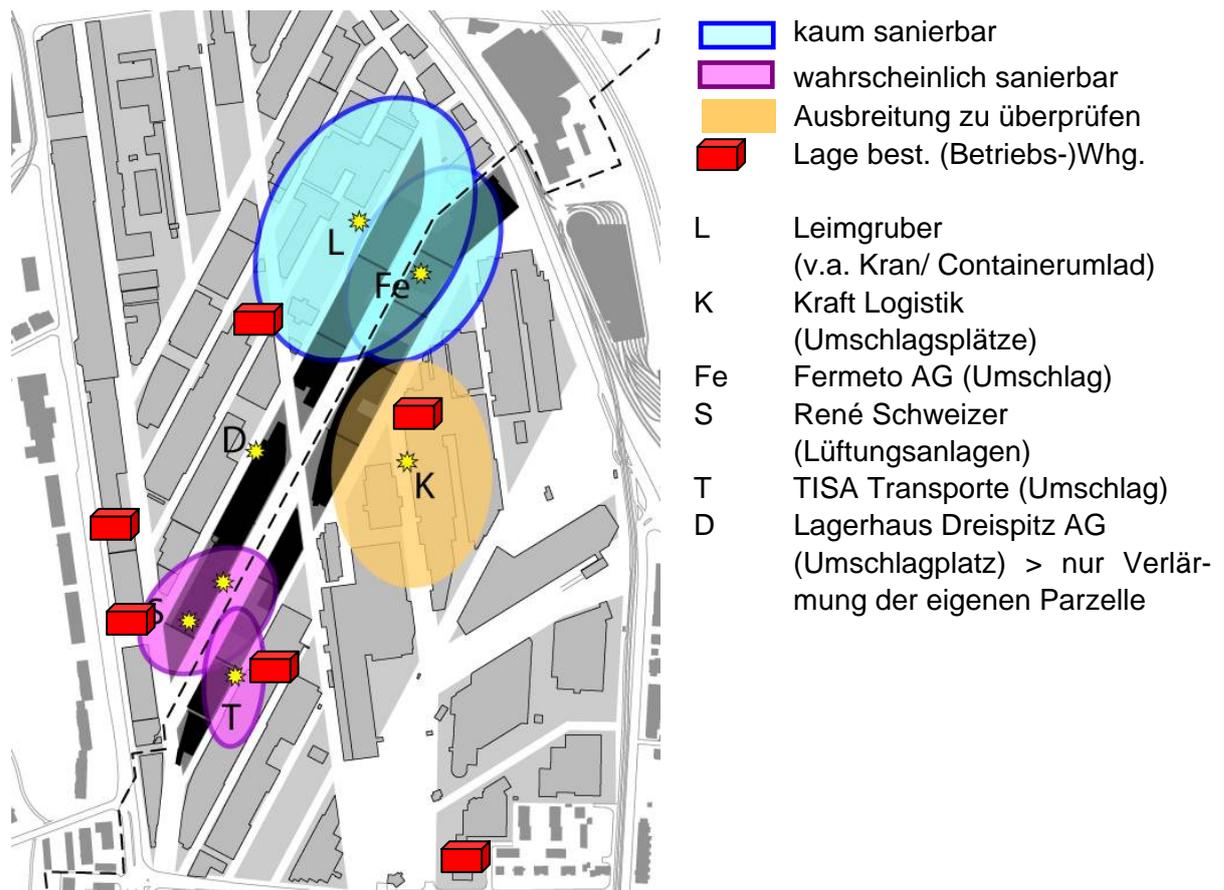


Abb. 8: Übersicht planungsrelevante gewerbliche Lärmemittenten mit Einflussbereichen sowie schutzwürdige bestehende lärmempfindliche Wohnungen (schematische Darstellung S&A)

### 5.2.2 Auswirkungen der ES-Stufenänderung

Eine Stufenänderung von ES-IV zu ES-III hat für und in Bezug auf empfindliche Räume in Betrieben keine Folgen, da diese in der ES-III einen Zuschlag von +5dB(A) erhalten und damit auf dem gleichen Niveau wie die ES-IV liegen (Art. 42 LSV). Neue lärmempfindliche Nutzungen, wie Wohn- und Büronutzungen, müssen sich von Gesetzes wegen selbst vor den Lärmeinwirkungen der umliegenden Lärmemittenten schützen (Art. 31 LSV) und lösen somit auch keine Sanierungspflicht bei bestehenden Betrieben aus. Eine Sanierung würde nur unmittelbar durch bestehende Betriebswohnungen ausgelöst, die mit der ES-Stufenänderung nun neu der ES-III zugewiesen werden und bei denen die Immissionsgrenzwerte durch einen bestehenden lärmintensiven Betrieb überschritten und die Lärmeinwirkung nicht vorrangig durch die Lärmimmissionen des eigenen Betriebes hervorgerufen wären. Da der Lärmschutz als Immissionsschutz funktioniert, sind durch die ES-Stufenänderung auch Betriebe in der benachbarten ES-IV betroffen, soweit sie zur Verlärmung der ES-III beitragen. Hinsichtlich der Situation von bestehenden Betriebswohnungen wird nach bisherigem Stand des Wissens auf baselstädtischer Seite keine Betriebswohnung neu der ES-III zugewiesen. Damit müsste von keiner Sanierungspflicht ausgegangen werden. Mit dem aktualisierten Lärmka-

taster (in Erarbeitung bei der Landeigentümerin) wird hierzu Auskunft gegeben werden können.

Ein Anrecht auf neue zusätzliche Lärmemissionen über denjenigen von ES-III entfällt jedoch, wenn dadurch die Immissionsgrenzwerte der ES-III überschritten würden; dies betrifft insbesondere die ‚Entwicklungsgebiete‘, aber auch angrenzende ‚Arbeitsgebiete‘. Eine Sanierungspflicht könnte somit künftig dann entstehen, wenn ein bestehender Betrieb seine Lärmemissionen wesentlich erhöht – sei es durch eine Betriebserweiterung, durch Verlagerung bestehender Lärmquellen auf dem Betriebsgrundstück, durch Neueinführung von Nachschichten oder durch Inbetriebnahme von zusätzlichen Lärmquellen – und wenn damit gesamthaft die Immissionsgrenzwerte der ES-III an den nächstgelegenen (heute bestehenden oder neu realisierten) lärmempfindlichen Gebäuden überschritten werden. Durch behördliche Anordnung würden jene Lärmemittenten zu einer Sanierung verpflichtet, soweit dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (Art. 13 LSV). Die wirtschaftliche Tragbarkeit wird dabei bezüglich einem durchschnittlichen Betrieb der jeweiligen Branche berücksichtigt, nicht gemäss dem Einzelfall. Die Sanierungsfristen werden gemäss dem Ausmass der Überschreitung der Immissionsgrenzwerte, der Anzahl der vom Lärm betroffenen Personen sowie dem Verhältnis von Kosten und Nutzen festgelegt.

Bei einer grundlegenden Erneuerung oder bei neuen Betrieben ist eine Anpassung an die Planungswerte der ES-III notwendig. Damit kann langfristig eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden, ohne den Bestand zu verdrängen: ab Rechtskraft dieses Bebauungsplans sind neu zu errichtende, lärmempfindlichen Nutzungen bereits auf die bestehenden Lärmeinwirkungen auszulegen.

### 5.2.3 Umsetzung

Eine Stufenänderung von ES-IV auf ES-III in einem lärmbelasteten Gebiet entspricht nicht dem Regelfall. Die Umsetzung der Entwicklung unter anfangs erschwerten Bedingungen erfordert besondere Aufmerksamkeit der neuen Nutzer/innen. Daher wird eine nutzungsplanerische Festlegung für die Koexistenz von Lärmemittenten und neuen Nutzungen für die voraussichtlich längere Übergangszeit zur Erhöhung der Rechtsklarheit getroffen (siehe Ziff. 21 der Bebauungsplan-Vorschriften). So müssen sich neue lärmempfindliche Nutzungen (insbesondere Wohnnutzungen) an die vorhandene Lärmsituation anpassen, mit einer entsprechenden Anordnung von Räumen bzw. Fenstern oder einem Unterbruch des direkten Schallweges durch Balkone, Loggien oder vorgehängte Fassaden.

Die neue Bebauungsstruktur in der Wien-Strasse (siehe Kap. 5.3.5) wird die Lärmausbreitung voraussichtlich einerseits durch eine dichtere und höhere Bebauung reduzieren, andererseits durch neue Öffnung in Form von Freiflächen wiederum begünstigen.

Wenn auch nicht relevant für Baugenehmigungen nach LSV, sind im Zuge einer künftigen ‚Urbanisierung‘ des Teilgebiets Wien-Strasse auch neue Lärmquellen durch das Publikum von Freizeitnutzungen zu beachten. Dieser Aspekt sollte frühzeitig in Form einer Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen einbezogen werden.

## 5.3 Bebauungsplan und Vorschriften

### Vorbemerkung

Bebauungspläne sollen gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 101 BPG) in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Die Festsetzung eines neuen Bebauungsplans im Dreispitz ist notwendig, um:

- die bestehende veraltete Dreispitz-Verordnung zu ersetzen (siehe Kap. 5.4),
- die geplante Entwicklung des Dreispitz' in ihrer Offenheit und Flexibilität wie vorgesehen umzusetzen (was mit einer alleinigen Zuordnung zur Industrie- bzw. einer Mischzone gemäss BPG nicht ausreichend gewährleistet wäre),
- die Komplexität der bestehenden Gebietsstrukturen und der betroffenen Akteure (z.B. Grundeigentum) ausreichend zu berücksichtigen und
- die Anforderungen aus Sicht des Städtebaus, der Grün- und Freiräume, der Erschliessung sowie des Umweltschutzes angemessen und auf den Ort bezogen umzusetzen.

Die Nutzungsplanung für den gesamten Dreispitz ist im engen Dialog zwischen dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein, dem Kanton Basel-Landschaft und der Christoph Merian Stiftung als Liegenschaftseigentümerin entwickelt worden. Der vorliegende Bebauungsplan Dreispitz ist der Basler Teil davon, auf Münchener Seite wird ein Quartierplan Dreispitz mit den weitgehend gleichlautenden Inhalten zum Beschluss vorgelegt.

Der Bebauungsplan setzt die nutzungsplanrelevanten Entwicklungsziele des Städtebaulichen Rahmenvertrags (Art. 2 SRV) eigentümerverbindlich um. Dabei wird der Dreispitz ungeachtet der Kantongrenze als Einheit verstanden. Der absehbaren Langfristigkeit der Entwicklung – und der ihr immanenten Unsicherheiten – wird mit einem möglichst hohen Mass an Flexibilität begegnet.

Um dies zu erreichen, den vielfältigen dreispitzspezifischen Situationen und im Besonderen den umweltrechtlichen Vorgaben zu genügen, sind die Vorschriften im Ergebnis umfangreicher als bei Planvorhaben, die in erster Linie zur planerischen Sicherung eines weitgehend konkretisierten Einzelvorhabens dienen. Sie werden ergänzt um einen ‚Vertrag zum Bebauungsplan‘ zwischen der öffentlichen Hand und der Liegenschaftseigentümerin, der präzisierenden Regelungen zur Entwicklung des Gebietes regelt.

### Verbindlicher Plan

Der Bebauungsplan definiert die räumliche Umsetzung der folgenden Vorschriften auf sechs Ebenen:

- Er bestimmt den Planungssperimeter des Bebauungsplans auf Basler Boden (fett gepunktete Linie) sowie das Bezugsareal des entsprechenden Quartierplans auf Münchener Boden für besondere grenzüberschreitende Regelungen (Linie mit leeren Punkten).
- Er teilt den Dreispitz in Teilgebiete auf (Abgrenzungen strichpunktiert, bezeichnet mit GROSSBUCHSTABEN), in denen unterschiedliche Nutzungsarten und Ausnutzungen vorgegeben sind (Entwicklungsgebiete in blau, Arbeitsgebiete in grau/ schwarz).
- Er bestimmt die Areale, in denen regulär gebaut werden kann (Regelbauareale, dunkelblau/ blau/ dunkelgrau), und die Flächen ausserhalb der Regelbauareale, in denen nur auf besonderen Nachweis gebaut werden kann (hellgrau).

- Er teilt die Regelbauareale in Teilbereiche (mit gepunkteter Linie), in denen unterschiedliche Ausnutzungsziffern oder Höhen gelten, und definiert diejenigen Flächen, in denen reduzierte Ausnutzungsziffern anzuwenden sind.
- Er regelt die städtebaulichen Vorgaben, nach denen in den Regelbauarealen gebaut werden kann (gelbe/ orange/ rote Linien: Anbaupflichten/ Pflichtbaulinien, Sternchen: Erhaltungswürdigkeit).
- Er gibt räumlich diejenigen Gebiete vor, in denen vor einer wesentlichen Veränderung weitere Planungsverfahren zu leisten sind (Planungspflicht blau bzw. schwarz schräg schraffiert, Varianzverfahren gestrichelt schräg schraffiert).
- Er definiert die Anforderungen für die Räume der Erschliessung: Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale sind nur zulässig, wenn sie der Erschliessung nicht entgegenstehen (hellgraue Flächen); Durchgänge für den Langsamverkehr sind in den räumlich definierten Korridoren neu zu errichten (Leiterschraffur grob) und es ist ein Trasse für die Verlegung der Güterbahn in Bereichen innerhalb der Regelbauareale offen zu halten bzw. zu öffnen (Leiterschraffur fein).
- Er stellt zur Allmend hin orientierend die bestehenden Bau- und Strassenlinien dar als die Bebauung begrenzende Linien (gestrichelte Linie).

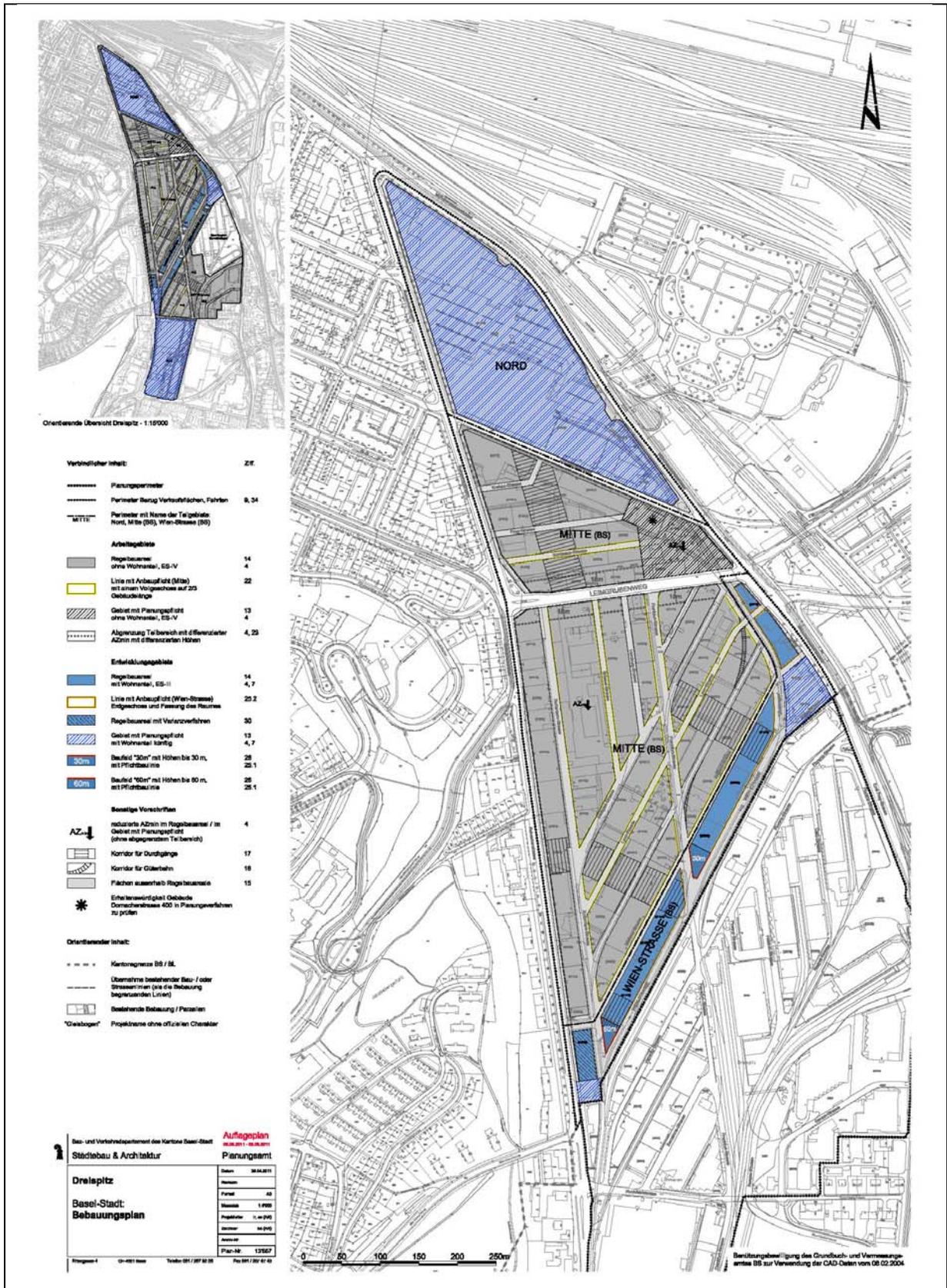


Abb. 9: *Bebauungsplan Dreispitz, Plan S&A Nr. 13'557 (ohne Massstab, genordet)*

Im Folgenden werden die Vorschriften des Bebauungsplans – geordnet nach seinen zehn Abschnitten – im Einzelnen erläutert. Die festzusetzenden Vorschriften sind dabei jeweils grau unterlegt. Allgemeine Erläuterungen werden nach Bedarf den Erläuterungen der einzelnen Ziffern vorangestellt.

### **5.3.1 Abschnitt A: Allgemeine Bestimmungen**

#### **1. Zweck und Ziele**

Der Bebauungsplan Dreispitz bezweckt einerseits die Entwicklung und Verdichtung der Teilgebiete Wien-Strasse und Nord zu einer Durchmischung von Arbeiten, Wohnen und weiteren Nutzungen und andererseits die Bereitstellung des Teilgebietes Mitte in erster Linie für Arbeitsnutzungen, insbesondere das Gewerbe.

#### **Erläuterung zu Ziffer 1:**

Der Zweckartikel beschreibt die grundsätzliche Zielrichtung, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan innert 20-30 Jahren umgesetzt werden soll und die bei Auslegungen und Ausnahmen Basis der raumplanerischen Abwägungen ist. Die Entwicklungsziele sind im Städtebaulichen Rahmenvertrag (Art. 2 SRV) aufgeführt. Die Gesamtkonzeption des Bebauungsplanes umfasst die Entwicklungsziele sowie die Vorschriften mit den vorliegenden Begründungen.

#### **2. Definitionen**

- 2.1 Als Teilgebiete werden unterschieden:
  - a) Nord
  - b) Mitte mit Teilbereich Leimgrubenweg
  - c) Wien-Strasse
- 2.2 Innerhalb der Teilgebiete unterscheidet der Plan Regelbauareale von Flächen ausserhalb der Regelbauareale.
- 2.3 Als Parzelle wird im Folgenden jedes Grundstück verstanden, auf dem Bau- und Nutzungsrechte in Anspruch genommen werden können.
- 2.4 Mit Bestand werden im Folgenden diejenigen rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungen bezeichnet, wie sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhanden waren.
- 2.5 Die massgebende Höhe wird jeweils nach der allgemeingesetzlichen Messung bestimmt.

**Erläuterung zu Ziffer 2.1:**

Der Bebauungsplan unterscheidet die drei aufgeführten Teilgebiete im Plan. Die ‚Entwicklungsgebiete‘ Wien-Strasse und Nord (Folgestufe) sind blau gefärbt, das ‚Arbeitsgebiet‘ Mitte grau/ schwarz. Der Teilbereich Leimgrubenweg als Teil von ‚Mitte‘ umfasst beidseits eine Tiefe von 18 m ab Baulinie bis zur gepunkteten Linie gemäss Plan.

**Erläuterung zu Ziffer 2.2:**

Die Regelbauareale bezeichnen diejenigen Areale, in welchen nach Regelbauweise gemäss Ziff. 14 der Bebauungsplan-Vorschriften gebaut werden kann. Die Ausweisung von Flächen, die in der Regel nicht bebaut werden können, ist u.a. für Fragen der Arealerschliessung zentral. Ausserhalb der Regelbauareale sind nur die gemäss Ziff. 14 zulässigen Bauten und Anlagen möglich.

**Erläuterung zu Ziffer 2.3:**

Die Parzellenverhältnisse im Dreispitz sind derzeit sehr kompliziert, da die drei Liegenschaftsparzellen auf baselstädtischer Seite mit Baurechten und 72 Unterbaurechten überlagert sind. Rechtlich gelten Unterbaurechtnehmer gemäss eidgenössischem Recht als Grundstückseigentümer (Art. 655 Abs. 2 ZGB). Darum könnten diese gemäss den kantonalen Bestimmungen (§ 38 BPV) eigenständig Baubeglehen einreichen, doch erfordern die bestehenden wie auch die künftig vorgesehenen Unterbaurechtverträge stets die Unterschrift der Baurechtgeberin (Liegenschaftseigentümerin). Für die Nutzungsplanung ist jedoch immer nur diejenige Parzelle bzw. deren Eigentümerschaft relevant, die Bauten und Anlagen realisieren, umbauen, umnutzen, sanieren etc. Deshalb wird der Begriff ‚Parzelle‘ auf Liegenschafts-, Baurechts- oder Unterbaurechtspartellen angewandt, soweit sie jeweils betroffen ist. So gelten zum Beispiel die Vorgaben über das Bauprofil oder das Nachbarrecht in der Regel für die Unterbaurechtspartelle, bei der Realisierung von Freiräumen oder Erschliessungsanlagen ist eher die gesamte Liegenschaftspartelle betroffen.

**Erläuterung zu Ziffer 2.4:**

Der Bebauungsplan ist auf eine lange Transformationszeit ausgelegt. Daher wird im Folgenden auch die Entwicklung innerhalb des Bestands geregelt. Rechtliche Ausgangslage dabei ist der Zustand der Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungen zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans, sofern diese rechtmässig erstellt wurden.

**Erläuterung zu Ziffer 2.5:**

Höhenreferenzen sind in verschiedenen Festsetzungen relevant. Die definitorische Festsetzung dient der einheitlichen Bemessung – auch innerhalb des Dreispitz', wo keine Strassenlinien vorhanden sind. Die Messung ist im Bau- und Planungsgesetz (§ 24 BPG) geregelt.

### **3. öffentliche Zugänglichkeit**

- 3.1 Flächen ausserhalb der Regelbauareale – wie insbesondere Strassen und Wege – sind öffentlich zugänglich, sofern ihrer Zugänglichkeit keine Rechte anderer Nutzerinnen und Nutzer entgegenstehen. Die entsprechenden Flächen stehen der Öffentlichkeit für den schlichten sowie den nicht-kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauch analog zu Allmend zur Verfügung.
- 3.2 Die öffentliche Zugänglichkeit ist grundbuchlich durch Errichtung von Dienstbarkeiten zu sichern.

#### **Erläuterung zu Ziffer 3.1:**

Der Dreispitz ist heute nur beschränkt öffentlich zugänglich (siehe Kap. 4.1.3). Er ist mit einem Zaun nach aussen abgetrennt, die Eingänge sind mit Toren versehen, die abends und an Wochenenden geschlossen werden. Entsprechend den Zielen des Städtebaulichen Rahmenvertrags (Art. 2 SRV), die die Entwicklung eines urbanen und lebendigen Agglomerationssteils vorsehen, ist der Dreispitz neu dauerhaft öffentlich zugänglich zu machen. Damit wird der Dreispitz in das öffentlich-städtische Gefüge integriert.

Die öffentliche Zugänglichkeit gilt – ausgenommen der unten beschriebenen Fälle – grundsätzlich für alle Flächen ausserhalb der Regelbauareale, insbesondere für alle Strassen und Wege.

Die Zugänglichkeit soll sich dabei – im Sinne des schlichten Gemeingebrauchs – von derjenigen auf baselstädtischer Allmend (im Eigentum des Kantons) nicht unterscheiden. Dies bedeutet auch, dass bezüglich der Wegweisungsbefugnis, der Verkehrssicherheit und -überwachung sowie des Datenschutzes bzw. der Videoüberwachung neu die geltenden Gesetze wie für Allmend Anwendung finden werden.<sup>7</sup>

Da für einen Teil der heute im Dreispitz angesiedelten Nutzer die bestehende Quasi-Abgeschlossenheit des Areals betriebsnotwendig ist, sieht Ziff. 38 der Bebauungsplan-Vorschriften eine Übergangsbestimmung vor, mit der befristet von der beschriebenen Pflicht abgewichen werden kann.

Gleichzeitig liegt die Beurteilung der Zulässigkeit des nicht-kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauchs analog zu Allmend in der Zuständigkeit der jeweiligen kantonalen Behörden, insbesondere hinsichtlich Fragen des Versammlungs- und Kundgebungsrechts.<sup>8</sup>

Die öffentliche Zugänglichkeit ist jedoch dann eingeschränkt, wenn Rechte anderer Nutzerinnen und Nutzer entgegenstehen. Dies betrifft einerseits bestehende Rechte ausserhalb der Regelbauareale wie:

- bestehende technische Infrastrukturanlagen,
- bestehende, genutzte (Unterbaurechts-) Parzellen und Gebäude, oder
- in Betrieb stehende Bahntrassees (aus sicherheitstechnischen Gründen);

<sup>7</sup> insbesondere sind dies: für Wegweisung: § 42f. Polizeigesetz BS (SGS 510.100); für Verkehr: eidg. Strassenverkehrsgesetz (SGS 741.01)/ Art. 1 Abs. 2 eidg. Verkehrsregelnverordnung (SGS 741.11); für Datenschutz/ Videoüberwachung: § 6a des (alten) Datenschutzgesetzes BS (SGS 153.260) bzw. §§ 17ff. des (neuen) Gesetzes über die Information und den Datenschutz

<sup>8</sup> § 11 Verfassung BS, §§ 15ff. Verordnung über den Strassenverkehr BS (SGS 952.200)

andererseits betrifft dies künftig neu vergebene Nutzungsrechte ausserhalb der Regelbauareale wie:

- neue technische Infrastrukturanlagen,
- gemäss Ziffer 15.3 der Bebauungsplan-Vorschriften neu erstellte Bauten und Anlagen sowie ihnen zugeordnete private Parzellenflächen,
- temporäre oder dauerhafte Nutzungen mit allfälligen Bauten und Anlagen im Strassenraum, wie z.B. Waren- oder Umschlagplätze, Reklamen, Boulevardcafés mit Aussenbestuhlung, Stände für Verpflegung, Informationen oder Werbung, Veranstaltungen, Märkte und dergleichen.

Zusammenzufassen sind diese Nutzungen als Nutzungen des kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauchs sowie als ‚Sondernutzungen‘ (im Sinne des Begriffes aus der Rechtsprechung bezüglich der Nutzung des öffentlichen Raums, nicht gemäss Ziff. 10 dieser Vorschriften). Diese Nutzungen fallen im Dreispitz – im Gegensatz zur baselstädtischen Allmend – grundsätzlich in die private Kompetenz der Liegenschaftseigentümerin. Vorbehalten bleibt jedoch, dass der schlichte Gemeingebrauch nicht übergebüht durch den kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauch oder diese ‚Sondernutzungen‘ verunmöglicht wird. Wie und mit welchen Verfahren dies geprüft wird, regeln der Kanton und die Liegenschaftseigentümerin in bilateraler Absprache.

Für Gestaltung, Erstellung und Unterhalt von Grün- und Freiflächen sowie von Erschliessungsanlagen innerhalb des Dreispitz' ist die Liegenschaftseigentümerin zuständig und verantwortlich (Art. 4 Abs. 3 SRV). Die Anlagen müssen daher z.B. bezüglich der Dimensionierung wie auch der Materialisierung nicht den gleichen Anforderungen wie im Bereich der baselstädtischen Allmend entsprechen und können daher auch eine ortsspezifische Gestaltung aufweisen. Die Haftung liegt vollständig bei der Liegenschaftseigentümerin (Art. 679 ZGB und Art. 58 OR). Die Hintergründe für die Beibehaltung der besonderen Eigentumsituation sind in Kap. 5.7 aufgeführt, ebenso die Voraussetzungen dafür, in einem späteren Zeitpunkt eine Allmendbildung durchzuführen.

Alle Nutzungen und ihre Ausstattung sind bewilligungspflichtig, sofern dies von Gesetzes wegen verlangt wird. Hierbei sind insbesondere Baubewilligungen gemäss Bau- und Planungsgesetz und unter Anwendung von Ziff. 15 dieser Bebauungsplan-Vorschriften sowie Betriebsbewilligungen gemäss Gastgewerbesgesetz (SGS 563.100) relevant.

### **Erläuterung zu Ziffer 3.2:**

Die öffentliche Zugänglichkeit zur Ermöglichung des schlichten sowie des nicht-kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauchs gemäss Ziffer 3.1 ist in Form von öffentlichen Wegerechten zu Gunsten der öffentlichen Hand grundbuchlich zu sichern. Dies ist insbesondere für die Klärung von Zugangsrechten (z.B. der Polizei) zwingend, um keine widersprüchlichen Rechtssituationen zu schaffen. Dabei sind die in Ziff 3.1. benannten Aspekte zu klären, d.h. es sind einerseits die genauen Abgrenzungen zwischen dem kommerziellen und dem nicht-kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauchs zu definieren; andererseits ist zu bestimmen, inwieweit der kommerzielle gesteigerte Gemeingebrauch sowie ‚Sondernutzungen‘ möglich sind, ohne den schlichten Gemeingebrauch übergebüht einzuschränken, und mit welchen Verfahren bzw. Kompetenzen dies verbunden ist. Im Übrigen können gegebenenfalls weitere rechtliche und organisatorische Fragen wie beispielsweise die Reinigung vertraglich geregelt werden. Anstelle der öffentlichen Wegerechte könnte später auch eine Allmendbildung treten, was jedoch vorerst nicht weiter verfolgt wird (siehe Kap. 5.7).

### 5.3.2 Abschnitt B: Art und Mass der baulichen Nutzung

Art und Mass der Nutzung sind im Dreispitz auf spezifische Weise zu regeln, da keine ‚passende‘ Zone zur Verfügung steht, die die besondere Situation ausreichend berücksichtigt:

- Parzellenzuschnitte mit ca. 30 m Tiefe mit beidseitiger Erschliessung und darauf basierende Bebauungsformen
- Überlagerung von mehreren Grundeigentums-Ebenen (Liegenschaftseigentum mit Baurechten und Unterbaurechten)
- langfristiges Entwicklungsmanagement durch die Liegenschaftseigentümerin
- Begrenzung kundenintensiver Nutzungen als wesentlicher Beitrag zur Einhaltung des definierten Fahrtenplafonds
- Realisierung von Freiflächen zusammen mit einer baulichen Verdichtung

Zum einen wird die Art der Nutzung ausdrücklich durch den vorliegenden Bebauungsplan bestimmt (im Regelfall gelten für das übrige Kantonsgebiet: Zonenplan mit den Nutzungsvorgaben, Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Wohnanteilplan); zum andern ist das Mass der Nutzung ausschliesslich über Bruttogeschossflächen-Kontingente geregelt. Vergleichsprojekte gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 6 BPG) finden damit keine Anwendung. Das Zusammenspiel von Bebauung und Freiflächen wird im Kap. 5.3.7 erläutert.

Art und Mass der zulässigen Nutzungen ist über die drei Teilgebiete jeweils gesamthaft als Summe aller darin enthaltenen Parzellen definiert. Eine Übersicht darüber gibt eine zusammenfassende Tabelle. Abweichungen von der Tabelle sind als Transfer zwischen Teilgebieten geregelt (Ziff. 6 der Bebauungsplan-Vorschriften). Die Verteilung der Nutzungsarten und des Nutzungsmasses ist grundsätzlich Sache zwischen Liegenschaftseigentümerin und den weiteren Grundeigentümern (Bauberechtigten). Zur Erhöhung der Rechtssicherheit sowohl der öffentlichen Hand als Gesetzgeberin als auch innerhalb der Grundeigentümerschaft werden die Verteilung der Bruttogeschossflächen sowie die Ansprüche der einzelnen Parteien geregelt (Ziff. 5 der Bebauungsplan-Vorschriften). Die Einhaltung des Nutzungsmasses ist gesamthaft über ein Nutzungskataster (Ziff. 12 der Bebauungsplan-Vorschriften) nachzuweisen. Bei den Nutzungsarten wird das Wohnen als spezifisches öffentliches Interesse in Form von Mindestanteilen festgeschrieben. Die übrigen Vorschriften zu den Nutzungsarten dienen der Begrenzung sonst zu erwartenden, negativen Auswirkungen der Entwicklung (insbesondere zur Verkehrserzeugung sowie der bezüglich der Nutzungen in den benachbarten Quartieren). Entsprechende Auswirkungen sind bei Abweichungen (z.B. Transfer), Ausnahmen (Ziff. 37 der Bebauungsplan-Vorschriften) sowie allfälligen späteren Änderungen stets zu prüfen und abzuwägen.

Schlussendlich definiert die Planungspflicht das Vorgehen in Gebieten mit grossen planerischen Offenheiten (Ziff. 13 der Bebauungsplan-Vorschriften).

#### 4. Allgemeines

4.1 Im Gesamtperimeter wie den einzelnen Teilgebieten werden die Bruttogeschossflächen gemäss folgender Nutzungstabelle nach Art und Mass definiert.

Teilgebiet	Nord 1. Stufe	Nord 2. Stufe <sup>(1)</sup>	Mitte	Wien-Strasse	Gesamt Basel-Stadt	Gesamt DREISPITZ (orientierend)
<b>ZONE</b>						
	Zone 7 BP-Pflicht	Zone 5	Zone 7	Zone 5		
zulässige Anzahl Geschosse	frei	frei	frei	frei		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>						
Wohnen	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig		
stark störende Arbeitsnutzungen	neue Nutzungen: nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig		
übrige Arbeitsnutzungen	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig		
Verkauf	zulässig	zulässig	kein kundenintensiver <sup>(2)</sup>	zulässig		
Sondernutzungen	zulässig <sup>(3)</sup>	zulässig	zulässig <sup>(3)</sup>	zulässig		
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>						
max. m <sup>2</sup> BGF insgesamt	Bestand <sup>(4)</sup> + 5%	140'000 <sup>(1), (5)</sup>	206'000 <sup>(5)</sup>	60'000 <sup>(5)</sup>	406'000 <sup>(5)</sup>	800'000
zugesicherte AZ <sub>min</sub> innerhalb Regelbauareal gemäss Ziff. 5	--	1.2	1.3 / 1.8 <sup>(6)</sup> / 1.0 <sup>(7)</sup>	1.8		
Wohnen Mindestwohnfläche (min. m <sup>2</sup> BGF pro Teilgebiet) gemäss Ziff. 7	kein Wohnen	min. 48'000	kein Wohnen	min. 20'000	min. 68'000	min. 143'000
Arbeitsnutzungen (Industrie, Gewerbe, Büro)	nicht begrenzt	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>		
Verkauf (max. m <sup>2</sup> BGF) <sup>(2)</sup> (ohne Quartiersversorgung) gemäss Ziff. 9	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	26'000	20'000	5'400	51'400	56'000
- davon kundenintensiv	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	15'000	5'000	1'600	21'600	23'000
Sondernutzungen <sup>(2)</sup> (ohne Quartiersversorgung) gemäss Ziff. 10	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>		
- davon kundenintensiv	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	5'000	0	3'200	8'200	
<b>LÄRM</b>						
Empfindlichkeitsstufe	IV	III	IV	III		

<sup>(1)</sup> gilt erst zusammen mit einem weiteren Grossratsbeschluss 2. Stufe: gemäss Ziff. 13

<sup>(2)</sup> Verkauf und Sondernutzungen für Quartierbedarf werden in der Kategorie Arbeitsnutzungen bilanziert und nicht unter Verkauf bzw. Sondernutzungen berücksichtigt: gemäss Ziff. 11

<sup>(3)</sup> ausser Sondernutzungen, die eine ES-III bedürfen

<sup>(4)</sup> Bestand: gemäss Ziff. 2

<sup>(5)</sup> BGF-Transfer zwischen Teilgebieten: gemäss Ziff. 6

<sup>(6)</sup> entlang Leimgrubenweg (Tiefe 18 m ab Baulinie): gemäss Plan

<sup>(7)</sup> reduzierte AZ<sub>min</sub> auf Regelbauarealen bzw. Planungspflicht gemäss Signatur im Plan: gemäss Ziff. 5

<sup>(8)</sup> bis max. BGF insgesamt abzüglich Wohnanteil: gemäss Ziff. 7

<sup>(9)</sup> Verschiebungen zwischen einzelnen Nutzungsarten: gemäss Ziff. 13

- 4.2 Bewirtschaftete Sammelparkierungsanlagen (oberirdisch und unterirdisch) werden nicht an die BGF angerechnet.
- 4.3 Die Geschossfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile von Verkaufsnutzungen oder anderen kundenintensiven Nutzungen ist vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen.

#### **Erläuterung zu Ziffer 4.1:**

Die Tabelle definiert Art und Mass der zulässigen Nutzungen für die drei Teilgebiete Nord, Mitte und Wien-Strasse. Die Nutzungen werden in die vier Kategorien Arbeitsnutzungen, Verkauf, Wohnen und Sondernutzungen eingeteilt. Bei der Art der baulichen Nutzung wird die jeweilige Zulässigkeit definiert. Bei Arbeitsnutzungen wird dabei gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung unterschieden in stark störende und übrige Arbeitsnutzungen (Art. 43 LSV). Beim Mass der baulichen Nutzung wird die Summe der Bruttogeschossflächen je Teilgebiet limitiert, sowie die jeweils kundenintensiven Nutzungen.

Der Wohnanteil wird als minimale Bruttogeschossfläche des jeweiligen Teilgebiets definiert. Das heisst, dass alle übrigen Nutzungen zusammen inkl. dem Bestand zu jedem Zeitpunkt nicht mehr als die maximale BGF aller Nutzungen abzüglich des Wohnanteils umfassen dürfen (Ziff. 7 der Bebauungsplan-Vorschriften). Die eigentliche Zuteilung der Bruttogeschossflächen in den Teilgebieten auf die einzelnen Parzellen wird in Ziff. 5 der Vorschriften geregelt. Dabei kommt je Teilgebiet eine ‚zugesicherte (Mindest-)Ausnutzung‘ (AZmin) zur Anwendung, die als Ausnutzungsziffer in der Tabelle aufgeführt ist.

Im Teilgebiet Nord gelten mit der ersten Stufe die aufgeführten Bestandesregelungen (BGF-Bestandserweiterung im Total: + 5%, insbesondere ohne Anspruch auf Erweiterungen im Bereich Verkauf). Für die folgende zweite Stufe werden bereits die zulässigen Nutzungen sowie das Mass der Nutzungen verbindlich festgelegt (graue Spalte). Diese gelten im Rahmen der ersten Stufe als abgewogen, wobei sie als Nutzungsansprüche erst im Folgeverfahren geltend gemacht werden können; in diesem gilt es, räumliche Fragen (insbesondere Städtebau, Freiraum) zu konkretisieren. Um gute Voraussetzungen für neue lärmempfindliche Nutzungen in der 2. Stufe zu schaffen, sollen neue stark störende Arbeitsnutzungen bereits mit der ersten Stufe ausgeschlossen werden.

Das Mass der Nutzungen resultiert aus einem iterativen Prozess, bei dem die Liegenschaftseigentümerin zusammen mit den Gebietskörperschaften eine mögliche Entwicklung des Bestands mit neuen wünschbaren Nutzungen und den verkehrlichen Auswirkungen miteinander abgestimmt hat (siehe Kap. 5.3.8). Das sich daraus ergebende ‚Wunschscenario‘ ist – soweit notwendig – in die Nutzungstabelle eingeflossen. Das Mass der Nutzungen stellt eine beträchtliche Verdichtung des heutigen Bestands dar, auf Seiten Basel-Stadt im Mass eines Zuwachses an Bruttogeschossflächen gegenüber heute von + 81% (siehe Abb. 10, Kap. 7.1.1). Innerhalb der Teilgebiete variieren die Zuwächse von + 41% (Teilgebiet Mitte) bis + 175% (Teilgebiet Nord).

Der städtebauliche Rahmenvertrag zwischen den Entwicklungsträgern definiert die Gesamtsummen Dreispitz (zusammen mit dem Teil auf Münchensteiner Seite) auf: maximal 800'000 m<sup>2</sup> BGF, sowie mindestens 143'000 m<sup>2</sup> BGF Wohnen. Diese Grössen sind in der letzten Spalte der Tabelle abgebildet, um die gegenseitige Abhängigkeit darzustellen: Die Flächen sind gesamthaft begrenzt aufgrund der umweltrechtlichen Vorgaben bzw. als städtebauliches Ziel minimiert. Sie dürfen daher ohne entsprechende Nachweise bezüglich ihrer Auswirkun-

gen auch in Zukunft und insbesondere nicht einseitig verändert werden. Die verbindliche Limitierung der Verkaufsflächen über den Gesamt-Dreispietz (intensiv und total) sichert ebenso wie diejenige aller Flächen die Begrenzung der Verkehrserzeugung. Hier ist das Total über den ganzen Dreispitz definiert, da die zulässigen Flächen nur in Anspruch genommen werden können, wenn die Summe inkl. des Bestands eingehalten werden kann (Ziff. 9 der Bebauungsplan-Vorschriften).

Die Tabelle führt auch die Zuordnung der Teilgebiete zu den jeweiligen Grundzonen mit den zugewiesenen Lärmempfindlichkeitsstufen auf.

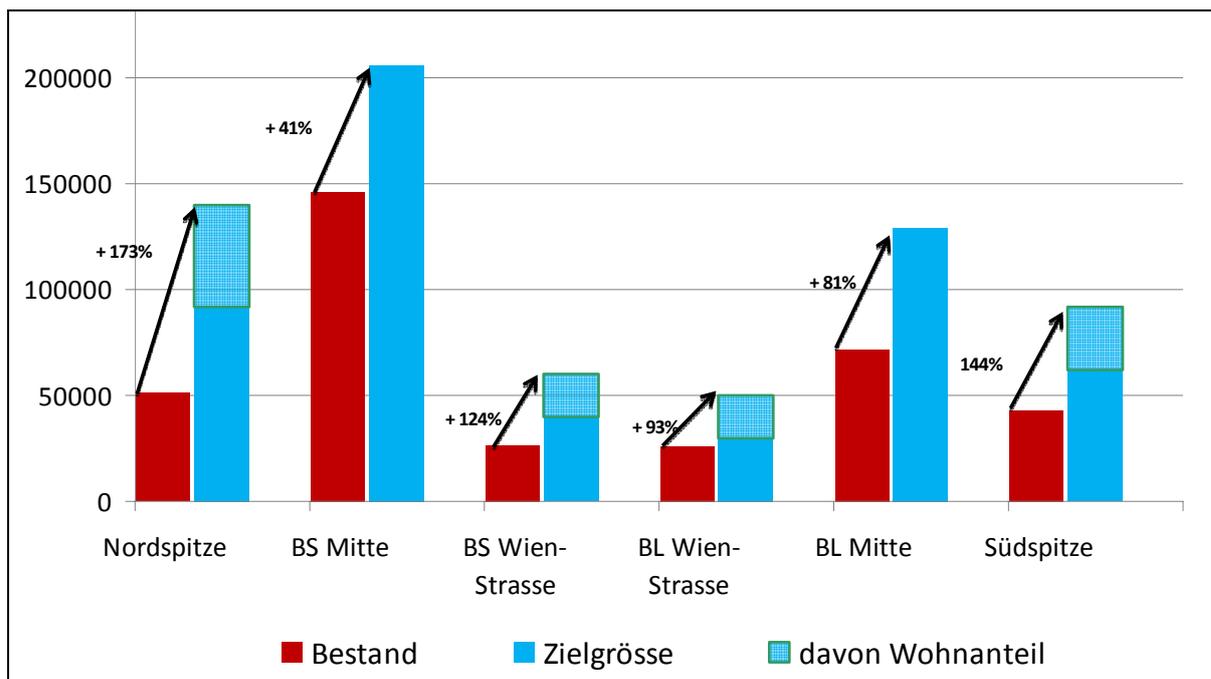


Abb. 10: Zuwachs der Bruttogeschossflächen absolut vom Bestand (rot) zur Zielgrösse (blau), mit dem jeweiligen Wohnanteil (hellblau) (Darstellung CMS)

#### Erläuterung zu Ziffer 4.2:

In Abweichung des Bau- und Planungsgesetzes (§ 8 BPG) werden oberirdische bewirtschaftete Sammelparkierungsanlagen nicht als Bruttogeschossfläche angerechnet (unterirdische zählen gemäss BPG nicht zur Bruttogeschossfläche). Die Vorschriften zu Fahrten und Parkierung (siehe Kap. 5.3.8) zielen darauf, möglichst viele Parkplätze in semizentralen bewirtschafteten Sammelparkierungsanlagen zu realisieren. Sofern der verfügbare Platz vorhanden ist und aus Kostengründen sollen diese – wie die bestehenden Parkhäuser am Leimgrubenweg und im Ruchfeld – auch oberirdisch umgesetzt werden können, ohne Bruttogeschossflächen für andere Nutzungen zu verlieren.

#### Erläuterung zu Ziffer 4.3:

Unterirdische Nutzflächen sind gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 8 BPG) grundsätzlich nicht dem Umfang zulässiger Nutzflächen anzurechnen, sofern sie die Hälfte der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche nicht übersteigt. Die Vorschriften des Bebauungsplans sehen eine Abweichung der gesetzlichen Regelung für unterirdische Verkaufs- sowie weitere

kundenintensive Nutzungen gemäss Ziff. 9 und 10 vor: Diese werden, ebenso wie die oberirdischen Nutzflächen, komplett den Flächenkontingenten gemäss Ziff. 4 (Tabelle) angerechnet. Dies ist notwendig, um die zur Einhaltung des Fahrtenplafonds gemäss Ziff. 34.1 notwendige Limitierung kundenintensiver Nutzungen nicht zu unterlaufen. Daher sind auch für unterirdische, zugängliche Flächen von Verkaufs- sowie weiteren kundenintensive Nutzungen die allseitig umschlossenen Grundrissflächen einschliesslich der Konstruktionsflächen (gemäss SIA 416) als Geschossflächen anzurechnen. Dies gilt auch für allenfalls bereits bestehende unterirdische Geschossflächen von Verkaufs- sowie weiteren kundenintensiven Nutzungen.

### **5. Verteilung Bruttogeschossflächen**

- 5.1 Die einzelnen Parzellen innerhalb der Regelbauareale haben Anspruch auf die in der Tabelle definierte zugesicherte Mindestausnutzung, ausgedrückt in einer Ausnutzungsziffer (AZmin). Die Nutzungsart muss mit den vorliegenden Bestimmungen vereinbar sein.
- 5.2 Unabhängig davon darf der Bestand bei gleichbleibender Nutzungsart gemäss Ziff. 33.1 baulich um maximal 5 % erweitert werden, sofern sich aus den weiteren Vorschriften keine Einschränkungen ergeben.
- 5.3 Für die Vergabe der gemäss Ziff. 4 verbleibenden Bruttogeschossflächen innerhalb der Teilgebiete und unter Einhaltung des maximal zulässigen Gebäudeprofils ist die Liegenschaftseigentümerin zuständig.

#### **Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 5:**

Mit der Verteilung der maximalen Bruttogeschossflächen („Zielgrösse“) auf die einzelnen Parzellen wird einerseits das Ziel des Städtebaulichen Rahmenvertrags sichergestellt, Gestaltungsspielräume für das Entwicklungsmanagement zu belassen; andererseits wird – auch auf Wunsch der Liegenschaftseigentümerin – ein verbindlicher Rechtsanspruch für die einzelnen Grundeigentümer bzw. deren Parzellen definiert.

So wird den Grundeigentümern in jedem Fall die Bebauung ihrer Parzelle gemäss der durch die AZmin definierte BGF zugesichert. Die AZmin multipliziert mit der Parzellenfläche innerhalb des Regelbauareals ergibt dabei die zugesicherte BGF. Da die heutige Bebauung sehr heterogen ist und insbesondere ein beachtlicher Teil der Parzellen bereits über das Mass der AZmin hinaus bebaut ist, muss für ein hohes Mass an Rechtssicherheit zusätzlich der Bestandesschutz geregelt werden: Eine Bestandesnutzung soll auch dann einen Entwicklungsspielraum erhalten, wenn sie eine höhere Ausnutzung aufweist als die zugesicherte. Dieser Entwicklungsspielraum ist auf 5% begrenzt.

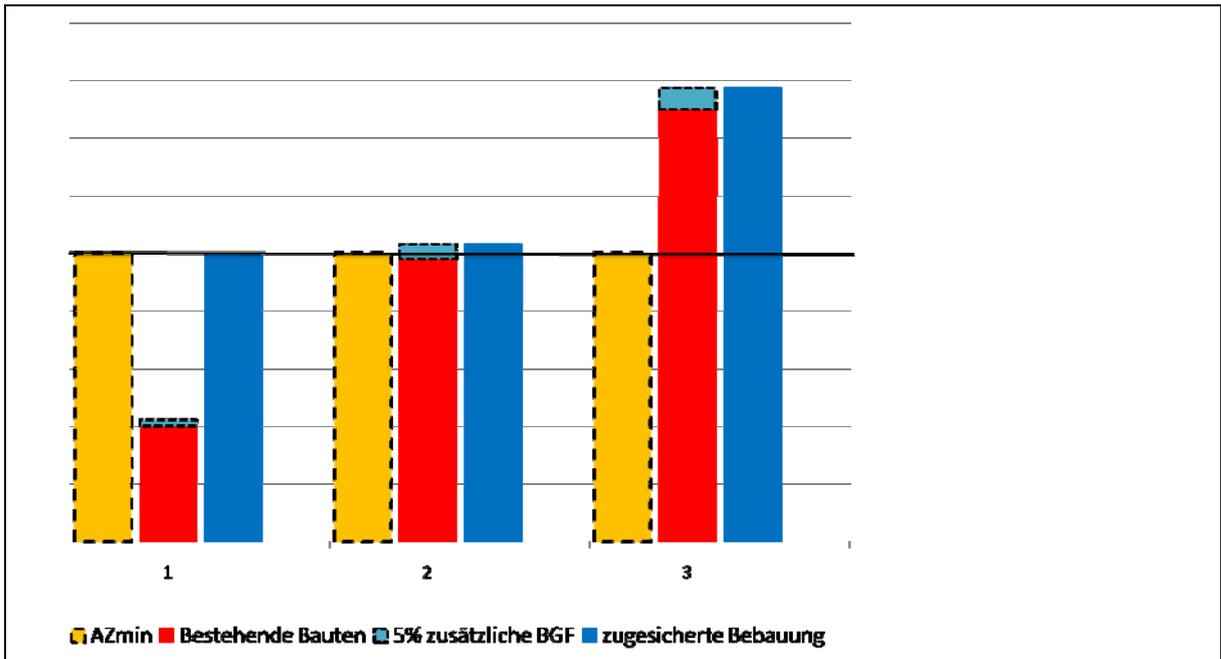


Abb. 11: Betrachtung der Parzellen: Fälle unterschiedlicher bestehender Ausnutzung (rot) und der jeweils zugesicherten Bebauung (blau) (Darstellung CMS)

Zwischen der zugesicherten BGF (AZmin) und der zugesicherten Bebauung ergibt sich damit immer dann eine Differenz, wenn Bestand plus dem Entwicklungsspielraum von 5% die zugesicherte BGF (AZmin) überschreiten. Die entsprechenden Anteile sind als ‚Überhänge‘ an die einzelnen Parzellen gebunden und stehen so der Liegenschaftseigentümerin nicht im Rahmen ihrer verfügbaren BGF-Kontingente zur Verfügung.

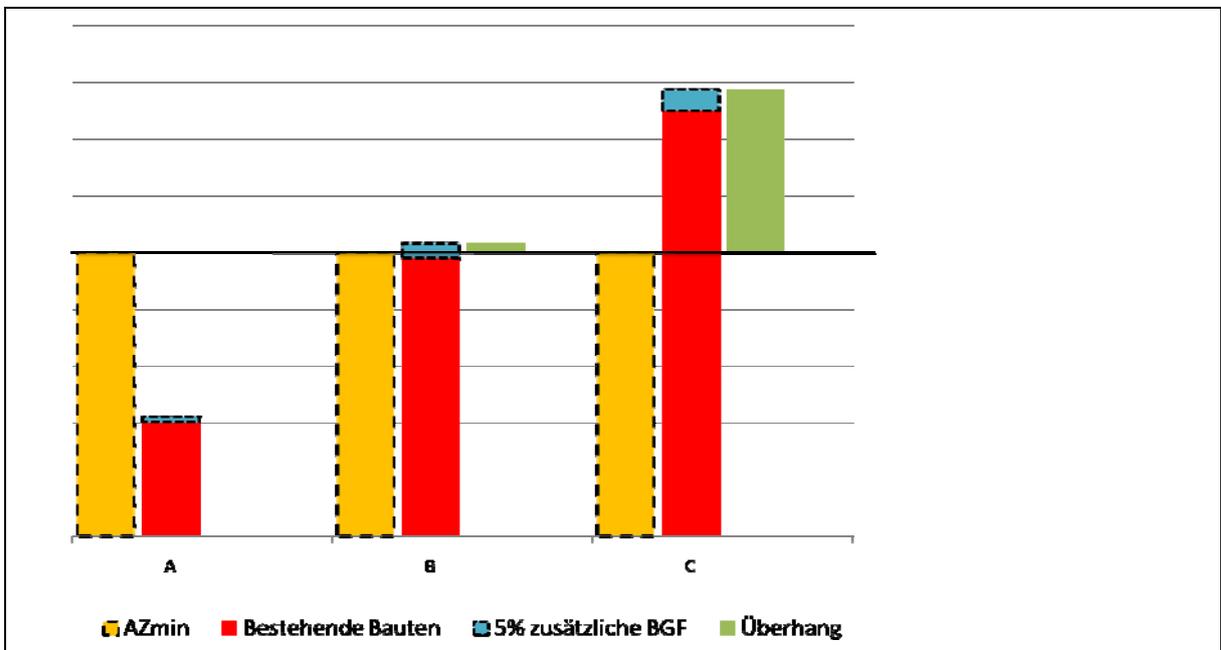


Abb. 12: Betrachtung der Parzellen: Je gegebener Ausnutzung ergeben sich Fälle mit einem ‚Überhang‘ (grün) gegenüber der zugesicherten BGF (AZmin, gelb) (Darstellung CMS)

Die drei Bausteine (siehe Abb. 13)

- Zugesicherte BGF (AZmin)
- Überhang (Summe der Differenz zwischen zugesicherten Bebauung und AZmin)
- Verfügbares Kontingent

bilden damit ein Gesamtsystem mit gegenseitigen Abhängigkeiten, welches nicht beliebig verändert werden kann. Im Laufe der Transformation werden sich die Anteile der drei Bausteine verschieben, indem Bestandesrechte mit Neubauten und Umnutzungen in die Verfügbarkeit der Liegenschaftseigentümerin übergehen. Der Anteil des ‚Überhangs‘ wird mit der Zeit immer geringer.

Die zugesicherte Ausnutzung AZmin garantiert nicht nur einen Rechtsanspruch für die heute wenig verdichteten Parzellen und alle neuen Nutzungen, sie dient auch im Sinne einer ausgewogenen städtebaulichen Entwicklung dazu, dass die Bruttogeschossflächen nicht auf wenige Parzellen konzentriert werden und für andere Parzellen keine Ansprüche mehr verfügbar sind. Die in den einzelnen Teilgebieten jeweils verfügbaren Kontingente dienen der Liegenschaftseigentümerin als Mittel zur Steuerung des Transformationsprozesses. Damit kann sie den festgesetzten Wohnanteil umsetzen, das Freispielen von Freiflächen erwirken, städtebaulich qualitätvolle Bauten fördern und Bauherren zu hohen energetischen und bauökologischen Standards verpflichten (siehe entsprechende Ausführungen im Folgenden). Die Liegenschaftseigentümerin trägt mit dieser Steuerungsmöglichkeit eine hohe Verantwortung, mit bedeutenden Chancen, aber auch Verpflichtungen. Für die öffentliche Hand bietet die festgelegte Verteilung – zusammen mit den städtebaulichen Vorgaben – eine ausreichende Sicherheit der städtebaulichen Qualität und der Rechtssicherheit.

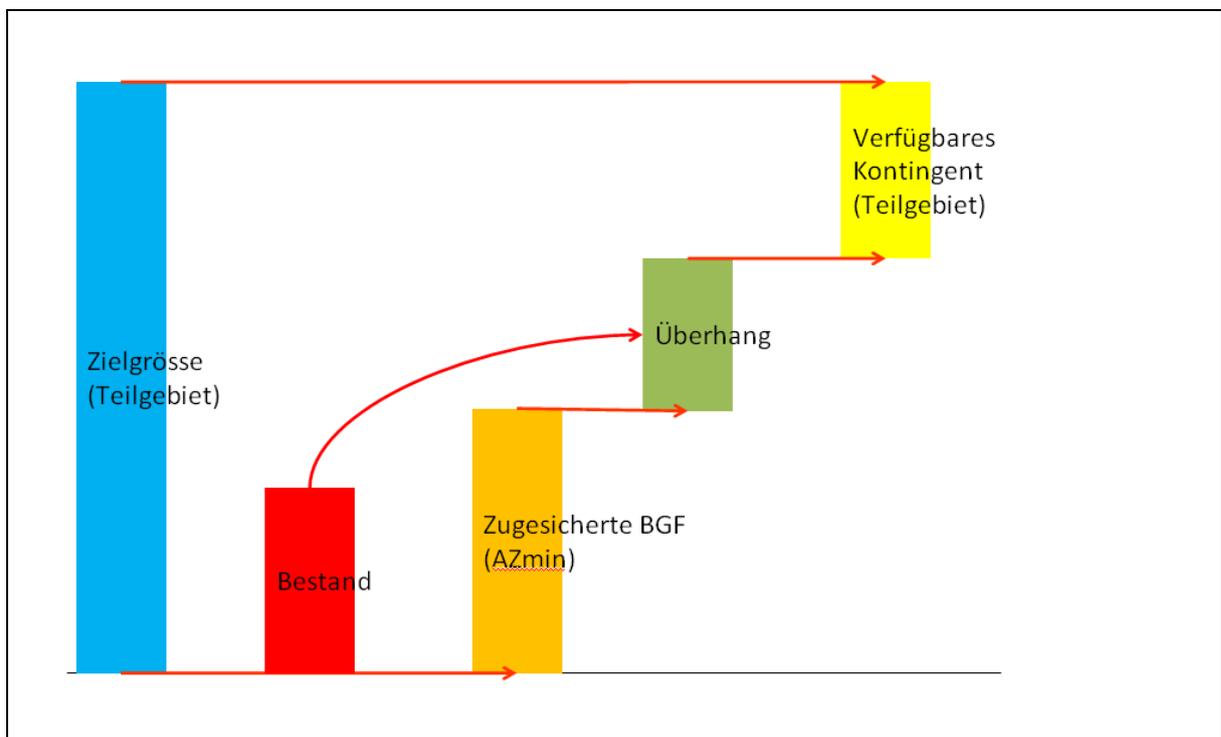


Abb. 13: *teilgebietsweite Betrachtung* Das verfügbare Kontingent der Liegenschaftseigentümerin (gelb) ergibt sich als Differenz der Zielgrösse des Teilgebiets und der BGF-Rechtsansprüche auf den einzelnen Parzellen = Summe der zugesicherten BGF (AZmin, orange) und Summe allfälliger Überhänge (grün) (Darstellung CMS)

**Erläuterung zu Ziffer 5.1:**

Für jedes Teilgebiet bzw. Teilbereiche davon wird eine Mindestausnutzung zugesichert, die in Form einer Ausnutzungsziffer festgesetzt wird (AZmin). Aus dieser sowie der bebaubaren Parzellenfläche innerhalb des Regelbauareals (Ziff. 2 und 14 dieser Vorschriften) errechnet sich die zugesicherte Bruttogeschossfläche (AZmin x bebaubare Parzellenflächen innerhalb Regelbauareal = zugesicherte BGF).

Die AZmin bezeichnet damit ausschliesslich einen Rechtsanspruch, das heisst weder eine Verpflichtung zu einer minimalen Ausnutzung noch eine Begrenzung nach oben (wie bei den Ausnutzungsziffern gemäss Bau- und Planungsgesetz sonst üblich). Die Bestimmung der AZmin ersetzt den Anspruch auf Bruttogeschossfläche gemäss Vergleichsprojekt des Bau- und Planungsgesetzes (§ 6 BPG).

Nutzungsverlagerungen der zugesicherten Bruttogeschossflächen sind im Bebauungsplan nicht geregelt, sie sind im Rahmen des Bau- und Planungsgesetzes (§ 9 BPG) möglich. In der Beurteilung ist dabei das Regelbauareal mit einem Baublock gleichzusetzen.

In Analogie zu Parzellenteilen vor Bau- und Strassenlinien kann auf ausserhalb der Regelbauareale liegende Parzellenteile kein Anspruch auf zugesicherte Bruttogeschossflächen begründet werden. Dies betrifft nur einen sehr untergeordneten Anteil gegenüber den bebaubaren Regelbauarealen (2%). Im orientierenden Übersichtsplan Parzellen/ Gebäude sind Parzellenflächen innerhalb und ausserhalb der Regelbauareale zu sehen.

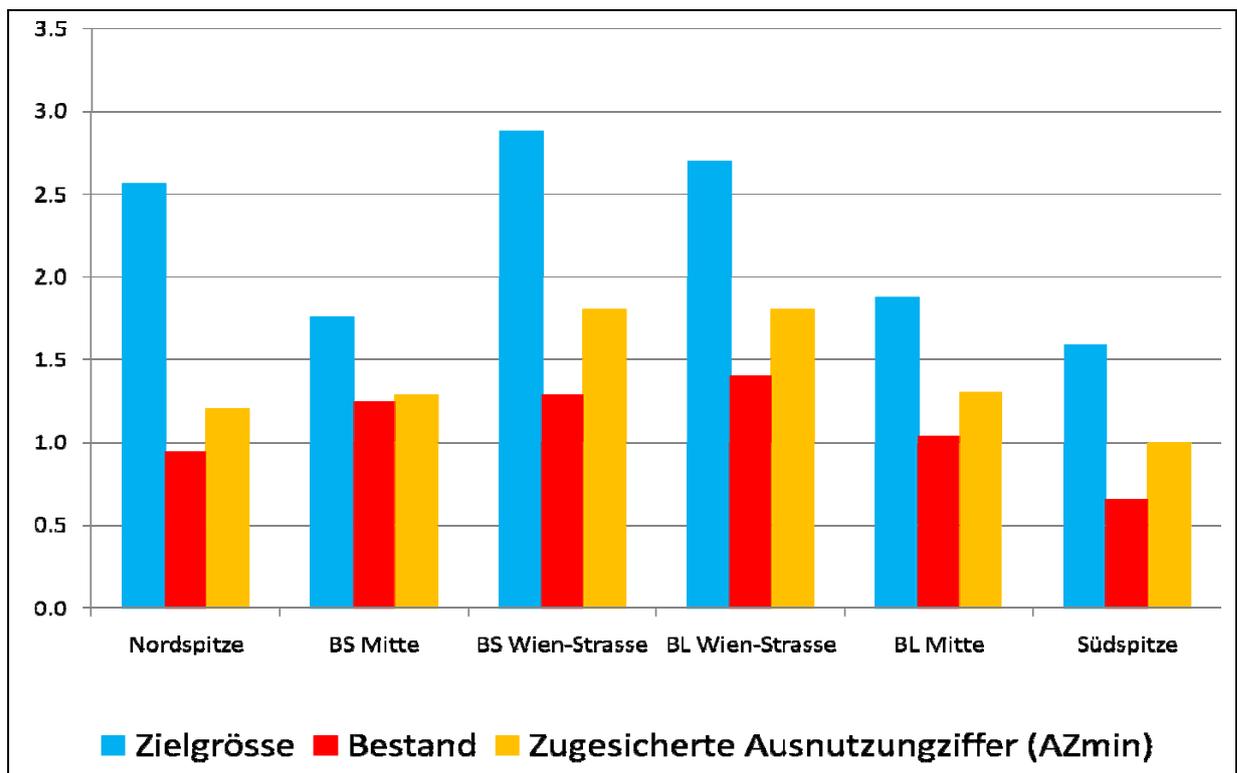


Abb. 14: *teilgebietsweite Betrachtung durchschnittlicher Ausnutzungsziffern pro Teilgebiet zur Orientierung im Vergleich: durchschnittliche bestehende Ausnutzung (rot), AZmin (orange), durchschnittliche max. Ausnutzung (blau). (Darstellung CMS)*

Die AZmin ist abgeglichen aufgrund der heute im Durchschnitt bestehenden Ausnutzung. Sie liegt im Teilgebiet Mitte etwas über dem Bestand, im Teilgebiet Wien-Strasse sowie im Teilbereich Leimgrubenweg wurde sie zur Förderung der Entwicklung um 0.5 erhöht. Dort soll aus städtebaulichen Gründen eine Verdichtung angeregt werden. Gleichwohl soll in den Teilgebieten Nord und Wien-Strasse (‘Entwicklungsgebiete’) die wesentliche Steuerung aufgrund einer übergeordneten Strategie des Entwicklungsmanagements durch die Liegenschaftseigentümergehen. Das heute wenig verdichtete Teilgebiet Nord (mit der Entsprechung im Teilgebiet Süd in Münchenstein) erhält deshalb eine geringere AZmin.

Die AZmin garantiert ausschliesslich die Höhe der zugesicherten Bruttogeschossflächen. Die Art der Nutzung muss den Bestimmungen von Ziff. 4 (Tabelle) dieser Vorschriften innerhalb des Teilgebiets entsprechen. Ist eine Nutzungsart beschränkt und innerhalb des Teilgebiets bereits im vorgegebenen Masse vorhanden, besteht aufgrund der AZmin kein Anspruch auf Realisierung dieser Nutzungsart.

Die Festsetzung bezieht sich nur auf jene Parzellen oder Parzellenteile, die tatsächlich bebaubar sind. Werden innerhalb der Regelbauareale Flächen als dauerhaft öffentlich zugänglich gesichert – und stehen so nicht mehr einer Bebauung zur Verfügung –, so ist für die entsprechenden Flächen keine Ausnutzung mehr zugesichert. Die damit freiwerdenden BGF-Kontingente können auf andere Parzellenteile transferiert werden oder stehen zur Verteilung gemäss Ziff. 5.3 zur Verfügung.

In Gebieten mit Planungspflicht ist der Bezugspunkt zur Regelbauarealfläche im heutigen Planungsstand noch nicht gegeben, weil die Regelbauareale erst noch definiert werden müssen. Daher wird vorläufig für die gesamte Fläche des Gebiets mit Planungspflicht eine zugesicherte AZmin angenommen. Damit wird die spätere Parzellierung nicht eingeschränkt. In den Gebieten mit Planungspflicht (Teilgebiet Nord; Gebiet zwischen Dornacherstrasse und Leimgrubenweg) ist der künftige Erschliessungs- und Freiflächenanteil mit einer Reduktion der AZmin gegenüber den übrigen Teilgebieten bereits berücksichtigt.

Aus den gleichen Gründen wird die AZmin auch im Regelbauareal südlich des Leimgrubenwegs zwischen Rotterdam- und Brüssel-Strasse reduziert, welches eine Parzellentiefe von über 50 m aufweist.

Die Reduktionen können nach einer Festlegung bzw. Veränderung der Regelbauarealflächen im Verfahren gemäss Ziff. 13 dieser Vorschriften aufgehoben werden.

### **Erläuterung zu Ziffer 5.2:**

Für diejenigen Parzellen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans eine Ausnutzung im Bereich der AZmin oder darüber aufweisen, wird zum Schutz der bestehenden Nutzungen eine Erweiterungs- bzw. Ausbaumöglichkeit von 5% der bestehenden Bruttogeschossfläche festgesetzt (Abb. 12, Fall B und C, entspricht ca. der Hälfte aller Parzellen). Diese Option kann durch den bestehenden Betrieb oder aber einen anderen innerhalb der gleichen Nutzungsart in Anspruch genommen werden (z.B. Ersatz Autowerkstätte durch Spenglerei). Relevant ist dabei das Mass der Verkehrserzeugung, die Nutzungsart ist daher an die Einteilung gemäss Ziff. 33 dieser Vorschriften (Parkierung) gekoppelt. Mit dieser Regelung ist nicht nur der Fortbestand der heutigen Betriebe gewährleistet, sondern auch die Übernahme durch einen anderen Betrieb. Damit werden die kantonalen Bestandsrechte gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 77 Abs. 3 BPG) für den Dreispitz präzisiert. Die Grundeigentümer (Liegenschaftseigentümergehen und Bauberechtigte) können untereinander zivilrechtlich einen Verzicht auf den zugesicherten Entwicklungsspielraum vereinbaren und dies ent-

sprechend im Nutzungskataster (Ziff. 12 der Bebauungsplan-Vorschriften) vermerken. Alle weniger ausgenutzten Parzellen (Abb. 12, Fall A) können die zugesicherte BGF in Anspruch nehmen.

Die Erweiterungsoption um 5 % ist direkt an den Bestand und seine vorhandene Nutzung gebunden. Daher wird eine Nutzungsverlagerung gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 9 BPG) ausgeschlossen.

Der Anspruch auf eine garantierte Erweiterung um +5% im Rahmen der bestehenden Nutzungsart stösst insbesondere dort an seine Grenzen, wo die Gesamtflächenlimitierung der entsprechenden Nutzung erreicht ist. Da diese Gesamtflächenlimitierung im übergeordneten Interesse erfolgt, sind allfällige Ansprüche auf eine 5%ige Mehrnutzung davon abhängig, ob sich durch weitere Vorschriften Einschränkungen ergeben, oder nicht. Insbesondere für die Nutzungen Verkauf und kundenintensive Sondernutzungen gelten die BGF-Nutzungsbeschränkungen gemäss Ziff. 4 der Bebauungsplan-Vorschriften (Tabelle). Ansonsten bezieht sich der Vorbehalt bezüglich der ‚sonstigen Bauvorschriften‘ auch auf die Abschnitte C bis E und die darin beschriebenen maximalen Ausnutzungen aus städtebaulicher Sicht (Bauweise).

Bei einer Änderung der Nutzungsart in bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten gilt ausschliesslich der Anspruch auf die AZmin und die Vergabe von möglichen zusätzlichen Kontingenten durch die Liegenschaftseigentümerin (z.B. Ersatz Werkstätte durch Büros oder Ausstellungsräume). Bei gemischten Nutzungen oder Teil-Umnutzungen sind die Nutzungen jeweils anteilmässig anzurechnen.

### **Erläuterung zu Ziffer 5.3:**

Die verbleibenden Kontingente können durch die Liegenschaftseigentümerin grundsätzlich frei auf einzelne Parzellen verteilt werden (siehe allgemeine Erläuterung zu Ziff. 5). Die Verteilung der Bruttogeschossflächen erfolgt immer im städtebaulich vorgegebenen Rahmen (siehe Kap. 5.3.3 bis 5.3.5). Je nach Teilgebiet ist dieser unterschiedlich definiert.

Im Arbeitsgebiet (Teilgebiet Mitte) sind diese Kontingente bewusst sehr bescheiden. Sie werden erst mit Neubauten und Umnutzungen wesentlich für die Entwicklung. Dies ist der Fall, wenn z.B. mit einem Neubau die bestehende Bruttogeschossfläche unterschritten oder eine Parzellenfläche zugunsten einer nicht bebaubaren Freifläche reduziert wird. Das Gesamtkontingent über das Teilgebiet wird dabei nicht geschmälert. Dagegen stellen in den Entwicklungsgebieten (Teilgebiete Nord und Wien-Strasse) die verfügbaren Kontingente den wichtigsten Entwicklungsmotor dar. Wie diese auf einzelne Projekte verteilt werden, ist für die Dynamik und die Qualität der Entwicklung entscheidend. Diese Kontingente sind im Teilgebiet Wien-Strasse fast vollständig, in den übrigen Entwicklungsgebieten teilweise mit der Umsetzung des Wohnanteils verknüpft (Ziff. 7 der Bebauungsplan-Vorschriften).

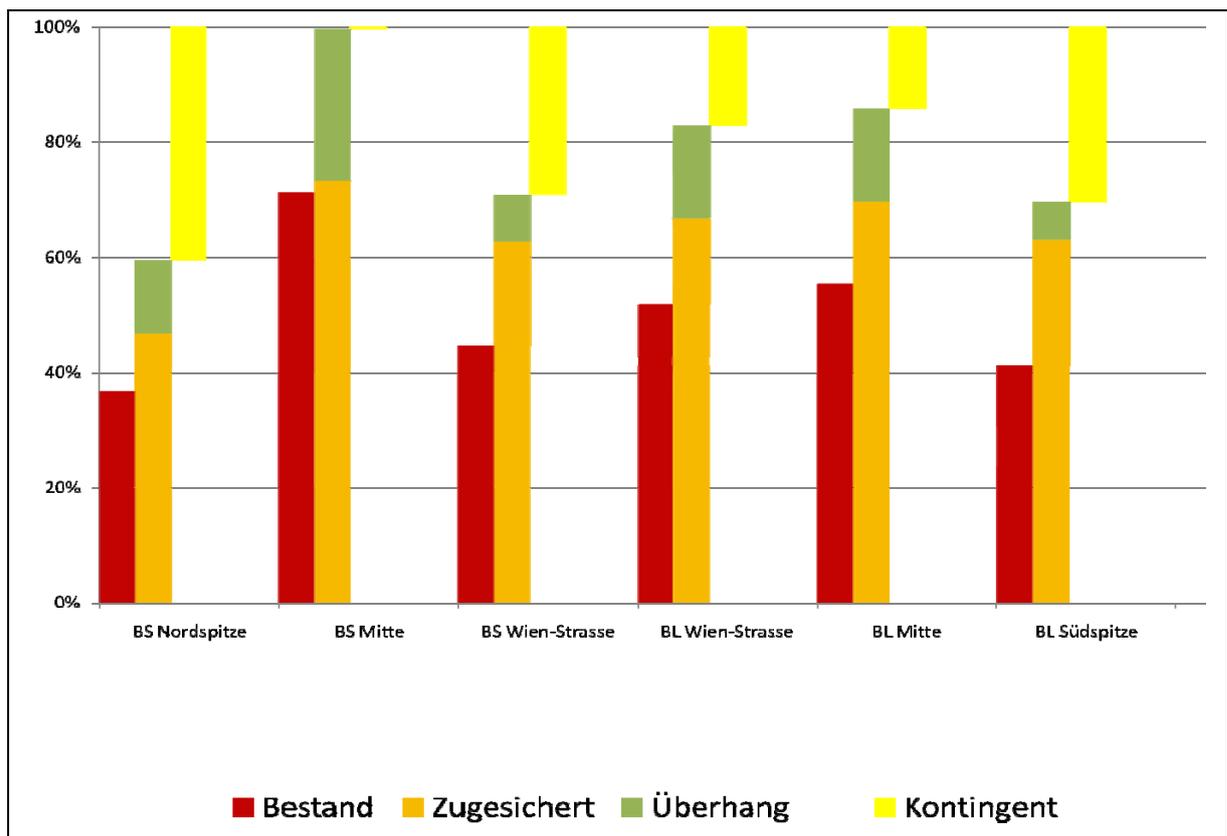


Abb. 15: teilgebietsweite Betrachtung: Verfügbare Kontingente (gelb) pro Teilgebiete, in Abhängigkeit von zugesicherter BGF (rot) und ‚Überhang‘ (grün) (Darstellung CMS)

## 6. Transfer zwischen Teilgebieten

- 6.1 Eine Übertragung von Bruttogeschossfläche zwischen Teilgebieten innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist möglich, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden kann.
- 6.2 Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.

### Erläuterung zu Ziffer 6:

Die in der Nutzungstabelle abgebildete Verteilung der Bruttogeschossflächen über die Teilgebiete ist zwischen dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein und der Liegenschaftseigentümerin abgestimmt und berücksichtigt Reserven für die bestehenden Nutzungen. Da der Transformationsprozess auf eine sehr langfristige Entwicklung ausgelegt ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass künftig Abweichungen von heute getroffenen Annahmen sinnvoll sein können. Für diesen Fall wird die Möglichkeit für eine Verschiebung von Nutzflächen (BGF) innerhalb des Bebauungsplanperimeters zwischen den Teilgebieten ohne ein erneutes Planungsverfahren geschaffen, solange die dafür erforderlichen Nachweise vorliegen. Das Ziel der Unterscheidung in Arbeits- und Entwicklungsgebiete muss dabei ein-

gehalten und darf nicht massgeblich verändert werden. Eine Verschiebung innerhalb des Dreispitz' über die Kantongrenze ist dabei nicht vorgesehen, da dies die legislative Kompetenz des Kantons Basel-Stadt bzw. der Gemeinde Münchenstein umgehen würde. Ein grenzüberschreitender Transfer wäre daher nur mit einem erneuten regulären Nutzungsplanverfahren möglich.

Bei einer Übertragung von Bruttogeschossfläche zwischen Teilgebieten sind dabei insbesondere den Aspekten Umweltauswirkungen und Städtebau hohe Beachtung zu schenken. Umweltrechtlich sind diese möglich, wenn dadurch im gesamten Dreispitz insgesamt nicht mehr motorisierter Individualverkehr entsteht (Limitierung Fahrten in Ziff. 34 dieser Vorschriften) und es auch an einzelnen Orten nicht zu einer unzumutbaren Abweichung kommt. Städtebaulich sind die Auswirkungen sowohl im Gebiet zu prüfen, aus welchem die transferierte BGF stammt, als auch in jenem, in welchem die BGF erweitert wird. Dabei sind entsprechende gestalterische Fragen zu beleuchten. Nicht zuletzt sind die Rechte Dritter zu wahren, auch indem nur frei verfügbare Kontingente verschoben werden können und nicht solche, die durch Bestandesrechte (Ziff. 5.2 dieser Vorschriften) belegt sind. Das jeweilige Verfahren des Nachweises ist durch das zuständige Departement aufgrund der Dimension des Vorhabens und des Fortschritts der Entwicklung zu beurteilen. Das Verfahren wird mit der Liegenschaftseigentümerin und bei Bedarf mit der Gemeinde Münchenstein abgestimmt.

## **7. Wohnen**

Pro Teilgebiet ist eine Mindestwohnfläche gemäss Ziff. 4 einzuhalten. Andere Nutzungen sind in Erdgeschossen stets zulässig, und sonst insofern innerhalb des Teilgebiets ausreichende Bruttogeschossflächen zur Realisierung der Mindestwohnflächen zur Verfügung stehen.

### **Erläuterung zu Ziffer 7:**

Das Wohnen stellt in den Entwicklungsgebieten (Teilgebiete Nord und Wien-Strasse) den zentralen Baustein in der Transformation dar. Die neuen, gemischten Nutzungen stehen für die Transformation dieser Gebiete. Um ein hohes subjektives Wohlempfinden zu ermöglichen wird auf eine hohe Dichte sozialer Kontakte gezielt, die insbesondere durch einen hohen Wohnanteil gesichert werden kann. Auf dem Wohnungsmarkt zielen die beiden Entwicklungsgebiete auf unterschiedliche Segmente: Das Teilgebiet Nord soll das Gundeldinger Quartier erweitern und seine Infrastrukturen mitnutzen und damit stärken. Das Teilgebiet Wien-Strasse zielt dagegen auf die Eigenständigkeit eines Nischenangebots ohne vollständige soziale Infrastrukturen.

Für die Teilgebiete werden Wohnanteile in Form von Mindestwohnflächen (Bruttogeschossflächen) festgesetzt. Das bedeutet, dass die übrigen Nutzungen inkl. des Bestands nicht mehr als die Gesamtflächen abzüglich der Mindestwohnflächen ausmachen dürfen. Auf die Festsetzung von parzellenbezogenen Wohnanteilen wurde zugunsten einer höheren Flexibilität im Rahmen der Transformation bewusst verzichtet. Die Umsetzung des Wohnanteils wird letztlich durch die Bewilligungsbehörde im Rahmen der Zulässigkeit von Nicht-Wohnnutzungen gemäss Nutzungskataster vollzogen. Bruttogeschossflächen, die über die AZmin bzw. den Bestand (+5%) hinausgehen, sind in den Entwicklungsgebieten als Wohn-

flächen umzusetzen, solange nicht nachgewiesen wird, dass innerhalb des Teilgebiets ausreichende Kontingente zur Realisierung der Mindestwohnflächen zur Verfügung stehen.

Die Liegenschaftseigentümerin verfügt in den Entwicklungsgebieten über ausreichende Kontingente zur Umsetzung des Wohnanteils (Ziff. 5 dieser Vorschriften). Sie verknüpft die Vergabe von zusätzlichen Kontingenten im Rahmen von Baurechten mit der Auflage zur Realisierung von Wohnen. Insofern die Liegenschaftseigentümerin bei neuen Entwicklungen im Rahmen der Gestaltung von Baurechtsverhältnissen Einfluss auf die Nutzungen hat, kann der Wohnanteil über die Mindestvorgaben des Bebauungsplans gesteigert werden. Dies wird im Vertrag zum Bebauungsplan mit der Festschreibung eines erhöhten Wohnanteils festgehalten (siehe Kap. 5.5.2).

Erdgeschosse sind von der Verpflichtung, Wohnanteile zu realisieren, stets ausgenommen, da sie primär der Belebung des öffentlichen Raums dienen sollen.

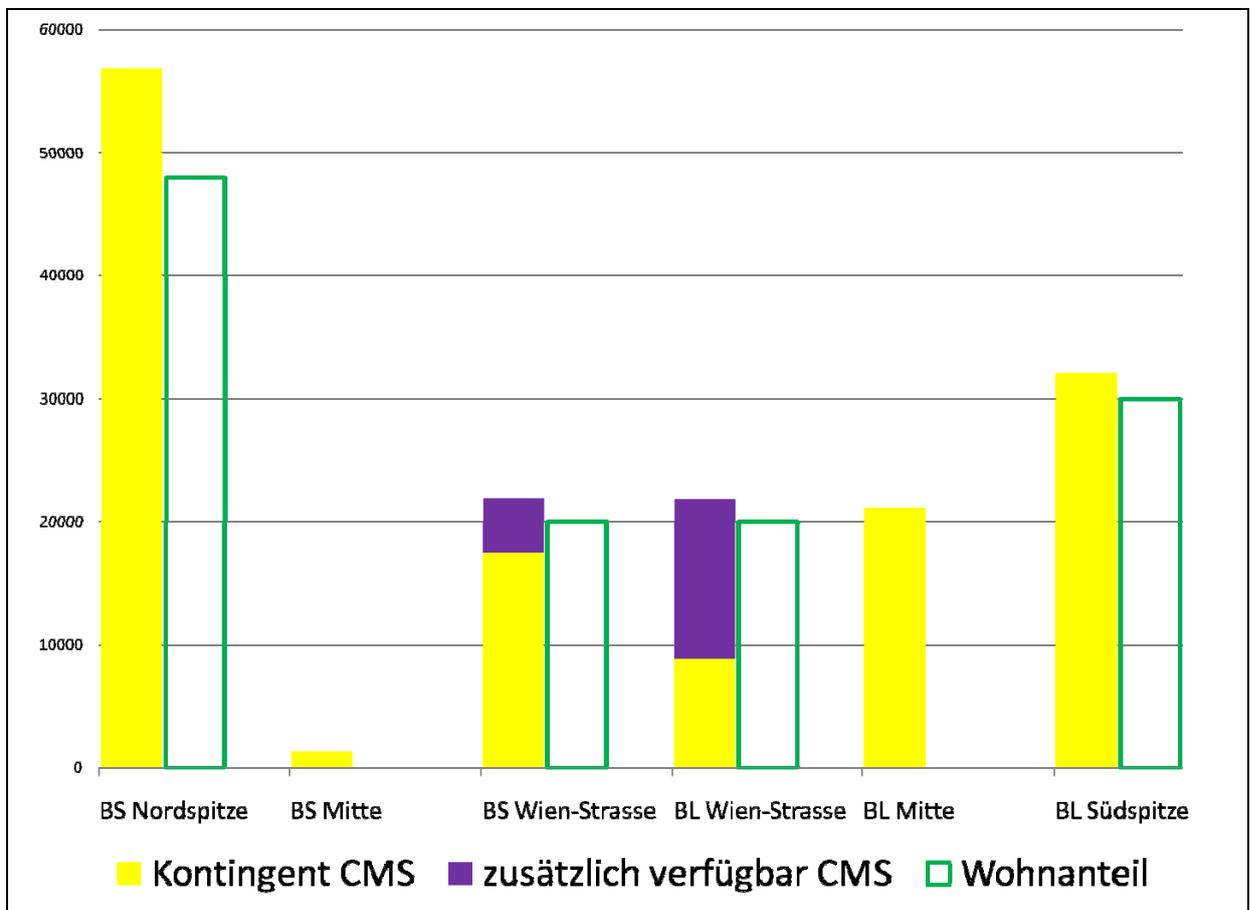


Abb. 16: *Verfügbare und eigene Kontingente BGF der Liegenschaftseigentümerin gemäss Abb. 13 (gelb / violett) und Wohnanteil (grün umrandet) (Darstellung CMS)*

## **8. Arbeitsnutzungen**

Als kundenintensive Dienstleistungen gelten solche mit Schalterbetrieb und dergleichen.

### **Erläuterung zu Ziffer 8:**

Die Nutzungstabelle gemäss Ziff. 4 dieser Vorschriften legt die maximalen Bruttogeschossflächen für den gesamten Dreispitz nach Nutzungsart und Teilgebiet fest. Arbeitsnutzungen sind in allen Teilgebieten solange zulässig, soweit sie verfügbar sind, das heisst keine Verpflichtungen für Wohnnutzungen bestehen. Für das Controlling des Fahrtenaufkommens (Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften) ist es wesentlich, die Arbeitsnutzungen gemäss Ziff. 33 zu differenzieren nach Gewerbe, Lager, kundenintensiven sowie kundenextensiven Dienstleistungen. Diese Nutzungskategorien verfügen jeweils über unterschiedliche spezifische Fahrtenpotenziale. Mit dem Ziel, den Fahrtenplafond über den gesamten Dreispitz einzuhalten, sind insbesondere kundenintensive Dienstleistungen relevant. Diese werden – in Anlehnung an bestehende Regelungen im Kanton Basel-Landschaft (Anhang 11/1 und 11/2 RBV) als solche mit Schalterbetrieb und dergleichen definiert. Als kundenintensive Dienstleistungen gelten in der Regel Nutzungen wie Banken, Postschalter, Reisebüros oder öffentliche Verwaltungen mit Kundenverkehr usw. Die eigentliche Abgrenzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu treffen. Bei Dienstleistungen mit Schalter- und nicht öffentlichen Verwaltungsbereichen sind die Bruttogeschossflächen angemessen auf die Nutzungen aufzuteilen.

Auf eine Limitierung der realisierbaren Bruttogeschossfläche für kundenintensive Dienstleistungen wird in der Annahme verzichtet, dass entsprechende Nutzungen zumeist in räumlich-funktionalem Zusammenhang insbesondere mit Verkaufsnutzungen realisiert und nachgefragt werden und entsprechend wenig ‚eigene‘ Fahrten generieren. Unverändert gehen alle Fahrten im Rahmen des Controllings in die Bilanzierung ein (Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften).

## **9. Verkauf**

- 9.1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Verkauf inklusive der bestehenden ist über den gesamten Perimeter Dreispitz (Basel-Stadt und Münchenstein) einzuhalten. Der Regierungsrat regelt die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein.
- 9.2 Als kundenintensive Verkaufsnutzungen gelten Lebensmittelgeschäfte, Supermärkte, Einkaufszentren, Waren-/ Kaufhäuser und dergleichen.

### **Erläuterung zu Ziffer 9.1:**

Der zulässige Umfang Bruttogeschossfläche für Verkaufsnutzungen im gesamten Dreispitz ist limitiert und den einzelnen Teilgebieten zugewiesen. Vor dem Hintergrund des umweltrechtlich begründeten Fahrtenplafonds gemäss Ziff. 34.1 dieser Vorschriften kommt dem Verkauf aufgrund seiner hohen Fahrtenintensität eine besondere Bedeutung zu. Zudem sind

Verkaufsnutzungen hinsichtlich der Nutzungsmischung innerhalb der Teilgebiete – speziell den Entwicklungsgebieten – zu beachten. Auch sollen mit der Limitierung potentiellen, unerwünschten Kaufkraftverschiebungen aus den umliegenden Quartieren Einhalt geboten werden.

Um die verfolgten Ziele umsetzen zu können, darf die Summe der bestehenden und geplanten Bruttogeschossflächen Verkauf über den gesamten Dreispitz zu keinem Zeitpunkt die Bruttogeschossflächenlimite überschreiten. Die Verteilung auf die Teilgebiete gemäss der Nutzungstabelle (Ziff. 4 der Bebauungsplan-Vorschriften) berücksichtigt diese Zielsetzung. Die limitierten Flächengrössen lehnen sich sehr eng an die bestehenden Verkaufsflächen an. Lediglich im Teilgebiet Wien-Strasse werden weitere Verkaufsflächen ermöglicht – wo heute quasi keine Verkaufsflächen bestehen, jedoch im gewissen Masse für die Entwicklung erwünscht sind (in der Summe 10'000 m<sup>2</sup> BGF, verteilt auf die Gemeinde Münchenstein und Basel-Stadt). Der Vollzug der Flächenlimitierungen liegt dabei bei den Bewilligungsbehörden. Die Liegenschaftseigentümerin ist im Rahmen der Zusammenarbeit mit den Gebietskörperschaften gehalten, im Rahmen der Vergabe von (Unter-) Baurechten keine Verkaufsnutzungen zu ermöglichen, solange die Nutzungen gemäss Nutzungstabelle nicht auch realisiert werden können. Dies ist entscheidend, da dreispitzweit in einzelnen Teilgebieten (z.B. Mitte) der Bestand das zulässige Mass Bruttogeschossfläche Verkauf überschreitet. Dies bedeutet, dass an anderer Stelle (z.B. Teilgebiet Wien-Strasse) erst der volle Umfang zulässiger Bruttogeschossfläche Verkauf realisiert werden kann, wenn heute bestehende Bruttogeschossflächen Verkauf im Rahmen der Transformation durch Umnutzung wegfallen. Eine allfällige Verschiebung von Verkaufsnutzungen über die Kantonsgrenze zu Gunsten des Teilgebietes Wien-Strasse ist grundsätzlich möglich.

Die Umsetzung des Plafonds Verkaufsnutzungen über den gesamten Dreispitz ist grenzüberschreitend zu vollziehen. Der Regierungsrat wird delegiert, dies mit der Exekutive in Münchenstein zu regeln. Das Nutzungskataster gemäss Ziff. 12 der Bebauungsplan-Vorschriften bzw. die mit den einzelnen Baugesuchen einzureichenden Auszüge aus diesem bilden dazu die Beurteilungsgrundlage.

### **Erläuterung zu Ziffer 9.2:**

Für das Controlling des Fahrtenaufkommens gemäss Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften ist es wesentlich, Verkaufsnutzungen zu differenzieren nach kundenintensiv und -extensiv. Als kundenintensive Verkaufsnutzungen im Sinne dieser Bauvorschriften gelten Lebensmittelgeschäfte, Supermärkte, Einkaufszentren, Waren-/Kaufhäuser und dergleichen. Ob ein geplantes bauliches Vorhaben entsprechende kundenintensive Verkaufsnutzungen vorsieht, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anzugeben. Bei einer Ansammlung verschiedener Verkaufstypen, sind in der BGF-Ermittlung die jeweiligen Flächenanteile der kundenintensiven Verkaufsnutzungen anteilig zu betrachten. Kundenintensive Verkaufsnutzungen sind dann nicht als solche zu bilanzieren, wenn sie durch ihre Flächengrösse zur Quartiersversorgung gemäss Ziff. 11 dieser Vorschriften zählen.

## 10. Sondernutzungen

10.1 Nutzungen, die nicht in die Nutzungskategorien Arbeitsnutzungen, Wohnen oder Verkauf gemäss Tabelle fallen, gelten als Sondernutzungen.

10.2 Sondernutzungen gelten nur dann als nicht kundenintensiv, wenn eine Kundenfrequenz von weniger als 0.5 Kunden pro m<sup>2</sup> BGF und Tag begründet werden kann.

### Erläuterung zu Ziffer 10.1:

Neben den Nutzungskategorien Wohnen, Arbeitsnutzungen und Verkauf gibt es eine Vielzahl von Nutzungen, die sich diesen nicht eindeutig zuordnen lassen. Hierzu gehören z.B. Nutzungen aus den Bereichen Unterhaltung, Freizeit, Gastronomie (beispielsweise Kunst-raum, Tauchturm, Fitnessarena). Aufgrund der Einzigartigkeit des Dreispitz' u.a. hinsichtlich seines Charakters und baulichen Bestandes, seiner Strukturen und der zentralen Lage in der Agglomeration ist das Gebiet schon heute besonders attraktiv für solche Nutzungen. Sie gelten im Sinne des vorliegenden Bebauungsplans als Sondernutzungen.

Da sie sich ihre spezifischen Fahrtenaufkommen – auch im Tagesverlauf betrachtet – sehr unterschiedlich präsentieren, wird es nicht als zweckmässig erachtet, sie unter eine der anderen Nutzungskategorien zu subsumieren (beispielsweise dem Verkauf: ansonsten würde in der Summe die Fahrtenrelevanz der Sondernutzungen systematisch überschätzt).

### Erläuterung zu Ziffer 10.2:

Aufgrund der Definition gemäss Ziff. 10.1 wird für Sondernutzungen bestimmt, dass die Kundenintensität im Rahmen des Baugesuchs nachzuweisen ist. Das bedeutet, dass – anders als bei den übrigen Nutzungskategorien – im Baugesuch explizit nachgewiesen werden muss, dass die Kundenfrequenz unter dem Schwellenwert liegt. Andernfalls wird die Nutzung als kundenintensiv betrachtet.

Relevant ist diese Zuordnung für die Bestimmung der zulässigen Zahl Parkplätze (Ziff. 33 dieser Vorschriften) und die von der jeweiligen Nutzung generierten Fahrten (Ziff. 34). Als Schwellenwert für kundenintensive Sondernutzungen wird, auf Grundlage empirischer Untersuchungen<sup>9</sup> und Erfahrungswerte, eine durchschnittliche Kundenfrequenz von 0.5 Kunden/m<sup>2</sup> BGF/d festgelegt.

Bei Sondernutzungen, deren Verkehrsaufkommen im Jahreslauf sehr unterschiedlich sind und dabei besondere Belastungsspitzen kennt (z.B. für Veranstaltungsräume), können bei der Beurteilung die Tageswerte über ein ganzes Jahr gemittelt werden. In Bewilligungsverfahren ist zur Beurteilung der Kapazitäten von z.B. Ein- und Ausfahrten selbstverständlich von den tatsächlichen Belastungsspitzen auszugehen.

<sup>9</sup> Bosserhoff, Dietmar (2000): Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung. In: Tagungsband AMUS 2000 – Stadt Region Land – Heft 69

## **11. Quartiersversorgung**

11.1 Quartiersversorgungen werden abweichend von Ziff. 9 und 10 als Arbeitsnutzung bilanziert und sind in allen Teilgebieten zulässig.

11.2 Zur Quartiersversorgung zählen

- a) einzelne Verkaufseinheiten bis zu 100 m<sup>2</sup> dem Kunden zugängliche Nettoverkaufsfläche
- b) Sondernutzungseinheiten bis zu 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

### **Erläuterung zu Ziffer 11:**

Aufgrund der Grösse und Weitläufigkeit des Dreispitz' sowie der zukünftig mehr als heute angestrebten Beschäftigten- und Bewohnerdichte wird von einer erhöhten Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs (Verkauf) sowie spezifischen Angeboten (Sondernutzungen, wie beispielsweise eine Kinderkrippe oder ein kleineres Sonnenstudio) ausgegangen. Sie sind als Quartiersversorgung in allen Teilgebieten zulässig. Im Nutzungskataster werden sie aufgrund ihrer spezifischen verkehrsrelevanten Bemessungskennwerten gemäss Ziff. 33.1 dieser Vorschriften als Arbeitsnutzungen bilanziert, da davon ausgegangen wird, dass das Gros der Kunden dieser Nutzungen aus dem Quartier stammt und mit dem Langsamverkehr unterwegs ist.

Zur Abgrenzung wird die Quartiersversorgung über entsprechende Grössen je Einheit definiert. Für einzelne Verkaufsnutzungen gilt, dass sie nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> dem Kunden zugängliche Nettoverkaufsfläche inkl. Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen haben sollen. Entsprechend kann die Gesamtfläche inkl. dem Kunden nicht zugänglicher Lager-, Arbeits- und Aufenthaltsräume diese Flächengrösse überschreiten. Dies entspricht gängigen Grössen von Quartierläden. Grössere Geschäfte werden als Verkaufsfläche bilanziert, auch wenn sie der Quartiersversorgung dienen.<sup>10</sup>

Aufgrund der möglichen Vielfalt von Sondernutzungseinheiten gilt für diese der Umfang BGF als Referenzgrösse dafür mit einem entsprechend höheren Wert. Zur entsprechenden Flächenermittlung der BGF ist die allseitig umschlossene Grundrissfläche einschliesslich der Konstruktionsflächen der jeweiligen Sondernutzung (gemäss SIA 416) anzurechnen.

Die definierte Grösse orientiert sich an Erfahrungswerten von entsprechenden Angeboten mit Quartierbezug. Übersteigt die Nutzungseinheit die definierte Grösse muss unterstellt werden, dass sie nicht mehr in der Hauptsache dem Quartierbedarf dient, sondern auch über dies hinaus (fahrtenrelevante) Wirkung hat.

---

<sup>10</sup> Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) geht bei 30 bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche von ‚kleinen Geschäften‘ aus; sind zumindest mehrere solch kleiner Geschäfte im Wohnumfeld, wirkt sich dies positiv im Sinne einer geringeren Nutzung des motorisierten Individualverkehrs aus. ARE (Juni 2006): Raumstruktur und Mobilität. Ergebnisse einer Sonderauswertung des Mikrozensus 2000 zum Verkehrsverhalten, Technischer Arbeitsbericht.

## **12. Nutzungskataster**

12.1 In einem Kataster sind die Bruttogeschossflächen, Fahrten, Parkplätze, Pflichtfreiflächen und ökologischen Ausgleichsflächen zu bilanzieren und nach den erforderlichen Kategorien zu differenzieren. Der Regierungsrat regelt die Katasterführung.

12.2 Mit jedem Baugesuch ist ein Auszug des Katasters vorzulegen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

### **Erläuterung zu Ziffer 12.1:**

Für die Entwicklung des Dreispitz' wurden bereits im Städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen den Entwicklungsträgern wesentliche, miteinander in Wechselwirkung stehende Entwicklungskennwerte (u.a. maximale BGF, Fahrtenplafond) für den gesamten Dreispitz verbindlich festgeschrieben. Im Rahmen der Transformation sind die entsprechenden Kennwerte stets als Entwicklungsvoraussetzung einzuhalten.

Um die Entwicklung der mit der Nutzungsplanung definierten Kennwerte transparent aufzeigen und somit zu jedem Zeitpunkt die Zielkongruenz der Entwicklung überprüfen und sicherstellen zu können, sind die Kennwerte in einem sogenannten Nutzungskataster laufend für den gesamten Dreispitz zu bilanzieren. Es wird als wesentlich erachtet, dass das Kataster nicht separat für die Gemeinde Münchenstein und den Kanton Basel-Stadt geführt wird, da nur eine Gesamtschau der formulierten Absicht entsprechen kann.

Im Einzelnen wird das Nutzungskataster folgende Kennwerte nach Teilgebieten differenziert führen:

- Bruttogeschossflächen nach Nutzung pro Parzelle, mit Nachweis des Bestands als auch der neu beantragten Nutzung)
- Pflichtfreiflächen
- ökologische Ausgleichsflächen mit ihren Qualitäten gemäss Ziff. 32.2 (Tabelle)
- Parkplätze differenziert nach Zweck (für Beschäftigte bzw. Bewohner/innen oder für Kundschaft bzw. Besucher/innen) sowie Zugänglichkeit (privat oder in Sammelparkierungsanlagen).

Ausserdem führt das Nutzungskataster für den Dreispitz als Ganzes:

- Fahrtenzahl (jeweils aktuell erhoben resp. errechnet).

Die Führung des Nutzungskatasters liegt gemäss konkretisierenden Bestimmungen im Vertrag zum Bebauungsplan in der Verantwortung der Liegenschaftseigentümerin.

Inhaltliche Grundlage des Nutzungskatasters bildet die Abbildung des Bestandes anhand der betrachteten Kennwerte zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans. Da nicht zu allen Kennwerten erhobene Daten vorliegen, wurde zum Teil mit begründeten Abschätzungen gearbeitet.

Im Laufe der Transformation werden – basierend auf bewilligten Bauvorhaben – die Veränderungen der jeweiligen Kennwerte nachgeführt. Dazu sind im Rahmen der Baugesuchstellung die Kennwerte des Bestands sowie des neuen Projekts detailliert anzugeben (ohne Fahrten). Dies erfolgt zweistufig. In einer ersten Stufe wird die mit einem baulichen Vorhaben beabsichtigte Veränderung beantragt und ein entsprechender Katasterauszug zuhanden der Bewilligungsbehörde als Beurteilungsgrundlage erstellt. In einer zweiten Stufe melden die

Behörden der Liegenschaftseigentümerin erteilt Baubewilligungen und übernehmen damit die Verantwortung für die Richtigkeit der gemachten Angaben. Die Liegenschaftseigentümerin führt mit diesen Angaben das Nutzungskataster in eigener Verantwortung verbindlich fort. Werden in der Arbeit mit dem Nutzungskataster Unstimmigkeiten erkannt werden sie in Abstimmung von Entwicklungsmanagement, Gemeinde Münchenstein und Kanton Basel-Stadt bereinigt.

Da mit der Entwicklung der Anteil eindeutig definierter Kennwerte für einzelne Parzellen zunimmt, wird die Genauigkeit des Nutzungskatasters sukzessive erhöht.

Die Fahrten finden gesondert Aufnahme in das Nutzungskataster: Sie werden einerseits durch periodische Fahrtenenerhebungen an den Sammelparkieranlagen erhoben und werden andererseits aus der Anzahl der privaten Parkplätze durch Multiplikation mit Dreispitz-spezifischen Verkehrspotenzialen berechnet. Aufgrund der besonderen Relevanz des Themenkomplexes Fahrten ist die Liegenschaftseigentümerin gemäss Ziff. 34.3 dieser Vorschriften verpflichtet, auf Basis des Nutzungskatasters periodisch oder auf Verlangen Bericht über die hier relevanten Kennwerte gegenüber der Gemeinde Münchenstein und dem Kanton Basel-Stadt zu erstatten und damit die Entwicklung und den aktuellen Stand transparent zu machen.

### **Erläuterung zu Ziffer 12.2:**

Veränderungen im Gebiet ergeben sich insbesondere mit jedem bewilligungspflichtigen Vorhaben. Entsprechend ist mit jedem Baugesuch ein aktualisierter Auszug des Katasters einzugeben, der die Einhaltung der bestimmten Vorgaben nachweist. So ist die Überprüfung der Zielkongruenz mit jeder Veränderung gewährleistet.

### **13. Gebiete mit Planungspflicht**

- 13.1 In Gebieten mit Planungspflicht sind die Regelbauareale in einem weiteren Planungsverfahren zu bestimmen.
- 13.2 Bauliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandesrechte gemäss Ziff. 5.2 sind auch ohne weiteres Planungsverfahren möglich. Für diese baulichen Vorhaben gelten die Regelungen gemäss Abschnitt C analog.
- 13.3 Bei Umnutzungen im Bestand sind Verschiebungen zwischen einzelnen Nutzungsarten nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine zusätzlichen Emissionen entstehen (Verkehr, Lärm).
- 13.4 Für das Teilgebiet Nord setzt der Grosse Rat im Rahmen eines weiteren Planungsverfahrens auf Basis dieser Vorschriften die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest.
- 13.5 Für die Gebiete mit Planungspflicht in den Teilgebieten Mitte und Wien-Strasse wird der Regierungsrat ermächtigt, über die Festlegung von Regelbauarealen mittels weiterer Planungsverfahren zu beschliessen.

**Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 13:**

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine eigentümerverbindliche Rechtsgrundlage für den gesamten Dreispitz fest, soweit es angemessen erscheint, diese heute zu definieren. In den Gebieten und Teilbereichen dagegen, in denen der Bestand ein hohes Veränderungspotenzial besitzt, dieses erst zu einem späteren Zeitpunkt aktiviert werden soll oder in denen neue Erschliessungsanforderungen bestehen, kann heute noch keine abschliessende Rechtsgrundlage geschaffen werden. Diese ist daher in einer Folgestufe zu erarbeiten und festzusetzen, sobald eine Veränderung der heute bestehenden Nutzungen oder Betriebe ansteht. Im Kanton Basel-Landschaft besteht eine gesetzliche ‚Zone mit Quartierplanpflicht‘, die dieser Anforderung entspricht. In Basel-Stadt ist die Folgestufe durch den Bebauungsplan selbst zu definieren. Solange sich die Folgeplanung im Rahmen der Nutzungsvorgaben dieser Vorschriften bewegt (insbesondere zu Art und Mass der Nutzungen), wird keine erneute umfassende Abwägung (z.B. umweltrechtlicher Art) mehr zu leisten sein. Eine künftige Abwägung muss sich vielmehr nur noch auf alle neuen Veränderungen gegenüber den Rahmenvorgaben beziehen. Auch eine Etappierung in mehrere Folgeplanungen ist grundsätzlich möglich, dabei sind insbesondere die Rechte der noch unbeplanten Teilflächen zu berücksichtigen.

Es bleibt allein in der Hand der Grundeigentümerschaft, wann die Folgestufe erarbeitet wird. Dies ist jedoch nicht zwingend mit dem Ablauf der Laufzeit der bestehenden Baurechtsverträge gleichzusetzen, die im gegenseitigen Einverständnis mit der Liegenschaftseigentümerschaft geändert und erneuert werden können. Ein Zwang zur Planung besteht damit nicht. Mit den Präzisierungen zum Bestandesschutz (gemäss Ziff. 5 dieser Vorschriften in Verbindung mit Ziffer 13.3) sind Weiterentwicklungen auch ohne Folgeplanung möglich.

**Erläuterung zu Ziffer 13.1:**

Alle im Plan bezeichneten Gebiete mit Planungspflicht bezeichnen Gebiete mit planerischen Offenheiten. Mit dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans kann noch keine städtebaulich abgestimmte Grundlage definiert werden, da diese zu sehr von der künftigen Erschliessung (z.B. Einführung der geplanten neuen Tramlinie in die Wien-Strasse, städtebauliche Fortsetzung der Frankfurt-Strasse) und der zeitlichen Abfolge, sowie dem Umfang von Bauprojekten abhängt. Daher sind in entsprechenden Gebieten die Regelbauareale als Basis künftiger Bauprojekte erst später zu bestimmen. Je nach Teilgebiet sind die weiteren planungsrechtlichen Vorgaben bereits festgelegt oder noch zu vertiefen.

**Erläuterung zu Ziffer 13.2:**

Auch in Gebieten mit Planungspflicht können die bestehenden Nutzungen innerhalb der Definition von Ziff. 2.4 fortgeführt werden. Im Rahmen des Bestandesschutzes können sie weiterhin betrieben und im Mass des Entwicklungsspielraums gemäss Ziff. 5.2 dieser Vorschriften erweitert werden. Veränderungen gegenüber heute müssen jedoch die öffentlichen Interessen berücksichtigen. Im Teilgebiet Nord, in welchem noch keine Bauvorschriften definiert werden, sind Vorhaben im Bestand in Analogie zu den übrigen Teilgebieten zu beurteilen (z.B. Setzung Baukörper, Abstände).

**Erläuterung zu Ziffer 13.3:**

Gebiete mit Planungspflicht können je nach Voraussetzung unterschiedlich lange Bestand haben. Bei einer dabei möglichen längeren Übergangszeit sind daher ausreichende Flexibilitäten für eine Entwicklung innerhalb bestehender Gebäudevolumina erwünscht, um künftig brach liegende Gebäude und Flächen zu vermeiden. Mit dieser Vorschrift sollen daher auch andere Nutzungen (Umnutzungen ohne Neubauten) als die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehenden ermöglicht werden, solange sie nicht zu Mehrbelastungen hinsichtlich Verkehr oder Lärm führen, das heisst wenn keine zusätzlichen Verkehrs- und Lärmemissionen entstehen. Für solche Umnutzungen muss somit kein zusätzlicher lufthygienischer Nachweis erbracht werden. So gilt die im Rahmen des Fahrtenlimits des Bebauungsplans getroffene Gesamtabwägung. Die Nachweispflicht liegt bei den Antragstellenden.

**Erläuterung zu Ziffer 13.4:**

Bereits mit Vorgängerprojekten (,Nordeck') sowie in der ,Vision Dreispitz' wurde das Entwicklungspotenzial des Teilgebiets Nord als sehr hoch eingestuft. Aufgrund der bestehenden Nutzung ist eine Vertiefung der städtebaulichen Überlegungen jedoch noch nicht reif. Der Bebauungsplan definiert daher nur den Rahmen einer künftigen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Umweltrecht. Die Höhe der möglichen Bruttogeschossflächen und der möglichen Nutzungsarten sind in Abstimmung mit dem Gesamt-Dreispitz mit den Vorgaben zu den Fahrten vereinbar. Sie ermöglichen künftig eine wesentliche Verdichtung mit der Integration von Verkaufsflächen im heutigen Umfang. Damit wird ein grosser Anreiz für eine Transformation geschaffen. Für das zweite Nutzungsplanverfahren sind geeignete Vorarbeiten zu leisten. Für die städtebauliche und freiraumplanerische Umsetzung bilden Varianzverfahren die Voraussetzung für eine gute Qualität, zu denken ist bei dieser Grösse und Relevanz insbesondere an städtebauliche Wettbewerbe oder vergleichbare Verfahren, sofern sie geeignet sind, das hohe Entwicklungspotenzial räumlich-funktionell zu konkretisieren. Der nachfolgende Bebauungsplan basiert somit auf den Vorschriften der vorliegenden Rahmenvorgaben und wird dem Grossen Rat erneut zum Beschluss vorgelegt werden.

Der Antrag für ein zweites Nutzungsplanverfahren kann von der Liegenschaftseigentümerin wie auch einzelnen betroffenen Grundeigentümern gestellt werden.

**Erläuterung zu Ziffer 13.5:**

In der Wien-Strasse wird die Linienführung des Tramtrassees sowie die angrenzenden Regelbauareale zum Zeitpunkt eines konkreten Tram-Vorprojekts oder eines baulichen Projekts zu bestimmen sein. Zwischen Dornacherstrasse und Leimgrubenweg ist die bauliche Struktur im Zusammenhang mit Um- und Neubauprojekten neu zu beurteilen, insbesondere um die vorgesehene städtebauliche Fortsetzung der Frankfurt-Strasse realisieren zu können.

In den Teilgebieten Mitte und Wien-Strasse werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan alle übrigen Vorschriften festgelegt. Daher rechtfertigt sich zur Verfahrenbeschleunigung eine Delegation des Beschlusses über die Festlegung der Regelbauareale an den Regierungsrat in Analogie zu § 106 Abs. 1 lit. e des Bau- und Planungsgesetzes.

### 5.3.3 Abschnitt C: Bauvorschriften: alle Teilgebiete

Die bestehende Baustruktur des Dreispitz' geht zurück auf die Erschliessung der Lagerplätze durch eine Strasse auf der einen und ein Gleis auf der anderen Seite. Sie zeichnet sich durch mehrheitlich geschlossene Strassenräume und sehr unterschiedliche Bauhöhen aus. Diese Besonderheiten stellen die prägenden städtebaulichen Charakteristika des Dreispitz' dar und bilden einen wesentlichen Teil seiner Identität.

Die vorgesehene langfristige, schrittweise Transformation kann nicht entgegen der bestehenden Strukturen gelingen. Die Unterschiedlichkeit der Bedürfnisse und zeitlichen Abhängigkeiten würden sonst eine Entwicklung eher lähmen als beschleunigen. Die Erschliessung innerhalb des Dreispitz' umfasst dabei auch eine Besonderheit gegenüber anderen Quartieren in der Stadt: Parzellen und ihre Bauten werden nicht öffentlich erschlossen, sondern innerhalb der Bauzone auf Privatgrund, daher liegen im Innern des Dreispitz' keine Bau- oder Strassenlinien (siehe Kap. 5.7). Die Erschliessung ist dichter, aber weniger ausgebaut. Ihre Funktionalität bleibt prägendes Element auch für den transformierten Dreispitz, da die Erschliessung auch künftig im Wesentlichen auf dem Bestand beruhen wird.

Umnutzungen und Neubauten werden auch künftig vorwiegend innerhalb der bestehenden Parzellen erfolgen. Diese werden wesentlich durch die Nachbarschaft mitbestimmt: In der Regel schliessen seitlich unmittelbar Gebäude mit teils hohen Brandwänden an. Nach ‚vorne‘ und ‚hinten‘ sichern Erschliessungsräume die Möglichkeit zur Befensterung, die durch den notwendigen Lichteinfall auf den jeweils gegenüber liegenden Parzellen gesichert wird.

Um sowohl der städtebaulichen als auch der nachbarrechtlichen Anforderungen zu genügen, sieht der Bebauungsplan vor, dass sich Neubauten in der Regel in die bestehenden Verhältnisse einfügen. Dies könnte aufgrund der eher ungewöhnlichen Parzellentiefen für neue Nutzungen auch Nachteile haben, kann aber aufgrund der speziellen Situation auch innovative Lösungen hervorbringen.

In den Regelbauarealen – die im Wesentlichen die bestehenden Unterbaurechtsparzellen umfassen – kann gemäss Regelbauweise dieses Bebauungsplanes gebaut werden. Ausserhalb kann bereits gemäss der bestehenden Dreispitz-Verordnung nicht regulär gebaut werden. Die entsprechenden Flächen sind primär der Erschliessung und öffentliche Grün- und Freiflächen mit ihrer jeweiligen Ausstattung vorbehalten. Sie werden daher nicht der regulären Bauzone zugerechnet. Weitere Bauten und Anlagen sind nur in einem Planungsverfahren gemäss der Planungspflicht (Ziff. 13 dieser Vorschriften) oder ausnahmsweise zulässig.

Veränderungen zur bestehenden Parzellenstruktur sind nur dort vorgesehen, wo übergeordnete Interessen dies erfordern. Dies betrifft einerseits die Gebiete mit Planungspflicht (Ziff. 13); andererseits sind Eingriffe an bestehenden Parzellen dann vorgesehen, wenn dies aus Gründen der Anpassung oder Verbesserung der internen Erschliessung erforderlich ist (siehe orientierender Übersichtsplan Parzellen/ Gebäude): Im Vordergrund steht dabei eine Verbreiterung des Profils der Frankfurt-Strasse von 12m auf 15m, um die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer bei den heute sehr beengten Platzverhältnissen zu verbessern. Ein Teil der dazu notwendigen Flächen sind bereits vertraglich gesichert. Weitere Anpassungen erfolgen für den schweren Nutzfahrzeugverkehr (Einfahrt Lyon-Strasse vom Knoten Dreispitz) oder aufgrund der Güterbahn-Erschliessung, die für die Umnutzung und Umgestaltung der Wien-Strasse zu verlegen ist.

Im Gegensatz zur Baustruktur sind die bestehenden einzelnen Gebäude im Dreispitz nicht von besonderem kulturhistorischem Wert. Einige charakteristische Gebäude (z.B. der Siloturm der ‚Landi‘) sind funktional unmittelbar mit ihrer Nutzung verknüpft, was eine Erhaltung oder mögliche Umnutzung sehr erschwert. Es wird in der weiteren Entwicklung zu beurteilen sein, ob und wie ein Erhalt bzw. Umnutzungen möglich sein werden. Der Bebauungsplan sieht gemäss Planeintrag einzig für das Gebäude der Dreispitzverwaltung (Dornacherstrasse 400) von 1908 vor, im Rahmen der vorgeschriebenen Planungspflicht einen Erhalt zu prüfen.

#### **14. Regelbauareale**

- 14.1 Bauten und Anlagen sind innerhalb der Regelbauareale zu erstellen, sofern nachfolgende Vorschriften keine Abweichungen zulassen.
- 14.2 Wo keine Baulinien vorhanden sind, dürfen folgende Bauteile die Regelbauareale überschreiten:
- a) Fundamente, Isolierungen, Lichtschächte und dergleichen, unterhalb der massgebenden Höhe um höchstens 40 cm,
  - b) Sockel, Gesimse, Abwasserrohre und dergleichen oberhalb der massgebenden Höhe um höchstens 15 cm,
  - c) Vordächer und Dachvorsprünge ab 5 m Höhe um höchstens 50 cm.
- 14.3 Die Grenzen der Regelbauareale sind gestalterisch lesbar zu machen.
- 14.4 Wo in der Zone 7 Baulinien vorhanden sind, muss die Bauflucht von Gebäuden durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

#### **Erläuterung zu Ziffer 14.1:**

Die Regelbauareale definieren die Areale, in denen regulär gebaut werden kann. Sie umfassen im Wesentlichen die heutigen Parzellen mit ihren Bauten und garantieren somit den Erhalt und die Weiterentwicklung aus dem Bestand heraus. Damit übernehmen sie im Wesentlichen die Regelung der Dreispitz-Verordnung, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ersetzt wird. Wie die Dreispitz-Verordnung wird für die Regelbauareale ein Bauprofil vorgegeben, welches den städtebaulichen Rahmen für Bauvorhaben definiert; zum ändern dienen die Areale als Referenzfläche für die zugesicherte Ausnutzung von Parzellen (BGF zugesichert = Parzellenfläche innerhalb Regelbauareal x AZmin). Die Art der Nutzung ist dagegen unabhängig von den Regelbauarealen einheitlich über die Teilgebiete/ -bereiche vorgegeben.

#### **Erläuterung zu Ziffer 14.2:**

Innerhalb des Dreispitz' sind keine Baulinien vorhanden. Dort sollen die Regelbauareale (und somit gegebenenfalls auch die Parzellen) mit einzelnen Bauteilen geringfügig überschritten werden dürfen, ähnlich zu Bau- und Strassenlinien. Dabei ist die räumlich beengte Erschliessungssituation zu berücksichtigen. Mit der Übernahme der Regelungen zu Bau- und Strassenlinien aus dem Gesetz würden durch Freitreppen, Erker, Risalite und Balkone etc. die

engen Strassenprofile zu sehr eingeschränkt. Die darum erforderliche Festsetzung wurde inhaltlich aus der Dreispitz-Verordnung übernommen und sprachlich angepasst.

Nach aussen, das heisst zu den umliegenden Strassen, bestehen heute bereits Bau- und Strassenlinien. Diese werden mit ihren gesetzlichen Bestimmungen beibehalten. In Gebieten mit Zone 7 gilt dabei, dass Baulinienüberschreitungen zur Erweiterung des nutzbaren Raumes nicht zulässig sind (§ 35 Abs. 3 BPG). Im Teilgebiet Wien-Strasse (Zone 5) kommen dagegen die Bestimmungen zu den vorragenden Bauteilen (§§ 17f. BPG) zur Anwendung. So können die unterschiedlichen Nutzungen und Charaktere auch im öffentlichen Raum Ausdruck finden.

#### **Erläuterung zu Ziffer 14.3:**

Sowohl bei den Erschliessungsflächen als auch den Regelbauarealen handelt es sich um Privatflächen. Um eine Orientierungsmöglichkeit herzustellen, sind die Grenzen der Regelbauareale so zu gestalten, dass sie als solche ablesbar sind. Dies ist erforderlich, da nicht alle Grenzen der Regelbauareale der Anbaupflicht unterliegen. Die Gestaltung soll der Situation angemessen sein, wobei die Funktionalität insbesondere in den Arbeitsgebieten im Vordergrund steht und damit nicht unmittelbar raumwirksame Elemente (wie Mauern etc.).

#### **Erläuterung zu Ziffer 14.4:**

Die Regelbauareale zur Strasse sind so zu bebauen, dass ein gefasster Strassenraum entsteht, wie dies bereits heute grösstenteils der Fall ist. Die Vorschrift sichert dieses Ziel auch in Zukunft, indem auch in der Zone 7 – in der sonst keine Bauflucht wie in der Zone 5 einzuhalten wäre – die Baulinie durch die Bauflucht dominiert werden soll. Die Formulierung lehnt sich an das Gesetz an (§ 28 BPG), jedoch ohne die Möglichkeit von vorspringenden Gebäudeteilen.

### **15. Ausserhalb Regelbauareale**

- 15.1 Bauten und Anlagen für die Erschliessung und öffentliche Grün- und Freiflächen sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zulässig.
- 15.2 Sonstige Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale sind nur mit einem Planungsverfahren gemäss Ziff. 13 möglich.
- 15.3 Ausnahmsweise können Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale bewilligt werden, wenn die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

#### **Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 15:**

Mit dieser Vorschrift wird geregelt, unter welchen Bedingungen Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale errichtet werden können. Die räumliche Ausweisung von Flächen ausserhalb der Regelbauareale ist insbesondere auch in Bezug auf deren öffentlichen Charakter bedeutsam (siehe Ziff. 3 dieser Bebauungsplan-Vorschriften).

**Erläuterung zu Ziffer 15.1:**

Die Flächen ausserhalb der Regelbauareale dienen in erster Linie für die Erschliessung und für öffentliche Grün- und Freiflächen. Sie sind gemäss Ziff. 3 dieser Vorschriften öffentlich zugänglich, befinden sich jedoch im privaten Eigentum der Liegenschaftseigentümers (siehe Kap. 4.1.3). Die Flächen ausserhalb der Regelbauareale werden als nicht der Bauzone zugehörig betrachtet.

Alle für die Erschliessung und für öffentliche Grün- und Freiflächen notwendigen Bauten und Anlagen sind nach diesem Bebauungsplan zulässig, sofern sie konzeptionell dem Gesamtverkehrskonzept (siehe Kap. 4.3.4) sowie technisch den durch die Liegenschaftseigentümers noch zu erarbeitenden Richtlinien für die Materialisierung, Gestaltung und Möblierung entsprechen. Diese sind gemeinsam durch den Kanton und die Gemeinde Münchenstein zu genehmigen (Art. 4 Abs. 1 SRV). Soweit es in den Richtlinien bzw. in der Dienstbarkeit zum öffentlichen Wegerecht (siehe Ziff. 3 dieser Vorschriften) vorgesehen ist, ist auch der gesteigerte Gemeingebrauch im Bereich dieser Bauten und Anlagen regulär zulässig (z.B. Veranstaltungen, Waren- oder Umschlagplätze, Reklamen, Boulevardcafés mit Aussenbestuhlung, Stände für Verpflegung, Informationen oder Werbung, Märkte und dergleichen). Da für bestehende Bauten und Anlagen bzw. deren Nutzungen ausserhalb der Regelbauareale ohnehin der gesetzliche Bestandesschutz gilt (§ 77 Abs. 1 und 2 BPG), muss dies nicht durch eine eigene Festsetzung geregelt werden. Sie dürfen unterhalten und wie bisher genutzt werden, auch wenn sie den geltenden Vorschriften und Plänen widersprechen. Dies betrifft nur einen ganz untergeordneten Teil der Bauten und Anlagen im Dreispitz, da die Regelbauareale weitgehend gemäss den bestehenden Unterbaurechtspartellen definiert wurden. Nur dort, wo künftig aus Gründen der internen Erschliessung ein grösserer Raum vorbehalten werden soll, kommen Bestandesgebäude ausserhalb der Regelbauareale zu liegen. Jene Flächen innerhalb bestehender Unterbaurechtspartellen, die sich ausserhalb der Regelbauareale befinden, werden erst mit Umsetzung der Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts bzw. mit Verlagerung der Güterbahn (siehe Ziff. 18 dieser Vorschriften) zu späteren Zeitpunkten in Anspruch genommen. Die Verantwortung übernimmt dabei die im Gesamtverkehrskonzept als federführend bezeichnete Stelle.

**Erläuterung zu Ziffer 15.2:**

Ausserhalb der bestehenden Unterbaurechtspartellen kann bereits gemäss der bestehenden Dreispitz-Verordnung nicht regulär gebaut werden. Diese Flächen werden daher nicht der regulären Bauzone zugerechnet. Eine Veränderung der baulich-räumlichen Struktur bedarf jeweils einer städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrlichen Neukonzeption. Dabei sind die Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt in einem Planungsverfahren aufzuzeigen und abzuwägen. Für das Verfahren ist der Regierungsrat zuständig (Ziff. 13.5 dieser Vorschriften). Dabei kann ausserhalb der Regelbauareale nur gebaut werden, wenn ausreichend Kontingente verfügbar sind (Ziff. 5 dieser Vorschriften). Für allfällige Überbauungen ausserhalb der Regelbauareale werden mit diesem Bebauungsplan daher keine Ausnutzungsziffern festgesetzt.

**Erläuterung zu Ziffer 15.3:**

Für Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale, die der Ausstattung von Bauten und Anlagen innerhalb der Regelbauareale dienen und die bezüglich der Bruttogeschossflächen nicht oder nur in untergeordnetem Masse anzurechnen sind, können ausnahmsweise Überschreitungen in Abweichung der Vorschriften von Ziff. 14.2 zugelassen werden. Dies betrifft Vordächer, Fluchttreppen, Einfahrten, unterirdische Parkierung, Passerellen und dergleichen, die bisher in der Dreispitz-Verordnung geregelt waren (§ 17 Abs. 1 DsV). Für die Bewilligung massgeblich ist, dass die Gesamtkonzeption des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt wird und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen (z.B. keine Störung wichtiger Sichtachsen oder der ökologische Vernetzung, Gewährleistung der Erschliessung – übergeordnet oder von benachbarten Parzellen – und dergleichen). Dazu sind im Bewilligungsverfahren die geforderten Nachweise zu erbringen. Für entsprechende Ausnahmen sind ausreichende Kontingente nachzuweisen (Ziff. 5 dieser Vorschriften), wobei keine AZmin beansprucht werden kann.

**16. Lichteinfall**

Die Höhe aller Bauteile ist so zu beschränken, dass zum gegenüberliegenden Regelbauareal ein Lichteinfallswinkel von 60° eingehalten ist, gemessen 1.2 m über der massgebenden Höhe. Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

**Erläuterung zu Ziffer 16:**

Die Vorschrift zum Lichteinfall ist aus der Dreispitz-Verordnung übernommen (§ 11 Abs. 1 DsV) und regelt die Höhen der Fassaden („Gebäudewände“) sowie aller weiteren Bauteile in Abhängigkeit des Abstands des gegenüberliegenden Regelbauareals bzw. der gegenüberliegenden Zone ausserhalb des Dreispitz'. Gebäudewände dürfen diesbezüglich nicht in die für anrechenbare Fensterflächen nötigen Lichteinfallswinkel ragen (§ 23 Abs. 1 Satz 1 BPG), innerhalb des Dreispitz' gilt dabei ein Winkel von 60° gegen die Horizontale, am Zonenrand jener der Nachbarzone. Unbeachtliche Bauteile werden dabei gemäss der Bestimmung des Bau- und Planungsgesetzes nicht berücksichtigt (§ 33 Abs. 2 BPG). Der Lichteinfallswinkel dient damit in erster Linie dem Nachbarschutz und sichert die Möglichkeit, auf beiden Seiten eines Regelbauareals (Strassen- und Gleisseite) Fenster mit anrechenbaren Flächen erstellen zu können. Der Ausgangspunkt bei 1.2 m über der massgebenden Höhe (siehe Ziff. 2.3 dieser Vorschriften) rechtfertigt sich einerseits aus der bestehenden Baustruktur, die auf Rampen zur Anlieferung basiert; andererseits beruht sie auf der Regelung des Bau- und Planungsgesetzes, dass unterhalb der Höhe von 1.2 m zählen Geschosse nicht als Vollgeschosse gelten (§ 10 Abs. 2 BPG). Es ist legitim, dass diese nicht über anrechenbares Licht verfügen müssen.

Mit dieser für alle Teilgebiete einheitlichen Regelung wird von den Bestimmungen des Bau- und Planungsgesetzes für die Zone 7 (kein Lichteinfallswinkel, § 35 BPG) sowie die Zone 5 (Lichteinfallswinkel = 45° zur gegenüberliegenden Baulinie, § 23 BPG) abgewichen. Grund dafür ist die bestehende Regelung und die daraus entstandene Struktur mit sehr engen

Strassen, die weiter entwickelt werden soll. Auf den 30 m tiefen Parzellen können durch entsprechende Anordnung auch Wohnungen mit höheren Qualitätsansprüchen realisiert werden.

Gegenüber der bestehenden Regelung der Dreispitz-Verordnung wird auf eine Beschränkung der Wandhöhe sowie einer Bestimmung zur Dachneigung verzichtet. An deren Stellen tritt eine städtebauliche Regel zu den Bauvolumen über der Grenze von 16 bzw. 20 m (siehe Ziff. 23 und 26 dieser Vorschriften). Dort wird auch die Höchsthöhe geregelt.

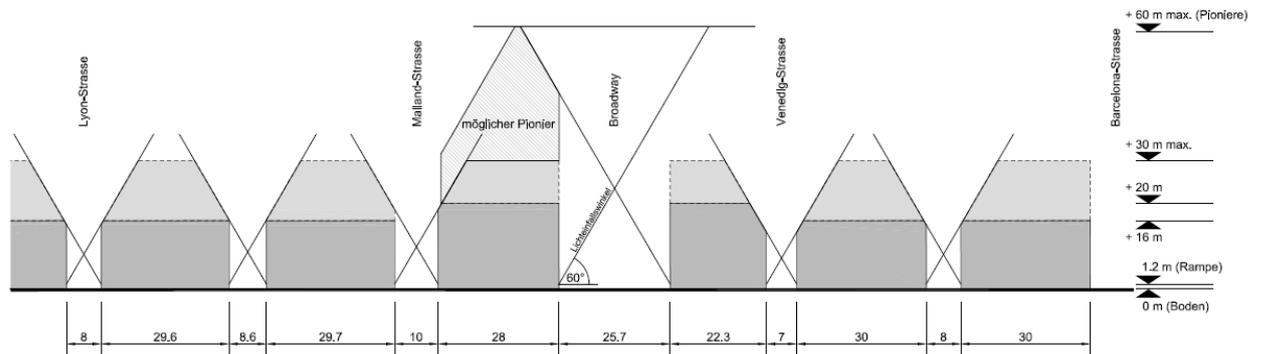


Abb. 17: Schnitt durch die Regelbauareale beiderseits und quer zur Wien-Strasse („Broadway“) mit Lichteinfallswinkeln; dunkelgrau = Höhe 16/20 m, hellgrau = zusätzliches Volumen (siehe Ziff. 23 und 26 dieser Vorschriften); Lichteinfall möglicher Pionier: orientierender, beispielhafter Schnitt (Darstellung S&A)

## 17. Durchgänge

17.1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist für die im Plan bezeichneten Korridore jeweils ein öffentlich zugänglicher Durchgang zu schaffen und rechtlich zu sichern. Dieser muss von ausreichend guter gestalterischer Qualität, benutzerfreundlich und rollstuhlgerecht sein.

17.2 In der Regel sind mindestens 4 m lichte Breite und 4 m lichte Höhe einzuhalten, zwischen der Rotterdam- und der Reinacherstrasse mindestens 5 m lichter Breite.

### Erläuterung zu Ziffer 17:

Für den Fuss- und Veloverkehr muss – um ihren Anteil massgeblich zu erhöhen – die Erschliessungsqualität wesentlich gesteigert werden. Die heutige Strassenstruktur ist insbesondere für Fussgänger/innen unattraktiv und mit grossen Umwegen verbunden. Daher sehen sowohl Freiraum- als auch Gesamtverkehrskonzept vor, neue Durchgänge quer zu den Baustrukturen zu schaffen. Dies hat eigentumsrechtliche Relevanz, da in Zusammenhang mit Neubauten oder wesentlichen Umbauten auf bestehenden Parzellen Durchgänge geschaffen werden müssen. Insbesondere bei Abschluss neuer Baurechtsverträge wird sich die Liegenschaftseigentümerin dafür Dienstbarkeiten sichern, um so das angestrebte Ziel zu erreichen.

Die Durchgänge erfüllen dann ihren Zweck, wenn sie benutzerfreundlich sind, d.h. einen möglichst direkten Weg im bezeichneten Korridor schaffen, und wenn sie von ausreichend guter gestalterischer Qualität sind, d.h. offen, hell und freundlich gestaltet sind und Blickbeziehungen ermöglichen. Die Ausgestaltung der Durchgänge muss so erfolgen, dass sie rollstuhlgerecht sind und gut angenommen werden. Das ist auch eine Chance für die betroffenen Eigentümer, indem die Lage der Parzelle durch Laufkundschaft verbessert wird und z.B. mehr Fläche für Schaufenster oder Räume zur seitlichen Belichtung auch der Obergeschosse bestehen. Die Beurteilung der Qualität erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch das Gremium gemäss Ziff. 29 dieser Vorschriften. Je nachdem, wie ein Durchgang gelegen ist, ob er offen ist oder als Passage ausgestaltet, ob er ein Gebäude von 15 m oder 30 m Tiefe quert, ist die Beurteilung differenziert vorzunehmen. Die Kriterien der öffentlichen Zugänglichkeit und Rollstuhlgängigkeit müssen alle Durchgänge erfüllen. Der zwischen Rotterdam- und Reinacherstrasse vorgesehene Durchgang ist für Fuss- und Veloverkehr auszulegen und daher ein Regelprofil von mindestens 5 m Breite und 4 m Höhe einzuhalten. Alle anderen Durchgänge sind für Fussverkehr auszulegen, das Regelprofil von 4m x 4m ist so angegeben, dass damit für den Regelfall eine ausreichende Qualität anzunehmen ist. Bei Unterschreitungen des Profils muss die Qualität sichergestellt bleiben. Als Regelungen für Durchgänge im Bereich des Teilgebiets Wien-Strasse dient Ziff. 28 dieser Vorschriften.

Ist ein Korridor aufgrund nachweisbarer Gründe nicht innerhalb der vorgegebenen Signatur möglich, kann eine Abweichung davon auf Basis eine Ausnahme gemäss Ziff. 37 dieser Vorschriften erteilt werden, sofern diese den erschliessungstechnischen Anforderungen nicht entgegensteht.

## **18. Güterbahn**

18.1 In dem im Plan bezeichneten Korridor ist innerhalb der Regelbauareale im Rahmen des notwendigen Lichtraumprofils ein Trassee für die Güterbahn freizuhalten.

18.2 Der Regierungsrat darf den Korridor in Abstimmung mit der Gemeinde Münchenstein und der Liegenschaftseigentümerin aufheben.

### **Erläuterung zu Ziffer 18.1:**

Zusammen mit den neuen baulichen Nutzungen soll der Raum der Wien-Strasse neu genutzt werden: für eine Tramlinie, als Flaniermeile, für bewirtschaftete Aussenflächen sowie für Pocket-Parks. Dafür ist die Erschliessung durch die Güterbahn nördlich der Wien-Strasse neu zu organisieren. Wie der orientierende Plan Erschliessung aufzeigt, wird das Trassee nach Norden neu durch die Frankfurt-Strasse verlängert und zwischen Lyon- und Mailand-Strasse verlegt. Von dort führt das Trassee über bestehende Parzellen. Die notwendigen Lichtraumprofile gemäss den eidgenössischen Bestimmungen<sup>11</sup> sind nutzungsplanerisch zu sichern, da die Umnutzungen an der Wien-Strasse direkt von der alternativen Trasseeführung abhängig sind. Dies ist soweit möglich in die Begrenzung der Regelbauareale eingeflossen, die Durchschneidung von Parzellen ist aber als eigener Korridor (inkl. Sicherheitszuschläge) festgehalten, insbesondere, da eine Überbauung des Korridors auch im Regelfall möglich ist. Neue Bauten und Anlagen müssen sich an die Vorgaben der Korridore

<sup>11</sup> Verordnung über Bau und Betrieb der Eisenbahnen, SR 742.141.1

richten. Bestehende geniessen rechtlich Bestandesschutz, bis der Korridor in Anspruch genommen wird. Die Bereitstellung des Güterbahn-Trassees inklusive der Bereinigung der betroffenen Parzellen ist vertraglich als Aufgabe der Liegenschaftseigentümerin definiert (siehe Kap. 5.5.6).

### **Erläuterung zu Ziffer 18.2:**

Für den Fall einer teilweisen oder kompletten Aufhebung der Güterbahn-Erschliessung aus wirtschaftlichen Gründen kann auf die Freihaltung des Korridors verzichtet werden. Der Entscheid dazu wird dem Regierungsrat delegiert. Da das System der Güterbahn über den gesamten Dreispitz konzipiert ist, müssen Veränderungen von den drei betroffenen Parteien gemeinsam getroffen werden.

## **19. Energie**

- 19.1 Die Liegenschaftseigentümerin wird verpflichtet zur
- a) Führung einer Dokumentation bezüglich der neuesten Energiestandards und deren Anwendung (oder Schaffung von Kontakten zu solchen Dokumentationsstellen)
  - b) Beratung der Bauwilligen im Rahmen des Abschlusses der Baurechtsverträge bezüglich zukunftsweisender Energienutzung und -einsparung.
- 19.2 Werden neue Heizungsanlagen geplant oder bestehende saniert, ist der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorzunehmen, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Ausgenommen sind Sanierungen von Energieerzeugungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA nicht erreicht ist. Von der Anschlusspflicht ferner ausgenommen sind Bauten, die auf besonders umweltschonende Weise beheizt werden, insbesondere durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die mit Abwärme-, Sonnen- oder Umweltenergie betrieben werden.

### **Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 19:**

Das Thema Energie hat für die Transformation einen hohen Stellenwert, da bei der umfassenden Erneuerung des Gebäudebestands die Massstäbe für den Energieverbrauch im Zeitrahmen einer Generation gesetzt werden. Daher wurde früh der Anspruch formuliert, mit erhöhten Anstrengungen und zukunftsweisenden Massnahmen bezüglich dem (Gebäude-) Energieverbrauch allfällige Mehrimmissionen beim motorisierten Verkehr auszugleichen. Trotz intensiverer Nutzung des Gebiets soll die Umweltbelastung gleich bleibend oder abnehmend sein (Art. 2 Abs. 2 lit. b und e SRV).

Beim ersten Nutzungsplan auf Münchensteiner Seite, dem Quartierplan Kunstfreilager, wurden daher als Standards für Wohnen und Schulen Minergie-P (oder vergleichbar) und für übrige Nutzungen bzw. Sanierungen Minergie festgeschrieben, mit der Möglichkeit einer Abweichung um 20% auf begründeten Nachweis. Inzwischen wurden die kantonalen Energiegesetze so verschärft, dass der Minergie-Standard bereits nahezu erreicht wird. Zudem hat die Liegenschaftseigentümerin für den gesamten Dreispitz einen Anschlussvertrag für Fernwärme mit den Industriellen Werken Basel (IWB) geschlossen, der privatrechtlich bereits einen Anschlusszwang für alle erneuerten Energieversorgungen enthält.

Aufgrund der Dynamik dieser Fragestellung wird im Bebauungsplan auf die Festlegung bestimmter Standards verzichtet, die bereits bald wieder überholt sein könnten. Berücksichtigt wurden dabei auch ein möglicher hoher Anteil an Sanierungen sowie die durch die Bebauungsstruktur festgelegte, für die passive Energienutzung (Sonneneinstrahlung) eher ungünstige Exposition der Gebäude. Anstelle dessen wird die Zielrichtung und Unterstützungsleistungen der Liegenschaftseigentümerin und der Gebietskörperschaften festgehalten.

**Erläuterung zu Ziffer 19.1:**

Die Unterstützung von Bauwilligen durch die Liegenschaftseigentümerin wird konkretisiert auf die Aspekte der Beratung, Vernetzung und die Führung einer Dokumentation. Ziel ist dabei, eine hohe Sensibilität der einzelnen Gesuchsteller für die Vorteile hoher Standards zu erreichen. Da ein hoher Anteil an Sanierungen anstelle von Neubauten die energetische Bilanz verschlechtern würde, ist bei der Dokumentation insbesondere ein hohes Augenmerk auf energetische Sanierungen zu lenken.

**Erläuterung zu Ziffer 19.2:**

Der privatrechtliche Anschlusszwang wird mit dieser Bestimmung auch nutzungsplanerisch festgelegt; Gründe möglicher Abweichungen werden abschliessend definiert, um in wirtschaftlicher wie technischer Hinsicht keine unsachgerechten Verpflichtungen aufzuerlegen.

**20. Dachbegrünung**

Bei nach Gesetz zu begrünenden Dächern muss der extensive Grüncharakter vorherrschen.

**Erläuterung zu Ziffer 20:**

Ungenutzte Flachdächer sind gesetzlich mit einer Vegetationsschicht zu überdecken (§ 72 BPG). Der Bebauungsplan sieht darüber hinaus aus ökologischen Gründen vor, dass die extensive Dachbegrünung den Regelfall darstellen soll. Abweichungen von dieser Begrüpfungspflicht können nur zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen wird, dass sie technisch und wirtschaftlich nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand machbar ist.

**21. Lärmschutz**

Sofern die massgebenden Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten sind, gilt diese als lärmbelastet. An lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden, es sei denn, diese werden durch konzeptionelle, bauliche, gestalterische oder organisatorische Massnahmen geschützt.

**Erläuterung zu Ziffer 21:**

Die Zuordnung der Teilgebiete zu den Lärmempfindlichkeitsstufen richtet sich nach den vorgesehenen Nutzungen, in den Entwicklungsgebieten wird im ersten Schritt nur für das Teilgebiet Wien-Strasse eine ES-III festgesetzt, für das Teilgebiet Nord ist sie für das künftige Planverfahren vorzusehen). Der Übergang von der bestehenden Lärmsituation mit einem hohen Grundlärmpegel zu einer für das vorgesehene Mischgebiet angemessenen ist anspruchsvoll. Gemäss der zum Thema Lärmempfindlichkeitsstufen ausgeführten gesetzlichen Ausgangslage ist der Bestand grundsätzlich nicht lärmreduzierpflichtig, sondern neue lärmempfindliche Nutzungen (Wohnungen) haben sich vor den bestehenden Immissionen zu schützen (siehe Kap. 5.2.2).

Eine solche Transformation ‚unter laufendem Betrieb‘ erfordert zwingend eine längerfristige Koexistenz der neuen Nutzungen mit dem Bestand und entspricht nicht dem Regelfall, bei dem bei neuen Nutzungen von einer nur mässig belasteten Situation ausgegangen werden kann. Das gesetzlich vorgegebene Vorgehen wird daher im Bebauungsplan explizit aufgezeigt, um die Rechtsklarheit für alle Beteiligten zu erhöhen. Die Übergangsphase, in der die Festsetzung greift, dauert so lange bis:

- die relevanten Lärmemittenten mit Unterstützung der neuen Nutzungen oder der Liegenschaftseigentümerin saniert werden,
- die Lärmemittenten sich betrieblich verändern/ erneuern und mit neuen Anlagen die Grenzwerte ohnehin einhalten müssen oder
- nicht sanierbare Lärmemittenten an einen anderen Standort verlegt werden.

Das Vorgehen wurde bereits in einem ersten Schritt beim Quartierplan Kunstfreilager (Münchenstein) analog angewandt. Dort konnten mit ersten Umnutzungen Lärmquellen entschärft werden (Wegfall Umschlag, Parkierung).

Die Vorschrift präzisiert die Anwendung der Lärmschutzverordnung bezüglich Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten (Art. 31 LSV) für die oben beschriebene Übergangszeit. Sie bestimmt, dass sich neue lärmempfindliche Nutzungen (insbesondere Wohnen) an die zum Zeitpunkt des Bewilligungsverfahrens vorhandene Lärmsituation anzupassen haben. Werden in naher Zeit Wohnungen im Teilgebiet Wien-Strasse errichtet, so müssen sie sich selbst gegen den vorhandenen Lärm schützen. Dazu können folgende Massnahmen zum Schutz von lärmempfindlichen Räumen (Wohnen/ Schlafen, siehe Art. 2 LSV) ergriffen werden:

- Anordnung der Räume bzw. deren Fenster an nicht belasteten Fassaden (dabei gilt: nicht lärmempfindliche Räume von Wohnnutzungen wie z.B. Korridore, WCs, Bäder, Abstellräume, Ankleidungszimmer, Küchen ohne Wohnanteil dürfen an einer lärmbelasteten Fassade angeordnet werden, nicht aber Wohn- und Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnküchen u.ä.)
- Abschirmen von der Lärmquelle durch vorspringende Gebäudeteile (Balkone, Veranden) oder Zurücksetzen von Fenstern mit davorliegenden Loggien oder in Attikageschossen
- Ausrichten von Fenstern nicht direkt zur Lärmquelle (z.B. seitlich zu einer Loggia)
- Unterbruch des direkten Schallweges mit vorgesetzten Glasfassaden, Versatz von Glasscheiben

- Belichtung von Räumen durch nicht öffentbare Glasfassaden zur Lärmquelle, sofern diese ein ausreichendes Bauschalldämmmass aufweist und die Belüftung abgewandt von der Lärmquelle erfolgen kann

Da die Lärmimmissionen in der Mitte des offenen Fensters von lärmempfindlichen Räumen ermittelt werden (gemäss Art. 39 LSV), sind Schallschutzfenster keine geeigneten Massnahmen zur Umsetzung von Art. 31 LSV.

Die Vorschrift gilt für alle Teilgebiete, das heisst, sie ist auch für lärmempfindliche Räume in Betrieben anzuwenden. Dort gelten in der ES-III jedoch um 5 dB(A) höhere Immissionsgrenzwerte gegenüber Wohnen und entsprechen damit dem gesetzlichen Niveau der ES-IV (gemäss LSV Art. 42 gilt dies jedoch nicht für Räume in Schulen, Anstalten und Heimen, wobei bei Schulräumen mangels Nutzung ohnehin keine nächtlichen Grenzwerte nachzuweisen sind).

Auch wenn die Vorschrift den Selbstschutz von neuen Nutzungen vorschreibt, ist es trotz alledem Ziel für die Entwicklungsgebiete, durch Sanierungen Lärmquellen zu beheben oder zu verringern. Deshalb sind gemäss Tabelle in Ziff. 4 dieser Vorschriften im Teilgebiet Nord auch vor Inkrafttreten der vorgesehenen Folgestufe der Nutzungsplanung (gemäss Ziff. 13.4) keine neuen stark störenden Nutzungen zulässig. Bei allen genannten Massnahmen ist daher auch der architektonischen und funktionellen Gestaltung hohe Priorität einzuräumen. In der Abwägung zwischen Lärmschutz und gestalterischen Fragen ist dem gestalterisch-funktionellen Bezug sowie der Fassadengestaltung hin zur Wien-Strasse und dem ‚Gleisbogen‘ eine hohe Beachtung zu schenken. Lärm mindernde Massnahmen sind dabei als Qualitätssteigerungen zu verstehen, die bei Reduktion der äusseren Lärmbelastung den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen.

#### **5.3.4 Abschnitt D: Bauvorschriften: Teilgebiet Mitte**

Im Teilgebiet Mitte (Arbeitsgebiet) sichern ein Minimum an baulichen Vorschriften die besondere Charakteristik und städtebauliche Qualität des Ortes. Die hohe Flexibilität wird damit sowohl gewerblichen als auch neuen Nutzungen (wie Dienstleistungen) gerecht. Die folgenden Vorschriften zielen darauf, dass neue Nutzungen nicht mit dem Bestand in Konflikt geraten. Städtebauliches Ziel ist insbesondere die Beibehaltung der zeilenartigen Bebauungen (durch Regelbauareale, Ziff. 14), innerhalb derer die folgenden Vorschriften insbesondere die Bauhöhen und die Fassung des Strassenräume regeln.

Seitliche Abstände sind im Teilgebiet Mitte nicht einzuhalten, da die Industriezone keinen Grenzabstand vorsieht. Grenzbebauungen mit Brandwänden sind möglich. Wenn nicht an die Grenze gebaut wird, ist ein Abstand gemäss den Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen (VKF) zu den Schutzabständen einzuhalten. Die heutige Bestimmung der Dreispitz-Verordnung zum Abstand von der Nachbarparzelle (§ 14 DsV) erübrigt sich damit.

**22. Anbaupflicht (Mitte)**

An Linien mit Anbaupflicht (Mitte) ist mindestens ein Vollgeschoss auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge anzubauen.

**Erläuterung zu Ziffer 22:**

Das städtebauliche Ziel der gefassten Strassenräume wird mit der Anbaupflicht umgesetzt. Neue Bauten sollen an der Strassenseite gebaut werden, dies ist für neue Nutzungen wie Büros mit allfällig geringeren Gebäudetiefen als Gewerbebauten relevant. Zur Fassung des Strassenraums sollen alle Parzellen beitragen, da ansonsten – wie städtebauliche Modellierungen zeigten – ein unerwünscht unruhiges Bild mit Vor- und Rücksprüngen entstünde. Um die Gebäudetiefen nicht auf die Tiefe der Regelbauareale festzusetzen, gilt die Anbaupflicht nicht für die Gleisseiten.

Die getroffene Regelung erzwingt jedoch nur, dass ein Vollgeschoss zu zwei Dritteln der gesamten Gebäudelänge an der Strasse liegt, sei es das Erd- oder ein Obergeschoss. Damit wird ein hohes Mass an Flexibilität in der Anordnung der Baumassen auf den Parzellen ermöglicht. Mit einzelnen Ausnahmen erfüllen alle bestehenden Bauten im Dreispitz bereits heute diese Vorgabe.

**23. Bauvolumen (Mitte)**

Oberhalb von 16 m – im Teilbereich Leimgrubenweg oberhalb von 20 m – ist maximal das Bauvolumen eines Vollgeschosses zulässig (Fläche innerhalb Regelbauareal multipliziert mit der Höhe von 3 m). Dieses Volumen kann bis zu einer maximalen Höhe von 30 m frei angeordnet werden, sofern es nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt wird.

**Erläuterung zu Ziffer 23:**

Anstelle der bestehenden Bestimmung der Dreispitz-Verordnung zur Wandhöhe (§ 11 DsV) tritt mit dem vorliegenden Bebauungsplan eine flexible städtebauliche Regel. Sie soll verschiedenste Nutzungs- und Bebauungsformen sowie Höhen ermöglichen und gleichzeitig die allgemeine Höhenentwicklung der Arbeitsgebiete gegenüber dem Entwicklungsgebiet Wien-Strasse etwas einschränken, um dessen besondere Qualitäten (insbesondere Aussichtsflächen) nicht zu beschneiden. Mit der Vorgabe, oberhalb von 16 m (Leimgrubenweg: 20 m) maximal das Volumen eines Vollgeschosses zu realisieren, kann z.B. ein zusätzliches vollflächiges Geschoss oder auch ein fünfgeschossiger Turm auf einem Fünftel der Parzellengrundfläche realisiert werden. Damit bleiben unterschiedliche gewerbliche, Dienstleistungs- und Sondernutzungen möglich: vom Büroturm oder dem Büroaufbau über einer Halle, Silos oder Hochregallager bis zu Veranstaltungsräumen. Die Messung der Höhe erfolgt gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 24 BPG). Das Volumen wird durch die allseitig umschlossene Geschossfläche mit den dazugehörigen Höhen bestimmt (gemäss SIA 416).

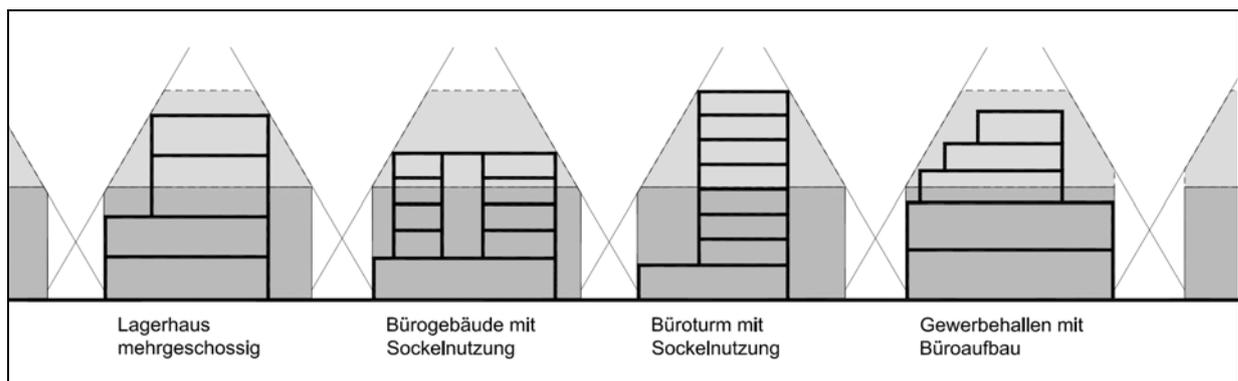


Abb. 18: Schnitt durch Regelbauareale mit möglichen unterschiedlichen Nutzungs- und Bauungsformen (Darstellung S&A)

#### 24. Erdgeschoss Leimgrubenweg (Mitte)

Die Oberkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses muss im Teilbereich Leimgrubenweg auf mindestens 4.2 m über der massgebenden Höhe zu liegen kommen.

#### Erläuterung zu Ziffer 24:

Der Leimgrubenweg stellt heute die Schnittstelle der Öffentlichkeit mit den Dreispitz-Nutzungen dar und ist daher (in Ergänzung zur Wien-Strasse) prädestiniert für neue publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Schauräume, Galerien, Gastronomie, Diskos, Kulturzentren etc. Die Nutzungsplanung macht eine baustrukturelle Vorgabe zur Höhe der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses. Damit wird grundsätzlich eine Nutzungsflexibilität gefördert, mit der nicht nur publikumsorientierten Nutzungen Raum gesichert wird, sondern die auch hinsichtlich ihrer langfristigen Umnutzbarkeit zur Robustheit des Teilbereichs beiträgt. Eine grössere Höhe mit dem Einbau von Galeriegeschossen ist dabei ebenso denkbar, wie die Aufnahme der heutigen Rampenhöhe durch ein Sockelgeschoss.

#### 5.3.5 Abschnitt E: Bauvorschriften: Teilgebiet Wien-Strasse

Die Bauweise im Teilgebiet Wien-Strasse soll sich – trotz der ähnlichen Parzellenstruktur – bewusst vom angrenzenden Teilgebiet Mitte abheben. Damit wird die andere Nutzungszusammensetzung, die Funktion als Quartierszentrum und der besondere Raum der Wien-Strasse auch baulich wiedergespiegelt. Die Strasse wird mit einem Rückversatz im nordöstlichen Teil auf durchgehend ca. 26 m verbreitert und bildet so einen Kontrast zu den übrigen sehr schmalen, gassenartigen Strassenräumen. Eine wesentlich höhere Verdichtung und grössere Gebäudehöhen signalisieren nach aussen und im Innern die hohe Zentralität und bieten insbesondere den Wohnnutzungen mit Aussichtslogen eine besondere Qualität. Eine offene Bauweise dient der Öffnung und einem engen Bezug zu den benachbarten Bereichen. Ein gefasster Raum der Wien-Strasse wird durch Anbaupflichten erreicht. Um publikumsorientierte Nutzungen zu ermöglichen, wird eine dafür geeignete Baustuktur der Erd-

geschosse vorgegeben. Als Basis für die Bestimmung diene eine städtebauliche Studie (siehe Kap. 4.3.2).

### **25. Pflichtbaulinien und Linien mit Anbaupflicht (Wien-Strasse)**

- 25.1 An Pflichtbaulinien muss die Bauflucht von Gebäuden durch die an der Linie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Linie liegende Teile müssen sich in die Fassaden einordnen.
- 25.2 An den Linien mit Anbaupflicht (Wien-Strasse) sind Gebäude mit dem gesamten Erdgeschoss anzubauen. Obergeschosse oder Teile davon können abweichend dazu zurückspringen, sofern die Bebauung insgesamt dazu beiträgt, eine räumliche Fassung an der Wien-Strasse sowie des ‚Gleisbogens‘ herzustellen.
- 25.3 Auskragungen zur Wien-Strasse können von den Regelungen gemäss Ziff. 14.2 abweichen, sofern eine positive Beurteilung durch das in Ziff. 29 bestimmte Gremium sowie keine Einschränkungen aufgrund von Erschliessungsanforderungen vorliegen.

#### **Erläuterung zu Ziffer 25.1:**

In den hoch verdichteten Baufeldern ‚30m‘ und ‚60m‘ besteht aus städtebaulichen Gründen die Vorschrift, dass die Bauflucht von Gebäuden an der Pflichtbaulinie zu liegen kommt. Die gegenüber der übrigen Wien-Strasse höhere Verbindlichkeit der Bauweise resultiert aus der prägnanteren Funktion, die diesen beiden Baufeldern zukommt.

Mit den Vorschriften werden keine Aussagen über Rücksprünge im Erdgeschoss (z.B. bei Eingängen), bei Durchgängen oder Freiflächen gemacht. Solange in der Gestaltung das Ziel des Bebauungsplans ebenso erreicht wird, können Abweichungen zugelassen werden.

Die Beurteilung zu den aufgeführten gestalterischen Fragen obliegt dem Gremium gemäss Ziff. 29 dieser Vorschriften.

#### **Erläuterung zu Ziffer 25.2:**

Der breite Raum der Wien-Strasse erhält seine Wirkung nur durch die angrenzende Bebauung. Da die Parzellen mit 30 m relativ tief sind, wird mit den Anbaupflichten das städtebauliche Ziel des gefassten Strassenraums vorgegeben. Dies ist insbesondere für neue Nutzungen wie Wohnen und Büros mit geringeren Gebäudetiefen von Bedeutung. Dennoch soll auch hier eine Flexibilität im Umgang der Positionierung der Baumassen auf den Parzellen möglich sein. Neue Gebäude sind mit ihren Erdgeschossen an Linien mit Anbaupflicht zur Wien-Strasse/ dem ‚Gleisbogen‘ zu platzieren, um dort nicht ein unruhiges Bild mit Vor- und Rücksprüngen zu erhalten. Dagegen können in den Obergeschossen Teile auch zurückspringen, solange die Bebauung noch ausreichend zur baulich-räumlichen Fassung der Wien-Strasse sowie des Gleisbogens beiträgt. Hinsichtlich der zu erzielenden raumbildenden Wirkung werden insbesondere die ersten drei Vollgeschosse als wichtig erachtet. Um keine Gebäudetiefen zu bestimmen, gilt im Gegenzug keine Vorschrift für die Seite der Mailand-Strasse (in Münchenstein: Venedig-/ Florenz-Strasse). Für die gemäss Ziff. 31 dieser Vorschriften geforderten Freiflächen ist die Anbaupflicht nicht einzuhalten.

**Erläuterung zu Ziffer 25.3:**

Innerhalb des Dreispitz' ist der Spielraum für Auskragungen aufgrund der engen Strassenräume in der Regel sehr gering. In der Wien-Strasse sind bei einer Breite von ca. 26 m grössere Vordächer, Markisen, Balkone etc. im Rahmen von Ziff. 25.1 denkbar. Die Möglichkeit von Auskragungen soll in Zusammenhang mit der Gestaltung des Strassenraums erarbeitet werden. Eine Delegation der Beurteilung an das beratende Gremium („Gestaltungsbeirat“) bietet daher die Möglichkeit eines angemessenen Umgangs hinsichtlich der Zulässigkeit von Abweichungen. Dabei sind die Anforderungen aufgrund der Erschliessung ebenso zu berücksichtigen, wie die Nutzungen und Befahrbarkeit der Bereiche unmittelbar vor den Fassaden.

**26. Bauvolumen (Wien-Strasse)**

- 26.1 Oberhalb von 20 m ist maximal das Bauvolumen eines Vollgeschosses zulässig (Fläche innerhalb Regelbauareal multipliziert mit der Höhe von 3 m). Dieses Volumen kann bis zu einer maximalen Höhe von 30 m frei angeordnet werden, sofern es nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt wird.
- 26.2 Im Baufeld ‚30m‘ sind Bauvolumen bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig, sofern sie nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt werden.
- 26.3 Im Baufeld ‚60m‘ sind Bauvolumen bis zu einer maximalen Höhe von 60 m zulässig, sofern sie nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt werden.

**Erläuterung zu Ziffer 26.1:**

In der Systematik gilt für die Wien-Strasse die gleiche Vorschrift für das Bauvolumen wie im Teilgebiet Mitte (siehe Ziff. 23 dieser Vorschriften), allerdings mit einer Erhöhung auf eine Ausgangshöhe von 20 m (entsprechend dem Leimgrubenweg). Zudem besteht zusätzlich eine höhere zugesicherte Ausnutzung und insbesondere höhere verfügbare Kontingente (Ziff. 5 dieser Vorschriften), so dass das zulässige Bauvolumen mehr ausgeschöpft werden kann. Somit können die hoch liegenden Obergeschosse z.B. für Wohnungen Aussichtslagen genutzt werden, mit Blick über den übrigen Dreispitz, ohne gleichzeitig die Merkmale der Baufelder ‚30m‘ und ‚60m‘ zu konkurrenzieren.

**Erläuterung zu Ziffer 26.2:**

Eine sich von der Umgebung abzeichnende, prägnante Bebauung bis 30 m Höhe zeigt in diesem Baufeld – zusammen mit seinem Pendant in Münchenstein – als Merkmal die Lage der Wien-Strasse in der Achse der Frankfurt-Strasse an. Beide Baufelder ‚30m‘ definieren gleichzeitig, zusammen mit den jeweils gegenüberliegenden Bauten, den platzartigen Raum des Kreuzungspunkts.

**Erläuterung zu Ziffer 26.3:**

Als Zeichen der Transformation von Nutzungen und Bauten an der Wien-Strasse soll der heute unbebaute Parkplatz im Bereich des Baufeldes ‚60m‘ im Sinne eines Pioniers rasch bebaut werden. Die bescheidene Grundfläche wird dabei durch eine grössere Höhe kompensiert. Der Pionier liegt bewusst innerhalb des ‚Dreispietz‘, jedoch so, dass er auch von aussen sichtbar ist. Er markiert den Beginn der Wien-Strasse im Süden, steht im Schnittpunkt verschiedener Sichtachsen und nimmt Bezug auf das benachbarte Bruderholz.

**27. Erdgeschosshöhe (Wien-Strasse)**

Die Oberkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses muss auf mindestens 4.2 m über der massgebenden Höhe zu liegen kommen.

**Erläuterung Ziffer 27:**

Damit die Wien-Strasse zu einem Quartierszentrum wird, muss sie durch neue publikumsorientierte Nutzungen wie Läden, Schauräume, Galerien, Gastronomie, Diskos, Kulturzentren etc. geprägt sein. Eine Vorschrift zur Nutzung ist jedoch kaum handhab- bzw. durchsetzbar und würde zu stark einschränken. Die Nutzungsplanung macht jedoch eine baustrukturelle Vorgabe zur Höhe der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses. Damit wird grundsätzlich eine Nutzungsflexibilität gefördert, mit der nicht nur publikumsorientierten Nutzungen Raum gesichert wird, sondern die auch hinsichtlich ihrer langfristigen Umnutzbarkeit zur Qualität der Wien-Strasse beitragen. Eine grössere Höhe mit dem Einbau von Galeriegeschossen ist dabei ebenso denkbar, wie die Aufnahme der heutigen Rampenhöhe durch ein Sockelgeschoss.

**28. seitliche Abstände/ Bauweise/ Durchgänge (Wien-Strasse)**

- 28.1 In der Regel ist ein seitlicher Grenzabstand von 3.5 m oder derart einzuhalten, dass Fenster möglich sind. Ausnahmsweise darf mit Bauteilen bis zu 300 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zum Nachbarn dieser Abstand verringert und von der Verpflichtung für Fenster abgesehen werden, wenn die Lösung gestalterisch qualitativ ist und einer verbesserten räumlichen Situation auf der Parzelle dient.
- 28.2 Die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen darf maximal 60 m betragen. Dazwischen ist ein qualitativvoller, mindestens 3 m breiter Abstand umzusetzen. Diese Länge ist bei Grenzbebauung grundbuchlich zu sichern.
- 28.3 In Parzellen mit einer Länge zur Wien-Strasse von mehr als 60 m sind Durchgänge analog zu Ziff. 17 zu realisieren. Diese können auch unmittelbar angrenzend auf der Nachbarparzelle nachgewiesen werden.

**Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 28:**

Im Teilgebiet Wien-Strasse schreibt der Bebauungsplan neu eine offene Bebauung vor, anstelle der bisherigen Situation – in der Grenzbebauungen im Dreispitz der Regelfall sind. Damit werden verschiedene Ziele im Sinne der in Kap. 4.3.2 erwähnten Studie ‚Broadway‘ verfolgt, mit der eine Ablesbarkeit von eigenständigen Bauten und deren angemessene Körnigkeit sowie wiederkehrenden räumlichen Zäsuren vorgeschlagen wird. So können die ‚rückwärtigen‘ Bereiche der Mailand-, Florenz- und Venedig-Strasse räumlich an den zentralen Raum der Wien-Strasse angebunden werden. Durch die (gegenüber den Arbeitsgebieten abweichenden) Vorschriften zur Bauweise wird die besondere Bedeutung des Teilgebietes Wien-Strasse auch stadträumlich hervorgehoben. Es sollen bessere Belichtungsoptionen für Wohn- und Bürobauten ermöglicht werden und gleichzeitig sind – trotz der Verpflichtung, den Raum an der Wien-Strasse zu fassen (Ziff. 25 dieser Vorschriften) – flexiblere Bauformen möglich. Letztlich wird die Eigenständigkeit der einzelnen Bauten hervorgehoben, die im Regelfall mit befensterten Fassaden auch zur Nachbarbebauung realisiert werden können sollen. Zudem wird dem Umstand Rechnung getragen, dass es sich um einen Systemwechsel von der geschlossenen zu einer offenen Bebauung mit seitlichem Grenzabstand handelt.

**Erläuterung zu Ziffer 28.1:**

Mit der ersten Festsetzung wird den verschiedenen Aspekten Rechnung getragen: Die Vorschrift eines Abstandes von 3.5 m ermöglicht befensterte Fassaden. Die Fenster dienen dazu, dass die Räume an den Nachbargrenzen mit belebten und gegliederten Fassaden gefasst werden. Mit dem Mindestabstand ergeben sich längerfristig – wenn je zwei benachbarte Parzellen entwickelt wurden – Gebäudeabstände von 7 m an den Nachbargrenzen. Der Abstand zur Grenze kann im Einzelfall auch vom Mass von 3.5 m insofern abweichen, als sichergestellt ist, dass Fenster dennoch möglich sind. Diese Option ergibt sich beispielsweise, wenn bei kleinerem Abstand nachgewiesen ist, dass die für Fenster erforderlichen Abstände privatrechtlich gesichert sind. Durch den Systemwechsel bedingt sind auch Fälle denkbar, in denen es sich als sinnvoll erweisen kann, den seitlichen Mindestabstand zur Nachbargrenze nicht einzuhalten. Dies insbesondere dann, wenn es sich abzeichnet, dass auf der Nachbarparzelle eine bereits existierende Grenzbebauung noch lange Bestand haben wird. Oder dann, wenn – beispielsweise bei kleineren Parzellen – die sich durch den Grenzabstand ergebenden Freiräume auf der Parzelle an anderer Stelle besser angeordnet werden können. Um entsprechende Unterschreitungen möglich zu machen, ist von der Verpflichtung für Fenster Abstand zu nehmen. Dabei ist die Flächengrösse der Fassadenflächen zum Nachbarn auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt. Dies entspricht bei einer Bebauung in der vollen Parzellentiefe von knapp 30 m einer Höhe von drei Geschossen, oder bei Ausnutzung einer Wandhöhe an der Wien-Strasse von 20 m einer Tiefe von 15 m. Mit der Flächenbegrenzung wird sichergestellt, dass keine beliebig grossen, geschlossenen Fassadenteile entstehen, die bei späterem Abrücken des Nachbarn als geschlossene Brandwände in Erscheinung treten. In jedem Falle ist der Nachweis zu erbringen, dass bei einer Unterschreitung von 3.5 m zum Nachbarn insgesamt ein räumlich wie gestalterisch qualitativvolles Ergebnis der Bebauung der Gesamtparzelle resultiert.

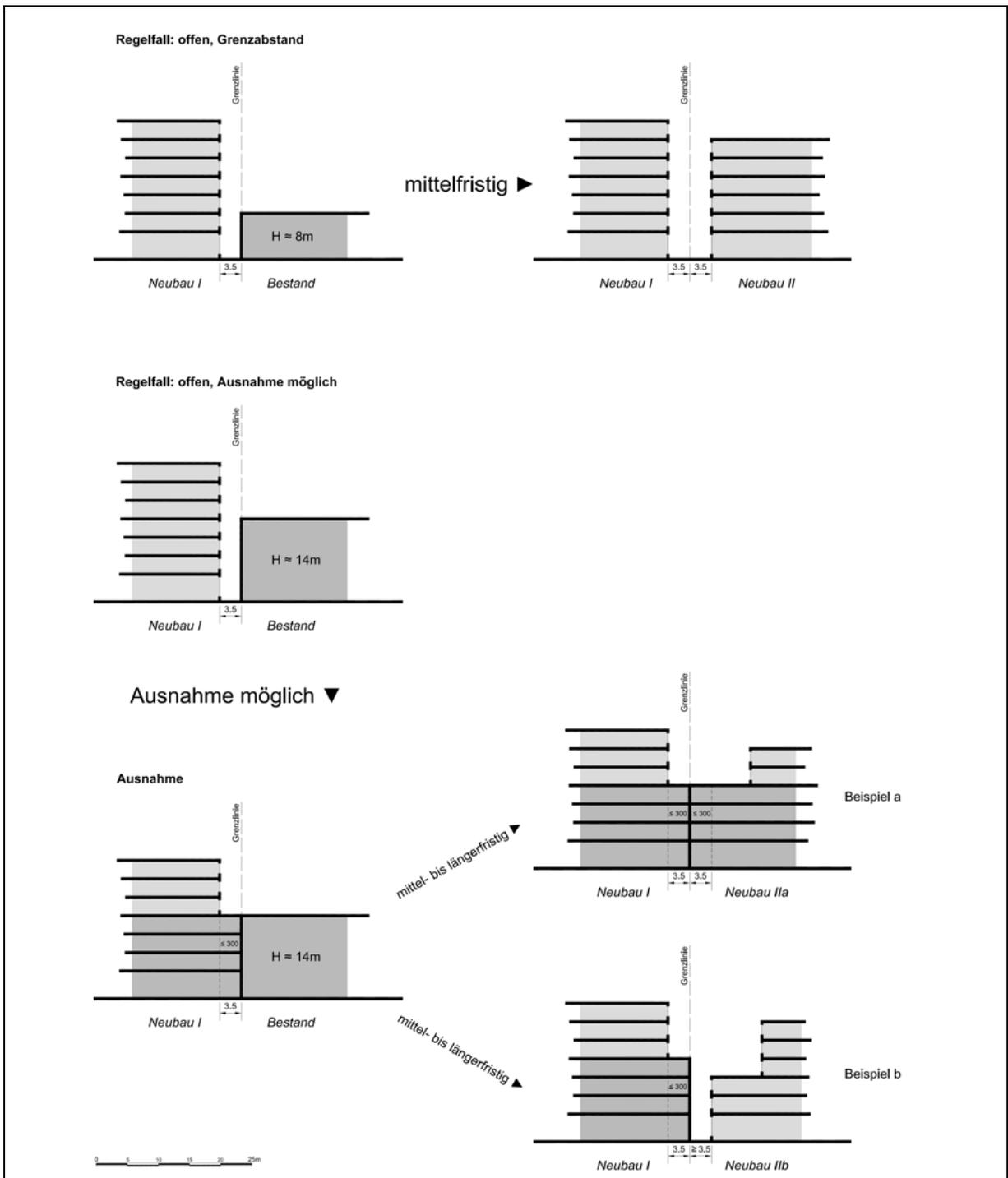


Abb. 19: Variantenskizze möglicher Grenzbebauungen, Fassaden entlang der Wien-Strasse  
 Zeile 1: Beispiel Grenzbebauung im Bestand (z.B. ca. 8m Höhe): Regelfall: keine Grenzbebauung bei Neubauten  
 Zeile 2: Beispiel Grenzbebauung im Bestand (z.B. ca. 14m Höhe): Regelfall oder Ausnahme gemäss Festsetzung möglich  
 Zeile 3: Beispiel einer Ausnahme: Grenzbebauung bis 300m<sup>2</sup> Fassadenfläche. Weitere Neubauten: Beispiel a: mit Grenzbebauung, Beispiel b: mit offener Bebauung (Darstellung S&A)

**Erläuterung zu Ziffer 28.2:**

Die an der Wien-Strasse beabsichtigte offene Bebauung wird einerseits durch den Regelfall gemäss Ziff. 28.1 realisiert, andererseits durch die zweite Vorschrift einer maximalen Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen von 60m. Dies ist notwendig, da Ziff. 28.1 im Ausnahmefall auch Grenzbebauungen zulässt, sowie einige Parzellen sehr lang sind. Die vorgeschriebene Länge kann auf der eigenen Parzelle oder, mit einer entsprechenden Dienstbarkeit, auch in Form einer Gebäudegruppe mit Grenzbebauung realisiert werden. Sollte der geforderte Abstand innerhalb einer Parzelle zu liegen kommen, so ist deren Qualität zu sichern, da sonst innerhalb von Parzellen keine Mindestabstände eingehalten werden müssten. Mit der Festsetzung wird für solche Fälle die eigentliche Funktion des Abstandes gesichert: die Vorgabe des Qualitätsvollen resp. der Vorgaben von mindestens 3m dient dazu, dass der Abstand als räumliche Zäsur wahrgenommen werden kann. Sechs von 16 (Miet-)Parzellen auf beiden Seiten der Wien-Strasse (Basel und Münchenstein) erstrecken sich heute entlang der Wien-Strasse über ca. 75 m, nur zwei davon unter 50 m. Massgeblich ist jeweils die Länge des Parzellenabschnitts an der Regelbauarealgrenze hin zur Wien-Strasse.

**Erläuterung zu Ziffer 28.3:**

Um die Wien-Strasse zu den benachbarten Bereichen zu öffnen und enge Bezüge herzustellen, sollen die Regelbauareale an der Wien-Strasse durchlässig und darum auf vielen Wegen durchquerbar sein. Dazu sind auf jeder längeren Parzelle (ca. die Hälfte der heute bestehenden) Durchgänge mit den Qualitäten gemäss Ziff. 17 dieser Vorschriften zu realisieren. Die Durchgänge können im Bereich der seitlichen Grenzabstände liegen, auf einer Freifläche innerhalb der Parzelle oder als Passage durch ein Gebäude. Per Dienstbarkeit kann der Durchgang auch unmittelbar angrenzend auf der Nachbarparzelle nachgewiesen werden. Die Verpflichtung zur Erstellung der Durchgänge ist bei einer Zusammenlegung von Parzellen gemäss der Situation zum Zeitpunkt des Inkrafttretens rechtlich zu sichern. Die Situierung von Durchgängen ist mit den räumlichen Anforderungen aus Ziff. 17 dieser Vorschriften (siehe Planeintrag) räumlich abzustimmen.

### 5.3.6 Abschnitt F: Gestaltung

#### 29. Gestaltungsgrundsätze

- 29.1 Zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung trägt ein beratendes Gremium mit Ein-  
sitz von Gebietskörperschaften und Liegenschaftseigentümerin bei.
- 29.2 Der Regierungsrat bestimmt über die Einsetzung sowie gegebenenfalls über die Auflö-  
sung. Er regelt die Organisation in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein  
und der Liegenschaftseigentümerin.

#### Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 29:

Der Erfolg der Transformation des Dreispitz' wird auch von der gestalterischen Qualität der Bebauung abhängig sein. Die abschliessende Beurteilung erfolgt regulär im Baubewilligungsverfahren gemäss Bau- und Planungsgesetz (§ 58 BPG, in Delegation an die Stadtbildkommission). Dies soll auch im Dreispitz unverändert bleiben. Da die baulichen Vorschriften der Planung z.B. mit der Vergabe von BGF-Kontingenten durch die Liegenschaftseigentümerin grosse Offenheiten enthalten, bedarf es zur Qualitätssicherung einer weiteren gestalterischen Begleitung.

#### Erläuterung zu Ziffer 29.1:

Die gestalterische Begleitung soll schon vorgängig dem eigentlichen Bewilligungsverfahren zum Tragen kommen. Dies kann die Stadtbildkommission besonders bei einer Häufung von Projekten nicht leisten. Zudem ist insbesondere die Liegenschaftseigentümerin in ihrer hohen Verantwortung hinsichtlich ihrer Steuerungskompetenzen einzubeziehen. Um Fragen in Bezug auf die Offenheit der Entwicklungsplanung und die spezifische grenzüberschreitende Situation beraten zu können, sind im vorgeschriebenen, beratenden Gremium (‚Gestaltungsbeirat‘) neben einer Vertretung der Stadtbildkommission auch die Gemeinde Münchenstein und der Kanton Basel-Landschaft vertreten. Für die Abstimmung von gestalterischen Fragen besonders entlang der Wien-Strasse sowie sonstiger zentraler Fragen in gestalterischer Hinsicht ist die Vertretung aller genannten Entwicklungsträger geboten. Bei anderen Vorhaben erfolgt die Vertretung fallweise. In vergleichbarer Zusammensetzung besteht bereits heute für das Kunstfreilager ein beratendes Gremium der Gemeinde Münchenstein (‚Bauausschuss Dreispitz‘).

Dem ‚Gestaltungsbeirat‘ werden in den Vorschriften Kompetenzen zur Beurteilung von dreispitz-spezifischen Auslegungsfragen zugewiesen. So muss er im Teilgebiet Wien-Strasse gestalterische Fragen wie die Fassung des Strassenraums, wie Fragen bezüglich der Auslegung der Bauflucht an Pflichtbaulinien und Linien mit Anbaupflicht (gemäss Ziff. 25) oder wie Fragen zur seitlichen Bebauung (gemäss Ziff. 28) beurteilen. Mit dem ‚Gestaltungsbeirat‘ wird die Chance einer frühzeitigen Begleitung hinsichtlich gestalterischer Detailfragen geschaffen. Die umfassende gestalterische und abschliessende Beurteilung obliegt dabei unverändert der Stadtbildkommission.

Im Weiteren berät der ‚Gestaltungsbeirat‘ die Vertragspartner in weiteren gestalterischen Fragen wie bei Varianz- und Planungsverfahren oder der Genehmigung der Richtlinien für

die Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen (siehe Kap. 5.5.3 sowie Art. 4 Abs. 1 lit. f und k SRV).

### **Erläuterung zu Ziffer 29.2:**

Analog zur Stadtbildkommission ist der Regierungsrat für die Einberufung des ‚Gestaltungsbeirats‘ zuständig. Organisatorisch spricht er sich mit den beteiligten Partnern ab. Er kann den ‚Gestaltungsbeirat‘ dann auflösen, wenn die Transformation soweit fortgeschritten ist, dass eine solche Begleitung nicht mehr notwendig erscheint.

### **30. Varianzverfahren (Wien-Strasse)**

- 30.1 Im Teilgebiet Wien-Strasse sind Abweichungen in Lage und Grösse von den Baufeldern ‚30m‘ oder ‚60m‘ möglich, sofern eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität gewährleistet ist. Dies ist durch ein Varianzverfahren nachzuweisen.
- 30.2 Im Regelbauareal mit Varianzverfahren gemäss Plan sind Linien mit Anbaupflicht sowie allfällige Grenzabstände gegen Süden und Osten unter Berücksichtigung der anschliessenden Bebauung im Rahmen eines Varianzverfahrens zu bestimmen.
- 30.3 Das zuständige Departement regelt die zu erfüllenden Anforderungen.

### **Allgemeine Erläuterung zu Ziffer 30:**

Varianzverfahren können städtebauliche Konzepte oder Gestaltungskonzepte beinhalten, deren Auswahl aufgrund von Wettbewerben, Studienaufträgen etc. erfolgt (Art. 4 Abs. 1 lit. f SRV). Sie dienen dazu, bei gestalterischen Fragen Lösungen in einer hohen Qualität zu erzielen. Dabei führt die Konkurrenz dazu, dass unterschiedliche Ansätze geprüft und durchdacht werden, die bei einer direkten Vergabe keine Berücksichtigung finden würden. Die Verfahren sind trotz eines anfänglich höheren Planungsaufwand effizient, da zu komplexen Fragestellungen in einer frühen Phase Alternativen zur Sicherung einer hohen Qualität generiert werden.

Die räumliche Verortung von Baufeldern oder Regelbauarealen mit Varianzverfahren schliesst nicht aus, dass Varianzverfahren auch an weiteren Orten sinnvoll sein können. Dabei handelt es sich generell um Verfahren, die in hohem Masse dazu geeignet sind, funktional, ökonomisch, räumlich und gestalterisch gute Lösungen zu finden. Dies insbesondere dann, wenn es sich um für den betreffenden Ort bedeutsame Vorhaben handelt. Auch führt ein früher Einbezug von im Verfahren entscheidungsrelevanten Stellen in der Regel zu erfolgreichen Bewilligungsverfahren.

### **Erläuterung zu Ziffer 30.1:**

Die Baufelder ‚30m‘ und ‚60m‘ im Teilgebiet Wien-Strasse sind aufgrund der durchgeführten städtebaulichen Studie platziert. Da im heutigen Planungsstand noch nicht geklärt ist, ob sich die Bauten so realisieren lassen, muss eine spätere Anpassung möglich sein. Die Vorschrift bestimmt, dass Abweichungen in Lage und Grösse dann möglich sind, wenn eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität in einem Varianzverfahren nachgewiesen wird.

**Erläuterung zu Ziffer 30.2:**

Das Gebiet mit Planungspflicht am südwestlichen Eingang zur Wien-Strasse hat Auswirkungen auf das nördlich daran anschliessende Regelbauareal, auf welches sich diese Vorschrift bezieht. Je nach Platzierung, Form und Ausrichtung von neuen Bauten im Gebiet mit Planungspflicht muss nördlich davon unterschiedlich reagiert werden. Im besseren Fall kann diese Fragestellung im Verfahren oder nach einer Folgestufe geklärt werden. Im ungünstigen Fall steht eine Entwicklung im hier behandelten, nördlichen Regelbauareal aber schon vor der Planungspflicht an. In beiden Fällen sind nicht nur gestalterische, sondern auch städtebauliche Fragen von Anbaupflichten und der Ausrichtung der Gebäude zu klären. Dafür dient das geforderte Varianzverfahren.

**Erläuterung zu Ziffer 30.3:**

Die öffentliche Hand, vertreten durch das für Raumplanung und Städtebau zuständige Bau- und Verkehrsdepartement, definiert in Abstimmung mit den Betroffenen die jeweils anzuwendenden Varianzverfahren sowie die Anforderungen dafür, um einen einheitlichen Qualitätsstandard zu erzielen. Damit ist auch der notwendige Wissenstransfer gewährleistet.

### 5.3.7 Abschnitt G: Freiräume und ökologischer Ausgleich

Für die Qualität der Transformation des Dreispitz' mit neuen Nutzungen sind neue Freiräume und Massnahmen zum ökologischen Ausgleich von zentraler Bedeutung. Zum einen soll die heute vorherrschende Versiegelung zu Gunsten einer ökologischen Vielfalt, einer Verbesserung des lokalen Klimas und für eine vermehrte Versickerung von Niederschlagswasser reduziert werden (Entsiegelung). Zum andern erfordern neue Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen, Freizeit- oder kulturelle Einrichtungen neue Freiräume zusätzlich zur heute bestehenden Erschliessungsfläche. Als neue Freiräume und ökologische Ausgleichsflächen sollen – soweit möglich – auch Erschliessungsflächen umfunktioniert werden.

Eine höhere bauliche Verdichtung erfordert zudem ökologischen Ausgleich gemäss dem kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetz ‚durch Einbindung der Natur sowie durch eine der Überbauung entsprechende Lebensraumgestaltung‘ (§ 9 NLG). Bei Entsiegelungen ist dabei die Problematik von Altlastenvorkommen zu beachten (siehe Kap. 7.1.2).

Freiflächen und ökologischer Ausgleich sind im Zusammenhang des gesamten Bebauungsplanperimeters umzusetzen. Die Festsetzung parzellenbezogener Frei- und Grünflächenanteile ist für die bestehende flächige Überbauung nicht sinnvoll: Mit kleinen Anteilen würden sie weder Qualitäten noch Zweck erreichen, mit grossen Anteilen würden sie eine Transformation verzögern oder verhindern, da die Bestandserhaltung attraktiver würde. Anstelle dessen tritt die schrittweise Umsetzung pro erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche im ganzen Dreispitz. Ein unmittelbarer räumlicher Bezug wird dabei nicht gefordert, da Freiflächen nur dort erstellt werden können, wo Veränderungen möglich sind.

Die Realisierung von Freiflächen und ökologischen Ausgleichsflächen ist nur in Kombination mit dem vorliegenden Kontingentsystem für die Bruttogeschossflächen denkbar. Insbesondere auf heute unternutzten Parzellen kann mit einer verdichteten Bebauung in die Höhe ein Gewinn für alle Seiten erreicht werden. Ohne Verlust bzw. mit einem Plus an Bruttogeschossfläche wird dank geringerer Grundfläche und einer neuen Freifläche eine höhere Standortqualität erzielt. Der Verzicht auf Parzellenfläche kann durch eine Verringerung des Baurechtszinses (im Falle eines reinen Flächenbezugs) oder aber mit der Vergabe von zusätzlichen BGF-Kontingenten abgegolten werden. Bereits mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag wurde geregelt, dass die Liegenschaftseigentümerin für Erstellung und Unterhalt von Grün- und Freiflächen verantwortlich zeichnet (Art. 4 Abs. 3 lit. a SRV). Mit jeder neuen Freifläche und jeder ökologischen Ausgleichsfläche wird der Neubau oder Umbau weiterer Gebäude ermöglicht. Damit wird dem Ziel entsprochen, dass die Finanzierung der Transformation vor allem durch neue Nutzungen erfolgt (Art. 2 Abs. 2 lit. j SRV). Für den Vollzug wird insbesondere bei Umbauten oder Umnutzungen im Bestand auf die Vorleistungen der Liegenschaftseigentümerin zurückzugreifen sein.

### 31. Pflichtfreiflächen

- 31.1 Als Pflichtfreiflächen sind pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche im Bebauungsplanperimeter mindestens 7 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiräume als Pärke und Plätze zum ausschliesslichen Zweck des Aufenthalts und der Erholung von Personen sowie des ökologischen Ausgleichs nachzuweisen bzw. neu zu erstellen.
- 31.2 Die Erstellung von Pflichtfreiflächen entfällt, wenn im Bebauungsplanperimeter 28'000 m<sup>2</sup> qualitativ ausreichende Pflichtfreiflächen vorhanden sind.
- 31.3 Die Pflichtfreiflächen sind umzusetzen als:
- Teilgebiet Nord: Freiflächen von min. 10'000 m<sup>2</sup>, u.a. als grosser zusammenhängender, städtischer Platz
  - Teilgebiet Mitte: kleinmasstäbliche baumbestandene Freiflächen in der Grösse von je 400 – 1'000 m<sup>2</sup>, in der Regel je eine Freifläche pro Regelbauareal und mit der Funktion eines Durchgangs quer dazu.
  - Teilgebiet Wien-Strasse, in den Regelbauarealen beiderseits der Frankfurt-Strasse: kleinmasstäbliche baumbestandene Freiflächen in der Grösse von je 400 – 1'000 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtfläche von 1'500 m<sup>2</sup>, beidseitig zwischen Bauten eingefasst und mit der Funktion eines Durchgangs quer zum Regelbauareal.

#### Erläuterung zu Ziffer 31.1:

Die Struktur und das Mass der gesamten Freiflächen nach Abschluss der Transformation sind aufgrund des 2005 erstellten Freiraumkonzepts definiert (siehe Kap. 4.3.2 bzw. Verzeichnis im Anhang). Das Mass ist vertraglich mit 70'000 m<sup>2</sup> beziffert (Art. 2 Abs. 2 lit. c SRV). Davon müssen mindestens 90% öffentlich zugänglich sein. Freiflächen ohne unmittelbare Funktion für die Erholung (Vorbereiche, Gleisareale und Durchgänge) sollen eine Fläche ca. 10'000 m<sup>2</sup> ausmachen. Die übrigen Freiflächen zu Erholungszwecken machen somit eine Fläche von ca. 53'000 m<sup>2</sup> aus. Die Verpflichtung zur Realisierung von Freiflächen ist gerechterweise auf die erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche zu beziehen. Umgelegt auf die gesamte Bruttogeschossfläche von 800'000 m<sup>2</sup> im gesamten Dreispitz ergibt sich ein Wert von 7 m<sup>2</sup> Freifläche (Grundfläche) pro 100 m<sup>2</sup> BGF. Dieses Mass ist bei jedem Neu- und Umbau und bei jeder Umnutzung zu realisieren (Pflichtfreiflächen).

Zielgrösse für die Grün- und Freiflächen gemäss SRV	70'000 m <sup>2</sup>
davon 90 % öffentlich zugänglich	63'000 m <sup>2</sup>
Anteil Vorbereiche, Gleisbereiche und Durchgänge	- 10'000 m <sup>2</sup>
<b>Pflichtfreiflächen Dreispitz total</b>	<b>53'000 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil Pflichtfreiflächen an BGF total</b>	<b>7%</b>

Mit diesem Bezug tragen alle neuen Nutzungen und Umnutzungsvorhaben sowie Umbauvorhaben gleich zur Umsetzung bei, allerdings zum Preis einer langen Dauer. Ein höherer Wert würde die ersten Nutzungen dagegen mehr belasten, spätere Neu- und Umbauten oder Umnutzungen würden davon profitieren.

Bei Neu- oder Umbauten wird im Zusammenhang mit einer neuen Nutzung künftig immer zu prüfen sein, wie im Bereich der Parzellen neue Freiflächen geschaffen werden können. Bei Umnutzungen bestehender Bauten oder Umbauten im Bestand kann hingegen – sei es aus betrieblichen Gründen, sei es aufgrund von bestehenden Gebäudestrukturen – nicht grundsätzlich von einer Neubildung von Freiflächen ausgegangen werden. Die Liegenschaftseigentümerin verpflichtet sich daher vertraglich, öffentlich zugängliche Freiflächen und ökologische Ausgleichsflächen zu erstellen (siehe Kap. 5.5.4). Aufgrund von Vorleistungen auf bestehenden nicht überbauten Flächen und in Zusammenhang mit Neubauvorhaben an anderen Stellen im Bebauungsplanperimeter sichert sie die Möglichkeit, dass bei Umbauten und Umnutzungen im Bestand die notwendigen Pflichtfreiflächen nachgewiesen werden können. Nachnutzungen in der gleichen Nutzungsart und Intensität (gemäss den Kategorien aus Ziff. 33) oder befristete Zwischennutzungen, beides ohne bauliche Veränderungen, sind von einer Nachweispflicht befreit.

Im Gegenzug zum relativ geringen Wert wird daher die Qualität der Flächen sehr hoch gewichtet: Zur Anrechnung kommen ausschliesslich öffentlich zugängliche Pärke und Plätze und nur Flächen, die dem Aufenthalt, der Erholung von Personen vorbehalten sind bzw. auch dem ökologischen Ausgleich dienen. Pärke haben einen grösstenteils versickerungs- und bewuchsfähigen Bodenbelag. Plätze dienen dem öffentlichen Leben, z.B. als Treffpunkt, Bewegungsraum oder für Veranstaltungen und Gastronomie.

Nicht als Pflichtfreiflächen anrechenbar sind umgekehrt lineare Flächen wie Strassen bzw. Vorbereiche in Strassenräumen, befahrbare Erschliessungsflächen, für ausschliesslich private Zwecke bewirtschaftete Flächen angrenzender Nutzungen (z.B. Umschlag, Lager), Flächen für Veloabstellanlagen, Bauten und Anlagen für die Gebäudeerschliessung und dergleichen. Werden Pflichtfreiflächen regelmässig zweckentfremdet (z.B. als Abstellplätze oder Anlieferungsflächen), so sind sie aus der Bilanzierung als Pflichtfreiflächen zu streichen.

Zum Nachweis der Pflichtfreiflächen dient das Nutzungskataster, das die realisierten Freiflächen aufzeigt sowie den Bezug der einzelnen Bruttogeschossflächen darauf, auch um bei erneuten Neu- oder Umbauten nicht abermals in eine Realisierungspflicht zu kommen (siehe Ziff. 12 dieser Vorschriften).

### **Erläuterung zu Ziffer 31.2:**

Die Pflichtfreiflächen sollen nicht bewirken, dass dereinst mehr Flächen als die insgesamt 53'000 m<sup>2</sup> realisiert werden müssen. Die Pflichtfreiflächen orientieren sich an den vorgesehenen Freiraumtypologien der jeweiligen Teilgebiete (siehe Ziff. 31.3). Für den Bebauungsplanperimeter Basel-Stadt ergibt sich eine Summe von 28'000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht gleichzeitig dem baselstädtischen Pflichtfreiflächenanteil von 7% bei 406'000 m<sup>2</sup> BGF.

**Erläuterung zu Ziffer 31.3:**

Zur Qualitätssicherung werden zusätzlich zu den Kriterien der Anrechenbarkeit die jeweils dafür geeigneten Freiflächentypen je Teilgebiet definiert. Die Aufteilung auf die Teilgebiete ergibt folgende Verteilung über den gesamten Dreispitz:

<b>Pflichtfreiflächen Dreispitz total</b>	<b>53'000 m<sup>2</sup></b>
<b>Anteil Basel-Stadt</b>	<b>28'000 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Teilgebiet Nord: (u.a. als grosser Platz)	min. 10'000 m <sup>2</sup>
Teilgebiet Wien-Strasse/ Basel-Stadt: (2-4 ‚Pocket-Parks‘)	min. 1'500 m <sup>2</sup>
Teilgebiet Mitte: (Ziel ca. 20-22 ‚Pocket-Parks‘)	entsprechen ca. 14'000-17'000 m <sup>2</sup>
<b>Anteil Münchenstein</b>	<b>25'000 m<sup>2</sup></b>
davon:	
Quartierplan Kunstfreilager:	min. 5'200 m <sup>2</sup>
Quartierplan Dreispitz:	min. 20'000 m <sup>2</sup>
davon:	
Teilgebiet Wien-Strasse/ Münchenstein: (2-4 ‚Pocket-Parks‘)	min. 1'500 m <sup>2</sup>

Für das Teilgebiet Nord schlägt das Freiraumkonzept einen grossen, zentralen städtischen Platz im Masse von 10'000 m<sup>2</sup> vor (Vergleich Grösse Marktplatz: 6'000 m<sup>2</sup>). Um die Planung der Folgestufe nicht unnötig einzuschränken, werden nur Mass und der Freiraumtypus eines grossen Platzes als Vorgabe gemacht. Es verbleibt der Planung der Folgestufe (Ziff. 13 dieser Vorschriften) zu definieren, ob der Platz dabei die ganze Freifläche umfassen soll.

Für das Teilgebiet Mitte (inkl. Wien-Strasse) sieht das Freiraumkonzept sogenannte ‚Pocket-Parks‘ vor: Die flächige Bebauungsstruktur soll mit sehr kleinflächigen, baumbestandenen und hochwertig gestalteten Parks aufgelockert werden. Die Verteilung soll netzartig und gleichmässig erfolgen, Pocket-Parks sollten nicht aneinander grenzen oder sich direkt gegenüber befinden, auch Anhäufungen sind nicht erwünscht. Als Faustregel gilt: Zwei Pocket-Parks sollen nicht weiter als 200 m voneinander entfernt liegen und in Blickbeziehung zueinander stehen. Vorgegeben ist, dass in der Regel je einer pro Regelbauareal verwirklicht wird. In kleinen Regelbauarealen kann auf einen Pocket-Park verzichtet werden, in grossen sind auch zwei oder mehrere angebracht (z.B. entlang der Reinacherstrasse). Die Pocket-Parks erfüllen mit ihrer regelmässigen Verteilung gleichzeitig eine wichtige Funktion als ökologische Trittsteine. Sie dienen zudem als Kontrastpunkte zur versiegelten Umgebung und haben ein hohes Identifikationspotenzial (z.B. als Markpunkte an Kreuzungen). Sie stellen grüne, unversiegelte ‚Oasen‘ für die Kurzzeiterholung (ruhen, spielen, Mittagspause) dar. Sie sollen in der Regel auch als Fussweg quer zu den bestehenden Erschliessungsstrassen dienen, im Sinne eines Durchgangs von der Strassen- zur Gleisseite (siehe Ziff. 17 dieser Vorschriften). Ziel ist, die flächige Bebauung für Fussgänger/innen durchlässiger zu gestalten. Erwünscht ist der Bezug der angrenzenden Bebauung mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss (Einkaufsläden, Restaurants, Schulen, Horte und dergleichen). Mit der Umwandlung von bestehenden Parkplätzen mit Baumbestand können rasch Initialprojekte als Zeichen der Transformation umgesetzt werden (analog Kunstprojekt ‚5Parks‘ oder dem Pocket-Park des

Kunstkredits an der Stuttgart-Strasse). Ausserhalb der Entwicklungsgebiete ist die Umsetzung von Freiflächen besonders anspruchsvoll, da die Transformation vermutlich nicht eine gleich grosse Dynamik aufweisen wird. Daher wird keine Zielvorgabe bezüglich der Flächen festgesetzt. Für das Teilgebiet mit 16 Regelbauarealen und einem Gebiet mit Planungspflicht sieht der Idealplan des Freiraumkonzepts 21 Pocket-Parks vor. Je nach Grösse leitet sich dafür eine Gesamtfläche von ca. 14'000 – 17'000 m<sup>2</sup> ab.

Für die Wien-Strasse als Entwicklungsgebiet sichert die Flächenvorgabe von 1'500 m<sup>2</sup> eine freiräumliche Mindestqualität. Es gilt als zusätzliche verbindliche Vorschrift, dass die Pocket-Parks zwingend einen Durchgang bilden müssen, sowie dass sie zwischen Bauten eingefasst werden und somit nicht an private Frei- und Abstellflächen grenzen dürfen. Damit wird die räumliche Qualität eines Zusammenspiels von Bebauung und Freiflächen gesichert. Der Raum der Wien-Strasse selbst ist nicht als Pflichtfreifläche anrechenbar.

### 32. Ökologische Ausgleichsflächen

- 32.1 Pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche sind 8.0 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichsflächen (Flächenäquivalent) nachzuweisen resp. neu zu erstellen. Davon sind mindestens 1/3 am Boden zu realisieren.
- 32.2 Den ökologischen Ausgleichsflächen können – sofern im Nutzungskataster gemäss Ziff. 12 bilanziert und nachgeführt – Elemente gemäss Anhang angerechnet werden.
- 32.3 Die Anrechenbarkeit weiterer nicht in der Liste aufgeführter Elemente, die dem ökologischen Ausgleich dienen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

verbindlicher Anhang zu Ziff. 32:

Kategorie	Beschreibung	Gewichtungsfaktor für Nachweis Flächenäquivalent
1	Bandartige Fläche mit Spontanvegetation	1
2	Geleisschotterflächen mit Spontanvegetation	1.2
3	baumbestandene Flächen mit Unterwuchs, Vegetation einheimisch und standortgerecht (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	1
4	Artenreiche Blumenwiese	1
5	Fläche mit Strauchgruppe / Hecke	1
6	Wildstaudenrabatte	1
7	Nistgelegenheiten (1 Nistgelegenheit hat ein Flächenäquivalent von 2 m <sup>2</sup> )	1
8	einheimische, standortgerechte markante Einzelbäume (1 Baum hat ein Flächenäquivalent von 15 m <sup>2</sup> )	1
9	artenreicher Blumen- und Schotterrasen begehbar	0.7
10	baumbestandene, versickerungsfähige Flächen ohne Bodenvegetation, konventionell (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	0.5
11	extensive Dachbegrünungen mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation ‚Basler Mischung‘. Ausgestaltung mit variabler Substratmächtigkeit innerhalb der Dachfläche von 5-10 cm.	0.5
12	unversiegelte, bewuchsfähige Flächen wie Platzflächen oder Restflächen (z.B. Mergelbelag, Schotterbelag)	0.3
13	Fassadenbegrünungen	0.2
14	Extensive Dachbegrünungen, konventionell ausgeführt mit einheimischer Samenmischung	0.2

**Erläuterung zu Ziffer 32.1:**

Ziel ist es, den ökologischen Ausgleich sowie die Vernetzung mit den umgebenden Biotopstrukturen innerhalb der bestehenden, vertraglich langfristig bestehenden Baustruktur massgeblich zu verbessern. Damit soll insbesondere dem heute hohen Versiegelungsgrad und dem Erwärmungspotenzial entgegengewirkt werden. Punktuelle wie lineare Grünstrukturen sollen in Anlehnung an das Freiraumkonzept 2005 eingerichtet werden. Bei Neubauten tragen extensive Dachbegrünungen zur ökologischen Vernetzung und Verbesserung des Kleinklimas bei. Die Grundeigentümerschaft ist frei bei der Wahl des Standortes für ökologische Ausgleichsflächen. Vorgegeben ist, dass pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche 8.0 m<sup>2</sup> Flächenäquivalent an ökologischer Ausgleichsfläche zu erstellen sind, davon jeweils mindestens ein Drittel am Boden.

Der unterschiedliche Umgang mit Neu- oder Umbauten in Zusammenhang mit einer neuen Nutzung einerseits sowie Umnutzungen bestehender Bauten oder Umbauten im Bestand andererseits erfolgt sinngemäss gemäss dem in Ziff. 31.1 (Nachweispflicht von Pflichtfreiflächen) dargelegten Vorgehen.

Bei einer schrittweisen Umnutzung bzw. einem Neu- oder Umbau der vorgesehenen 800'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind insgesamt 64'000 m<sup>2</sup> ökologische Flächenäquivalente, davon rund 21'000 m<sup>2</sup> Flächenäquivalente am Boden zu realisieren. Die Wahl der Art des ökologischen Ausgleichs ist frei, die Bilanzierung erfolgt gemäss Ziff. 32.2.

Teile der Flächen am Boden können auf aufgegebenen Gleisarealen und als Vorbereiche in Strassen realisiert werden, Teile auch im Bereich von Pocket-Parks und Kleinpärken. Überlagerungen der ökologischen Ausgleichsflächen und der Pflichtfreiflächen (Pärke) sind zulässig; sie sind erwünscht, solange die Benutzbarkeit der Freiflächen nicht eingeschränkt wird.

**Erläuterung zu Ziffer 32.2:**

Für die Anrechnung von einzelnen Flächen sowie weiterer Elemente (wie z.B. markante Einzelbäume) kommt der Anhang der Bebauungsplan-Vorschriften zur Anwendung. Die Fläche (bzw. die Stückzahl) wird mit dem angegebenen Faktor in Flächenäquivalente umgerechnet, die im Nutzungskataster gemäss Ziff. 12 dieser Vorschriften Eingang finden. Mit der vorgenommenen Zuteilung von Flächenäquivalenten zu den im Anhang benannten Ausgleichsmassnahmen wird deren ökologische Wertigkeit berücksichtigt. Werden ökologische Ausgleichsflächen regelmässig zweckentfremdet (z.B. als Abstellplätze oder Anlieferungsflächen), so sind sie aus der Bilanzierung als ökologische Ausgleichsflächen zu streichen.

**Erläuterung zu Ziffer 32.3:**

Die im Anhang definierten Elemente möglicher ökologischer Ausgleichsflächen müssen nicht abschliessend sein. Im Baugesuchsverfahren kann Antrag auf Anrechnung weiterer Elemente gestellt werden. Dieser ist durch die zuständige Fachstelle für Naturschutz zu beurteilen und allenfalls durchzuführen. Die Fachstelle entscheidet in diesen Fällen über den anzuwendenden Faktor.

### 5.3.8 Abschnitt H: Verkehrserschliessung und Mobilität

#### Verkehrerschliessung

Die Fragen des umliegenden Verkehrsnetzes mit seinen Kapazitäten sind neben den umweltrechtlichen Aspekten Lärm und Luft limitierende Faktoren für die Erschliessung durch den motorisierten Verkehr. Doch nicht nur das umliegende Netz, auch die interne Verkehrerschliessung muss mit den Zielen der Nutzungsplanung kompatibel sein. Die in diesem Zusammenhang getroffenen Abklärungen werden in den Kap. 4.3.4 und 7.1.4. behandelt. Die Netzfunktionen sind zusammenfassend im orientierenden Plan Erschliessungskonzept abgebildet. Mit der Nutzungsplanung wird nun sichergestellt, dass die jeweils erforderlichen Räume zur Umsetzung der funktionalen Netzanforderungen zur Verfügung stehen. Um die Anforderungen zu klären, wurden verschiedene Abklärungen getroffen, so zur Situation in der Frankfurt-Strasse, zur Erschliessung durch den Lastwagenverkehr oder die Güterbahn. Die Ergebnisse wurden insbesondere bei der Festlegung der Regelbauareale berücksichtigt. Im Rahmen einer koordinierten Umsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes sind allfällige Vertiefungen der im Gesamtverkehrskonzept bezeichneten Massnahmen vorzunehmen.

#### Begrenzung Fahrten

Wesentliche Zielvorgabe für die Entwicklungsplanung Dreispitz ist die Limitierung des Fahrtenaufkommens auf 34'500 Fahrten DTV (orientierend gemäss Städtebaulicher Rahmenvertrag: 32'000 Fahrten des motorisierten Individualverkehrs sowie 2'500 Fahrten des schweren Nutzverkehrs). Sie ist bestimmt vor dem Hintergrund der bereits bestehenden hohen Netz- und Knotenbelastungen im umgebenden Raum, der entsprechend bestehenden Lärmimmissionen sowie der Lage des Dreispitz' in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet. Die Herausforderung der Planung besteht unter anderem darin, die beabsichtigte Nutzungsintensität (Zielwert 800'000 m<sup>2</sup> BGF, entspricht etwa einem Plus von 90 % gegenüber dem heutigen BGF-Bestand) unter Beachtung des vorgenannten Fahrtenziels (entspricht etwa einem Plus von 20 % gegenüber dem heutigen Fahrtenaufkommen) einzuhalten.

#### Abhängigkeit Fahrten – Nutzungen

Die Fahrtenentstehung ist wesentlich von den Nutzungen abhängig. Das Mass der Nutzungen wurde daher in einem iterativen Prozess zwischen der Liegenschaftseigentümerin und den Gebietskörperschaften mit dem Fahrtenplafond abgestimmt. Basis dazu bildete die Modellierung der Verkehrsauswirkungen verschiedener Szenarien mittels eines Modells der Firma Ernst Basler und Partner. Resultat dieser Modellierungen ist ein ‚Wunschscenario‘ von Nutzungen. Hierauf basieren letztlich die Festsetzungen zu den einzelnen Nutzungsarten (Ziff. 4 dieser Bebauungsplan-Vorschriften). Mit dem Modell wurde – ausgehend von den einzelnen Nutzungsarten – die Fahrtenenerzeugung pro Fläche errechnet. Dazu wurden empirische Standardgrössen angewendet, und untersucht, wie sich Angebot und Attraktivität von öffentlichem und Langsamverkehr sowie betriebliche Mobilitätsmanagementansätze auswirken. Die Modellierung ergab, dass der Fahrtenplafond allein mit Ansätzen und Verbesserungen in diesen Bereichen dennoch überschritten würde. Daher bedarf es weiterer Massnah-

men, die insbesondere als Reduktion bzw. Limitierung der zulässigen Parkplätze sowie deren Bewirtschaftung Eingang fanden.

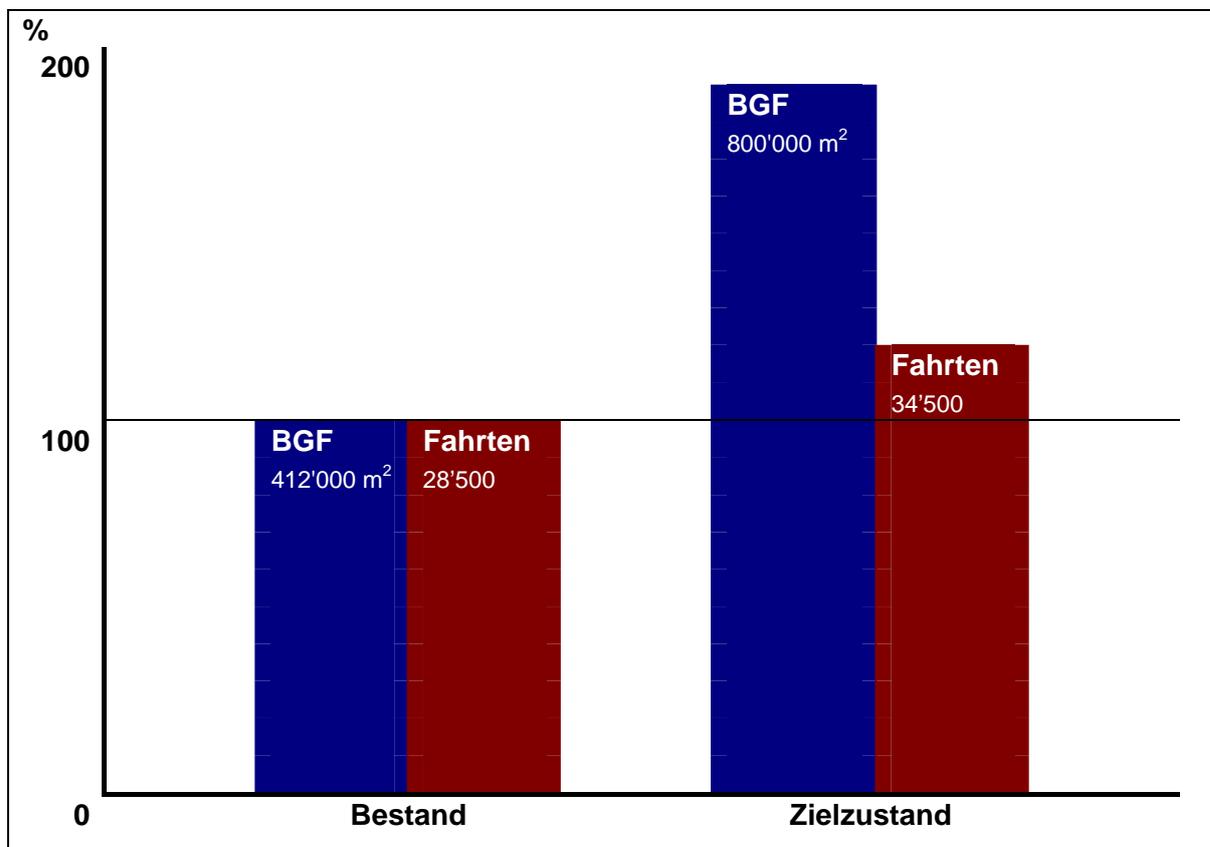


Abb. 20: Entwicklung der Bruttogeschossflächen und der Fahrten im Dreispitz (Darstellung S&A)

### Massnahmen Bebauungsplan

Der Bebauungsplan sieht zur Begrenzung der Fahrten ein ganzes Paket mit folgenden begleitenden Massnahmen vor:

- Limitierung des zulässigen Umfangs kundenintensiver Nutzungen (siehe Ziff. 4, Tabelle),
- Attraktivitätssteigerung des Netzes für den Langsamverkehr (über die formulierten qualitativen Kriterien u.a. Ziff. 3, 17, 31, 35 dieser Vorschriften)
- eine dreispitzspezifische Reduktion der zulässigen Parkplätze (Ziff. 33.1)
- Vorgaben zur Parkplatzerstellung mit öffentlichen, bewirtschafteten Sammelparkierungsanlagen und privaten Parkplätzen nur für Beschäftigte/ Bewohner (Ziff. 33.2 und 33.3)
- eine Beschränkung der gesamten Fahrten (Ziel-/ Quellverkehr, Ziff. 34.1 und 34.2)
- ein Controlling mit der Zählung aller Fahrten von und zu diesen Sammelparkierungsanlagen sowie der Berechnung der übrigen Fahrten (Ziff. 34.3 und 34.4).

Bereits mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag haben sich die Entwicklungsträger auf die hohe Priorität von Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr verpflichtet.

Diese Massnahmen stehen jeweils in Abhängigkeit zueinander und müssen daher immer im Gesamten betrachtet werden. Die folgende Abbildung zeigt die Abhängigkeiten auf, wie sie

in die Erarbeitung der Massnahmen eingeflossen sind. Die einzelnen Bausteine werden bei den jeweiligen Vorschriften näher erläutert.

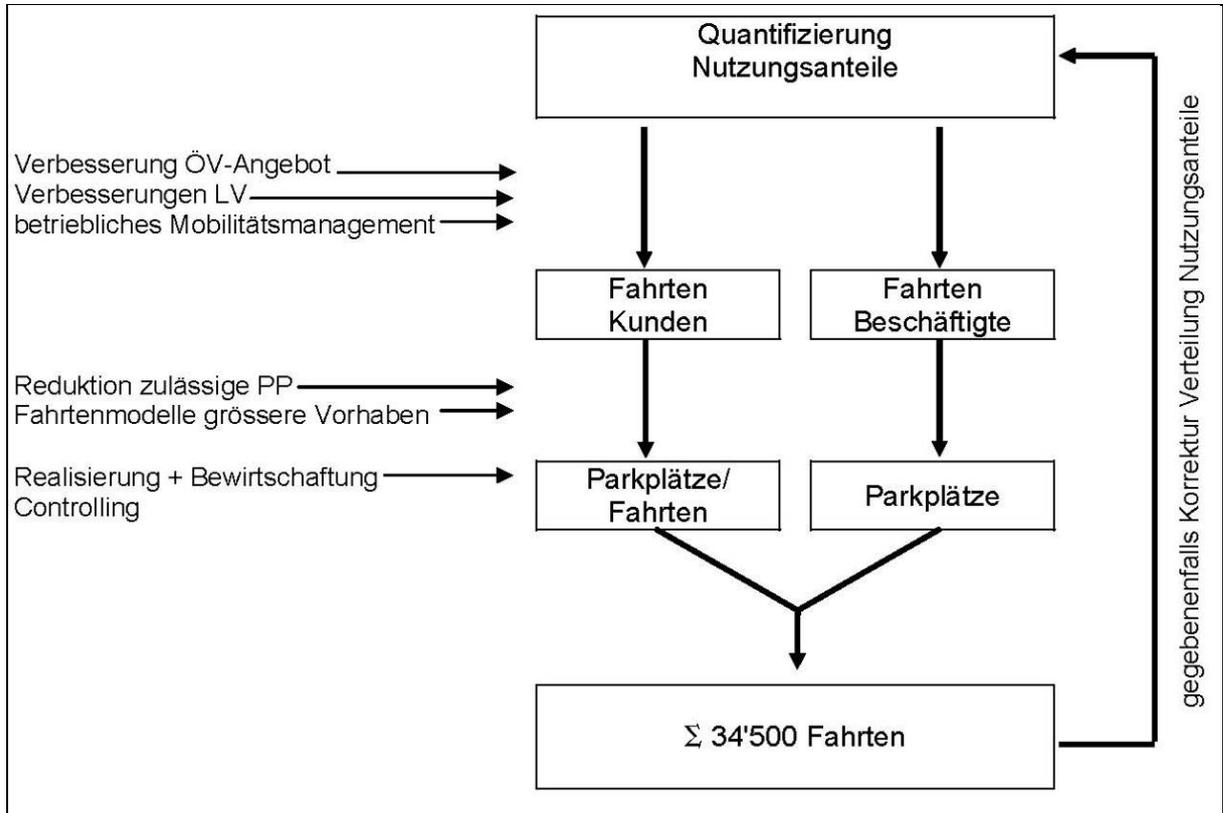


Abb. 21: Steuerungsansätze zur Fahrtenreduktion (Darstellung EBP)

**33. Autoparkplätze**

33.1 Im Bebauungsplanperimeter ist die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen in Abhängigkeit von der Bruttogeschossfläche, pro Nutzungsart und aufgeteilt nach Beschäftigten bzw. Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits sowie Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besuchern andererseits folgendermassen beschränkt:

	max. Anzahl Parkplätze (PP) für Beschäftigte bzw. Bewohner/innen	max. Anzahl Parkplätze (PP) für Kundschaft bzw. Besucher/innen
<b>Arbeitsnutzungen</b>		
Dienstleistungen:		
- Schalterbetriebe	300 m <sup>2</sup> BGF/PP	350 m <sup>2</sup> BGF/PP
- Übrige	300 m <sup>2</sup> BGF/PP	600 m <sup>2</sup> BGF/PP
Gewerbe/Produktion	600 m <sup>2</sup> BGF/PP	2'000 m <sup>2</sup> BGF/PP
Lager	1'000 m <sup>2</sup> BGF/PP	4'000 m <sup>2</sup> BGF/PP
<b>Verkauf</b>		
- kundenintensiv	350 m <sup>2</sup> BGF/PP	60 m <sup>2</sup> BGF/PP
- wenig kundenintensiv	350 m <sup>2</sup> BGF/PP	120 m <sup>2</sup> BGF/PP
<b>Wohnen</b>		
Wohnen	80 m <sup>2</sup> BGF/PP	--
<b>Sondernutzungen</b>		
Unterhaltung/Freizeit/Kultur:		
- kundenintensiv	650 m <sup>2</sup> BGF/PP	65 m <sup>2</sup> BGF/PP
- kundenextensiv	1'500 m <sup>2</sup> BGF/PP	150 m <sup>2</sup> BGF/PP
Gastronomie	450 m <sup>2</sup> BGF/PP	50 m <sup>2</sup> BGF/PP

33.2 Private Parkplätze dürfen nur für Beschäftigte bzw. Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Sie sind nicht für Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher zu benutzen.

33.3 Alle weiteren Parkplätze, insbesondere für Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher oder allgemein zugängliche für Beschäftigte bzw. Bewohnerinnen und Bewohner sind ausschliesslich in bewirtschafteten, öffentlich zugänglichen Sammelparkierungsanlagen zulässig.

33.4 Waren- und Umschlagplätze dürfen nicht als Parkplätze benutzt werden.

**Erläuterung zu Ziffer 33.1:**

Die Vorschrift beschränkt die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen für den Dreispitz und ersetzt damit die Vorschriften der Parkplatzverordnung (PPV) vollständig. Die angegebenen Werte stellen immer die Obergrenze der zulässigen Parkplätze dar, es dürfen auch weniger oder gar keine Parkplätze erstellt werden. Die Tabelle bezieht sich auf die Definitionen der Nutzungsarten gemäss Ziff. 4ff. und definiert den Zusammenhang zwischen realisierter Bruttogeschossfläche und sich daraus ergebenden, möglichen Parkplätzen. Die Tabelle stellt dar, bei wie viel Bruttogeschossfläche ein möglicher Parkplatz beantragt werden

kann. Dabei resultieren aus den Bruttogeschossflächen zugleich sowohl Parkplätze für Beschäftigte bzw. Bewohnerinnen und Bewohner einerseits als auch für Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher andererseits. In den Berechnungswerten sind die Reduktionsfaktoren infolge der ÖV-Erschliessung (0.8 gemäss § 5 PPV) bereits berücksichtigt. Die Bemessung der Parkplätze für Wohnnutzungen erfolgt nicht nach Nutzungseinheit, sondern flächenbezogen. Damit kann auch einem erhöhten Bedarf sehr grosser Wohnungen entsprochen werden. Die Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze berücksichtigt die Nutzungen auf der gesamten Parzellenfläche, wobei vorhandene Parkplätze einbezogen werden. Berechnungsergebnisse sind auf ganze Zahlen zu runden.

Die dreispitzspezifische Reduktion der zulässigen Parkplätze dient dazu, einheitliche Entwicklungsvoraussetzungen im ganzen Dreispitz (Basel und Münchenstein) zu erreichen. Dabei müssen die unterschiedlichen kantonsspezifischen Vorgaben harmonisiert werden, da im Kanton Basel-Landschaft die erforderlichen Parkplätze als Minimum zu erstellen, in Basel-Stadt dagegen Parkplätze in ihrem maximalen Umfang beschränkt sind. Die Bestimmung der Bemessungskennwerte erfolgte unter Berücksichtigung der Vorgaben der Parkplatzverordnung Basel-Stadt (PPV) sowie der verkehrlichen Einschränkung der Industrie- und Gewerbezone (Zone 7), die beide auch dazu dienen, umweltrechtliche Vorgaben umzusetzen. In der Zone 7 sind ‚andere Nutzungen‘ (insbesondere Dienstleistungen) gesetzlich seit 1996 stark beschränkt (§ 34 Abs. 2 BPG). Eine reguläre Ausweitung der möglichen Nutzungsarten und zusätzlicher Verdichtung sah der Gesetzgeber 1996 nur im Rahmen eines Nutzungsplanverfahrens als möglich an, um der jeweiligen Situation insbesondere auch zu den Themen Kapazitäten der Erschliessung sowie Belange der Umwelt angemessen Rechnung tragen zu können, wie dies die vorliegenden Vorschriften umsetzen. Mit dem Ziel einer signifikanten Nachverdichtung auch bei nichtgewerblichen Nutzungen haben die Modellierungen ergeben, dass die Parkplatzbemessung dabei teilweise etwas strenger als die allgemeine Regelung der PPV sein muss. Dabei sind die zulässigen Parkplätze im Ergebnis mit denen der Parkplatzverordnung Basel-Stadt vergleichbar (siehe Rechenbeispiel in Abb. 22). Die in dieser Vorschrift definierten Werte kommen – als Maximalvorgaben und im Sinne einer Harmonisierung – auch im Münchener Teil des Dreispitz zur Anwendung.

zulässige Parkplätze (Rechenbeispiel)	gemäß diesen Bauvorschriften			orientierender Vergleich mit der PPV (Annahme: gute bis durchschnittliche ÖV-Erschliessung, Faktor 0.8)	
	für Beschäftigte bzw. Bewohner/innen	für Kundschaft bzw. Besucher/innen	Total	gemäß Zone 7	für übrige Ziffernzonen
5'000m <sup>2</sup> BGF von:					
Dienstleistung (übrige)	17	8	<b>25</b>	ca. 10 (in Auslegung von § 34 Abs. 2 BPG)	27
Gewerbe/ Produktion	8	3	<b>11</b>	13	13
Verkauf kundenintensiv	14	83	<b>97</b>	erfordert Nutzungsplan- verfahren	160 (10x500m <sup>2</sup> ) 152 (5x1'000m <sup>2</sup> ) 130 (2x2'500m <sup>2</sup> ) 104 (1x5'000m <sup>2</sup> )
Wohnen	63	0	<b>63</b>	nicht zulässig	ca. 60 (Annahme: 10 Wohnungen mit 140m <sup>2</sup> ; sonst durchschn. 90m <sup>2</sup> )

Abb. 22: Rechenbeispiel zur Anzahl zulässiger Parkplätze unter der Annahme von 5'000m<sup>2</sup> BGF der jeweiligen Nutzungsart, im orientierenden Vergleich mit der Parkplatz-Verordnung (PPV).

Der Berechnungsvergleich gegenüber Basel-Landschaft zeigte, dass die maximal möglichen Parkplätze gemäß PPV in der Regel über den basellandschaftlichen Pflichtansätzen liegen. Ausnahme sind die Dienstleistungen, wo der Mindestbedarf in der Landschaft höher liegt als das baselstädtische Maximum gemäß PPV, jedoch eine Harmonisierung auf Niveau der PPV erreicht wurde. Hinsichtlich der Umweltrelevanz besteht jedoch der zentrale Unterschied, dass die verkehrintensiven Fahrten von Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besuchern gemäß diesem Bebauungsplan in bewirtschafteten Sammelparkierungsanlagen zu erstellen sind (Ziff. 33.3). Die Differenzierung der maximal zulässigen Zahl der Parkplätze wird gerade im Hinblick auf die Steuerungsmöglichkeiten durch Anordnung und Bewirtschaftung (Ziff. 33.2 und 33.3) differenziert nach Parkplätzen für Beschäftigte bzw. Bewohner/innen sowie Kundschaft bzw. Besucher/innen. Dieser gemäß PPV nicht vorgesehene Mechanismus wird analog den Verhältnissen der basellandschaftlichen Regelung festgesetzt (siehe Raumplanungs- und Bauverordnung Basel-Landschaft RBV).

Zur Ermittlung der Berechnungswerte wurde zudem ein Abgleich mit den nutzungsspezifischen spezifischen Verkehrspotenziale je Parkplatz gemacht. Dabei wurde verglichen, welche spezifische Fahrtenerzeugung sich aus einem angenommenen ‚Wunschscenario‘ der Entwicklungsträger bezüglich der künftigen Bruttogeschossflächen und deren Nutzungen ergeben würden. Die ermittelten Werte konnten am heutigen Bestand erfolgreich plausibilisiert werden. Damit war zugleich der Nachweis erbracht, dass die für die Berechnungen getroffenen Annahmen auch die spezifischen Verhältnisse des Standortes Dreispitz abbilden, da Literaturwerte standortbedingt z.T. grössere Abweichungen ergeben. Bei der Festsetzung der

nutzungsspezifischen Zahlen der maximal zulässigen Parkplätze wurde zudem berücksichtigt, wie empfindlich einzelne Nutzungen gegenüber knappen Parkplätzen tendenziell sind. Hinsichtlich des einzelnen Reduktionsmasses wurde insbesondere berücksichtigt, welche Möglichkeiten einzelne Nutzungen haben, auf knappe Parkplätze zu reagieren. Während im Ergebnis bei Arbeitsnutzungen und Wohnen die Werte ähnlich oder gleich angesetzt sind, wie bei der PPV, werden insbesondere bei kundenintensiven Verkaufs- und Sondernutzungen im Vergleich zu den bestehenden, und dabei liberalen Vorgaben der PPV wesentlich restriktivere Vorgaben gemacht. Im Bereich gewerblicher Nutzungen ist der Berechnungsschlüssel für Angestellte nur gering verschärft, wobei die Anteile der Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher zentral über die Sammelparkierungsanlagen abgedeckt wird, vorbehaltlich von Waren- und Umschlagplätzen gemäss Ziff. 33.4.

### **Erläuterung zu Ziffern 33.2 und 33.3:**

Die Vorgaben zur Parkplatzerstellung stehen insbesondere in Zusammenhang mit dem Controlling. Die Parkplätze für Kundschaft bzw. Besucher/innen sind in Sammelparkierungsanlagen zu erstellen, in welchen die Fahrten durch Zählung überprüft und durch Bewirtschaftung auf dem geforderten Niveau gehalten werden kann. Kunden- und Besucherparkplätze dürfen insbesondere nur deshalb in diesen Anlagen bereitgestellt werden, da sie kaum rechnerisch abzuschätzen sind. Sie können zudem wirtschaftlicher betrieben werden, da sie mit nicht individualisierten Parkplätzen Mehrfachnutzungen ermöglichen (Pooling-Effekt) und so die Erstellungskosten tief liegen. Werden Sammelparkierungsanlagen semizentral erstellt, so ergeben sich fussläufige Zugangswege. Diese tragen dazu bei, dass die Benutzung des öffentlichen Raums sowie des öffentlichen Verkehrs attraktiver wird. Zugleich werden so massgeblich die Belebung des Quartiers und die Bindung lokaler Kaufkraft gefördert. Beschäftigte- und Bewohnerparkplätze können freiwillig auch in semizentralen Sammelparkierungsanlagen errichtet werden, da dies insbesondere eine wirtschaftliche Form der Erstellung ist. Jedoch können Beschäftigten- und Bewohnerparkplätze auch auf der eigenen Parzelle errichtet werden. Dabei dürfen sie für Kundschaft bzw. Besucher/innen nicht zugänglich sein. Auch erforderliche Waren- und Umschlagplätze sind für Kundschaft nicht zu Parkierungszwecken zugänglich zu machen.

Mit den aufgezeigten Regelungen wird der Rahmen geschaffen, die Zahl der Parkplätze für Kundschaft bzw. Besucher/innen um Areal auf das tatsächlich notwendige Mass zu begrenzen. Im Ergebnis wirkt dies – zusammen mit der zwingenden Bewirtschaftung der Parkplätze in den Sammelparkierungsanlagen – fahrtenreduzierend. Kundschaft bzw. Besucher/innen werden so mittelbar motiviert, den öffentlichen Verkehr oder Langsamverkehr zu nutzen. Dies wird gegebenenfalls durch ein allfälliges freiwilliges Mobilitätsmanagement der örtlichen Unternehmen mittels begleitender Massnahmen noch unterstützt.

Als private Parkplätze gelten solche, die nicht öffentlich zugänglich sind. Sie dürfen nicht für Kunden und Besuchende nutzbar gemacht werden. Private Parkplätze dürfen für Beschäftigte und Bewohner – auch im Sinne der Standortattraktivität – im gemäss Ziff. 33.1 definierten Umfang auf der eigenen Parzelle errichtet werden. Anstelle von privaten Parkplätzen für Beschäftigte und Bewohner besteht auch die Möglichkeit eines Einkaufs in einer Sammelparkierungsanlage. Um die Einhaltung des Fahrtenplafonds zu gewährleisten, d.h. die Verkehrsentstehung steuern zu können ist es aber entscheidend, dass diese Parkplätze nicht

öffentlich zugänglich sind, sondern Kunden und Besucher die kostenpflichtigen Sammelparkierungsanlagen zur Parkierung in Anspruch nehmen müssen.

Werden private, nicht öffentlich zugängliche Parkplätze innerhalb von Sammelparkierungsanlagen erstellt, so sind ihre Fahrten zusammen mit denjenigen der Anlage zu erheben und nicht als berechnete Fahrten in das Nutzungskataster einfließen zu lassen.

Die weiteren Parkplätze, d.h. insbesondere solche für Kunden und Besuchende, dürfen einzig in bewirtschafteten Sammelparkierungsanlagen errichtet werden. Das Ziel, mit der Bewirtschaftung einen Druck – hin zur Nutzung alternativer Transportformen (ÖV, Langsamverkehr) – auszulösen und die Bewirtschaftung dauerhaft beeinflussen zu können unterscheidet die Sammelparkierungsanlagen von grösseren Parkierungsanlagen einzelner Bauberechtigter, wie sie ohne Spezialregelung möglich wären. Die Sammelparkierungsanlagen sind öffentlich zugänglich zu machen.

Sammelparkierungsanlagen bestehen bereits heute am Leimgrubenweg und über den Gleisen an der Frankfurt-Strasse. Diese werden in das künftige Parkierungs- und Controllingsystem einbezogen. Ziel der Regelung ist es auch, mit zusätzlichen Anlagen bestehende Parkplätze im Strassenraum innerhalb des Dreispitz' abzubauen. Eine entsprechende Regelung treffen die Entwicklungsträger vertraglich. Dabei wird insbesondere Platz für die ökologische Vernetzung geschaffen. Anstelle von heutigen Kleinparkierungsanlagen treten künftig Pocket-Parks.

Die Lage und Anbindung ans Strassennetz der zentralen Sammelparkierungsanlagen haben massgebenden Einfluss auf die Verkehrsabwicklung im und um den Dreispitz. Daher ist bei der Konzipierung von Sammelparkierungsanlagen die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten mit zu berücksichtigen. Die entsprechenden Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts haben Abhängigkeiten untereinander und sind daher in gegenseitiger Abstimmung weiterzuentwickeln.

Im Grundsatz sollen die Sammelparkierungsanlagen die Erreichbarkeit der kundenorientierten Nutzungen ermöglichen, auf möglichst direktem Weg an die Groberschliessung angebunden sein, und sich gut auf die Anschlüsse des umliegenden, übergeordneten Strassennetzes verteilen. Je nach geschätztem Fahrtenaufkommen einer Sammelparkierungsanlage sind bei der weiteren Planung Verkehrsgutachten mit dem Nachweis insbesondere der verkehrlichen Machbarkeit einzufordern. Ein solches Gutachten kann bei mehr als 50 Kurzzeit- resp. 100 Langzeit-Parkplätzen eingefordert werden (gemäss Anhang A zum Formular ‚Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen‘ des Bauinspektorats).

#### **Erläuterung zu Ziffer 33.4:**

Waren- und Umschlagplätze – sofern für den einzelnen Betrieb erforderlich – sind innerhalb der Regelbauareale einzurichten und als solche zu kennzeichnen. Sie sind nicht als allgemein zugängliche Parkierungsflächen zur Verfügung zu stellen. Ausser für den vorgesehenen Zweck dürfen sie nicht als Parkplätze genutzt werden. Dies ist wesentlich, um die Vorgaben und Instrumente zur Steuerung des Fahrtenaufkommens im Sinne des Fahrtenplans nicht zu unterlaufen.

**34. Fahrten von Motorfahrzeugen, Controlling**

- 34.1 Die durchschnittliche Anzahl Fahrten von Motorfahrzeugen pro Tag (DTV) vom und zum gesamten Perimeter Dreispitz (Basel-Stadt und Münchenstein) ist auf 34'500 Fahrten begrenzt.
- 34.2 Der Regierungsrat regelt die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein.
- 34.3 Die Liegenschaftseigentümerin erstattet den Bewilligungsbehörden periodisch oder auf Verlangen Bericht über die entwicklungsbedingten Veränderungen im Bereich Motorfahrzeugfahrten und Parkierung.
- 34.4 Der Regierungsrat kann in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein und auf Antrag der Liegenschaftseigentümerin eine zeitweilige Überschreitung des Fahrtenplafonds bewilligen, wenn diese die Einhaltung des Fahrtenplafonds in nützlicher Frist zusichern kann.

**Erläuterung zu Ziffer 34.1:**

Bereits der Städtebauliche Rahmenvertrag legt den Fahrtenplafond für den gesamten Dreispitz fest. Ausgehend von den Resultaten der vorgenommenen Projektbeurteilung Umwelt (siehe Kap. 4.3.3) und den daraus abgeleiteten umweltrechtlichen Entwicklungsvorgaben wird dort das tägliche Verkehrsaufkommen auf maximal 32'000 Personenwagen (inkl. Lieferwagen) und maximal 2'500 Lastwagen (schwerer Nutzverkehr) begrenzt. Die Zahlen beziehen sich auf die maximale durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV). Motorradfahrten sind dabei beinhaltet, da sie auch gemäss Auslegung der Parkplatzverordnung (PPV) wie Personenwagen zu beurteilen sind und da es sich um eine umweltrechtliche Festsetzung handelt (demgegenüber werden Mofafahrten nicht berücksichtigt). In diesen Vorschriften wird die Unterscheidung zwischen Lastwagen und Personenwagen nicht weiter vorgenommen: Zum ersten wäre der Mehraufwand im Vollzug nicht angemessen, zum zweiten wird die Schwelle von 2'500 Fahrten im Bereich Lastwagen bereits heute nicht mehr erreicht und zum dritten ist davon auszugehen, dass die Lastwagen-Anteile, die hinsichtlich ihrer Auswirkungen zu Kapazität, Luft, Lärm und Sicherheit ca. 3 bis 4 mal gewichtiger sind, durch die Transformation weiter abnehmen. In das Fahrtenplafonds nicht eingeschlossen werden Fahrten des öffentlichen Verkehrs sowie von Mofas und Elektrovelos.

Die Nutzungsplanung übernimmt diese Fahrtenzahl in ihrer grenzüberschreitenden, für die Umweltauswirkungen relevanten Gesamtschau. In welchem Teilgebiet die Fahrten entstehen, ist dagegen sekundär und wird daher auch nicht festgeschrieben. Eine solche Verteilung ist aufgrund der langen Transformationszeit und der daher definierten Nutzungsflexibilitäten weder möglich, da die Fahrten direkt von den künftige realisierten Nutzungsarten abhängen werden, noch handhabbar, da die Parkierung an der Kantonsgrenze auch grenzüberschreitend erfolgen kann, noch hinsichtlich der Umweltauswirkungen zielführend, da die Luftbelastung sich räumlich nicht beliebig genau abbilden lässt.

Vorbehalten der Überschreitungsmöglichkeit gemäss Ziff. 34.4. bedeutet die Begrenzung der Fahrten, dass bei einer Überschreitung dieses Plafonds für den gesamten Bebauungsplanperimeter Bewilligungen für Neu- und Umbauten oder für Umnutzungen mit Mehrverkehr

bzw. mehr Emissionen als die jeweilige Bestandesnutzung nicht mehr zulässig sind. Darum sieht die Nutzungsplanung keine weiteren Sanktionen vor, wie sie z.B. das Bau- und Planungsgesetz für Einzelanlagen kennt, falls sie den Regelungen zum Fahrtenmodell unterstehen.

Ohnehin ist die Fahrtenplafonierung im Dreispitz von dem gesetzlichen ‚Fahrtenmodell‘ (§§ 75a ff. BPG) zu unterscheiden. Der Dreispitz stellt im Ganzen keine verkehr-intensive Einrichtung dar, da kein funktionaler Zusammenhang zwischen der Vielzahl der Bauberechtigten besteht. Insofern finden auch die gesetzlichen Sanktionsmechanismen (§ 75c BPG) keine Anwendung, vielmehr stellen die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes eine eigenständige spezialrechtliche Regelung dar. Sollte eine Anlage innerhalb des Dreispitz' selbst als verkehr-intensive Einrichtung gemäss Gesetz einzustufen sein – der bestehende kantonale Richtplan bildet das Einkaufszentrum im Teilgebiet Nord als ‚Ausgangslage‘ als solche ab – dann kommen die allgemeinrechtlichen Vorschriften des BPG zur Anwendung, ohne dass die Regelungen zum Dreispitz die gesetzlichen aushebeln. Die in solch einem Fahrtenmodell zugesprochenen Fahrten wären letztlich vom Gesamtfahrtenplafond Dreispitz abzuziehen, da auf sie ein Anspruch erhoben werden kann.

#### **Erläuterung zu Ziffer 34.2:**

Die Umsetzung über die Kantonsgrenze wird den Exekutiven (Regierungsrat sowie Gemeinderat Münchenstein) delegiert, die dazu vertragliche Regelungen vornehmen. Eine Koordination mit der Gemeinde Münchenstein ist erforderlich, da es sich bei den Festsetzungen um solche handelt, die sich auf den Perimeter des gesamten Dreispitz beziehen, und damit über den baselstädtischen Teil des Dreispitz' hinausreicht.

#### **Erläuterung zu Ziffer 34.3:**

Den Plafond von 34'500 Motorfahrzeugfahrten DTV einzuhalten ist Voraussetzung für die Realisierbarkeit der baulichen Verdichtung sowie der angestrebten Nutzungsvielfalt im Dreispitz. Die Erhebung der Fahrten erfolgt einerseits mittels Zählung von Ein- und Ausfahrten der Sammelparkierungsanlagen sowie andererseits mittels Berechnung der Fahrten von privaten Parkplätzen aufgrund eines festgelegten spezifischen Verkehrspotenzials (siehe Erläuterung zu Ziff. 33.1).

Die Berichterstattung der Liegenschaftseigentümerin (auf Grundlage des Nutzungskatasters, Ziff. 12 dieser Vorschriften) gegenüber der Gemeinde Münchenstein und dem Kanton Basel-Stadt schafft Transparenz über den jeweiligen Entwicklungsstand: Jene berechneten und gezählten Fahrtenanteile sind so zu jedem Zeitpunkt nachzuvollziehen. Um nicht nur ein Bilanzieren sondern auch ein Regeln im Sinne eines Controllings zu ermöglichen, ist vorgesehen, dass bereits zu Zeitpunkten des 90%igen bzw. 95%igen Erreichens des Fahrtenplafonds Massnahmen zu ergreifen sind. Dies wird vertraglich zwischen den Entwicklungsträgern geregelt (siehe Kap. 5.5.5). So ist sichergestellt, dass bereits vor einem allfälligen Erreichen von 100% des Fahrtenlimits gegengesteuert wird. Bewusst wird davon abgesehen, die möglichen Massnahmen festzusetzen, da sie stets hinsichtlich des jeweiligen BGF-Potenzials zu würdigen sind, welches zum entsprechenden Zeitpunkt realisiert ist. Die Behörden können – falls dies erforderlich erscheint – auch eine Gesamtdarstellung der Fahrten verlangen.

**Erläuterung zu Ziffer 34.4:**

Im Transformationsprozess des Dreispitz' ist es denkbar, dass zu einem Zeitpunkt der Fahrtenplafond fast erreicht ist und mit der Realisierung einer weiteren Neu- bzw. Umnutzung überschritten würde. Kann durch die Liegenschaftseigentümerin nachgewiesen werden, dass – in Kenntnis einer kurzfristigen Nutzungsaufgabe anderer Nutzungen und damit einer gesicherten Reduktion von Fahrten – eine solche Überschreitung nur von zeitweiliger Dauer ist, verfügt der Regierungsrat mit der Festsetzung über die Möglichkeit, eine zeitweilige Überschreitung des Fahrtenplafonds zu bewilligen. Dabei muss eine Überschreitung den Umständen angemessen sein: Die mögliche Frist ist zum einen an das beantragte Ausmass zu koppeln; sie muss zum anderen deutlich unter Horizont der Nutzungsplanung selbst liegen, um die Ziele des Bebauungsplans nicht zu unterlaufen. Daher ist eine maximale Dauer allfälliger Überschreitungen von acht Jahren nicht zu überschreiten. Zudem sind Auswirkungen auf die Nachbarquartiere besonders zu berücksichtigen. Der Regierungsrat verknüpft die Bewilligung mit geeigneten Auflagen bzw. mit Sanktionen. Auch hier regelt der Regierungsrat wie allgemein gemäss Ziff. 34.2 die Umsetzung mit der Gemeinde Münchenstein.

**35. Abstellplätze für Velos und Mofas**

In den einzelnen Teilgebieten sind ausserhalb der Regelbauareale sowie auf den Parzellen ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

**Erläuterung zu Ziffer 35:**

Weiterer Steuerungsansatz des Fahrtenaufkommens im Dreispitzareal ist die Attraktivitätssteigerung des Langsamverkehrsnetzes sowie die Optimierung der Rahmenbedingungen für die Nutzung des Velos. Damit soll zur Reduktion von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs beigetragen werden. In diesem Kontext ist es wichtig, dass sowohl auf den einzelnen Parzellen (im Zuge der Realisierung baulicher Vorhaben) sowie ausserhalb der Regelbauareale ausreichend hochwertige Abstellanlagen für Velos bereitgestellt werden. Diese sind an zweckmässigen Lagen zu platzieren, soweit möglich gedeckt, sicher zu erreichen und einer gewissen sozialen Kontrolle des öffentlichen Raums unterstellt. Bereits der Städtebauliche Rahmenvertrag sieht vor, dass zu erarbeitende Richtlinien Aussagen zur Fragen der Erschliessungsanlagen aufzuzeigen haben (Art. 4 Abs.1 lit. k SRV).

Die Quantifizierung der erforderlichen Abstellplätze für einzelne private Vorhaben erfolgt auf Grundlage der kantonalen Velorichtlinie. Der räumliche Bedarf für Abstellanlagen von Mofas ist nicht weiter geregelt. Er soll aber die Veloparkierung nicht negativ beeinflussen.

### 5.3.9 Abschnitt I: Baubewilligungsverfahren

Das Baubewilligungsverfahren ist durch das Bau- und Planungsgesetz bestimmt (§§ 84ff. BPG). Im Dreispitz ist als Sonderfall die besondere Eigentumsstruktur mit Baurechten und Unterbaurechten zu beachten. In diesen ist festgelegt, dass die Liegenschaftseigentümerin alle Baubehgehren unterzeichnen muss. Bisher war dies zudem in der Dreispitz-Verordnung festgeschrieben (§ 20 DsV, siehe Kap. 5.4). In den vorliegenden Bebauungsplan-Vorschriften ist diese Pflicht nicht aufgenommen, da die (private) Liegenschaftseigentümerin im Gegensatz zur ehemaligen kantonalen Dreispitzverwaltung Baubehgehren nicht mehr ablehnen darf. Sie ist – neben der privatrechtlich weiterhin geltenden Unterschriftspflicht – durch die neuen Vorschriften auf mehrere Arten in den Prozess der Baubehgehren eingebunden und kann so ihre Steuerungsaufgabe wahrnehmen:

- Jedem Begehren ist ein Katasterauszug (Ziff. 12 dieser Vorschriften) beizulegen, so dass die Liegenschaftseigentümerin über alle Nutzungsveränderungen und Bautätigkeiten informiert ist.
- Die Liegenschaftseigentümerin vergibt alle Bruttogeschossflächen über der Schwelle der AZmin bzw. der Bestandese Erweiterung und kann so Nutzungen und Städtebau mitbestimmen. Dabei trägt sie zur Etablierung der Mindestwohnanteile bei.
- Die Liegenschaftseigentümerin verpflichtet sie sich für die Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Dreispitz-internen Erschliessung, der Sammelparkieranlagen sowie der Pflichtfreiflächen und der ökologischen Ausgleichsflächen.
- Durch die Führung eines Lärmkatasters kann die Liegenschaftseigentümerin bei der Entwicklung neuer lärmempfindlichen Nutzungen behilflich sein, ohne die bestehenden Betriebe zu verdrängen.

Damit ist die Liegenschaftseigentümerin (wie bisher) immer erste Anlaufstelle bei jedem neuen Projekt. Bei weiterführenden Fragen, z.B. bezüglich des Lärmschutzes oder des ökologischen Ausgleiches, wird sie an die zuständigen Fachstellen weiter verweisen.

In den Gebieten mit Planungspflicht ist jedes Begehren über das Mass der Bestandese Erweiterung mit den Behörden abzustimmen, da diese durch die Planungspflicht ein Folgeverfahren auslösen.

### 36. Ergänzende Bestimmungen

36.1 Eine Baubewilligung ist in Ergänzung zu den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich für die Erstellung, die Veränderung, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung von Bauten und Anlagen von Pflichtfreiflächen und Verkehrserschliessungen.

36.2 Die Bewilligungsbehörde kann einen Nachweis zur Intensität der Kundenfrequenz oder der Verkehrserzeugung verlangen. Wird Antrag auf Abweichung von der Nutzungsart gemäss Ziff. 33.1 gestellt, ist ein Nachweis zwingend.

#### Erläuterung zu Ziffer 36.1:

Der Bebauungsplan schreibt aufgrund des hohen Anteils an Arbeitsgebieten und der gegebenen Struktur gegenüber anderen Gebieten der Stadt für den gesamten Dreispitz quantitativ einen geringen Freiraumanteil vor, allerdings mit hohen Qualitätsanforderungen. Ebenso

definiert er aufgrund der gegebenen Struktur eine interne Erschliessung, die nicht als Allmend durch die öffentliche Hand realisiert wird (sondern durch die Liegenschaftseigentümergein, siehe Art. 4 Abs. 3 SRV). Zur Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplans bedarf es daher der Prüfung bei der Erstellung, der Veränderung, der Erweiterung, des Wiederaufbaus und der Beseitigung von Bauten und Anlagen von Freiräumen und Erschliessungsanlagen in einem Baubewilligungsverfahren, auch wenn diese gemäss dem geltendem Recht nur als meldepflichtig oder gar als bewilligungsfrei eingestuft werden. Demzufolge sind Erschliessungsanlagen inklusive Beläge, Entwässerungen und Beleuchtungen sowie Freiflächen (‚Gartengestaltungen‘) im Dreispitz bewilligungspflichtig (in Abweichung zu § 28 BPV bzw. § 14 ABPV).

**Erläuterung zu Ziffer 36.2:**

Die Einhaltung des Fahrtenplafonds gemäss Ziff. 34 dieser Vorschriften ist zwingend. Ist es Absicht, von den Bemessungskennwerten für Abstellflächen gemäss Ziff. 33.1 abzuweichen, so ist es daher zwingend, die Intensität des durch die Nutzung erzeugten motorisierten Individualverkehrs nachzuweisen, um die Überprüfung der (Fahrten-) Zielkonformität des Vorhabens vornehmen zu können.

Aufgrund der Offenheit und Unvorhersehbarkeit der Entwicklung kann es für die Bewilligungsbehörde erforderlich sein, einen solchen Nachweis in begründeten Fällen auch ohne Abweichungsbegehren zu fordern.

**37. Ausnahmen**

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

**Erläuterung zu Ziffer 37:**

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern diese Abweichung die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt. In Interessenabwägungen sind dabei insbesondere auch die im städtebaulichen Rahmenvertrag genannten Entwicklungsziele zu berücksichtigen.

### 5.3.10 Abschnitt K: Übergangsbestimmungen

#### **38. Übergangsbestimmungen**

Der Regierungsrat kann in begründeten Fällen und auf Antrag der Liegenschaftseigentümerin eine befristete Abweichung von Ziff. 3 bewilligen.

#### **Erläuterung zu Ziffer 38:**

Alle Erschliessungsanlagen sind künftig öffentlich zugänglich zu machen, dies ist erklärtes Ziel der Entwicklungsträger. Heute jedoch sind weite Teile des Dreispitz' eingezäunt und nachts sowie am Wochenende mit Toren verschlossen. Diese können dann nur von den Nutzern geöffnet werden. Ein schneller Übergang vom geschlossenen zum offenen Zustand kann rechtliche Probleme für die einzelnen Betriebe mit sich bringen, die auf einen Schutz durch die Schliessung angewiesen sind. Deshalb kann der Regierungsrat auf Antrag der Liegenschaftseigentümerin eine befristete Beibehaltung der Schliessungen in der Nacht und am Wochenende bewilligen, um den Übergang abzufedern. Die Abweichung soll nur in der Übergangszeit der städtebaulichen Entwicklung angewandt werden.

## 5.4 Aufhebung Dreispitz-Verordnung

Mit Beschluss vom 20. April 1950 hat der Grosse Rat den Regierungsrat zum Erlass einer Verordnung über die Bauten und die Lagerungen auf den öffentlichen Materiallagerplätzen Basel-Dreispitz ermächtigt. Der Regierungsrat hat darauf am 19. Juni 1950 die Verordnung über Bauten auf dem Dreispitz-Areal (DsV) erlassen und zuletzt am 20. November 1990 angepasst (siehe Kap. 4.2.5). Die Verordnung umfasst insbesondere Zonen- und Bauvorschriften. Sie ist durch die grossrätliche Ermächtigung rechtlich einem Bebauungsplan gleichzusetzen.

Durch die wirtschaftliche Entwicklung einerseits und die Öffnung für neue Nutzungen ab 1990 andererseits stimmt bereits die heutige Nutzung mit der ursprünglichen Zweckbestimmung öffentlicher Materiallagerplätze nur noch selten überein. Die durch den Bebauungsplan vorgesehene Transformation hat dagegen in der Nutzung praktisch keine Gemeinsamkeiten mehr. Der Ermächtigung des Grossen Rats an den Regierungsrat fehlt somit die eigentliche Grundlage. In der Folge wird daher die Dreispitz-Verordnung aufgehoben und vollständig durch den Bebauungsplan Dreispitz ersetzt. Auch auf Münchensteiner Seite, wo die Dreispitz-Verordnung bislang privatrechtlich in Baurechtsverträgen festgelegt wurde, wird sie durch den neuen Quartierplan Dreispitz ersetzt. Die Streichung der Verordnung aus den Verträgen verbleibt dabei die Aufgabe der Liegenschaftseigentümerin.

### 5.4.1 Übernahme der materiellen Inhalte

Die Regelungen der bestehenden Verordnung flossen in die Planung ein. Sie wurden mehrheitlich übernommen oder angepasst, zum Teil auch durch neue Regelungen ersetzt. Nur dort, wo keine Regelung mehr erforderlich erscheint oder sie durch das Bau- und Planungsgesetz oder die Brandschutzrichtlinien der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) ausreichend bestimmt sind, entfällt die jeweilige Vorschrift ganz. Die folgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Übernahme von materiellen Verordnungsinhalte wider:

§ DsV	Inhalt	Ziff. BP	Bebauungsplan: Übernahme (Ü) bzw. Anpassung (A). resp. Vertrag: Verpflichtung (V)	
<b>A. Allgemeine Bestimmungen</b>				
1	Geltungsbereich	Plan	Planungsperimeter (Bebauungsplan bzw. Quartierplan Münchenstein)	Ü
2	Begriffsbestimmung	2.3	Parzellen	Ü
3	Erleichterungen	37 30, 38	Ausnahmen Abweichungen	A
<b>B. Zonen- und Bauvorschriften</b>				
4	Nutzungsbestimmung	4	Nutzungstabelle, Grundzone	A
5	Übernahme Baugesetz (Baulinien)	--	(§ 55 BPG gilt ohnehin)	--
6-8	Wirkung der Parzellengrenzen als Baubereiche, Überschreitungs-möglichkeiten	14 Plan	Regelbauareale	A Ü
9	Fenster	--	(keine Regelung erforderlich)	--
10	Scheidemauern	--	(§ 47 BPG gilt ohnehin)	--
11-13	Bauhöhen, Dachneigung, Überschreitungs-möglichkeiten	16 23,26	Lichteinfall Bauvolumen	A
14-16	seitliche Gebäudeabstände	-- 28	Teilgebiet Mitte: entfällt (es gelten die Richtlinien VKF) Teilgebiet Wien-Strasse	-- A
17	Bauten über Strassen/ Gleisen (Passerellen, Vordächer)	14.2 15	Vordächer ausserhalb Regelbauareale	Ü A
18	Bauart/ Brandschutz	--	(es gelten die Richtlinien VKF)	--
19	Parkierung	33	Autoparkplätze	A
<b>Vorschriften zu Verfahren und Betrieb</b>				
20	Genehmigung Bauvorhaben durch die Dreispitzverwaltung		entfällt	--
		5 12 29 3, 31-32 33.3	durch Bebauungsplan definierte Kompetenzen und Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümerin: Vergabe BGF Führung des Nutzungskatasters Einsatz Gestaltungsbeirat (Erstellung Frei-/ Ausgleichsflächen) (Erstellung Sammelparkierung)	A   V V
21	Betriebsbewilligung	--	entfällt	--
22	Kontrollen	--	entfällt	--

Das die Verordnung ergänzende Betriebsreglement für die öffentlichen Materiallagerplätze Basel-Dreispitz (SGS 685.340) ist ebenfalls aufzuheben durch ein Reglement der Liegenschaftseigentümerin bzw. durch vertragliche Regelungen zu ersetzen.

## 5.5 Vertrag zum Bebauungsplan

Bei der Entwicklungsplanung Dreispitz handelt es sich um eine öffentlich-private Entwicklungsträgerschaft zwischen dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein sowie der heute alleinigen Liegenschaftseigentümerin, der Christoph Merian Stiftung (CMS). Zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft bilden sie gemäss dem Städtebaulichen Rahmenvertrag die Entwicklungsträger. Nach dem Kauf der baselstädtischen Dreispitzverwaltung durch die CMS gingen auch die vormals im baselstädtischen Besitz befindlichen Baurechte an die CMS über, sowie die Verpflichtung des Betriebs des gesamten Dreispitz'. Heute hat die CMS daher eine sehr hohe Steuerkompetenz. Sie ist erste Ansprechpartnerin gegenüber den Bauberechtigten, zeichnet verantwortlich für Arealbetrieb und Freiflächen und ist darüber hinaus im Besitz eigener Parzellen, mit der sie die Transformation des Dreispitz' im Sinne der Entwicklungsplanung steuern kann (insbesondere im Perimeter Kunstfreilager, Münchenstein). Die spezifische Rolle, die der CMS zukommt, ist zugleich für alle Entwicklungsträger die Chance, ergänzend zu den grundeigentümerverbindlichen Festsetzungen der Nutzungsplanung weitere Punkte vertraglich in Rechtsform zu bringen und damit die Festsetzungen offener gestalten zu können. Erst solch eine Flexibilität ermöglicht es, auf die Langfristigkeit des Transformationsprozesses angemessen reagieren zu können. Die Vertragsregelungen ergänzen einerseits die Festsetzungen und regeln andererseits eigene Themen. Mit dem Vertrag zum Bebauungsplan kann zudem der spezifischen kantonsgrenzüberschreitenden Situation entsprochen werden. Für die Vertragsunterzeichnung ist seitens der Gemeinde Münchenstein und dem Kanton Basel-Stadt die Exekutive zuständig.

Mit diesem Kapitel soll nicht der Anspruch erhoben werden, eine Begründung und Abwägung einzelner Vertragsinhalte vorzunehmen. Vielmehr soll es zum besseren Verständnis des Bebauungsplans dienen, da die Flexibilität seiner Vorschriften eine Regelung der künftigen Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und CMS bedingen. Bei allfälligen Landabtretungen ist die CMS verpflichtet, ihre Vertragsverpflichtungen an die Rechtsnachfolge zu übertragen. Der Vertrag zum Bebauungsplan ergänzt den Städtebaulichen Rahmenvertrag (siehe Kap. 4.2.1).

### 5.5.1 Allgemeine Bestimmungen

Mit den Allgemeinen Bestimmungen werden im Wesentlichen die Ziele der Entwicklungsplanung (in Verweis auf den Städtebaulichen Rahmenvertrag), der räumliche Geltungsbereich sowie die Vertragsgrundlagen geregelt.

### 5.5.2 Art und Mass der Nutzung

An den Steuerungsansatz, dass Nutzungen nach Art und Mass im Rahmen der Festsetzung zulässig sind, schliessen sich Fragen an, wie Umsetzung und Vollzug erfolgen.

Zur Umsetzung der BGF-Kontingente wird vertraglich geregelt, dass die Liegenschaftseigentümerin eine Strategie zum Umgang mit den für sie verfügbaren Kontingenten als Referenz darzulegen hat. Bei BGF-Transfers mit räumlich-funktionaler Auswirkung sowie über die Grenze hinweg hat die Zustimmung durch die Entwicklungsträgerdelegation zu erfolgen. Zur

laufenden Überprüfung des Wohnanteils dient das Nutzungskataster. Dabei wird vertraglich festgehalten, dass die Liegenschaftseigentümerin im Rahmen der Gestaltung und Vergabe der (Unter-) Baurechte die Vergabe von zusätzlichen Kontingenten mit der Umsetzung von Wohnflächen verpflichtend verknüpft. Zudem verpflichtet sich die Liegenschaftseigentümerin zur Umsetzung eines gegenüber dem Bebauungsplan erhöhten Wohnanteils von 50% für den Bereich der Wien-Strasse, um den zu Ziff. 7 der Bebauungsplan-Vorschriften beschriebenen Anforderungen besser zu entsprechen. Auch wird mit den Regelungen die Möglichkeit einer qualitätssichernden Begleitung allfälliger BGF-Transfers gesichert.

Zu Ziff. 12 der Bebauungsplan-Vorschriften wird vertraglich u.a. festgehalten, dass das Nutzungskataster durch die Liegenschaftseigentümerin auf eigene Kosten zu führen und es den Vertragsparteien wie den Bauberechtigten jederzeit zur Verfügung zu stellen ist. Räumlich differenziert sind auszuweisen: die nutzungsbezogenen BGF, die vorhandenen Freiflächen, die realisierten Flächen für den ökologischen Ausgleich, Parkierungsflächen (inkl. Details der Bewirtschaftung, Lage und Zugänglichkeit) sowie die Fahrtenzahl für den Gesamtperimeter (mit Details zur Ermittlung, sowie ein Verweis auf eine Vollzugsvereinbarung).

Neben dem Nutzungskataster wird die Liegenschaftseigentümerin in Konkretisierung des Städtebaulichen Rahmenvertrags verpflichtet, ein Lärmkataster zu erstellen. Damit wird ein höheres Mass an Vollzugssicherheit geboten, es können allfällige Konflikte mit Lärmemittenten transparent aufgezeigt werden um einen angemessenen Umgang mit der jeweils spezifischen Situation zu ermöglichen.

### **5.5.3 Bauvorschriften, Gestaltung**

Fragen des Lärmschutzes und Störfalls sind im Rahmen der Transformation insofern zentral, da eine Nutzung zum dauerhaften Aufenthalt potenzielle Konflikte mit vorhandenen Emittenten oder Störfallbetrieben nicht ausschliessen. Die Liegenschaftseigentümerin wird insbesondere verpflichtet, hinsichtlich Lärmemittenten auf angemessene Massnahmen zur Sanierung hinzuwirken.

Zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung sind gemäss Ziff. 29 der Bebauungsplan-Vorschriften vorberatende Gremien einzurichten, der Vertrag regelt weitere Details. So zum Einsitz (Delegierte der Entwicklungsträger sowie weitere Fachleute unter gebietshoheitlicher Zuständigkeit), zu den Kompetenzen, zur grenzüberschreitenden Koordinationspflicht (insbesondere an der Wien-Strasse) sowie zur Kostenübernahme (durch Gemeinde Münstenstein, bzw. Kanton Basel-Stadt).

### **5.5.4 Freiräume und ökologischer Ausgleich**

Sowohl Pflichtfreiflächen als auch ökologischer Ausgleich sind durch die Liegenschaftseigentümerin umzusetzen. Sie kann diese Pflicht Dritten übertragen. Basis für die Umsetzung bilden die Richtlinien für die Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen sowie der Erschliessungsanlagen gemäss dem Städtebaulichen Rahmenvertrag. Vertraglich geregelt werden dabei die rechtliche Sicherung der Flächen sowie die Umsetzung der ökologischen Vernetzungskorridore.

### 5.5.5 Mobilität

Zur Parkierung wird insbesondere Ziff. 33.3 der Bebauungsplan-Vorschriften (Sammelparkierungsanlagen) betreffend Zugänglichkeit und Bewirtschaftung konkretisiert. Bei der Projektierung neuer Anlagen sind die Planungen bezüglich Umwelt- und Verkehrsauswirkungen im Rahmen der Entwicklungsträgerdelegation frühzeitig zu koordinieren. Hinsichtlich der Erstellung von Sammelparkierungsanlagen wird geregelt, dass bestehende Parkplätze ausserhalb der Regelbauareale im Rahmen der Möglichkeiten schrittweise abzubauen sind.

Zudem wird der Tatbestand des Falschparkierens definiert und die Kompetenz der Sanktion an die öffentliche Hand übertragen.

Zum Fahrtencontrolling wird das Vorgehen zur Sicherung der Einhaltung des Fahrtenplafonds über den gesamten Dreispitz gemäss Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften präzisiert. Es ist eine Regelung mit folgenden drei Stufen vorgesehen, die jeweils integral über den gesamten Dreispitz Anwendung finden:

- Wird der Fahrtenplafond zu 90 % erreicht, so sind von der Liegenschaftseigentümerin Massnahmen zur weitergehenden (fahrtenreduzierenden) Steuerung des Fahrtenaufkommens vorzulegen und umzusetzen.
- Wird der Fahrtenplafond zu 95 % erreicht, werden durch die Entwicklungsträgerdelegation geeignete Massnahmen definiert und durch die Liegenschaftseigentümerin umgesetzt.
- Haben die vorgenannten Massnahmen nicht den erwarteten Erfolg, so können die Gemeinde Münchenstein sowie der Kanton Basel-Stadt eine Verschärfung verlangen.

Beim Vorschlag der jeweils zu treffenden Massnahmen ist zu würdigen, wie hoch der Anteil der bereits realisierten Ausnutzung an den insgesamt möglichen Bruttogeschossflächen zum jeweiligen Zeitpunkt ist. Gleichzeitig ist nicht vorgesehen, dass ein linearer Bezug zwischen Erreichung des Fahrtenplafonds und der BGF-Erreichung einzuhalten ist. Dies ist angemessen, da die 90%-Regelung schon relativ bald greifen wird. Somit könnte einer massiven Entkopplung von Fahrtenzunahme und tatsächlicher Verdichtung recht unmittelbar gegengesteuert werden. Bei der Systematik der Erhebung der Fahrten (Berechnung und Zählung) ist zu berücksichtigen, dass Fahrtenveränderungen im Bestand aufgrund der Menge von Einzelfällen nur schwer zu erheben sind. Daher sieht das Vorgehen vor, den Bestand durch Berechnung einzustellen. Fahrten der Einstellhallen können dagegen bewirtschaftet werden. Für die Zählung der Fahrtenzahlen DTV an den Einstellhallen erscheint ein Jahresmittel geeignet, wobei die Frage des Nachweises unter Einbezug der katasterführenden Stelle zu erfolgen hat. Vollzugsbehörde des Fahrtencontrollings wird das Bauinspektorat, in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen sein. Es ist bewusst, dass für eine Steuerung, die mobilitätslenkende Wirkung entfalten soll, die Kosten von Parkplätzen deutlich sein müssen und durch die Preisstruktur dem Effekt entgegenzuwirken ist, dass sich Parkplätze besonders schnell umschlagen.

### 5.5.6 Erschliessung

Das Strassenareal zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben ist vertraglich vereinbarte Aufgabe der Liegenschaftseigentümerin. Basis für die Umsetzung bilden die Richtlinien für die Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen sowie der Erschliessungsanlagen gemäss Städtebaulichem Rahmenvertrag. Die Liegenschaftseigentümerin ist dabei auch zuständig für die Verbreiterung der Frankfurt-Strasse und deren Abstimmung mit der Entwicklung der einzelnen betroffenen Parzellen.

Vertraglich wird geregelt, dass für den Langsamverkehr mit der Neugestaltung von Anlagen der Verkehrserschliessung Verbesserung zu erreichen sind. Fussgängerverbindungen sind durch die Liegenschaftseigentümerin in den festgelegten Korridoren zu realisieren und innerhalb von Regelbauarealen grundbuchlich zu sichern.

Die öffentliche Hand ist zuständig für die Erstellung und Betreuung der Infrastruktur des öffentlichen Verkehrs, insbesondere der Einführung der vorgesehenen neuen Tramlinie durch den Dreispitz. Für die Entwicklung wäre eine Umsetzung der Tramlinie ab ca. 2019 sinnvoll. Im Gegenzug zeichnet sich die Liegenschaftseigentümerin im Vertrag für die Nutzbarkeit des künftigen Tramtrassees insofern verantwortlich, dass die dazu erforderlichen Flächen für die Nutzung als Tramtrasse zeitgerecht zur Verfügung stehen. Sie verlagert dazu in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten die Gleisanlagen für den Güterbahnbetrieb. Dazu steht ihr der im Bebauungsplan freigehaltene Korridor zur Verfügung, dessen Verfügbarkeit sie eine Abstimmung mit den heute bestehenden Nutzungen herstellt.

Der Unterhalt der übrigen Gleisanlagen ist im Sinne der ökologischen Vernetzung vorzunehmen.

### 5.5.7 Verfahren

Hinsichtlich Verfahrensfragen in den Bebauungsplanvorschriften regelt der Vertrag die Zuständigkeiten von Entwicklungsträgerdelegation sowie der beteiligten Gremien, insbesondere auch bei grenzüberschreitenden Aspekten und zu Varianzverfahren.

### 5.5.8 Übergangs- und Schlussbestimmungen

Der Vertrag zum Bebauungsplan bindet die Liegenschaftseigentümerin und die öffentliche Hand (Kanton Basel-Stadt und die Gemeinde Münchenstein). Er ist trilateral angelegt und bindet in den einzelnen Bestimmungen jeweils diejenigen Partner, die davon betroffen sind. Der Vertrag tritt in Kraft, sobald er durch die Exekutiven sowie die Liegenschaftseigentümerin unterschrieben ist und der Bebauungsplan in Basel-Stadt und der Quartierplan in Münchenstein genehmigt sind.

Die Liegenschaftseigentümerin beabsichtigt keinen Verkauf der Liegenschaften Dreispitz. Gemäss dem Testament ihres Gründers Christoph Merian ist das der ‚lieben Vaterstadt‘ vermachte Kapital in seiner Substanz zu erhalten. Falls künftig doch einmal ein gesamter oder teilweiser Verkauf der Liegenschaften erfolgen sollte, regelt der Vertrag die Überbindung der Rechte und Pflichten auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger. Würden die bestehenden grossen Parzellen jedoch in viele kleine aufgeteilt, wäre die Situation aus Sicht der Nutzungsplanung neu zu überprüfen und gegebenenfalls eine Überarbeitung vorzunehmen.

## 5.6 Bau- und Strassenlinien

Bau- und Strassenlinien werden durch den Regierungsrat beschlossen, wenn Bebauungspläne keine abweichende Festlegung dazu treffen (§§ 101, 106 BPG). An den Zonengrenzen des Dreispitz' zur Allmend bestehen heute fast durchgehend Bau- bzw. Strassenlinien. Sie begrenzen die Bebauung zur Strasse hin. An Strassen ohne Linien ist die Grundstücksgrenze für die Begrenzung von Bauten massgebend (§ 13 Abs. 3 BPG).

Im Teilgebiet Mitte besteht grundsätzlich kein Änderungsbedarf der bestehenden Linien. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Regelbauareale bilden daher die vorhandenen Linien vollständig ab. In den Teilgebieten Nord und Wien-Strasse liegen die Bau- und Strassenlinien fast ausnahmslos in Gebieten mit Planungspflicht (Ziff. 13 der Bebauungsplan-Vorschriften). Dort wird sich ein allfälliger Änderungsbedarf aus der Folgestufe mit der Definition der städtebaulichen Rahmenvorgaben ergeben. In der ersten Stufe wäre eine Anpassung der Linien daher verfrüht.

Aus diesen Gründen werden die bestehenden Bau- und Strassenlinien beibehalten und keine Regelungen im Bebauungsplan vorgeschlagen.

## 5.7 Keine Entwidmungen/ Allmendbildung

Eine Umwidmung von bestehenden Anlagen der Verkehrserschliessung innerhalb des Dreispitz' zu Allmend durch das Legen von Strassenlinien und die Übernahme durch die öffentliche Hand wurde geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

Im Dreispitz befinden sich heute alle Verkehrserschliessungen mit Ausnahme der umliegenden und der beiden querenden Strassen (Dornacherstrasse, Leimgrubenweg) auf Grundstücksparzellen sowie innerhalb der Industriezone. Innerhalb des Dreispitz' bestehen keine Strassen- und Weglinien. Solange die öffentliche Hand die Baurechte bis Ende 2007 innehatte, wurden die Erschliessungsstrassen jedoch wie öffentliche Strassen behandelt. Im ‚Betriebsreglement der Dreispitzverwaltung' wurde deshalb der besondere Begriff der ‚Dreispitzallmend' definiert. Mit der Rückübernahme der Baurechte durch die Liegenschaftseigentümerin (Christoph Merian Stiftung) hat sich zwar am Charakter der Strassen nichts geändert, sie sind heute rechtlich jedoch Privatstrassen.

Von einer Umwidmung aller bestehenden Anlagen der Verkehrserschliessungen zu Allmend wurde aus raumplanerischen Gründen abgesehen, da zum einen das Strassenraster teilweise allzu engmaschig ist und die öffentliche Hand zum andern kein Interesse an der erneuten Übernahme des Güterbahnbetriebs hat. Eine Umwidmung wurde daher ausschliesslich für die Ebene der künftigen innerhalb des Quartiers besonders wichtigen Strassen – der Wien-Strasse und der Frankfurt-Strasse – geprüft. Im Teilgebiet Nord ist die Erschliessungssituation mit der zweiten Planungsstufe ohnehin neu zu definieren und wurde daher nicht untersucht. Geprüft wurden die finanziellen und rechtlichen Folgen der Umwidmung gegenüber dem Zustand ohne Allmend, sowohl für die öffentliche Hand als auch für die Liegenschaftseigentümerin. Dabei wurden auch die Kosten für künftige Neu- und Umgestaltungen der Anlagen sowie betriebliche Folgen berücksichtigt.

Eine Allmendbildung wurde bezüglich der Öffentlichkeit und verstärkten Einbindung des Dreispitz' in die städtische Struktur grundsätzlich als positiv gewertet. Zudem würde damit der bestehende rechtliche und gestalterische Sonderstatus wegfallen. Die Umwidmung von Frankfurt- und Wien-Strasse hätte jedoch zur Folge, dass neue Schnittstellen zwischen öffentlichen und privaten Anlagen (z.B. Ein-/ Ausfahrten von privaten Strassen, Bahnübergänge) entstünden. Auch müsste der Kanton die Strassen relativ kurz nach dem Verkauf der Baurechte an die Liegenschaftseigentümerin wiederum zurück erwerben. Neu- und Umgestaltungen der übernommenen Strassen zögen eine Erhebung von Erschliessungsbeiträgen durch den Kanton nach sich, was jedoch gemäss einer überschlägigen Schätzung die mutmasslichen Baukosten nicht decken würde. Eine Umlage auf die einzelnen Bauberechtigten könnte zu Ungleichgewichten gegenüber der bestehenden, gleichmässigen Finanzierung der Infrastruktur durch alle Nutzer/innen gemäss der heutigen Situation führen. Zusätzlich hätte der Kanton die langfristigen Unterhalts- und Instandhaltungskosten zu tragen. Die Liegenschaftseigentümerin würde dagegen mit der Abtretung die gestalterische und betriebliche Verantwortung (z.B. Verkehrsregime, Umschlagbetrieb, Ein-/ Ausfahrtsregelungen) verlieren, mit allfälligen Nachteilen für die einzelnen Nutzer/innen. Für die verschiedenen Strassen innerhalb des Dreispitz' bestünden unterschiedliche Zuständigkeiten. Unabhängig von der Zuordnung zu Allmend gilt das eidgenössische Strassenverkehrsgesetz (SVG, SR 741.01) in jedem Fall. Offen blieb bei der Prüfung der Status der technischen Versorgung in den Strassen (Kanalisation, Leitungen).

Eine Umwidmung wäre immer auch bezüglich der Schnittstellen mit der Gemeinde Munchenstein zu betrachten, da sowohl die Wien-Strasse als auch die Frankfurt-Strasse je zur Hälfte (längs bzw. quer geteilt) in beiden Hoheitsgebieten liegen. Bei einer Übernahme durch die öffentliche Hand ist mit einer erhöhten Komplexität zu rechnen (drei Gebietskörperschaften). Eine Umwidmung würde einen hohen Regelungsbedarf bei der Finanzierung, den Schnittstellen und der Kompetenzverteilung nach sich ziehen.

Ein Verzicht auf eine Umwidmung hat demgegenüber zur Folge, dass der Dreispitz seinen Sonderstatus behält. Die bestehenden Kompetenzen verbleiben bei der Liegenschaftseigentümerin und örtlich angepasste Lösungen können einfacher umgesetzt werden. Die öffentliche Hand hat dafür nur eine eingeschränkte Einflussnahme. Eine spätere Allmendbildung bleibt jedoch nicht ausgeschlossen. Es ist der öffentlichen Hand stets vorbehalten, mit einem Erschliessungsplan Strassenlinien festzulegen (§ 97 BPG), sofern der Erschliessungsplan dem Bebauungsplan nicht widerspricht. Eine spätere (auch schrittweise) Umwidmung von Flächen ausserhalb der Regelbauareale zu Allmend ist somit denkbar. Insbesondere ist dies bei einer Einführung einer Tramlinie durch die Wien-Strasse zu prüfen, in Abstimmung insbesondere mit dem Kanton Basel-Landschaft. Sofern sich der Bedarf ergibt, können – in Abstimmung mit der Liegenschaftseigentümerin – auch weitere interne Strassen umgewidmet werden.

Eine Einschränkung bei der späteren Übernahme ist dabei jedoch zu beachten: Die öffentliche Hand kann durch Private eben erst neu- oder umgebaute Verkehrserschliessungen aus Gründen der Submissionsgesetzgebung grundsätzlich nicht übernehmen. Dies wäre nur dann möglich, wenn die Ausschreibung dazu gemäss den Regeln einer öffentlichen Submission durchgeführt worden wäre.

Folgende Gründe haben den Ausschlag für den Verzicht auf eine Umwidmung sowie die nutzungsplanerische Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit gegeben:

- Die Interessen der öffentlichen Hand werden im Bebauungsplan festgelegt und müssen nicht über eine öffentliche Erschliessung gesichert werden. Hierzu zählen insbesondere: die Öffnung und die dauerhafte Zugänglichkeit, die Gewährleistung der inneren Erschliessung und die Gestaltqualität des öffentlichen Raums, die städtebauliche Struktur und die Identität des Orts, die Rechtssicherheit für einzelne Nutzer.
- Die Gemeinde Münchenstein hat sich eindeutig gegen eine Umwidmung ausgesprochen, damit ergibt eine Allmend in den gemeinsamen Strassen (Wien-Strasse, Frankfurt-Strasse) wenig Sinn.
- Für die Liegenschaftseigentümerin ist sowohl Abtretung als auch Verzicht darauf möglich.
- Für die einzelnen Nutzer/innen im Dreispitz wiegen mögliche Nachteile einer Umwidmung die Vorteile auf.
- Die Liegenschaftseigentümerin hat sich mit dem Städtebaulichen Rahmenvertrag (Art. 4 Abs. 3 SRV) auf die Ausarbeitung von Richtlinien für die Materialisierung, Gestaltung und Möblierung der Grün- und Freiflächen sowie der Erschliessungsanlagen verpflichtet. Eine Prüfung konkreter Neu- und Umgestaltungen findet im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens statt (erweiterte Bewilligungspflicht, Ziff. 36 der Bebauungsplan-Vorschriften).

## 5.8 Umweltverträglichkeit

In der Entwicklungsplanung wurden Fragen der Umweltverträglichkeit bereits früh untersucht (siehe Kap. 4.1.5. und 4.3.3.). Im Rahmen der Nutzungsplanung sind relevante Belange (z.B. zu den Themen Luft, Lärm, Verkehr, Energie, Boden, Störfall) materiellrechtlich zu berücksichtigen. Das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) sowie die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) regeln, wann Behörden auch zur Durchführung einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichtet sind. Hierbei muss ein unmittelbarer Anlagenbezug gegeben sein (Art. 9 Abs.1 USG), der jedoch auf Planungen, wie sie auch die Entwicklungsplanung Dreispitz darstellt, nicht zutrifft. Daher sind die in der UVPV aufgeführten Schwellenwerte für Anlagen – ab denen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist – auch nicht auf die Planung des Dreispitz' als Ganzes anzuwenden. Künftig sind im Dreispitz gemäss dem Umweltrecht voraussichtlich vor allem für grosse Parkhäuser Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen. Gemäss der kantonalen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist für Parkhäuser mit mehr als 500 Fahrzeuge grundsätzlich das Baubewilligungsverfahren das massgebliche Verfahren (§ 10 Abs. 1 UVPV BS). Die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung macht hier nur dann eine Ausnahme, wenn die Kantone für bestimmte Anlagen eine Sondernutzungsplanung (in BS: Bebauungsplan) vorsehen. Nur in diesen Fällen gilt der Bebauungsplan als das massgebliche Verfahren für die Projekt-UVP. Voraussetzung dazu ist jedoch, dass der betreffende Bebauungsplan bereits eine umfassende Prüfung des Bauprojekts auf Basis eines hinreichenden Konkretisierungsgrads ermöglicht. Diese Bedingung der Projekt-UVP ist vorliegend nicht gegeben. Im Gegenteil sind zurzeit betreffend ein allfälliges späteres Parkingprojekt verschiedenste grundsätzliche Projektparameter weder bestimmt noch bestimmbar: Ort, Anzahl Parkplätze, konkrete Erschliessungsführung, etc. Wenn entscheidende Fragen von umweltrelevanter Relevanz offen gelassen werden müssen, ist damit die Durchführung der UVP bereits im Stadium der Sondernutzungsplanung ausgeschlossen<sup>12</sup>.

Dennoch muss die Planung den Erfordernissen des Umweltgesetzes materiellrechtlich Rechnung tragen. Auch ist damit keine Aussage darüber getroffen, ob mit Folgeplanungen nicht doch Umweltverträglichkeitsprüfungen durchzuführen sind. Solche könnten sowohl bei Einzelprojekten erforderlich sein, als auch bei Sondernutzungsplanungen – insoweit dabei ein funktioneller Zusammenhang gegeben ist. Dies ist im Einzelfall zu prüfen, z.B. für die Bebauungs- resp. Quartierplanungen in der zweiten Planungsstufe gemäss Ziff. 13 der Bebauungsplan-Vorschriften. Für die Entwicklungsplanung Dreispitz als Ganzes ist dieser funktionelle Zusammenhang nicht gegeben, da es sich zwar um eine Liegenschaftseigentümerin handelt, aber die Entwicklung letztlich durch die jeweiligen Grundeigentümer im Rahmen ihrer (Unter-) Baurechte erfolgt und damit unabhängig voneinander. Insbesondere besteht auch formalrechtlich kein zweistufiges Verfahren einer Umweltverträglichkeitsprüfung, mit der eine Planung auf der hier vorgelegten, noch abstrakten Ebene evaluiert werden könnte, d.h. noch bevor die Details im Rahmen von Anlagen resp. Sondernutzungsplanungen spezifiziert werden.

---

<sup>12</sup> Rausch/ Keller: Komm. zu Art. 9 USG, 2001, RZ 37

Die materiellrechtliche Beurteilung der Umweltverträglichkeit erfolgte mit der Projektbeurteilung Umwelt (siehe Kap. 4.1.5 und 4.3.3). Aufgrund deren Ergebnisse wurde insbesondere das Fahrtenlimit festgelegt, mit dem die Entwicklung aus umweltrechtlicher Sicht bezüglich Luft und Lärm als möglich erachtet wird<sup>13</sup>. Die Projektbeurteilung Umwelt wurde dabei auf räumliche Nutzungsszenarien zum Stand von 2005 angewandt. Zwar unterscheiden sich diese im Detail von den nun mit der Planung vorgeschlagenen Festsetzungen, jedoch blieb das empfohlene Fahrtenziel unverändert und wird als solches in Ziff. 37 der Bebauungsplan-Vorschriften im gesamten Dreispitz festgesetzt. Eine erneute Simulation der Auswirkungen des Verkehrs aus Sicht Umwelt wurde in Rücksprache mit den Fachstellen nicht vorgenommen, da die räumliche Verteilung der Emissionen hinsichtlich der Themen Luft und Lärm an und für sich eine gewisse Unschärfe haben. Eine Neuberechnung hätte daher keine weiteren Erkenntnisse gebracht.

Zur Frage des Umgang mit Energievorgaben im Gebäudebereich wird auf die allgemeingesetzlichen, kantonal überdurchschnittlich hohen Standards verwiesen, sowie die Verpflichtung der Fernwärmenutzung gemäss Ziff. 19 der Bebauungsplan-Vorschriften. Darüber hinaus sollen Investoren in einer frühen Phase zur Umsetzung von noch weitergehenden Gebäudeenergiestandards animiert werden. Für alle Vorhaben regelt die Planung den ökologischen Ausgleich mit Ziff. 32 der Bebauungsplan-Vorschriften. Weitere Aussagen zu den Themen Boden, Störfall, Ausgleich sind in der Abwägung berücksichtigt und in die Planung integriert.

## 5.9 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge

Die Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

Erschliessungsbeiträge richten sich nach §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Die Fälligkeit tritt grundsätzlich mit Rechtskraft des Bebauungsplans ein. Zuständig ist das Bau- und Verkehrsdepartement.

---

<sup>13</sup> parallel dazu wurde auch die verkehrliche Machbarkeit im Rahmen des Fahrtenlimits als möglich erachtet.

## 6. Auflage- und Einspracheverfahren

Von Donnerstag, 5. Mai 2011 bis Montag, 6. Juni 2011 liegen dazu folgende Entwürfe öffentlich auf:

Auflagegegenstand:

- Entwurf Grossratsbeschluss betreffend:
  - Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Basel-Dreispez (zwischen Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und der Kantonsgrenze)
    - verbindlicher Plan im Massstab 1:1'000 mit orientierender Übersicht Dreispitz (Gesamtperimeter Basel und Münchenstein) im Massstab 1:15'000
    - Bebauungsplan-Vorschriften
  - Zonenänderungsplan (betreffend den Bereich entlang der Kantonsgrenze und Münchensteinerstrasse bis zum Leimgrubenweg; im Massstab 1:5'000)
  - Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan (betreffend den Bereich entlang der Kantonsgrenze und Münchensteinerstrasse bis zum Leimgrubenweg; im Massstab 1:5'000)
  - Wohnanteiländerungsplan (betreffend den Bereich entlang der Kantonsgrenze und Münchensteinerstrasse bis zum Leimgrubenweg; im Massstab 1:5'000)
  - Aufhebung des Grossratsbeschlusses vom 20. April 1950 betreffend die Ermächtigung des Regierungsrates zum Erlass einer Verordnung über die Bauten und die Lagerungen auf den öffentlichen Materiallagerplätzen Basel-Dreispez
- Rechtsmittelbelehrung

Orientierende Informationen:

- Planungsbericht
- orientierender Plan Erschliessungskonzept Dreispitz (im Massstab 1:2'500)
- orientierenden Übersichtsplan Parzellen/ Gebäude (im Massstab 1:1'000)
- Zusammenstellung der Nutzungen über den Gesamtperimeter (Nutzungstabellen Basel-Stadt und Münchenstein)
- Quartierplan Dreispitz (Gemeinde Münchenstein)
- Weiteren Informationen zur Entwicklungsplanung Dreispitz

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

Die Pläne und Vorschriften können werktags im Planungsamt, Rittergasse 4, 2. Stock, Ganghalle rechts, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 25 entgegen genommen. Die Unterlagen sind auch unter [www.bvd.bs.ch](http://www.bvd.bs.ch) einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis Montag, 6. Juni 2011 schriftlich und begründet an Städtebau & Architektur, Planungsamt, Rittergasse 4, 4001 Basel, einzureichen.

Zur Orientierung: Gleichzeitig mit der Planaufgabe erfolgt in der Gemeinde Münchenstein für den Quartierplan Dreispitz (Münchenstein) das Mitwirkungsverfahren.

## 7. Abstimmung und Abwägung raumwirksamer Interessen

Nach kantonalem Recht haben sich Bebauungspläne nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten (§ 93 BPG). Zudem besteht die Pflicht zur Planungscoordination mit den zuständigen Behörden der benachbarten Gebiete (§ 107 BPG). Zusammenfassend kann gesagt werden, dass mit der Planung die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt werden.

Bundesrechtlich sind raumwirksame Tätigkeiten zudem aufeinander abzustimmen (Art. 2 und 3 RPV). Die in der Entwicklungsplanung Dreispitz getroffenen Abstimmungen werden im Folgenden nach Aspekten der Raumordnung und Umwelt erläutert.

### 7.1 Abwägung Raumordnung

#### 7.1.1 Stadtentwicklung und übergeordnete Planungen

##### Innenentwicklung

Die Entwicklungsplanung Dreispitz steht im Zeichen der Innenentwicklung und ist damit den Zielen einer haushälterischen und umweltschonenden Bodennutzung verpflichtet. Mit der Planung soll die Siedlungsordnung insofern verbessert werden, als Entwicklungspotenziale, die infrastrukturell bereits weitgehend erschlossen sind, für eine teilweise veränderte Raumnutzung zugänglich gemacht werden.

##### Interkantonale Abstimmung

Als interkantonale Planung ist diese mit den vom Bund genehmigten Richtplänen Basel-Stadt und Basel-Landschaft abgestimmt. Auf baselstädtischer Seite deckt sich die Entwicklungsplanung insbesondere mit den zentralen strategischen Entscheiden einer ‚Siedlungsentwicklung nach innen‘, um den Siedlungsdruck auf Landschaft und Landwirtschaft zu verringern, sowie eine höhere Ausnutzung von Industrie- und Gewerbearealen für die Wirtschaft, zusätzlichen Wohnraum und Aufwertung des öffentlichen Raums zu schaffen. Hinsichtlich Verkehrsfragen wird dem Entscheid einer stadtverträglichen Mobilität entsprochen (angebotsorientierte Verkehrsplanung mit ausreichendem Raum für den Langsamverkehr und Verbesserung beim ÖV). Zentrale Richtplanaussagen sind für den Dreispitz demnach die Gebietseinteilungen in ‚Wirtschaftliche Schwerpunktgebiete‘ sowie ‚Schwerpunkte Mischgebiet‘, die Erschliessung mit einem neuen Tramtrasse sowie Verbesserungen im Bereich Fussgänger- und Velo-Erschliessung. Der Bereich um die S-Bahn-Station Dreispitz ist als untergeordneter siedlungsstruktureller Schwerpunkt festgesetzt.

Auf basellandschaftlicher Seite ist der Dreispitz als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung festgesetzt. Dies ermöglicht trotzdem die in der Nutzungsplanung vorgesehenen Wohnanteile. Der Standort des Kunstfreilagers ist als Hochschulstandort festgesetzt.

Mit dem Ziel der Verbesserung des öffentlichen Verkehrs im Dreispitz zur Erreichung eines günstigen Modal-Splits wurde eine gemeinsame Tramstudie aller Planungspartner erarbeitet. Gemäss deren Ergebnissen wird der Korridor entlang der Wien-Strasse für ein künftiges Tramtrasse gesichert. Die Vertiefung der Planungen zur Verbesserung des öffentlichen Verkehrs erfolgt neben dem Nutzungsplanverfahren als eigenständiges, bikantonales Projekt der beiden Standortkantone. Dabei werden die Ergebnisse der strategischen Tramnetzplanung, die der Grosse Rat 2010 beauftragte<sup>14</sup>, berücksichtigt.

### **Zonenplanrevision Basel-Stadt**

Der baselstädtische Zonenplan befindet sich in der Revision (Planaufgabe im Juni 2010). Die Grundzüge der Entwicklungsplanung Dreispitz wurden dabei in die Gesamtschau der kantonalen Entwicklung berücksichtigt. Mit Verweis auf die laufende Planung Dreispitz wurden keine Festsetzungen getroffen.

### **Entwicklungsplanung Dreispitz: Alternativen, Mitwirkungen**

Das Bundesrecht sieht für die Planung raumwirksamer Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung vor, dass geprüft wird, welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen (Art. 2 RPV).

Grundsätzlich ist bezüglich der Entwicklungen im Dreispitz die Frage zu stellen, ob das Beibehalten des Status Quo ein aus planerischer Sicht sinnvoller Weg ist. Verschiedene Gründe sprechen dabei gegen das unveränderte Beibehalten der heutigen Situation:

- veränderte Nutzungsansprüche in Branchen, die klassischerweise im Dreispitz heimisch sind (insbesondere veränderte Flächenansprüche von Logistikunternehmen, die im Dreispitz nicht erfüllt werden können, was zu Fortzügen führt);
- Planungsunsicherheit für interessierte Investoren aufgrund der zonenrechtlichen Vorgaben für alle anderen als gewerblichen oder industriellen Nutzungen (§ 34 Abs. 2 BPG);
- damit auch ein Hemmnis für eine Verdichtung des Dreispitz' im Sinne einer raumplanerischen Innenentwicklung;
- das momentan unzureichende Instrumentarium, auf die Entwicklung der Fahrten auch in Betracht der gegebenen Kapazitäten des umliegenden Strassennetzes steuernd Einfluss nehmen zu können.

Die Entwicklungsplanung Dreispitz gab sich daher zum Ziel, diesen Status Quo mit den Mitteln der Raumplanung zu verändern, zu den benannten Punkten Abhilfe zu schaffen und damit eine künftig Entwicklung möglich zu machen. Die Entwicklungsträger haben dabei die Alternative eines reinen Arbeitsgebietes verworfen, da ein monofunktional geprägtes und ausserhalb der Arbeitszeiten kaum belebtes Areal aus raumplanerischer Sicht unerwünscht ist, es langfristig als nicht wirtschaftlich stabil erachtet wird und darüber hinaus nicht den übergeordneten kantonalen Zielsetzungen Rechnung tragen kann, mehr Wohnraum zu schaffen. Zielsetzung war deshalb die Transformation des Dreispitz' in ein mischgenutztes Gebiet als Teil der umliegenden Quartiere.

Um eine räumliche Vorstellungen solch eines grundlegenden Szenarios einer Innenentwicklung mit Nachverdichtung und Nutzungsmischung zu erhalten und damit dessen Plausibilität auszuloten, beauftragten die Entwicklungsträger das Büro Herzog & de Meuron zur Erstellung einer Studie. Mit der ‚Vision Dreispitz‘ (siehe Verzeichnis im Anhang) konnte aufgezeigt

<sup>14</sup> Strategische Planung Tramnetz Region Basel 2020: GRB vom 16.12.2010 (Geschäftsnummer 10.1823.01)

werden, wie eine Alternative zum reinen Gewerbe- und Industrieareal durch eine Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen aussehen könnte. Mit der ‚Vision Dreispitz‘ wurde eine mögliche Transformation zwar auch städtebaulich konkretisiert, doch war die zentrale Erkenntnis der Studie, dass der Dreispitz durch Initialprojekte und durch einen Fokus auf Entwicklungsgebiete Potenzial bietet, eine Innenentwicklung zu ermöglichen. So konnte die ‚Vision Dreispitz‘ als Ausgangsstudie genutzt werden, um zu den verschiedenen Fragestellungen planerische Vertiefungen, Alternativen und Varianten abzuprüfen. Insbesondere zu den Themen Umwelt, dem Mass der Verdichtung, der räumlichen Verortung mischgenutzter Gebiete, Stadtstruktur und Städtebau verschiedener Teilareale wurden die ‚Vision Dreispitz‘ durch weitere Studien präzisiert. Hierbei wurden auch Rückmeldungen aus den öffentlichen Mitwirkungen – insbesondere zum Entwurf Richtplan Dreispitz (2005) sowie zum Quartierplan Kunstfreilager (2008) – aufgenommen. So wurde z.B. dem Wunsch entsprochen, Wohnnutzungen aus Gründen der bestehenden Verlärmung nicht in der gesamten Fläche des Dreispitz‘ zuzulassen. Zu einer weiteren zentralen Fragestellung – nach dem angemessenen Masse der Verdichtung des Dreispitz‘ – fanden weitere vertiefende Variantenuntersuchungen insbesondere zu den Fragen Umwelt, Wirtschaftlichkeit und Verkehr statt. Die vorliegende Nutzungsplanung setzt in der Abwägung von Raumplanung und Umweltrecht zentrale Punkte fest, belässt jedoch zugleich wesentliche Offenheiten für eine künftige Entwicklung. Insbesondere Fragen zur zukünftigen Entwicklung des Teilgebiets Nord sind in einem Folgeverfahren zu vertiefen.

### **7.1.2 Raumnutzung**

Mit der Entwicklungsplanung sollen neben den bestehenden Nutzungen auch Sonder- oder Wohnnutzungen ermöglicht werden. Letztere setzen in jedem Fall eine Zuordnung zur Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III voraus. Neben Fragen der Nutzungsart spielt daher ihre räumliche Anordnung eine wichtige Rolle. Insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen des Verkehrs ist auch das zulässige Mass einzelner Nutzungen zentral.

#### **Art der Nutzung/ Nutzungsmischung**

Mit der Planung wird der Ansatz einer Nutzungsmischung auf Quartiersmassstab verfolgt: Lärmempfindliche (Wohn-) Nutzungen sind innerhalb des Dreispitz‘ nur in ausgewiesenen Teilgebieten möglich (Entwicklungsgebiete). Dass heisst, es ist keine parzellenbezogene, feinteilige Nutzungsmischung im gesamten Dreispitz zulässig, womit den Interessen des noch vorhandenen Gewerbes entsprochen wird. Mit der Lage der Entwicklungsgebiete (Teilgebiete Nord und Süd; verbindender Raum an der Wien-Strasse; Kunstfreilager) wird dabei aber auch bewusst in Kauf genommen, dass es sich letztlich nicht um eine Minimierung der Längen der Grenzlinien zwischen Teilgebieten mit ES-III und ES-IV handelt. Eine Abstimmung der unterschiedlichen Interessen erfolgte insofern, dass dem prioritären Ziel, an der Wien-Strasse ein Rückgrat der Entwicklung zu etablieren, Vorrang eingeräumt wurde. Dies wird dabei mit entsprechenden lärmrechtlichen Festsetzungen flankiert.

### Mass der Nutzung/ differenzierte Verdichtung

Heute sind im gesamten Dreispitz (Basel-Stadt und Münchenstein) ca. 420'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert. Mit der Entwicklungsplanung soll eine Nachverdichtung auf künftig 190% (800'000 m<sup>2</sup> BGF) möglich sein. Diese teilen sich proportional zur Arealfläche auf Münchenstein und Basel-Stadt auf. Das Mass der Nachverdichtung differenziert dabei stark nach den Teilgebieten und soll wesentlich auf die Entwicklungsgebiete fokussiert werden. Es leitet sich aus dem Spannungsfeld der Zielsetzungen von raumplanerischer Innenentwicklung und umweltrechtlicher Luftreinhaltung ab. Dabei wurden Aspekte des Stadtentwicklungspotentials am Standort, des Städtebaus, der Verkehrsauslastung, sowie der Luftreinhaltung in verschiedenen Szenarien untersucht. Mit der Limitierung auf 800'000 m<sup>2</sup> BGF wurde eine Grössenordnung gefunden, mit der sowohl eine Entwicklung und deutliche Nachverdichtung, zugleich aber auch das Erreichen der Umweltziele sowie des Ziels einer angebotsorientierten Verkehrsplanung möglich wird. Die Verdichtungspotenziale werden daher auch innerhalb der einzelnen Nutzungsarten differenziert, um hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen den Zielen der Entwicklungsplanung entsprechen zu können. Die unterschiedliche Verteilung der möglichen BGF-Kontingente auf die einzelnen Teilgebiete soll letztlich auch einen allfälligen Entwicklungsdruck von den Arbeitsgebieten abziehen und auf die Entwicklungsgebiete lenken.

BGF/Teilgebiete	BGF Bestand (Erhebung CMS)	BGF max (Ziel) (gerundet)		Zuwachs (gerundet)	
	BGF (m <sup>2</sup> )	maximale BGF (m <sup>2</sup> )	% vom Dreispitz Total	absolut in m <sup>2</sup> BGF	in % des Bestands
<b>Basel</b>	<b>224'000</b>	<b>406'000</b>	<b>51%</b>	<b>+182'000</b>	<b>+81%</b>
Nord	51'000	140'000	18%	+89'000	+175%
Mitte	146'000	206'000	26%	+60'000	+41%
Wien-Strasse	27'000	60'000	8%	+33'000	+122%
<b>Münchenstein</b>	<b>198'000</b>	<b>394'000</b>	<b>49%</b>	<b>+195'000</b>	<b>+98%</b>
Wien-Strasse	26'000	50'000	6%	+24'000	+92%
Mitte	71'000	129'000	16%	+58'000	+82%
Süd	43'000	105'000	13%	+62'000	+144%
Kunstfreilager	58'000	110'000	14%	+52'000	+90%
<b>Dreispitz</b>	<b>423'000</b>	<b>800'000</b>	<b>100%</b>	<b>+ 377'000</b>	<b>+89%</b>

Abb. 23: maximale BGF-Flächen je Teilgebiet (nach Umsetzung der zweiten Stufen in den Teilgebieten Nord und Süd); Vergleich mit dem Bestand (Erhebung CMS)

### Arbeitsnutzungen

Heute sind verschiedene Arbeitsnutzungen auf dem Dreispitz heimisch, von produzierendem Gewerbe bis zu Lager- und Logistikunternehmen. Reine Büronutzungen bilden dabei die Ausnahme und unterliegen auch zonenrechtlichen Einschränkungen (Verkehr). Auch künftig dient der Dreispitz im Bereich der Arbeitsgebiete grösstenteils Arbeitsnutzungen. In der ersten Stufe haben die Arbeitsgebiete einen Anteil an den insgesamt bebaubaren Flächen (Regelbauareale) von 81%, mit der Transformation der Teilgebiete Nord und Süd dann von 56%. Auch in den Entwicklungsgebieten sind – im Rahmen der Festsetzungen und der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III – Arbeitsnutzungen zulässig. Dabei ist davon auszugehen, dass durch einen Wandel von Produktionsverfahren das Störpotenzial vieler Betriebe zurückge-

hen wird oder dass dies durch zum Teil einfache bauliche Massnahmen eingeschränkt werden kann (z.B. durch eine lärmtechnische Sanierung von Abluftsystemen).

<b>Anteile Teilgebiete</b>	<b>erste Stufe</b> (gerundet; Annahmen für zu bestimmende Regelbauareale)		<b>zweite Stufe</b> (gerundet; Annahmen für Teilgebiete mit Folgestufen)	
	Flächen Regelbauareale (m <sup>2</sup> )	% vom Dreispitz Total	Flächen Regelbauareale (m <sup>2</sup> )	% vom Dreispitz Total
<b>Basel</b>				
Arbeitsgebiete	186'000	52%	140'000	39%
Entwicklungsgebiete	20'000	6%	61'000	17%
<b>Münchenstein</b>				
Arbeitsgebiete	108'000	30%	59'000	17%
Entwicklungsgebiete	16'000	4%	66'000	18%
Kunsthoflager	31'000	9%	31'000	9%
<b>Total</b>				
Arbeitsgebiete	294'000	81%	199'000	56%
Entwicklungsgebiete	67'000	19%	158'000	44%
<b>Dreispitz</b>	<b>361'000</b>	<b>100%</b>	<b>357'000</b>	<b>100%</b>

Abb. 24: orientierende Übersicht der Flächenanteile der Regelbauareale von Entwicklungs- und Arbeitsgebieten; Dabei wurden für die Teilgebiete mit Planungspflicht (Ziff. 13) plausible Annahmen für die Freiflächenanteile und Regelbauarealen angenommen; Die Teilgebiete Nord und Süd sind in der ‚ersten Stufe‘ als Arbeitsgebiete berücksichtigt.

Insbesondere den veränderten Flächenansprüchen moderner Logistikunternehmen kann mit den bestehenden Parzellenstrukturen im Dreispitz nicht Genüge getan werden. Für stark flächenintensive Betriebe können im Kanton Basel-Stadt angesichts der Kantonsgrösse nur in beschränktem Umfang Flächen zur Verfügung gestellt werden. Es ist aber ein wichtiges Anliegen des Kantons, Unternehmen, die sich auf seinem Gebiet befinden, auch auf dem Gebiet zu halten. Dabei können wirtschaftliche Überlegungen, insbesondere bei flächenintensiven Betrieben, zum Schluss führen, dass eine Verlagerung aus dem Kantonsgebiet naheliegender ist. Eine Abwanderung von Betrieben aus der Region ist jedoch zu vermeiden. Der Kanton übernimmt deshalb im Rahmen seiner Möglichkeiten die Verantwortung dafür, dass die entsprechenden Betriebe einen geeigneten Ersatzstandort innerhalb der Region Basel (Kantone BS/BL) zugesprochen erhalten.

Mit der Planung sind die auch heute schon zulässigen Dienstleistungsnutzungen weiter in allen Teilgebieten zulässig. Die bisherige ‚Drosselung‘ über das Verkehrsaufkommen entfällt dabei, es gelten die neu festgesetzten Werte zur Ermittlung der Parkplatzzahl, die sich für Dienstleistung im Bereich der heutigen Parkplatzverordnung bewegen (und somit deutlich über dem in der Zone 7 sonst Zulässigen). Je nach Nutzung der Flächen in den Arbeitsgebieten und dem Anteil der Wohnnutzung in den Entwicklungsgebieten kann im baselstädtischen Teil des Dreispitz' mit einer Grössenordnung von 3'000 - 4'000 zusätzlichen Arbeitsplätzen gerechnet werden.

Heute sind im baselstädtischen Teil des Dreispitz' gemäss der letzten kantonalen Betriebszählung 3'400 Beschäftigte tätig, dies entspricht einer Beschäftigtenintensität von 1 Beschäftigte/ 65m<sup>2</sup> BGF (und liegt damit nah bei den Annahmen der Parkplatzverordnung für gewerbliche Nutzungen). In der Annahme, dass die künftigen Arbeitsplätze in den Entwicklungsgebieten nach einer Transformation primär Dienstleistungsarbeitsplätze sein werden, wird die Beschäftigtenintensität steigen. Wird für die Erweiterungsoptionen im Arbeitsgebiet

Basel-Mitte mit den gewerblichen Ansätzen von  $65\text{m}^2/\text{Arbeitsplatz}$  und in den Entwicklungsgebieten mit einem Ansatz von  $30\text{m}^2/\text{Arbeitsplatz}$  gerechnet, so ergibt sich ein Potential von ca. 3'100 Arbeitsplätzen im Arbeitsgebiet (unter Ausnutzung der möglichen Verdichtungsoptionen), sowie von ca. 4'300 Arbeitsplätzen in den Entwicklungsgebieten (bei Abzug eines Wohnanteils von ca.  $70'000\text{m}^2$ ). Die Summe von ca. 7'400 Arbeitsplätzen liegt damit um 4'000 über dem heutigen Bestand. Diese Annahmen sind als überschlägige, grobe Abschätzungen zu verstehen. In wie weit, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Intensität die Angebote an möglichen Arbeitsflächen am Markt genutzt werden, lässt sich nicht mit abschliessender Genauigkeit vorhersagen. Insbesondere hängen die Zahlen auch vom Zeitpunkt einer allfälligen Transformation der Gebiete mit Planungspflicht ab (siehe Kap 7.3.1 zu den darüber hinausgehenden Beschäftigungseffekten der Entwicklungsplanung Dreispitz).

In Münchenstein wird gemäss Berechnungen von Ernst Basler + Partner von einem Potenzial von ca. 5'300 Arbeitsplätzen inklusive dem Kunstfreilager ausgegangen. Für den gesamten Dreispitz kann daher von ca. 10'000 bis langfristig, bei weitgehend abgeschlossener Transformation von ca. 12'000 Arbeitsplätzen ausgegangen werden.

### **Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen**

Mit der Entwicklungsplanung wird der kantonalen Zielsetzung Rechnung getragen, neuen Wohnraum zu schaffen. Der Dreispitz ist dabei nicht als klassisches Wohngebiet zu verstehen, da die Wohnumfeldqualität auch künftig von einer gewissen, dem Dreispitz eigenen Rauheit, geprägt sein wird. Dennoch scheint der Dreispitz für Wohnnutzungen geeignet, bedingt durch die Stadtnähe, durch die Anbindung an die umgebenden Grün- und Freiräume (des Bruderholz', der Brüglinger Ebene/ Grün 80 etc.), durch die Vielfalt an Nutzungen vor Ort (insbesondere mit Kreativwirtschaft, Kultur- und Bildungsnutzungen, Quartiersversorgung) oder durch die hervorragende Aussicht oberhalb der heutigen Bebauung. Insbesondere stützt die Liegenschaftseigentümerin das Entwicklungsziel mit den je Teilgebiet umzusetzenden Mindestwohnanteilen, nicht zuletzt durch die Entwicklung im Bereich des Kunstfreilagers. Mit diesen soll sichergestellt werden, dass Wohnnutzungen nicht einzelne Inselnutzungen bleiben, sondern die jeweiligen Teilgebiete und das Wohnumfeld prägen. Vom Marktsegment wird nicht auf klassisches Familienwohnen gezielt werden, eher sind mittel- bis höherpreisige Wohnlagen zu erwarten, womit andere Stadtquartiere von einem gewissen Entwicklungsdruck entlastet werden. Es ist mittelfristig kein Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen wie Kindergärten oder Schulen anzunehmen. Mit den Planungen zur zweiten Stufe in den Teilgebieten Nord und Süd und einem damit signifikant ansteigenden Wohnanteil, wird entsprechenden Einrichtungen zur sozialen Infrastruktur Augenmerk geschenkt, sowie allfällig dafür erforderliche Flächen gesichert werden müssen. Dies kann auf baselstädtischer Seite auch im benachbarten Areal östlich der S-Bahn-Station Dreispitz erfolgen.

<b>Anteile Wohnen</b>	<i>Bebauungsplan Dreispitz: erste Stufe</i>		<i>Bebauungsplan Dreispitz: zweite Stufe</i>	
	<i>Mindestanteil BGF (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ca. Wohneinheiten</i>	<i>Mindestanteil BGF (m<sup>2</sup>)</i>	<i>ca. Wohneinheiten</i>
<b>Basel</b>	<b>20'000</b>	<b>167</b>	<b>68'000</b>	<b>567</b>
Nord	-	-	48'000	400
Wien-Strasse	20'000	167	20'000	167
<b>Münchenstein</b>	<b>45'000</b>	<b>375</b>	<b>75'000</b>	<b>625</b>
Wien-Strasse	20'000	167	20'000	167
Süd	-	-	30'000	250
Kunstreilager	25'000	208	25'000	208
<b>Total Dreispitz</b>	<b>65'000</b>	<b>542</b>	<b>143'000</b>	<b>1192</b>

Abb. 25: Mindestwohnflächen (BGF) in den einzelnen Entwicklungsgebieten

Annahme: eine Wohneinheit 120m<sup>2</sup> BGF

### Verkauf und Sondernutzungen

Bereits heute bestehen im Dreispitz neben Arbeitsnutzungen weitere Nutzungen, wie Verkauf oder diverse Nischennutzungen, vom Gebetsraum über die Tanzschule zum Taucherturm. Insbesondere die Verkaufsnutzungen spielen mit ca. 49'000 m<sup>2</sup> BGF (davon unter 5'000 m<sup>2</sup> in Münchenstein) eine bedeutende Rolle, auch hinsichtlich des produzierten Verkehrs. Daher sollen Verkaufsnutzungen künftig auf diesem Niveau limitiert bleiben. Es wird lediglich ein Kontingent von ca. 7'000m<sup>2</sup> BGF Verkaufsnutzung für das Teilgebiet Wien-Strasse zusätzlich ermöglicht. Ziel der Planung ist es, mit der Limitierung der Verkaufsflächen keine Kaufkraftverschiebungen aus Nachbarquartieren zu ermöglichen, sondern primär Flächenangebote zu schaffen, die auf die Nachfrage durch die Verdichtung des Standortes selbst zielt. Diesbezüglich ist Quartiersversorgung ohne weitere Einschränkungen zulässig. kundenintensive Verkaufs- wie Sondernutzungen sind flächenmässig limitiert.

### Freiraumnutzung

Mit der Transformation des Dreispitz' hat der Freiraum durch die neuen Nutzungen veränderten Anforderungen zu genügen. Daher sieht die Planung vor, in der Summe 70'000 m<sup>2</sup> Freiflächen für den öffentlichen Gebrauch zu entwickeln und zugänglich zu machen. Eine entsprechende Aufwertung der Umfeldqualität soll insbesondere den Wohnnutzungen, aber auch den Arbeitsnutzungen dienen. Die Realisierung erfolgt dabei transformationsbegleitend und wird über die Festsetzungen verbindlich gemacht. Mit der Aufwertung innerhalb des Dreispitz' soll auch dazu beigetragen werden, dass bezüglich der Freiraumnutzungen kein wesentlicher Nutzungsdruck auf Flächen ausserhalb des Dreispitz' entsteht. Als zentrales Freiraumelement soll neben Parkanlagen unterschiedlichen Typs und unterschiedlicher Grösse auch der Raum an der Wien-Strasse entwickelt werden.

### 7.1.3 Gestaltung und Städtebau

#### Städtebau und Bodenordnung

Die Entwicklungsplanung anerkennt, dass es sich beim Dreispitz um ein gewachsenes Gewerbe- und Industrieareal handelt. Die heute ablesbaren baulich-räumlichen Strukturen sind dabei wesentlich durch Erschliessung und Parzellierung (Unterbaurechtsparzellen), und die Limitierungen der bis anhin geltenden Dreispitz-Verordnung (Lichteinfallswinkel) geprägt. Durch die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Nutzungen ergibt sich dabei städtebaulich ein recht heterogener Eindruck, der jedoch durch die Erschliessungsanlagen teilweise auch eine strenge Strukturierung erfährt. Beides zusammen prägt das Bild und die Eigenständigkeit des Dreispitz' in hohem Masse. Daran wird mit der Entwicklungsplanung in mehrfacher Hinsicht angeschlossen: ein grundlegendes Infragestellen der gesamten Erschliessungsstruktur wird als wenig sinnvoll erachtet, da es sich letztlich bei der Erschliessung nicht nur um gestaltgebende Räume handelt, sondern auch um das funktionale Rückgrat für die einzelnen Nutzer, sowie um für Belichtungszwecke wichtige Korridore. Nur in ausgewählten Bereichen soll daher von der bestehenden Erschliessungsstruktur Abstand genommen werden. In städtebaulicher Hinsicht werden in den unterschiedlichen Teilgebieten verschiedene Anforderungen gestellt, ohne dabei auf ein abschliessend definiertes städtebauliche Bild zu zielen. Vielmehr sollen die Bauregeln an die Charakteristika des Dreispitz' anknüpfen, gleichzeitig aber auch neue Entwicklungsspielräume schaffen. Für stadträumliche Aussagen und Rahmenvorgaben des Entwicklungsgebietes an der Wien-Strasse wurde auf die Studie ‚Broadway‘ (siehe Kap. 4.3.2, Verzeichnis im Anhang) Bezug genommen, für das Teilgebiet Nord stehen städtebauliche Vertiefungen im Rahmen der Folgestufen an. Zum gegebenen Zeitpunkt wird dann für das Teilgebiet Nord zu ermitteln sein, mit welchen städtebaulichen Strukturen eine angemessene Transformation erfolgen soll. Um im Rahmen der Transformation dem Aspekt Rechnung zu tragen, dass es sich um ein genutztes Quartier handelt, wird aus städtebaulichen Gründen bewusst nicht auf Massnahmen der Bodenordnung gezielt. Bereiche, in denen dies dennoch erwünscht ist, sind dabei in einem Folgeverfahren vertieft zu betrachten (insbesondere die ‚Eingänge‘ zum Teilgebiet Wien-Strasse).

#### Gestaltung

Beide Ziele der Entwicklungsplanung – das Schaffen von Entwicklungsspielräumen sowie das Einbringen hoher Qualitätsansprüche – spiegeln sich auch im Umgang mit Gestaltungsaspekten wider. Dabei zielt die Planung auf einen situativen Umgang, der erst ein angemessenes Begleiten von Vorhaben ermöglicht, ohne allzu starre Gestaltvorgaben festsetzen zu müssen. Diese wären kaum geeignet, um der Offenheit der Entwicklung zu entsprechen. Daher soll neben der Stadtbildkommission – die unverändert für eine abschliessende Beurteilung von Vorhaben zuständig ist – ein Gremium eingerichtet werden, das im vorberatenden Sinn zur frühzeitigen Begleitung einzelner Vorhaben dient (Ziff. 29 der Bebauungsvorschriften). Details sind nachgeordnet zu regeln. Dabei soll mit dem Einsitz sichergestellt werden, dass Positionen der Liegenschaftseigentümerin, von Vertretungen des Kantons Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein und der Stadtbildkommission, sowie allfälliger weiterer Fachvertreter eingebracht und koordiniert werden können.

## Denkmale

Es befinden sich auf baselstädtischer Seite keine Bauten, die im Denkmalverzeichnis eingetragen sind. Aus denkmalpflegerischer Sicht wird jedoch der Erhalt dreier Objekte empfohlen: Dornacherstrasse 398+400 (Dienstgebäude und Materialschuppen von 1908, dem ehemaligen Sitz der Dreispitzverwaltung), Leimgrubenweg 29 (Werkschopf mit Büro und Wohnung des Tiefbauamtes von 1921), Leimgrubenweg 9 (ehemaliges Warenlager der ‚Magazine zum Globus‘ von 1962). Ohne bestehenden Denkmalstatus wurde in der Planung danach gefragt, welche Schutzansprüche künftig an die Objekte gestellt werden sollen. Eine Veränderung der ehemaligen Bauten der Dreispitzverwaltung ist nur im Rahmen einer Folgeplanung möglich, dabei ist der Erhalt der Bauten zu prüfen. Das ehemalige Globus-Magazin ist durch die gegebene Ausnutzung insofern geschützt, da mit einem Neubau kein Anspruch auf dasselbe Nutzungspotenzial begründet werden kann. Die Bauten des Tiefbauamtes erfahren keinen expliziten Schutz. Einerseits handelt es sich um eine Parzelle, die vom Zuschnitt eine flexiblere und höhere Ausnutzung durchaus zuliesse, andererseits ist hier von der Sensibilität des Kantons beim Umgang mit eigenen Bauten im Rahmen von neuen Projekten auszugehen.

### 7.1.4 Verkehr

Relevante Fragen zum Verkehr beziehen sich auf seine Organisation (Gesamtverkehrskonzept), auf verkehrsinfrastrukturelle Aspekte (Netzangebot/ Parkierung), auf eine Abstimmung mit den Verkehrsmengen (Quantitäten), sowie auf das Controlling der Fahrten (Umsetzung). Mit der Entwicklungsplanung werden diese Fragestellungen mit den Aspekten der Raumnutzung integriert betrachtet: das geplante Verdichtungspotenzial bedingt mit den darauf abgestimmten Nutzungsarten insbesondere eine sehr hohe Erschliessungsgüte im Bereich des öffentlichen Verkehrs und damit infrastrukturelle Verbesserungen, sowie Verbesserungen auch in den Bereichen des Velo- und Fussverkehrs.

### Quantitäten

Zentraler Ansatz der Entwicklungsplanung ist die Limitierung des Fahrtenaufkommens im Bereich des motorisierten Personenwagen-, Liefer- und Lastwagenverkehrs auf 34'500 Fahrten DTV. Dieses Niveau beträgt ca. 120% des heutigen, bei einem möglichen BGF-Zuwachs auf 190%. Die Zielsetzungen der Fahrtenlimitierung sind verschieden begründet: einerseits lufthygienisch, da bereits heute weite Teile des Agglomerationskerns lufthygienische Sanierungsgebiete sind – so auch der Perimeter des Dreispitz' – andererseits durch die bereits heute gegebene, hohe Verkehrsbelastung der umliegenden Strassen und Knoten (Kapazität) und damit einhergehender Lärmemissionen. Integraler Ansatz der Planung ist daher, einen hohen Anteil nichtmotorisierten Individualverkehrs zu erreichen. Dazu ist eine Priorisierung des öffentlichen wie des Langsamverkehrs (Velo und Fussgänger) zentral.

## Gesamtverkehrskonzept

Mit dem Gesamtverkehrskonzept Dreispitz (siehe Kap. 4.3.4, Verzeichnis im Anhang) liegt eine Planung vor, die dem Grossen Rat bereits mit dem Ratschlag Entwicklungsplanung Dreispitz (Nr. 10.0368.01) vorgestellt wurde. Mit dem GVK wurden verschiedene Grundlagen und Untersuchungen zu den einzelnen Verkehrsträgern systematisch zusammengeführt. Dabei wurde ein Massnahmenkatalog mit 32 Massnahmen entwickelt, die nach derzeitigem Kenntnisstand für die Umsetzung des GVK's im Rahmen der angestrebten Transformation des Dreispitz' erforderlich werden (siehe Kap. 4.3.4). Die Koordination aller Arbeiten wird die Christoph Merian Stiftung als Liegenschaftseigentümerin übernehmen. Der Kanton Basel-Stadt ist bei sieben der 32 Massnahmen federführend.

Mit dem GVK erfolgte eine Abstimmung der Zielsetzungen zwischen den einzelnen Verkehrsträgern und Anspruchsgruppen, wie sie im orientierenden Plan Erschliessungskonzept zusammengefasst sind. Zentrale Aussagen dabei sind:

- **Öffentlicher Verkehr:** Der öffentliche Verkehr spielt für die Erschliessung des transformierten Dreispitz' eine zentrale Rolle, da eine massgebliche Verringerung des Anteils des motorisierten Individualverkehrs am Modal-Split eine zentrale Voraussetzung für die erwünschten Dichten und Nutzungen gemäss der Entwicklungsplanung ist. Eine Tramlinie im Bereich der Wien-Strasse ist dabei das Rückgrat dieser ÖV-Erschliessung. Im Sinne eines Vorläuferbetriebs kann dies vorerst auch eine Buslinie sein. Die ÖV-Erschliessung – und insbesondere dem Trambetrieb – kommt dabei die Funktion eines wichtigen Impulsgebers für den Transformationsprozess zu. Das bedeutet im Umkehrschluss, dass ohne die frühzeitige Einführung einer Tramlinie erhebliches Potenzial zur Förderung des Transformationsprozesses vergeben werden würde.
- **Fussverkehr:** Der Fussverkehr wird im künftigen Dreispitz ebenfalls eine wichtige Rolle spielen. Sein Anteil steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem ist der Fussverkehr auf möglichst direkte Verbindungen zwischen wichtigen Zielen angewiesen. Deshalb erhalten die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie die Einrichtung neuer Querverbindungen durch die heutige Bebauungsstruktur einen hohen Stellenwert, wobei eine wichtige Funktion im Fusswegenetz der Wien-Strasse zukommen wird.
- **Veloverkehr:** Dem hohen Stellenwert des Veloverkehrs in Basel wird unter anderem dadurch Rechnung getragen, dass die Frankfurt-Strasse dem Veloverkehr als neue Haupterschliessungsachse dienen soll. Da die Wien-Strasse infolge mutmasslich hoher Fussgängerfrequenzen und verschiedenen weiteren Nutzungsansprüchen für den Veloverkehr nur bedingt geeignet ist, übernehmen stattdessen die beiden Parallelachsen (Mailand- und Florenz-/ Venedig-Strasse) die Funktion von Hauptachsen für den Veloverkehr. Auch hier sollen Querverbindungen zur Vermeidung von Umwegen berücksichtigt werden.
- **Motorisierter Verkehr:** Der motorisierte Verkehr soll den Dreispitz künftig möglichst wenig belasten. Die Zufahrten zum Areal sollen weitgehend über das übergeordnete Netz erfolgen. Um die Funktionalität des motorisierten Verkehrs mit den anderen Verkehrsträgern in Deckung zu bringen, werden in den Teilkonzepten ‚motorisierter Verkehr‘ und ‚schwerer Nutzverkehr‘ folgende Massnahmen vorgeschlagen: Die Sperrung der Frankfurt-

Strasse im Bereich der Kreuzung mit der Wien-Strasse; periphere Lagen von Einstellhallen mit möglichst kurzen Zufahrten vom übergeordneten Netz; die Beibehaltung der Tempo 30-Zone und weitgehende Sperrung der Wien-Strasse für den motorisierten Verkehr; die Schaffung eines Einrichtungsverkehrs für den schweren Nutzverkehr im Nordteil des Dreispitz'. Mit diesen Massnahmen können sowohl eine gute Erschliessung des Dreispitz' für den motorisierten Verkehr gewährleistet, als auch eine möglichst grosse Entlastung der Strassenräume im Dreispitz zu Gunsten der Aufenthaltsqualität und des Langsamverkehrs erreicht werden.

- Güterbahnverkehr: Der Güterverkehrserschliessung auf der Schiene kommt auch heute noch eine wichtige Funktion zu. Mögliche Konflikte mit neuen Verkehrsträgern ergeben sich insbesondere bei einem Nebeneinander von Gütergleis und Tramlinie in der Wien-Strasse. Mit der Inbetriebnahme der Tramlinie ist dort eine Ersatzlösung für die Gütergleisverbindung erforderlich. Bis dahin kann aber auf dem vorgesehenen Tramtrasse ein Gütergleis weiterbetrieben werden, was Zeit für Investitionsentscheide und die Raumsicherung für Ersatzlösungen bringt. Langfristig soll die Option Güterverkehr auf der Schiene durch Freihaltung der Lichtraumprofile gewahrt bleiben.

### **Netzangebot/ Parkierung**

Die Umsetzung der Massnahmen des GVK bedarf neben den erwähnten Verbesserungen im Bereich öffentlicher, Fuss- und Veloverkehr auch infrastruktureller Anpassungen an den umliegenden Knoten. Ziel ist dabei eine angebotsorientierte, stadtverträgliche Mobilität. Öffentlicher und nichtmotorisierter Individualverkehr sollen bei Knotenanpassungen priorisiert werden. Detaillierte Aussagen zu einzelnen Knoten sind momentan noch nicht möglich. Verkehrsinfrastrukturplanungen werden erst im Rahmen der Umsetzung der Entwicklungsplanung zum jeweiligen Zeitpunkt vertieft bearbeitet. Dabei ist auch ein angemessener Umgang mit dem prognostizierten allgemeinen Verkehrszuwachs im Raum Dreispitz zu finden, der nicht durch die Entwicklungsplanung verursacht wird.

Auf Angebotsseite ist zudem der ruhende Verkehr zu betrachten. Für den Parkraumbedarf von Kunden- und Besuchern sind im Dreispitz zu den bereits bestehenden semizentralen Parkhäusern weitere solcher Anlagen zu errichten. Parkplätze für den motorisierten Verkehr von Angestellten und Bewohner/innen dürfen im Rahmen der zulässigen Anzahl auch auf Parzellen errichtet werden, können aber auch in Sammelparkierungsanlagen angemietet werden. Letzteres führt zum einen zu einem Kostenvorteil bei der Entwicklung von Parzellen, zum anderen wäre damit eine höhere Kostengerechtigkeit gegeben, da Kosten nur bei der Nutzung von Parkplätzen anfallen; Auch können so Fehlinvestitionen durch zu gross dimensionierte Parkierungsanlagen verringert werden.

Veloabstellplätze sind ausreichend zur Verfügung zu stellen, um dem Ziel der Attraktivierung der Velonutzung in allen Teilgebieten des Dreispitz' Rechnung zu tragen und so zur Reduktion von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs beizutragen. Es wird angenommen, dass für die Parzellen ausreichende Parkierungsmöglichkeiten mit den geltenden kantonalen Bestimmungen<sup>15</sup> zu erreichen sind. Da die Erschliessungsanlagen im Dreispitz keine Allmend sind, zielen die Festsetzungen der Planung auch darauf, ausserhalb der Regelbauareale ausreichende Plätze zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>15</sup> Momentan befindet sich beim Amt für Mobilität ein Verordnungsentwurf für Veloabstellanlagen in Erarbeitung, der auch im Dreispitz zur Anwendung kommen und die Velorichtlinie von 1992 ablösen soll.

## Umsetzung Fahrten

Um das Fahrtenlimit umzusetzen, wird mit der Nutzungsplanung bewusst auf die Exekutive verwiesen (Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften). Die Tatsache, dass es sich beim Dreispitz einerseits um ein gewachsenes Quartier handelt, andererseits um eine Vielzahl unterschiedlicher Nutzer, war Ausschlag für das gewählte Vorgehen: Fahrten, die durch Bestandsparkplätze und künftigen Parkplätzen auf Parzellen entstehen, werden berechnet. Sie werden zu den gezählten Fahrten der Sammelparkierungsanlagen hinzugezählt. Letztlich ist die Liegenschaftseigentümerin für die Umsetzung der Fahrtenlimite verantwortlich. In ihrer Verantwortung kann sie jeweils zweckmässige Vorschläge zum Einhalten der Fahrten umsetzen (wie z.B. Unterstützung von betrieblichen Mobilitätsmanagement-Modellen oder Erhöhung der Kosten der Besucher- und Kunden-Parkplätze). Die strengeren Parkierungsvorschriften im Bereich Dienstleistung werden dazu beitragen, dass sich Dienstleistungsunternehmen auch faktisch um alternative Mobilitätsansätze bemühen. Die Delegation der Zuständigkeit an die Exekutive zielt letztlich auch auf die Option, ohne erneute Legislativbeschlüsse sinnvolle Anpassungen an den Mitteln der Umsetzung des Limits vornehmen zu können (siehe Kap. 5.5.5). Auf ein Sanktionieren einzelner Bauberechtigten wird mit dem Modell bewusst verzichtet, da auch mit dem Vollzug der Parkplatzverordnung nicht die tatsächlichen Fahrten beurteilt werden, die durch die bewilligten Parkplätze entstehen. Die Umsetzung des Fahrtenlimits erfolgt daher auf der Ebene des gesamten Planungssperimeters (Ziff. 34.1 und 34.2). Der ergänzende Vertrag zum Bebauungsplan trifft dazu konkretisierende Bestimmungen. Ist der Fahrtenplafond annähernd erreicht, sind weitergehende Steuerungsmassnahmen durch die Liegenschaftseigentümerin vorzusehen und umzusetzen, um die Zielgrösse einzuhalten. Im Kontext dessen ist es auch denkbar, dass differenzierte Fahrtenzählungen zur Anpassung der dem Nutzungskataster zu Grunde gelegten Kennwerte zur Errechnung der Fahrten auf Parzellen resp. zur Überprüfung der bestehenden Situation erforderlich werden.

### 7.1.5 Technische Infrastruktur/ Anlagen gemäss NISV

Für die Erschliessung mit technischen Infrastrukturen ist die Liegenschaftseigentümerin verantwortlich. Das Areal ist mit den Medien Gas, Wasser, Elektrizität und Kommunikationsleitungen ausreichend versorgt. Das gesamte Areal soll mit Fernwärme erschlossen werden. Eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Liegenschaftseigentümerin mit den Industriellen Werken Basel (IWB) liegt vor. Die damit zusammenhängenden Arbeiten sind bereits im Gange. Das Kanalisationsnetz auf dem Dreispitz wird von der Liegenschaftseigentümerin erstellt bzw. unterhalten. Die Einleitung der Abwässer ins öffentliche Netz erfolgt seitens Basel-Stadt über die Münchensteinerstrasse und die Brüglingerstrasse und seitens Münchensteins über die Emil Frey-Strasse. Eine für den Leimgrubenweg geplante 150kV-Hochspannungsleitung zur übergeordneten Versorgung (Unterer Jakobsberg – St. Jakob), ist mit den Belangen von Orten mit empfindlichen Nutzungen gemäss Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) zu koordinieren.

### 7.1.6 Etappierung/ Realisierung

Die Transformation des Dreispitz' basiert auf dem Zusammenspiel einer grossen Zahl von Akteuren. Die Entwicklungsträger (öffentliche Hand und Liegenschaftseigentümerin) schaffen mit der Nutzungsplanung den planungsrechtlichen Rahmen für eine bauliche Entwicklung, die jedoch in der Hand der vielen Bauberechtigten im Dreispitz liegt. Da diese sehr unterschiedliche Ausgangslagen, Perspektiven, Wünsche und Bedürfnisse sowie heute zumeist Verträge bis ins Jahr 2053 haben, wird die Transformation voraussichtlich einen langen Zeitraum in Anspruch nehmen. Die Entwicklungsträger gehen von einem schrittweisen Umbau über einen Zeitraum von gut einer Generation aus. Sie unterstützen die Entwicklung mit Erschliessungsmassnahmen, insbesondere auch einer signifikanten Verbesserung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr/ Tramlinie. Zudem sind sie im Rahmen der von ihnen vereinbarten Aufgabenverteilungen gewillt, eine langfristige koordinative und gestalterische Begleitung der baulichen Umsetzung gegenüber den Bauberechtigten sicherzustellen (siehe Kap. 4.4).

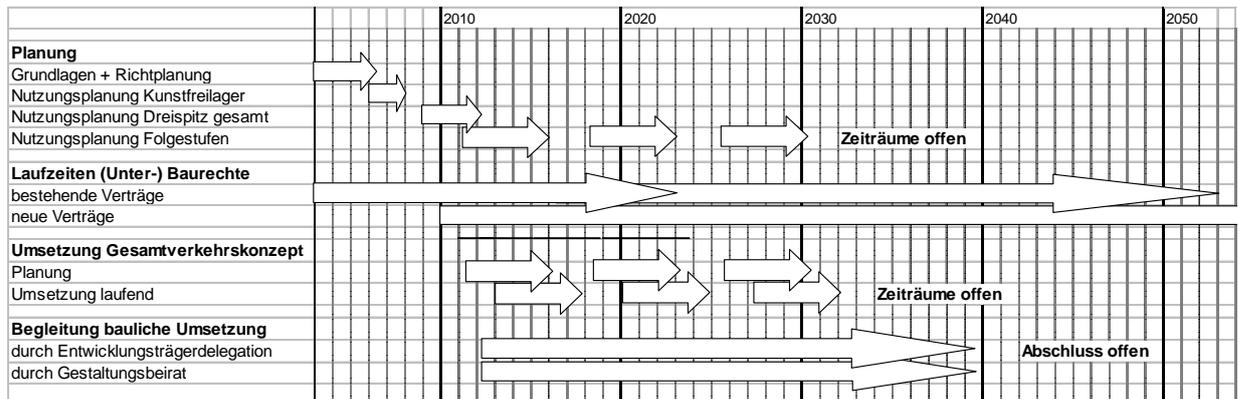


Abb. 26: Zeithorizonte der Transformation Dreispitz, ausgehend von der (Nutzungs-) Planung

## 7.2 Abwägung Umwelt

Mit der Entwicklungsplanung werden Aspekte des Umweltrechts verschiedentlich berührt. Aufgrund der Vorgaben der Umweltgesetzgebung wurde für den Dreispitz keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt, da diese notwendigerweise eine Anlage (im umweltrechtlichen Sinne) voraussetzt. Zwar handelt es sich um ein Areal mit nur einer Liegenschaftseigentümerin, doch führt dies nicht zum funktionalen Zusammenhang zwischen den vielen Einzelnutzern des Dreispitz'. Jedoch sind auch ohne UVP alle umweltrechtlich relevanten Aspekte materiellrechtlich gleichermassen zu berücksichtigen.

### 7.2.1 Luftbelastung

Die Entwicklungsplanung trägt dem Umstand Rechnung, dass sich der Planungssperimeter in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet befindet (siehe Kap. 4.3.3). Den raumplanerischen Zielen einer Innenentwicklung und zugleich den gesetzlichen Erschliessungsbedingungen Rechnung tragend (§ 3 Abs. 1 lit. a BPG), erfolgt mit der Planung eine Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsfragen. Mit verkehrlichen Modellierungen wurden in der Projektbeurteilung Umwelt (siehe Verzeichnis im Anhang) die zu erwartenden Schadstoffemissionen in Abhängigkeit von Verdichtungsszenarien untersucht und umweltrechtlich bezüglich unterschiedlicher Schadstoffe (HC, NO<sub>x</sub>, PM<sub>10</sub>) bewertet. Ergebnis war, dass eine Entwicklung dann noch tolerabel ist, wenn sie nicht mehr als die in der Planung festgesetzten Fahrten DTV ergibt. Die in Ziff. 34 der Bebauungsplan-Vorschriften festgesetzten Fahrten (siehe Kap. 7.1.4) dienen neben den dort ausserdem aufgeführten Gründen der Umsetzung des Umweltrechts im Bereich Verkehr.

### 7.2.2 Energie

Über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehende Vorschriften im Bereich der Gebäudeenergie stellen solange eine Marktverzerrung dar, als sie an anderen Standorten nicht einzuhalten sind. Anders als beim Quartierplan Kunstfreilager – bei dem für Neubauten im Bereich Wohnen und Schulnutzung Minergie-P-ECO oder vergleichbar festgesetzt werden konnte, da es sich grossteils um Entwicklungen der Liegenschaftseigentümerin resp. mit der Hochschule für Gestaltung und Kunst des Kantons Basel-Stadt handelt – wird nun eine Strategie vorgesehen, die die Optionen der öffentlich-privaten Entwicklungsträgerschaft nutzt: Um weitergehende Zielsetzungen im Bereich der Gebäudeenergie umzusetzen, wird der Dreispitz einerseits an die Fernwärmeversorgung angeschlossen, andererseits wird die Möglichkeit genutzt, Investoren in einer hierfür wichtigen, da frühen Phase durch die Liegenschaftseigentümerin zu beraten, mit dem Ziel, auf zukunftsweisende Energienutzungen hinzuweisen. Besondere Optionen ergeben sich dabei für die Liegenschaftseigentümerin – abweichend von den Möglichkeiten des Quartierplans Kunstfreilager – durch deren Möglichkeit, eigene BGF-Kontingente vergeben zu können (Ziff. 5.3 der Bebauungsplan-Vorschriften). Diese Option soll als Anreiz für weitergehende energetische Zielsetzungen genutzt werden.

### 7.2.3 Lärmemissionen

Beim Dreispitz handelt es sich naturgemäss nicht um einen leisen Standort. Mit dem Ziel, den Dreispitz zu einem mischgenutzten Quartier zu transformieren, entstehen bezüglich Fragen des Lärms potenzielle Konflikte. Um diese zu minimieren, sieht die Planung eine Konzentration lärmsensibler Nutzungen auf ausgewiesene Teilgebiete vor (Entwicklungsgebiete mit dem Niveau der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III für Wohn- oder andere lärmempfindliche Nutzungen). Emittenten, die die Gebiete mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES-III tangieren, sind grundsätzlich verpflichtet, jene Lärmemissionen zu unterbinden, die zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bei den empfindlichen Nutzern führen würden (auch, wenn die Emittenten dabei selbst ausserhalb des Teilgebiets der ES-III liegen). Um Situationen zu vermeiden, die eine unmittelbare Sanierungspflichten auslösen, sieht die Planung zweierlei vor: Auf der vertraglichen Ebene wird die Liegenschaftseigentümerin verpflichtet, darauf hinzuwirken, dass Emittenten, die zu Überschreitungen von Immissionsgrenzwerten der ES-III führen, saniert werden (dabei sind z.B. Sanierungsmassnahmen an Abluftanlagen denkbar). Sollte dies im Einzelfall nicht gelingen, so greift mit Ziff. 21 der Bebauungsplan-Vorschriften eine Selbstschutzklausel, mit der die neuen, lärmempfindlichen Nutzer zu entsprechenden Vorkehrungen verpflichtet werden. Neu hinzukommende Gewerbebetriebe haben die Werte der Teilgebiete mit ES-III zu berücksichtigen. Auch bei produzierenden Betrieben ist dies jedoch gerade bei Neuanlagen durch entsprechende technische Massnahmen mit vertretbarem Aufwand möglich. Eine direkte Sanierungspflicht besteht letztlich nur bei Anlagen, die die entsprechenden Alarmgrenzwerte überschreiten.

### 7.2.4 Störfall

Das aktuelle kantonale Verzeichnis der Gefahrenquellen weist seit dem Abbruch des Bahnhofkühlhauses der Frigosuisse AG im baselstädtischen Teil des Dreispitz' keinen stationären Betrieb im Geltungsbereich der Störfallverordnung aus. Bereits 2005 wurde als Ergebnis einer Risikoanalyse festgestellt, dass die Entwicklung des Dreispitzareals nicht durch eine Gefährdung von bestehenden Anlagen eingeschränkt wird. Künftig ist dafür zu sorgen, dass keine Neuansiedelung eines Betriebs mit raumwirksamem Gefahrenpotenzial erfolgt, der mit den erwünschten neuen Nutzungen nicht vereinbar ist. Daher ist bei der Ansiedlung von Betrieben mit störfallrelevanten Gefahrgutmengen im Dreispitz oder der unmittelbaren Umgebung sind frühzeitige Abklärungen der neuen Risikosituation notwendig. Gemäss Vertrag zum Bebauungsplan ist eine Nachbarschaft mit kundenintensiven Nutzungen bzw. Wohnen zu vermeiden.

Die einzige bestehende Gefahrenquelle stellt der Betrieb von mobilen Tanklagern dar: Das Zwischenlagern von leeren, aber ungereinigten Bahnkesselwagen bedeutet im Störfall ein Explosionsrisiko mit erheblichen Schäden an benachbarten Gebäuden und einem Trümmerradius von ca. 100 m. Eine solche Gefährdung steht den Zielen der Transformation mit neuen Nutzungen und einer erheblichen Verdichtung entgegen. Daher wird die Liegenschaftseigentümerin im Vertrag zusagen, den Betrieb der mobilen Tanklager innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans einzustellen.

### 7.2.5 Boden/ Versickerung/ belastete Standorte

In geologischer Hinsicht wird der Untergrund oberflächennah aus holozänen Alluvionen der Birs aufgebaut (Auenlehme, Sand und Kies), darunter befinden sich die Schichten des Niederterrassenschotter. Der Fels (Elsässermolasse, Tüllinger Süswasserkalke) befindet sich in einer Tiefe von 10.5 bis 12 m, der Grundwasserspiegel in 10 bis 11 m Tiefe. Oberflächlich muss mit künstlichen Auffüllungen variierender Mächtigkeit gerechnet werden.

Um Aussagen zur Grundwassersituation machen zu können, ist eine Studie in Erarbeitung. Dabei wird die Grundwasserqualität für einen begrenzten Zeitraum flächendeckend überwacht, zusammen mit dem Kanton Basel-Landschaft. Eine weitere Notwendigkeit der Grundwasserüberwachung wird nach Vorliegen des vollständigen Berichtes abschliessend beurteilt. Die bis jetzt vorliegenden Daten zeigen keinen weiteren Handlungsbedarf.

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist nicht verschmutztes Abwasser grundsätzlich auf der jeweiligen Parzelle versickern zu lassen (Art. 7 Abs. 2 GSchG), das Vorgehen dazu ist der kantonalen Richtlinie zu entnehmen<sup>16</sup>. Insbesondere wird mit der Planung wird das Ziel verfolgt, im Bereich von Freiflächen Meteorwasser zu versickern. Da jedoch am Standort Dreispitz mit belasteten Standorten gemäss der eidgenössischen Altlasten-Verordnung (AltIV) zu rechnen ist, ist eine enge Koordination mit den zuständigen Behörden erforderlich. Die Kantone erstellen einen öffentlich zugänglichen Kataster der belasteten Standorte (gemäss Art. 32c Abs. 2 USG), bei dem diejenigen Standorte eingetragen werden, bei denen eine Belastung feststeht oder mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist (Art. 5 Abs. 3 AltIV). Der Kataster der belasteten Standorte ist im Bereich Dreispitz (Teil Basel-Stadt) fertig und im Internet zugänglich (Geoportal Basel-Stadt<sup>17</sup>). Die einzelnen Standorte sind hinsichtlich ihrer Sanierungs- oder Überwachungsbedürftigkeit bewertet, lediglich vier Baurechtspartellen sind zurzeit noch in der Abklärung. Es befindet sich im genannten Areal kein sanierungspflichtiger Standort.

Für die im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standorte gilt, dass beim Vorliegen eines Bauvorhabens, einer Nutzungsänderung oder einer Entsiegelung geprüft werden muss, ob durch die bauliche Massnahme eine Umweltgefährdung entstehen kann. Diese Prüfung gilt insbesondere für grossflächige Entsiegelungen und für die Erstellung von Grünanlagen. Hier muss ebenfalls vorgängig nachgewiesen werden, dass die im Untergrund vorhandene Belastung so gering ist, dass es durch das eindringende Niederschlagswasser nicht zur Auswaschung von Schadstoffen kommen kann.

Ob auf einer Frei-/Grünfläche Meteorwasser versickert werden kann, hängt von der Schadstoffbelastung des Untergrundes ab. Folgendes Vorgehen ist dabei angezeigt:

- Wenn keine oder nur eine schwache Schadstoffbelastung vorliegt, ist die direkte flächenhafte Versickerung ohne spezielle Massnahmen möglich.
- Bei einer starken Schadstoffbelastung muss zunächst abgeklärt werden, ob sich die Schadstoffe durch das Meteorwasser ins Grundwasser auswaschen lassen:
  - Ist dies nicht der Fall, ist eine flächenhafte Beregnung ohne spezielle Massnahmen möglich.
  - Falls sich die Schadstoffe jedoch über ein bestimmtes Mass mobilisieren lassen, liegt eine sanierungsbedürftige Altlast vor. Mit dieser kann wie folgt umgegangen werden:

<sup>16</sup> siehe: [www.aue.bs.ch](http://www.aue.bs.ch) → Versickerungsrichtlinie

<sup>17</sup> siehe: [www.stadtplan.adminbs.ch/geoviewer](http://www.stadtplan.adminbs.ch/geoviewer) → unter ‚Thema‘ ‚Kataster der belasteten Standorte‘ wählen

- Verzicht auf eine Versickerung von Meteorwasser und Versiegelung des betroffenen Bereichs oder
- Aushub des belasteten Materials und Ersatz durch unbelastetes oder
- Flächiger Teilaushub bis ca. 1 m Tiefe (Frost- und Leitungstiefen beachten), Verlegen einer Deponiefolie, Einleitung des auf der Folie gesammelten Wassers in eine Versickerungsanlage, die tiefer als die Belastung liegt oder Einleitung in die Kanalisation.

### **7.2.6 Naturraum/ ökologischer Ausgleich**

Die Planung sieht einen ökologischen Ausgleich (gemäss Art. 18b Abs. 2 NHG) für erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche vor (Ziff. 32 der Bebauungsplan-Vorschriften). Damit wird den Vorgaben der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zum ökologischen Ausgleich in Siedlungsgebieten Rechnung getragen. Der Ausgleich erfolgt mit der getroffenen Festsetzung transformationsbegleitend, wobei die Exekutive die Umsetzung gemeinsam mit der Liegenschaftseigentümerin regelt. Durch die Ausgleichsmassnahmen wird die naturräumliche Situation im Dreispitz sukzessive verbessert. Konzeptionell ist dabei beabsichtigt, dass bei der Umsetzung auch der Vernetzungsfunktion nicht nur arealintern, sondern auch übergreifend zwischen Bruderholz und Brüglinger Ebene Rechnung getragen wird.

## 7.3 Abwägung Wirtschaftlichkeit

### 7.3.1 Nutzen

#### Volkswirtschaftliche Effekte

Die langfristigen volkswirtschaftlichen Effekte des Dreispitzareals ergeben sich aus dessen künftiger Nutzung für Arbeiten und Wohnen. Nachfolgend wird auf die langfristigen Effekte durch die Nutzung fokussiert. In dieser Betrachtung ist die starke Wirkung auf Beschäftigung und Wertschöpfung aus Investitionen in Gebäude und Infrastruktur auf dem Dreispitz nicht berücksichtigt.

Aus den Flächen und den Nutzungszuweisungen im Dreispitzareal lassen sich künftige Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale hochrechnen und mit der heutigen Ausgangslage vergleichen. Diese direkte Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung im Dreispitz findet integriert in einen regionalen Wirtschaftskreislauf statt. Die Unternehmen beziehen im Zuge ihrer Aktivitäten Waren und Dienstleistungen aus der Region. Durch diese Verflechtungen entlang den Wertschöpfungsketten werden regionale Wachstumsprozesse über das Dreispitzareal hinaus angestossen. Es entfaltet sich ein indirektes Beschäftigungswachstum. Aus den wirtschaftlichen Tätigkeiten erhalten die Beschäftigten ein Einkommen. Dieses setzen sie teilweise für Konsum ein, woraus ein weiterer Beschäftigungseffekt resultiert. In ähnlicher Weise beschäftigungswirksam sind die Konsumausgaben, welche durch die Wohnbevölkerung des Dreispitzareals getätigt werden. Direkte Effekte, indirekte Effekte sowie die summierten Effekte aus Konsum lassen sich zu einem regionalen Gesamteffekt der Beschäftigung zusammenzählen.

Die Schätzungen des Gesamtbeschäftigungseffekts aufgrund der Bevölkerung und Beschäftigung im Dreispitzareal basiert auf einem standardisierten Modell in Anlehnung an Giuliani und Berger<sup>18</sup>. Derzeit werden rund 4'000 Beschäftigte im Dreispitzareal angenommen, künftig wird ein Arbeitsplatzpotenzial für rund 10'000 Beschäftigten geschaffen. Während die Wohnnutzung heute bzgl. ihres Umfangs unbedeutend ist, ist im Endausbau von rund 2'900 Einwohner und Einwohnerinnen auszugehen. Vorsichtigen geschätzt löst die heutige Nutzung des Dreispitz' einen regionalen Beschäftigungseffekt von rund 6'400 Vollzeitäquivalenten aus. Mit der geplanten Entwicklung erhöht sich die potenzielle Beschäftigungswirkung auf 19'400 Vollzeitäquivalent. Die Abbildung 27 zeigt heutige und künftige regionale Beschäftigungswirkung des Dreispitz'.

---

<sup>18</sup> Giuliani, G. und Berger, S. (2010): Leitfaden für die regionalwirtschaftliche Beurteilung von Entwicklungsstrategien und -projekten. Flury + Giuliani GmbH im Auftrag von regionsuisse und dem Staatssekretariat für Wirtschaft seco, Zürich.

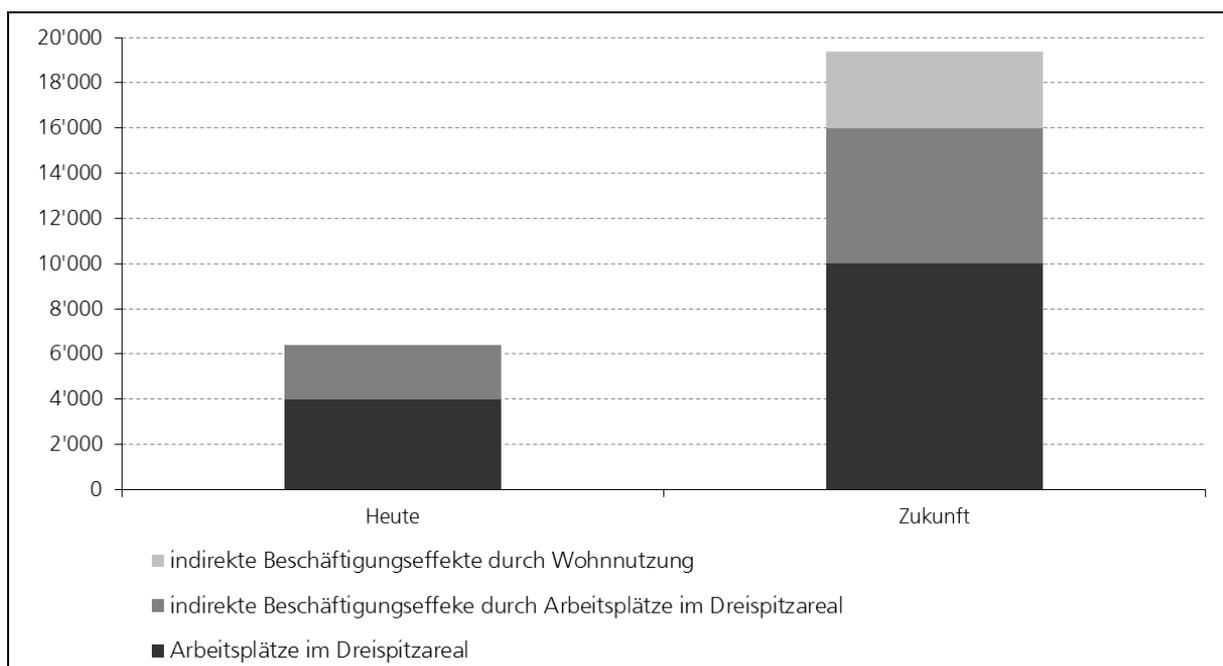


Abb. 27: Regionale Beschäftigungswirkung (Quelle: Berechnungen EBP)

Die durchschnittliche Bruttowertschöpfung je Beschäftigten lag im Grossraum Basel im Jahr 2009 bei rund CHF 177'000<sup>19</sup>. Eine vereinfachte Schätzung aufgrund der Beschäftigungswirkung ergibt, dass sich aus der Entwicklung die jährliche regionale Bruttowertschöpfung aus dem Dreispitzareal von CHF 1,1 Mia. auf 3,4 Mia. verdreifacht.

Im Zuge der Arealentwicklung mit Infrastruktur- und Hochbauprojekten entstehen zusätzliche wertschöpfungsrelevante Effekte. Diese haben primär temporären Charakter. Sie sind in der langfristigen Wirkung auf das regionale Wirtschaftswachstum schwierig zu erfassen und daher in der vorliegenden Betrachtung nicht dargestellt.

### Sicht Liegenschaftseigentümerin/ Investoren

Es ist bekannt, dass bedeutende Industrie- und Gewerbebetriebe den Dreispitz in den kommenden Jahren verlassen werden. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die spezifischen Bedürfnisse dieser Betriebe an anderen Standorten besser abgedeckt werden können und steht nicht im Zusammenhang mit den der Nutzungsplanung zugrundeliegenden Veränderungen.

Aufgrund dieser Abgänge ist absehbar, dass grössere Flächen und Gebäude neuen Nutzungen zuzuweisen sind. Dies, wie auch die Tatsache, dass aufgrund der vorliegenden Nutzungsplanung die Bruttogeschossflächen auf dem Dreispitz von heute rund 420'000 m<sup>2</sup> auf 800'000 m<sup>2</sup> gesteigert werden können, führt zu einem beachtlichen Investitionspotential. Neben neuen Nutzungen wie Wohnen, Schulen, Hotels und Ähnliches besteht auf dem Dreispitz die Möglichkeit, die heute vorhandenen Flächen für Arbeitsnutzungen um ca. zwei Drittel auszuweiten. Der mögliche Zuwachs an Nutzflächen für Arbeitsnutzungen liegt bei über 200'000 m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup> BAK Basel Economics (2010): Wirtschaftsatlas der Kantone (Stand Oktober 2010). Datenabfrage auf [www.bakbasel.ch](http://www.bakbasel.ch) vom 16. März 2010.

Mit der Möglichkeit, die Baurechts-Vertragsdauer zu verlängern und der Gewährung von Heimfallentschädigungen bei Ablauf des Baurechts, schafft die Liegenschaftseigentümerin günstige Voraussetzungen für die Finanzierung von Investitionen auf dem Dreispitz.

Neben den über Hundert bereits angesiedelten Bauberechtigten werden sich neue Investoren auf dem Dreispitz niederlassen. Es liegt auf der Hand, dass aufgrund der grossen Zahl von Investoren keine einheitliche Sichtweise dargestellt werden kann.

Erste Erfahrungen aus dem Teilbereich Kunstfreilager, für den bereits ein Quartierplan in Kraft ist, konnten bereits gesammelt werden. Die im Quartierplan Kunstfreilager zur Verfügung gestellten Flächen sind bereits durch Investitionsvorhaben absorbiert. In kurzer Zeit konnten Investoren für unterschiedliche Objekte gefunden werden. Diese werden in den nächsten Jahren alleine im Kunstfreilager Bauvolumen in der Grössenordnung von weit über CHF 200 Mio. auslösen. Die Nachfrage nach weiteren Investitionsmöglichkeiten ist ungebrochen, was aufzeigt, dass der Dreispitz in der geplanten Form das Interesse von Investoren weckt.

### **7.3.2 Kosten**

#### **Vorgehen Verkehr / Ratschlag Umsetzung GVK**

Verkehrliche Fragen sind unter anderem mit der Infrastruktur verbunden. Hierzu wurde das Gesamtverkehrskonzept Dreispitz erarbeitet (siehe Kap. 4.3.4, Verzeichnis im Anhang). In einem Massnahmenkatalog werden dabei alle Massnahmen beschrieben, die nach derzeitigem Kenntnisstand für die Umsetzung des Gesamtverkehrskonzeptes im Rahmen der angestrebten Transformation des Dreispitz' erforderlich werden. Neben der Definition verschiedener Grundlagenmassnahmen wurde im Massnahmenkatalog die prioritäre Bearbeitung von drei Schlüsselmassnahmen festgeschrieben: Tram Dreispitz, Reduktion und Rückbau der Gütergleise Wien-Strasse sowie die Umgestaltung der Frankfurt-Strasse.

Die für die jeweiligen Massnahmen erforderlichen Mittel sind im Rahmen der Planungen zu den Einzelmassnahmen zu ermitteln. Um die im Verantwortungsbereich von Basel-Stadt liegenden Abklärungen zu treffen, gelangte die Regierung 2010 mit einem Planungskredit in Höhe von CHF 1.9 Mio. an den Grossen Rat, der am 8. Dezember 2010 bewilligt wurde (Ratschlag Entwicklungsplanung Dreispitz, Freigabe von Krediten für die Projektierung; Nr. 10.0368.01). Im Rahmen der Vertiefung der Planung werden detailliertere Ermittlungen zu den Investitions- und Betriebskosten vorgenommen. Die Massnahmen der Tramplanung werden im Rahmen einer eigenständigen Planung dem Grossen Rat sowie dem Landrat des Kantons Basel-Landschaft gesondert vorgelegt. Eine Gesamtkostenabschätzung aller verkehrlichen Massnahmen ist heute nicht mit ausreichender Aussagekraft möglich und daher nicht sinnvoll. Die Kostenschätzungen erfolgen im Rahmen der stufengerechten Weiterbearbeitung der einzelnen Massnahmen.

## 7.4 Abwägungspflicht der berührten Interessen gemäss Art. 3 RPV

Werden bei der Abstimmung von raumwirksamen Tätigkeiten Interessensabwägungen vorgenommen, sind diese zu begründen (Art. 2 und 3 RPV). Zur Ermittlung der betroffenen Interessen wurden die in Kap. 7.1.1 dargelegten Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Beim Planungsprozess handelt es sich zudem um eine Kooperation mit der Liegenschaftseigentümergeberin, die ihrerseits für die Vergabe der (Unter-) Baurechte zuständig ist.

Im Folgenden werden die zentralen Abwägungsfragen der Entwicklungsplanung Dreispitz zusammenfassend dargelegt: Soll der Dreispitz zu einem mischgenutzten Quartier transformiert werden? Erfolgte eine ausreichende und gerechte Würdigung der Interessen und Belange aller Betroffenen, insbesondere der angestammten Nutzer/ der Bauberechtigten, der Liegenschaftseigentümergeberin, der anliegenden Quartiere sowie der Öffentlichkeit?

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kap. 7.1.1 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

### 7.4.1 Gesamtabwägungen zur Entwicklungsplanung

Der Entscheid für eine Öffnung des Areals für nichtgewerbliche Nutzungen ist wohl der grundlegendste für die Entwicklungsplanung. An ihn schliessen Themen an wie mögliche Lärmkonflikte, allfällige Verdrängungseffekte, Überschreitungen der Luftreinhaltewerte, eine erhöhte Verkehrsbelastung, oder ein Kaufkraftabzug aus den Nachbarquartieren. Auf der anderen Seite liegen in der Entwicklungsplanung grosse Chancen: die Öffnung eines heute weitgehend abgeschlossenen Areals, die Nutzung bestehender Infrastruktur, das Aufschliessen von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb von Basel-Stadt und im Bestand, ohne damit Freiflächen in Anspruch nehmen zu müssen, das Potenzial für Wohnraum, Flächen für Kreativwirtschaft in einer besonders geeigneten Umgebung, oder die Weiterentwicklung des Dreispitz' als Teil des Gundeldingerquartiers. Neben diesen Anliegen, die insbesondere auch den öffentlichen Zielsetzungen entsprechen, gilt es insbesondere die Entwicklungsziele der Liegenschaftseigentümergeberin zu würdigen. Diese steht einem teilweisen Brachfallen durch Wegzug der angestammten Logistikunternehmen kritisch gegenüber und erwartet eine heute nicht gegebene Planungssicherheit von der öffentlichen Hand. Auch für jene Bauberechtigten ist eine Planungssicherheit zentral, die ihre (Unter-) Baurechte über die heute durch die zonenrechtliche Bestimmungen zum Verkehr (§ 34 Abs. 2 BPG) stark eingeschränkte Nutzungsoptionen weiterentwickeln möchten. Im Kern geht es letztlich um die Frage, welche Zukunft mit dem Dreispitz angestrebt werden soll:

- ein Gewerbe- und Industrieareal, das durch Wegzug von Logistik- und produzierenden Nutzungen unternutzte Flächen aufweist, oder
- eine mittel- bis langfristige Nachverdichtung im Bestand und mit einer Qualifizierung der Innenentwicklung bezüglich zentraler Themen (wie Nutzungsmischung, Öffnung, Freiraumqualitäten).

In der Option eines unveränderten Bewahrens kann die Chancen für Nischennutzungen gesehen werden. Jedoch stossen schon heute viele Baugesuche an die Grenzen der zonenrechtlichen Bestimmungen – für viele Interessenten scheint damit keine ausreichende Planungssicherheit gegeben zu sein. Nicht zuletzt auch deshalb, da die Option der Öffnung und Nachverdichtung in den Mitwirkungen mehrheitlich begrüsst wurde, ist sie ausgesprochenes Ziel der Entwicklungsträger. Da gleichwohl die eingangs genannten Herausforderungen bewusst sind, soll ihnen mit planerischen Massnahmen begegnet werden: ‚Selbstschutzverpflichtungen‘ beim Lärm; Limitierung kundenintensiver Nutzungen wie der Fahrten und Priorisierung des öffentlichen wie des Fuss- und Veloverkehrs hinsichtlich der Themen Verkehr und Luftreinhaltung; Limitierung der Verkaufsflächen bezüglich Kaufkraftabzug; Fokussierung der Entwicklungspotentiale auf die Entwicklungsgebiete sowie BGF-Vergabe durch die Liegenschaftseigentümerin zu Fragen der Verdrängung renditeschwacher Nutzungen. Mit der Entwicklungsplanung soll insofern der Weg eines ‚Sowohl-als-Auch‘ beschritten werden, mit dem langfristig ein Raum für die Ausgestaltung der Transformation geschaffen wird.

#### **7.4.2 Verdrängungsaspekte Gewerbe**

Der Dreispitz hat sich im Verlaufe der Jahre vom Materiallagerplatz zum Logistik- und Gewerbestandort und nach der Öffnung durch Anpassung der Dreispitz-Verordnung im Jahre 1990 zunehmend auch zum Standort für Dienstleistungsbetriebe entwickelt. Seit einiger Zeit zeichnet sich jedoch ab, dass Betriebe mit grossem Verkehrsaufkommen oder mit extensivem Flächenbedarf neue, für ihre Geschäftstätigkeit dienlichere Standorte suchen. Grosse Logistikunternehmen sind daran, ihren Standort an neue, aus verkehrstechnischer Sicht für Transportbetriebe günstiger gelegene Standorte zu verlegen. Dasselbe trifft auch für Industriebetriebe mit grossem Flächenbedarf und stärkeren Emissionen zu.

Die Bedeutung als zentrumsnahes Gewerbegebiet bleibt jedoch für den Dreispitz erhalten. Dieser Tatsache wird in der Entwicklungsplanung insofern Rechnung getragen, als grosse Gebiete des Dreispitz' weiterhin als Arbeitsgebiete ausgeschieden und für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe erhalten bleiben.

Nicht die gesamten heutigen Bauberechtigten befürchten entsprechende Verdrängungseffekte. Angesichts von Bauanfragen kann davon ausgegangen werden, dass ein Grossteil auch auf die Option einer Entwicklung im Büro-/ und Dienstleistungsbereich hofft. Daher ist es auch eine Zielsetzung, solche Nutzungen zu ermöglichen. Dabei wird ein Veränderungsdruck durch die Limitierungen der zugesicherten Ausnutzungen reduziert, bzw. durch die Qualifizierung der Rechte auf bauliche Erweiterung im Bestand (Ziff. 5 der Bebauungsplan-Vorschriften). Die Vergabe von neuen Baurechten erfolgt zudem durch die Liegenschaftseigentümerin. In der bisher geltenden Praxis hat bei der Bemessung der Baurechtszinse das Wertschöpfungspotential der auf dem Dreispitz angesiedelten Nutzungen keine Rolle gespielt. Demgegenüber bietet die Liegenschaftseigentümerin den Bauberechtigten heute Baurechtsverträge an, deren Baurechtszins auf Basis des Ertragspotentials der Bauten ermittelt wird. Dies hat zur Konsequenz, dass wertschöpfungsintensive Nutzungsformen höhere Baurechtszinsbelastungen zu tragen haben, als wertschöpfungsschwache Nutzungen. Dies führt in der Konsequenz dazu, dass insbesondere Parzellen mit gewerblicher Nutzung mit geringeren Baurechtszinsen belastet werden.

### 7.4.3 BGF-Verteilung und Nutzungsansprüche

Mit der Limitierung der Bruttogeschossfläche (BGF) im Total sowie auf Teilgebiete und Nutzungsarten stellt sich die Frage, wie eine Verteilung aussehen kann, die rechtmässig und gerecht ist. Da die heutige Industrie- und Gewerbezone keine BGF als limitierende Grösse kennt, wird mit der Nutzungsplanung in allen Teilgebieten ein neuer Regelungsmechanismus eingeführt. Dabei können zwei Grössen als Anspruch formuliert werden (Ziff. 5 der Bebauungsplan-Vorschriften): einerseits die zugesicherte Ausnutzung – die für viele Bauberechtigte unter ihrem bereits realisierten Bestand liegt – sowie die Bestandserweiterung um 5% (bei gleichbleibender Nutzungsart). Nur mit einer entsprechenden Regelung kann den verschiedenen Zielsetzungen Rechnung getragen werden. Dazu gehören insbesondere: das eidgenössisch verbriefte Recht der Eigentumsgarantie (Art. 26 Bundesverfassung), das kantonale Recht auf angemessene Bestandserweiterung (§ 77 BPG), das Ziel der Entwicklungsplanung, die BGF-Kontingente letztlich so zu verwenden, dass damit die Entwicklung räumlich, in zeitlicher Hinsicht sowie bezüglich qualitativer Fragen gesteuert werden kann. In einem gewissen Masse wird bereits mit der zugesicherten Mindestausnutzung der räumlichen Verteilung von Baumassen entsprochen.

### 7.4.4 Zugriff auf Unterbaurechtspartellen durch Erschliessungsmassnahmen

Mit der öffentlich-rechtlichen Festsetzung der Regelbauareale (Ziff. 14 der Bebauungsplan-Vorschriften) wird jener Raum aufgezeigt, in der regelmässig nach den Bebauungsplanvorschriften gebaut werden darf. Die Entwicklungsplanung sieht dabei in untergeordnetem Mass eine Anpassung von Erschliessungsanlagen vor, um die Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts und den ihm zugrunde liegenden Zielvorstellungen Rechnung zu tragen. Für die Umsetzung der zentralen Massnahmen des GVK innerhalb des Dreispitz' zeichnet die Liegenschaftseigentümerin verantwortlich. Zu den Anpassungen gehören insbesondere die Achsen der Frankfurt- und der Wien-Strasse (sowie ihrer Verlängerung zum Leimgrubenweg im Bereich des ‚Gleisbogens‘), und Anpassungen für die Güterbahn (Ziff. 18 der Bebauungsplan-Vorschriften). Alle Teilbereiche von (Unter-) Baurechtspartellen mit den bestehenden Gebäuden, die künftig ausserhalb von Regelbauarealen bzw. im Bereich des Güterbahnkorridors liegen, sind im orientierenden Übersichtsplan Parzellen/ Gebäude kenntlich gemacht. Da die Regelbauarealen innerhalb des Dreispitz' nicht durch Strassenlinien gegenüber Allmend abgegrenzt werden, sind die betroffenen Gebäude und Flächen ausserhalb der Regelbauareale auch nicht durch die öffentliche Hand zu übernehmen. Sie können im Rahmen des gesetzlichen Bestandesschutzes weiter genutzt werden. Erst bei wesentlichen Um- oder Neubauten ist die neue Rechtsordnung umzusetzen, d.h. erst dann sind die (neuen) Grenzen der Regelbauareale zu respektieren. Abweichend davon steht es der Liegenschaftseigentümerin jederzeit zu, in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern eine vorzeitige Rückübernahme zu vereinbaren, auch um allfällige Verbesserungen der internen Erschliessungssituation zu erreichen. Der Raum, der für ein Tramtrasse durch die Wien-Strasse zu sichern ist, wurde mit den Regelbauarealen berücksichtigt. Für ein Tramtrasse ist eine Allmendbildung mit den zugehörigen Verfahren vorbehalten, dies auch, falls hierfür der Raum des ‚Gleisbogens‘ genutzt werden sollte. Zum Zeitpunkt einer Trameinführung ist

die Liegenschaftseigentümerin vertraglich verpflichtet, Lösungen für die Gütergleise derart vorzuhalten, dass die Realisierung eines Tramtrassees möglich wird.

#### **7.4.5 Auswirkung auf die Nachbarquartiere**

Die Grössenordnung der Planung bedingt, dass Wechselwirkungen mit den benachbarten Quartieren bestehen. Hinsichtlich des Gundeldingerquartiers – zu dem der Dreispitz selbst auch gehört – sind dabei insbesondere die Themen Verkauf/ Quartiersversorgung/ Gewerbe und Verkehr von Bedeutung.

Die Limitierung der Verkaufsflächen im Dreispitz (Ziff. 4 und 9 der Bebauungsplan-Vorschriften) dient nicht nur dazu, kundenintensive Nutzungen zu limitieren, sondern auch dazu, weitere Kaufkraftverschiebungen, wie sie mit dem Einkaufszentrum im Teilgebiet Nord erfolgten, zu verhindern. Daher sind nur in begrenztem Umfang weitere Verkaufsnutzungen zugelassen; räumlich sind diese gemäss der Nutzungstabelle (Ziff. 4) insbesondere für die Transformation der Wien-Strasse vorgesehen. Es ist zu berücksichtigen, dass die neuen Arbeits- und Wohnnutzungen selbst auch Nachfrage vor Ort generieren und selbst zur Belebung der Nachbarquartiere beitragen können. Eine reine Quartiersversorgung (Nettoverkaufsflächen von max. 100m<sup>2</sup>; Ziff. 11) soll im Dreispitz hingegen unbegrenzt möglich sein.

Zum Gewerbe wird nicht angenommen, dass negative Auswirkungen auf das Gewerbe im gründerzeitlichen Teil des Gundeldinger Quartiers bestehen; dies auch deshalb nicht, da es sich bei der Entwicklungsplanung um einen langfristigen Transformationsprozess handelt. Bei jeweiligen Veränderungen ist zu bedenken, dass sich die wirtschaftliche Struktur auch an sich, ohne mögliche Effekte der Entwicklungsplanung Dreispitz verändert. Für das östliche Gundeldinger Quartier wird angenommen, dass mit der Entwicklung insbesondere des Teilgebiets Nord und einer verbesserten Anbindung des Gundeldinger Quartiers an den Dreispitz positive Effekte für das Gewerbe entstehen.

Bezüglich der verkehrlichen Auswirkungen sieht die Planung verschiedene, und im Vergleich zu anderen Entwicklungsgebieten weitreichendere Massnahmen vor (siehe Kap. 7.1.2 und 7.1.4). Bei Prognosen zum Verkehrszuwachs im Raum Dreispitz über die kommenden 20 bis 30 Jahre ist ebenso zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Verkehrsanteile nicht durch den Dreispitz ausgelöst sind, es sich vielmehr um Effekte eines prognostizierten generellen Verkehrswachstums handelt. Bereits heute sind die Knoten im Raum Dreispitz in den Spitzenstunden stark belastet, dies auch ein Grund für die limitierenden Festsetzungen zu Nutzungen und Mobilität im Dreispitz. Wie der Verkehr der unterschiedlichen Verkehrsträger an den Knoten am Dreispitz abgewickelt werden soll, ist im Rahmen der einzelnen Massnahmen des Gesamtverkehrskonzepts zu erarbeiten – dabei sind die übergeordneten Zielsetzungen (Priorisierung öffentlicher, Velo- und Fussgängerkehr) umzusetzen. Um die verkehrlichen Auswirkungen der Entwicklungsplanung abschätzen zu können, wurden verschiedene Berechnungen mit dem für den Dreispitz optimierten Gesamtverkehrsmodell durchgeführt. Dabei wurde ersichtlich, dass sich die Auswirkungen im Verkehrsnetz auf einen begrenzten, lokalen Perimeter rund um die Anschlusspunkte des Dreispitzareals an das städtische Strassennetz beschränken. Die verkehrlichen Wirkungen nach Westen Richtung zentrales Gundeldingerquartier fallen sehr gering aus.

Bei den Abwägungen sind auch die positiven Auswirkungen auf die Nachbarquartiere einzustellen. Hierzu gehört besonders die bessere Vernetzung mit dem Dreispitz, seine höhere

Zugänglichkeit und Durchlässigkeit. Auch von der Freiraumversorgung und den kulturellen Angeboten werden die Nachbarquartiere unmittelbaren Nutzen ziehen können, wobei insbesondere der erst mittel- bis längerfristig umzusetzenden Entwicklung im Teilgebiet Nord zentrale Bedeutung zukommen wird. Ein Büroflächenangebot in unmittelbarer Umgebung wird zudem den Entwicklungsdruck im gründerzeitlichen Teil des Gundeldingerquartiers vermindern. Dies dient auch der Stärkung des Wohnens.

## **Anhänge**

**Anhang 1: Abkürzungen und Begriffe**

**Anhang 2: Rechtsgrundlagen**

**Anhang 3: Verzeichnis weiterer Grundlagen**

**Anhang 4: Herleitung Bemessungskennwerte für die Parkierung**

## Anhang 1: Abkürzungen und Begriffe

Begriff	Abkürzung	Erläuterung
Allmend		Basel-Stadt: für den öffentlichen Strassenraum verwendeter Begriff; eigene Gesetzgebung ergänzend zum Bau- und Planungsrecht mit eigenem Bewilligungsverfahren. In der übrigen Schweiz wird der Begriff anders verwendet
Ausnutzung		Mass der baulichen Nutzung
Ausnutzungsziffer	AZ	Quotient aus Bruttogeschossfläche und Parzellenfläche
zugesicherte Ausnutzungsziffer	AZmin	Ausnutzungsziffer als Basis der Berechnung der pro Parzelle zugesicherten Bruttogeschossfläche (AZmin = Quotient aus zugesicherter Bruttogeschossfläche und Parzellenfläche)
Bauprofil		Darstellung der Bauvorschriften in Form des Profils einer Parzelle quer zu ihrer Erschliessung mit den maximalen Wand- (Fassaden-) und Firsthöhen sowie den massgeblichen Lichteinfallswinkeln
Bauberechtigte/r		Inhaber/in eines (Unter-) Baurechts
Baurecht		Verpachtung von Land eines Baurechtgebers an einen Baurechtnehmer auf festgelegte Dauer mit dem Recht, dieses mit eigenen Gebäuden zu bebauen (gemäss Art. 779 des eidgenössischen Zivilgesetzbuches) nicht zu verwechseln mit dem Begriff ‚Planungsrecht‘, welcher die gesetzlichen Vorschriften bezüglich dem Planen und Bauen bezeichnet
Baurechtszins		Pachtzins für ein Baurecht
Bau- und Planungs-gesetz	BPG	Basel-Stadt: massgebliches Gesetz zur Planung (siehe Rechtsgrundlagen)
Bebauungsplan	BP	Basel-Stadt: Nutzungsplan (ehemals: spezielle Bauvorschriften) für ein begrenztes Gebiet, um eine bessere Bebauung zu gewährleisten (§ 101 BPG ) Pendant zum 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
‚Dreispitzallmend‘		Erschliessungs- und Freiflächen innerhalb des Dreispitz' mit der Funktion wie des öffentlichen Strassenraums, die jedoch als Teil der Parzellenfläche und als Bauzone definiert sind
Dreispitz Management AG	DMAG	Tochtergesellschaft der Christoph Merian Stiftung, die im Dreispitz für die Vergabe von Unterbaurechten im Dreispitz sowie den gesamten Betrieb und Unterhalt im Dreispitz zuständig ist.

Dreispietz-Verordnung	DsV	Basel-Stadt: 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 (siehe Rechtsgrundlagen)
Empfindlichkeitsstufe	ES	Unterteilung der Nutzungszonen nach Empfindlichkeit der darin zulässigen Nutzungen gemäss Lärmschutzverordnung
Entwicklungsplanung Dreispitz		Planungsprozess der Planungspartner Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein sowie der Liegenschaftseigentümerin (Christoph Merian Stiftung), mit dem die Zielvorstellungen und Regeln für eine Transformation des Dreispitz' erarbeitet und für die massgeblichen Akteure verbindlich gemacht werden
Entwicklungsträger		Trägerschaft bestehend aus der öffentlichen Hand (Kanton Basel-Stadt, Kanton Basel-Landschaft, Gemeinde Münchenstein) und der Eigentümerin (Christoph Merian Stiftung) für die Umsetzung der Entwicklungsplanung Dreispitz
Entwicklungsmanagement		Gesellschaft oder Abteilung der Christoph Merian Stiftung, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele gebildet wird und die den Entwicklungsträgern verpflichtet ist
Ernst Basler + Partner AG	EBP	Planungsbüro der Gemeinde Münchenstein und der Christoph Merian Stiftung/ Autorin der Studie ‚Entwicklungskonzeption Dreispitz‘
Grundeigentümerschaft		Gesamtheit alle Eigentümer, d.h. Liegenschaftseigentümerin und alle Bauberechtigten (Baurechtnehmer und Unterbaurechtnehmer von Parzellen)
Güterbahn		Erschliessung des Dreispitz' durch ein normalspuriges Gleisnetz, welches durch die Dreispitz Management AG betrieben wird. Das Netz ist beim Depot der BLT an der Emil-Frey-Strasse an das Netz der SBB angeschlossen, welche die Güterzüge vom Rangierbahnhof Muttenz überführt, von wo sie feinverteilt werden.
Güterbahn-Trasse		Ein Trasse bezeichnet die Führung der Güterbahn von einem Punkt des Dreispitz' zu einem anderen.
Güterbahn-Korridor		Ein Korridor bezeichnet den Abschnitt eines Trassees, der ein Regelbauareal durchquert.
iterativ		Schrittweise Vorgehensweise zur Lösung einer Problemstellung mittels Abfolge von Analysen, Entwürfen und Überprüfungen zur fortschreitenden Annäherung an ein optimales Ergebnis
Herzog & de Meuron	HdM	Architekturbüro, Autoren der Studien ‚Vision Dreispitz‘ und ‚Broadway‘
Kunsthof		Teilgebiet des Dreispitz (Teil Münchenstein) auf dem ehemaligen Areal des Zollfreilagers zwischen Emil-Frey-, Florenz- und Neapel-Strasse
Liegenschaftseigentümerin		Eigentümerin der Liegenschaftsparzellen als Basis für darauf vergebene Baurechte; die Christoph Merian Stiftung ist die Eigentümerin aller Liegenschaftsparzellen im Dreispitz
Langsamverkehr	LV	Verkehr zu Fuss und mit dem Velo

Lärmempfindlichkeitsstufenplan	LESP	Nutzungsplan, der die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung auf die Nutzungszonen vornimmt
Lärmschutzverordnung	LSV	Schweizerische Eidgenossenschaft: massgebliche Verordnung zur Umsetzung des Umweltrechts bezüglich des Lärms (siehe Rechtsgrundlagen)
Luftreinhalteplan		Basel-Stadt und Basel-Landschaft: Plan zur Darstellung bzw. Definition der Quellen der Luftbelastung und deren Trendentwicklung, der Ziele und Handlungsbedarf der kantonalen Luftreinhaltepolitik, der weiteren Massnahmen zur Verbesserung der Luft sowie der Umsetzung und Wirkungskontrolle dieser Massnahmen
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		Verteilung der Wege auf die verschiedenen Verkehrsmittel (z.B. öffentlicher Verkehr)
Motorisierter Verkehr	MIV	Verkehr mit Personenwagen, privaten (Reise-) Bussen, Liefer- und Lastwagen
Nutzfläche		Flächen der baulichen Nutzung, hier im Sinne der Bruttogeschossflächenkontingente gemäss Nutzungstabelle
Nutzungsplan		grundeigentümergebundener Plan, der die zulässige Nutzung des Bodens bestimmt, dazu gehören: Zonenplan, Bebauungsplan, Quartierplan
Öffentlicher Verkehr	ÖV	Verkehr mit öffentlichen Bahnen, Trams und Bussen (bzw. Schiffen)
Parzelle		Als Parzellen werden alle Flächen verstanden, die mit einem im Grundbuch vermerkten Grundeigentümer gehören, dazu gehören: Liegenschaftsparzellen, Baurechtspartzellen, (Unter-) Unterbaurechtspartzellen
Pocket-Park		Kleinmassstäbliche Grün- oder Aufenthaltsfläche als gestaltetes Parkelement im bebauten Gebiet („Westentaschen-Park“)
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
Raumplanungs- und Baugesetz	RBG	Basel-Landschaft: massgebliches Gesetz zur Planung
Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz	RBV	Basel-Landschaft: Verordnung zum massgeblichen Gesetz zur Planung
Raumplanungsgesetz	RPG	Schweizerische Eidgenossenschaft: massgebliches Gesetz zur Planung (siehe Rechtsgrundlagen)

Raumplanungs- verordnung	RPV	Schweizerische Eidgenossenschaft: Verordnung zum massgeblichen Gesetz zur Planung
Sondernutzungsplan		grundeigentümergebundener Plan für einen bestimmten eingegrenzten Bereich mit in der Regel detaillierteren Vorschriften, in BS: Bebauungspläne, in BL: Quartierpläne
Städtebau & Architektur Planungsamt	S&A	Fachstelle für Raumplanung des Kantons Basel-Stadt
Städtebaulicher Rahmenvertrag	SRV	Vertrag, mit der sich die Partner der Entwicklungsplanung Dreispitz auf die gemeinsam verfolgten Ziele einigten. Der SRV definiert die Zusammenarbeit, Zuständigkeiten und Kompetenzen zwischen dem Kanton Basel-Stadt, der Gemeinde Münchenstein, dem Kanton Basel-Landschaft und der Christoph Merian-Stiftung (CMS). (siehe Rechtsgrundlagen)
Umweltrecht		Oberbegriff für die massgeblichen Gesetze und Verordnungen zum Schutz der Umwelt (Umweltschutzgesetz, Luftreinhalte-Verordnung, Lärmschutz-Verordnung, Störfallverordnung, Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung etc.)
Umweltschutzgesetz	USG	Schweizerische Eidgenossenschaft: massgebliches Gesetz zur Umweltschutzgesetzgebung (siehe Rechtsgrundlagen)
Unterbaurecht		Vergabe von Land im Baurecht an einen Bauberechtigten
Unterbaurechtszins		Pachtzins für ein Unterbaurecht
Varianzverfahren		Verfahren mit einer parallelen Bearbeitung derselben planerischen Aufgabenstellung, Auswahl eines Siegerprojekts oder Zusammenführung mehrerer Vorschläge (z.B. Wettbewerb, parallele Studienaufträge, Workshop, etc.)
Brandschutzvorschriften	VKF	In allen Kantonen rechtlich verbindliche Brandschutzvorschriften (bestehend aus Brandschutznorm und Brandschutzrichtlinien) der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen zum Schutz von Personen, Tieren und Sachen vor den Gefahren und Auswirkungen von Bränden und Explosionen
Wohnanteilplan	WAP	Basel-Stadt: regierungsrätlicher Nutzungsplan, der die dem Wohnen dienende Geschossfläche in Form eines Mindestwohnflächenanteils sichert bzw. bestimmt
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.

## Anhang 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, 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](http://www.admin.ch/ch/d/sr/sr.html) → Gesetzesnummer eingeben

Nr.	Abk.	Titel
700	RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
700.1	RPV	Raumplanungsverordnung
814.01	USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz
814.318.142.1	LRV	Luftreinhalte-Verordnung
814.41	LSV	Lärmschutz-Verordnung
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), 3003 Bern zu beziehen.

### Basel-Stadt

Unter dem Titel ‚Staatliche Liegenschaften/ Materiallagerplätze‘ führt die baselstädtische Gesetzessammlung zurzeit verschiedene Beschlüsse, Verordnungen und Verträge auf, die die Verhältnisse im Dreispitz regeln. Mit der Rückübernahme der Baurechte durch die Christoph Merian Stiftung sind nicht mehr alle Dokumente auf dem letzten Stand. Für die Planung relevant sind insbesondere der ‚Städtebauliche Rahmenvertrag‘ und die Dreispitz-Verordnung, die den Status analog zu einem Bebauungsplan genießt.

Auf der Grundlage der Bundesgesetzgebung definieren 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](http://www.gesetzessammlung.bs.ch) → Gesetzesnummer eingeben

Nr.	Abk.	Titel
685.250	SRV	Städtebaulicher Rahmenvertrag über die Entwicklung des Dreispitzareals
685.320	DsV	Dreispitzverordnung
685.340		Betriebsreglement für die öffentlichen Materiallagerplätze Basel-Dreispietz
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

Bei fehlendem Internetzugang sind die aufgeführten Informationen auch beim Kundenzentrum des Einwohneramtes, Spiegelgasse 6 - 12, 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](http://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, 4001 Basel zu beziehen.

## **Anhang 3: Verzeichnis weiterer Grundlagen**

**2011**

### **Quartierplan Dreispitz (Münchenstein)**

Auftragnehmer: Ernst Basler + Partner (mit Einbezug aller Planungspartner)

Verbindlichkeit: Mitwirkungsverfahren laufend

Dokumente auf [www.muenchensteinplant.ch](http://www.muenchensteinplant.ch)

**2010**

### **Ratschlag Entwicklungsplanung Dreispitz; Freigabe v. Krediten für die Projektierung**

Ratschlag Nr. 10.0368.01, GRB von 08.12.2010

Erarbeitung: Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

Dokumente auf [www.grosserrat.bs.ch/suche/geschaefte](http://www.grosserrat.bs.ch/suche/geschaefte)

### **Kantonaler Richtplan Basel-Stadt**

vom Regierungsrat erlassen 2009, vom Bundesrat genehmigt 2010

Erarbeitung: Bau- und Verkehrsdepartement Basel-Stadt

Dokumente auf [www.planungsamt.bs.ch/kantonaler\\_richtplan.htm](http://www.planungsamt.bs.ch/kantonaler_richtplan.htm)

**2009**

### **Gesamtverkehrskonzept Dreispitz (GVK)**

#### **Bericht und Massnahmenkatalog; Zusammenfassung**

Bericht vom 29.10.2008, Massnahmenkatalog vom 17.9.2009

Auftragnehmer: Ernst Basler + Partner

Verbindlichkeit: Grundlage Verkehr für Entwicklungsplanung Dreispitz

Dokumente auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

### **Quartierplan Kunstfreilager (Gemeinde Münchenstein)**

Erarbeitung: Planteam S, Gemeinde Münchenstein (mit Einbezug aller Planungspartner)

Verbindlichkeit: Allgemeinverbindlichkeit mit Beschluss Gemeindeversammlung Münchenstein und Genehmigung Regierungsrat Basel-Landschaft

Dokumente auf [www.muenchensteinplant.ch/30\\_abgeschlossene\\_planungen/](http://www.muenchensteinplant.ch/30_abgeschlossene_planungen/)

### **Offener Wettbewerb Bernoulli-Walkeweg (in direkter Nachbarschaft zum Dreispitz)**

Projektteil ‚Am Depot Dreispitz‘ (u.a. zur Verbesserung der Anbindung des Dreispitz an den öffentlichen Verkehr) und städtebaulicher Ideenteil ‚Am Walkeweg‘

Veranstalter: Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt, Immobilien Basel-Stadt, Christoph Merian Stiftung Basel, Schweizerische Bundesbahnen SBB

Jurybericht auf [www.planungsamt.bs.ch/bernoulli-walkeweg](http://www.planungsamt.bs.ch/bernoulli-walkeweg)

**2008**

### **Broadway (städtebauliche Studie)**

Auftragnehmer: Herzog & de Meuron

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz einsehbar bei Städtebau & Architektur, Planungsamt

**2007**

### **Projektwettbewerb Entwicklung Kunstfreilager/ Dreispitz Hochschule für Gestaltung und Kunst (HGK FHNW)**

Zweistufiger, anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren

Veranstalter: Baudepartement des Kantons Basel-Stadt, Christoph Merian Stiftung

Jurybericht auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

**2006**

### **Richtplan Dreispitz**

#### **Entwurf, Zusammenfassung und Mitwirkungsbericht**

im Kanton Basel-Stadt als ‚Stadtteilrichtplan Dreispitz‘

in der Gemeinde Münchenstein als Teil des kommunalen Richtplans

Erarbeitung: Kanton Basel-Stadt und Gemeinde Münchenstein (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.

Dokumente auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

**2005**

### **Projektbeurteilung Umwelt Dreispitz**

Erarbeitung: Teilprojekt 5/ Amt für Raumplanung BUD Basel-Landschaft

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz

Dokument auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

### **Freiraumkonzept Dreispitz**

Auftragnehmer: Metron AG

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz

Dokument auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

### **2003**

### **Entwicklungskonzeption Dreispitz**

Auftragnehmer: Ernst Basler + Partner AG

Vernehmlassung: Vernehmlassung von Kommissionen, ausgewählten Organisationen, Verbänden vom November 2003 bis Januar 2004

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz

Dokument auf [www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

### **2002**

### **Vision Dreispitz – Eine städtebauliche Studie**

Überarbeitung 2003

Auftragnehmer: Herzog & de Meuron

Vernehmlassung: Vernehmlassung von Kommissionen, ausgewählten Organisationen, Verbänden vom November 2003 bis Januar 2004

Verbindlichkeit: Orientierende Grundlage für Entwicklungsplanung Dreispitz

Bezug: Christoph Merian Stiftung/ Christoph Merian Verlag ([www.merianstiftung.ch](http://www.merianstiftung.ch))  
einsehbar bei Städtebau & Architektur, Planungsamt

### **Internet-Links**

[www.planungsamt.bs.ch/dreispitz](http://www.planungsamt.bs.ch/dreispitz)

[www.muenchensteinplant.ch](http://www.muenchensteinplant.ch)

[www.dreispitz.ch](http://www.dreispitz.ch)

[www.merianstiftung.ch](http://www.merianstiftung.ch)

## Anhang 4: Herleitung Bemessungskennwerte für die Parkierung

Mit der „Herleitung Bemessungskennwerte für die Parkierung“ wurde im Rahmen der Nutzungsplanung Dreispitz untersucht, ob und wie Kenngrößen für die Bemessung von Parkplätzen in Basel-Stadt und Münchenstein für den Dreispitz harmonisiert werden können. Bei diesem Anhang handelt es sich um einen Auszug des Berichts „Entwicklungsplanung Dreispitz: Herleitung der Bemessungskennwerte für die Parkierung“ des Büros Ernst Basler + Partner AG (Zürich, Sept./ Nov. 2010), indem die für den baselstädtischen Teil relevanten Aussagen zusammengestellt sind.

### Vorgehen

Die nachstehende Grafik zeigt zusammenfassend die Schritte der in diesem Anhang dargestellten Herleitung der dreispitzspezifischen Bemessungskennwerte für Parkplätze (PP) auf:



Herleitung der dreispitzspezifischen Bemessungskennwerte für Parkplätze nach Nutzung  
(Darstellung EBP)

## Ausgangslage

In Basel-Stadt erfolgt die Bemessung der zulässigen Parkplätze nach der Parkplatzverordnung (PPV). Sie definiert die Zahl der maximal zulässigen Parkplätze, kennt aber keine Pflichtparkplätze. Dieser sog. Grundbedarf ist nutzungsspezifisch definiert. Ausser für die Wohnnutzung erfolgt nach Bemessung des Grundbedarfs eine Reduktion dessen in Funktion der Erschliessungsqualität durch den ÖV. Festzuhalten ist weiter, dass die PPV die Aufteilung des (reduzierten) Grundbedarfs auf Bewohner/Beschäftigte und Besucher/Kunden freilässt.

In Basel-Landschaft ist die Bemessung in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Die Philosophie ist genau umgekehrt wie in Basel-Stadt: Festgelegt ist lediglich eine Untergrenze im Sinne von Pflichtparkplätzen, aber keine Obergrenze. Der nutzungsspezifische Grundbedarf wird auch hier ausser für die Wohnnutzung infolge der jeweils örtlich gegebenen ÖV-Erschliessung reduziert; zusätzlich kann aus verschiedenen weiteren Gründen ein zweiter Reduktionsfaktor R2 angewendet werden.

Für die vorgenommene Berechnung des baselstädtischen Grundbedarfs auf Grundlage der Vorgaben aus der PPV wurden im Einzelnen folgende Annahmen zu Grunde gelegt:

<b>Nutzungsart</b>	<b>BGF/PP*</b>	<b>Quelle/Bemerkung</b>
Dienstleistung/Büro (intensiv und extensiv)	150	0.2 PP pro AP, Vorgabe 30 qm BGF/AP Dienstleistung/Büro (§§ 4,5 PPV)
Gewerbe/Produktion	300	0.2 PP pro AP, Vorgabe 60 qm BGF/AP (§§ 4,5 PPV)
Lager	600	0.2 PP pro AP, Vorgabe 120 qm BGF/AP (§§ 4,5 PPV)
Verkauf (intensiv und extensiv)	26	Verhältnis PP/BGF degressiv, hier Annahme Verkaufseinheit mit 1000 qm dann 39 PP (§ 6 PPV) --> bei > 2'000 Fahrten/Tag Erfordernis Fahrtenmodell gem. BPG
Wohnen	80	1 WE/1PP (Annahme WE = 80 qm), WE > 5 Zimmer/140 qm kann zusätzlichen PP bewilligt bekommen
Unterhaltung/Kultur/ Freizeit extensiv	45	SN 640281 (mittlerer Wert aus verschiedenen Nutzungen)
Unterhaltung/Kultur/ Freizeit intensiv	23	SN 640281 (Abschätzung aus Platzbedarf pro Garderobenplatz)
Gastronomie	23	SN 640281
Bildung	57	Gem. QP Kunstfreilager (total 471 PP)

*Tabelle 1: Kennwerte und Annahmen zur Bemessung des Parkplatz-Grundbedarfs nach Nutzungen gemäss PPV BS*

*\* Die PPV kennt bei den vorgegebenen Kennwerten keine Differenzierung zwischen Kunden/Besuchern und Beschäftigten/Bewohnern.*

Zur Ermittlung der Zahl der Parkplätze ist der gemäss Tabelle 1 ermittelte Grundbedarf mit Reduktionsfaktor zur Abbildung der ÖV-Erschliessungsgüte zu multiplizieren (ausser Wohnen); gemäss Plan zur PPV beträgt der im Dreispitz 0.8. Die Zahl der sich ergebenden Parkplätze für den Gesamt-Dreispitz bei Annahme der Bemessungswerte der PPV ist in Tabelle 2 dargestellt.

### **Zu den Kennwerten/Annahmen im Einzelnen**

Der Berechnung der Parkplatz-Zahl Verkauf wurde vereinfachend die Annahme zu Grunde gelegt, dass es sich jeweils um Verkaufseinheiten von 1'000 m<sup>2</sup> Grösse handelt. Tatsächlich ist bereits eine Vielzahl der BGF-Verkauf im Dreispitzareal in grösseren Verkaufseinheiten realisiert, die – aufgrund der degressiven Bemessung – einen geringeren Parkplatz-Ansatz haben. Es ist also davon auszugehen, dass die getroffene Annahme die Parkplatz-Zahl Verkauf im Sinne einer Grenzbetrachtung überschätzt.

Die PPV unterscheidet weder beim Verkauf noch bei den Dienstleistungen zwischen kundenintensiv und normal resp. extensiven Nutzungen. Im Hinblick auf die Flächenfestlegungen in der (Sonder-)Nutzungsplanung wird aber eine solche Differenzierung auch für die Kennwerte für die Parkierung erforderlich sein; sie wird in Anlehnung an die Vorgaben der RBV BL erfolgen.

Betreffend der Parkplatz-Zahl Wohnen wurde aufgrund fehlender gebietsspezifischer Planungsangaben seitens der Planungsträger der statistische Mittelwert in der Schweiz als Annahme zu Grunde gelegt, d.h. eine Wohneinheit verfügt über eine Grösse von 80 m<sup>2</sup>. Bewusst ist, dass der künftige Mix der Wohneinheiten kaum eine solche Homogenität aufweisen wird – d.h. effektiv sowohl Wohnungen > 80 m<sup>2</sup> wie auch < 80 m<sup>2</sup> realisiert werden. Die Annahme eines Durchschnittswertes von 80 m<sup>2</sup> scheint aus heutiger Sicht plausibel. (Dabei werden im Rahmen der Entwicklungsplanung Dreispitz bezüglich der Nutzungsentwicklung grössere Wohneinheiten angenommen (ca. 120 m<sup>2</sup>). Mit der hier gewählten, kleineren Wohnungsgrösse wurden in der Untersuchung im Bereich Wohnen rechnerisch damit eher mehr Fahrten berücksichtigt, als anzunehmen sind. Die Wahl der Wohnungsgrösse von 80 m<sup>2</sup> schafft damit eine rechnerische Stabilität hinsichtlich des Ziels, den Fahrtenplafond Dreispitz einzuhalten.)

### **Ermittlung und Abstimmung der Differenzen der Berechnungsmethoden BS und BL**

Zuerst wurde ermittelt, in welchem Ausmass sich die Resultate der beiden Berechnungsmethoden unterscheiden, wenn sie über den ganzen Dreispitz angewendet werden. Basis der Berechnung sind dabei die Annahmen zur nutzungsspezifischen BGF-Verteilung der Planungspartner. Für Basel-Stadt wurde die Reduktion infolge Qualität der Erschliessung durch den ÖV gem. PPV mit 0.8 angesetzt, für Basel-Landschaft das Produkt der beiden Faktoren R1 und R2 mit 0.3 analog zur Parkplatz-Berechnung im QP KFL.

Bei den kundenintensiven und -extensiven Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen kommt für Basel-Stadt jeweils derselbe Ansatz zur Anwendung, weil die PPV nicht zwischen diesen differenziert. Für Basel-Landschaft wird die Unterscheidung gemäss RBV dagegen in der Ermittlung berücksichtigt. Bei den Verkaufsflächen folgt die Zuordnung in kundenintensiv und -extensiv jedoch nicht exakt nach den Festlegungen der Nutzungsannahmen, wie sie der (Sonder-) Nutzungsplanung Dreispitz zu Grunde gelegt wurde (siehe BGF-Grössen in Tabelle 2). Die Aufteilung erfolgt vielmehr gemäss der zu erwartenden Wirkung. Bei den auf Grund der Verkehrserhebung ermittelten Verkehrserzeugungsraten zeigte sich, dass bei Einkaufszentren wie dem M-Parc nur rund ein Drittel der Fläche als „kundenintensiv“ in verkehrstechnischem Sinne wirkt; die übrigen zwei Drittel sind als extensiv zu beurteilen. Der Grund dafür liegt mit grosser Wahrscheinlichkeit in erster Linie im sogenannten Mitnahmeeffekt, der durch den Verbund einer kundenintensiven mit anderen Verkaufsnutzungen entsteht, wobei

die betreffenden Läden nicht im selben Gebäude untergebracht sein müssen („Einkaufszentrum Innenstadt“). Dem wäre auch in Zukunft Rechnung zu tragen, sofern ein Baugesuch für ein neues Einkaufszentrum im Dreispitz eingereicht wird.

Nutzung	BGF 1)	Fahrten 2) V1 inkl. Tram	SUMME Dreispitz			
			BL beide Faktoren (R1, R2)		BS FQEöV 3)	
			PP	SVP/PP	PP	SVP/PP
Dienstleistung/Gewerbe/Produktion/Lager	525'500					
Dienstleistung/Büro	341'500					
- ohne massgebenden Kundenverkehr	299'600	7'490	1'798	4	1'598	5
- mit massgebenden Kundenverkehr	41'900	6'578	293	22	223	29
Gewerbe/ Produktion	114'000	1'710	132	13	304	6
Lager	70'000	700	81	9	93	8
Verkauf	56'000					
Verkauf	56'000					
- Verkauf intensiv	23'000	8'083	248	33	513	16
- Verkauf extensiv	33'000	3'619	345	10	1'205	3
Wohnen	149'000					
Wohnen*	149'000	2'384	2'030	1	1'863	1
Sondernutzungen	69'500					
Unterhaltung/Freizeit/Kultur	31'000					
- verkehrsextensiv	19'000	836	125	7	334	3
- verkehrsintensiv	12'000	1'176	158	7	422	3
Gastronomie	10'500	462	250	2	370	1
Hochschule	28'000	224	148	2	395	1
<b>TOTAL</b>	<b>800'000</b>	<b>33'262</b>	<b>5'609</b>		<b>7'321</b>	

\* angenommene Wohnungsgrösse beträgt 80 m2  
 1) gem. Mengengerüst PL-A (verabschiedet durch PST) ohne Anpassung BGF-Verkauf gem. Seite 4  
 2) gem. Fahrtenabschätzung Szenario Planung inkl. Tram  
 3) Faktor zur Berücksichtigung der Erschliessungsgüte öV

Tabelle 2: Parkplatzzahlen Dreispitz nach Nutzungskategorien nach Ansätzen Baselland resp. Basel-Stadt mit den daraus sich ergebenden spezifischen Verkehrspotenzialen (SVP)

In der Tabelle ist jeweils rechts der Spalte mit der Parkplatzzahl das mittlere Verkehrspotenzial pro Parkplatz dargestellt, welches sich auf Grund der jeweiligen berechneten Parkplatzzahl und der Fahrtenabschätzung gemäss dem Mengengerüst der Planungspartner (inkl. Tram) für diese Nutzung ergeben würde.

In der Summe scheint die Zahl der Parkplätze nach Basel-Stadt deutlich höher als nach den Ansätzen von Basel-Landschaft. Hierbei ist jedoch wiederum zu beachten, dass es sich bei Basel-Stadt um die Obergrenze, bei Basel-Landschaft dagegen um die Untergrenze handelt; so betrachtet ist die Spanne der Parkplatz-Zahlen für die meisten der ausgewiesenen Nutzungen nachvollziehbar. Ausnahme sind die Dienstleistungen, wo der Mindestbedarf nach Basel-Landschaft höher liegt als das nach Basel-Stadt mögliche Parkplatz-Maximum. Somit besteht bezüglich dieser Kategorie Harmonisierungsbedarf.

### Harmonisierungsbedarf für Dienstleistungsnutzungen

Eine Analyse der Ansätze zur Ermittlung des Grundbedarfs zeigt, dass sowohl PPV BS als auch RBV BL von einem durchschnittlichen Platzbedarf von 30 m<sup>2</sup> BGF pro Arbeitsplatz ausgehen. Bezüglich der Anzahl Parkplatz pro Arbeitsplatz hingegen liegt zwischen den Resultaten nach PPV BS und RBV BL ein Faktor 3. Werden im Weiteren die o.g. Faktoren angewandt, so ergibt sich für Basel-Landschaft trotz der gegenüber Basel-Stadt deutlich höheren Reduktionsfaktoren ein wesentlich höherer Parkplatz-Pflichtbedarf in Basel-Landschaft als nach Basel-Stadt maximal zulässig wäre.

Einerseits hat diese Kategorie den mit Abstand grössten Einfluss auf die Netzbelastung in der Spitzenstunde und erzeugt zudem rund 20 % des gesamten MIV-Aufkommens des Dreispitz, andererseits sind die Beschäftigten (nicht nur im DL-Sektor) von allen Nutzergruppen am affinsten zum ÖV. Damit ergibt sich bei dieser Kategorie ein verhältnismässig grosser Hebel im Hinblick auf die Begrenzung des MIV-Aufkommens, der entsprechend der Absicht der Planungspartner mittels Förderung von Mobilitätsmanagement, LV- und ÖV-Benutzerfreundlichkeit und ÖV-Angebot aktiviert werden soll. Die Stossrichtung der Harmonisierung geht deshalb klar in Richtung des tieferen Wertes gemäss PPV BS.

In Abstimmung mit dem ARP des Kantons Basel-Landschaft konnte ein Lösungsansatz gefunden werden. Der Dreispitz stellt bezüglich der Berechnung des Parkplatzbedarfs im Kontext der Verordnung einen Spezialfall dar. Gestützt auf Anhang 11/1 der RBV können somit mittels Verkehrsgutachten spezifische Annahmen zur Ermittlung des Grundbedarfs begründet werden. Dies erfolgt hier für die Dienstleistungsnutzungen; in Anbetracht der vergleichsweise angenommenen künftigen BGF von über 340'000 m<sup>2</sup> wird ein durchschnittlicher Platzbedarf von 35 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz für die Ermittlung des Grundbedarfs angesetzt. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass bei einem einzelnen Objekt wohl grössere Arbeitsplatzdichten erreicht werden können, die Vorgabe von 30 m<sup>2</sup> im Sinne einer Grenzbetrachtung also ihre Berechtigung hat, bei einer derart grossen Fläche dagegen nicht realistisch ist. Die PPV BS trägt dem Erläuterten insofern indirekt Rechnung, als sie einen wesentlich tieferen Faktor „Parkplatz pro Arbeitsplatz“ vorschreibt.

Nur bei den „Dienstleistungen mit massgebendem Kundenverkehr“ ist die Zahl der zulässigen Parkplätze nach Basel-Stadt tiefer als jene der erforderlichen Parkplätze nach Basel-Landschaft. Der Grund hierfür liegt nicht nur im wesentlich tieferen Ansatz für die Zahl der Parkplätze pro Arbeitsplatz, sondern auch darin, dass die PPV BS im Gegensatz zur RBV BL für diese sogenannte Kategorie der Schalterbetriebe keine Kundenparkplätze vorsieht. Die PPV erlaubt dem Bau- und Verkehrsdepartement allerdings in § 5 Abs. 5, „Betrieben mit starkem Kundenverkehr [...] ausnahmsweise gesondert Kundenparkplätze zuzulassen.“ Angesichts des geschätzten spezifischen Verkehrspotenzials (SVP) für diese Kategorie wird deshalb vorgeschlagen, diesen Paragraphen in Anspruch zu nehmen und für die Bemessungskennwerte in der Nutzungsplanung auf die Ansätze von Basel-Landschaft abzustützen.

## **Begründung der dreispitzspezifischen Modifikationen nach Nutzungskategorien**

### ***DL/Büro ohne massgebenden Kundenverkehr:***

Vergleiche vorstehende Erläuterungen zu „Harmonisierung Parkplatz-Bedarf Dienstleistungsnutzungen“. Für die Ermittlung der Kennwerte wird ein spezifisches Verkehrspotenzial von 5 angesetzt; angesichts der in der Tabelle ausgewiesenen Werte sowie im Quervergleich mit den SVP im Bestand erscheint das plausibel.

### ***DL/Büro mit massgebendem Kundenverkehr:***

Vergleiche vorstehende Erläuterungen zu „Harmonisierung Parkplatz-Bedarf Dienstleistungsnutzungen“. Für die Ermittlung der Kennwerte wird ein SVP von 26 angesetzt. Das erscheint auf den ersten Blick sehr hoch, es trägt aber dem Umstand Rechnung, dass solche Dienstleistungen oder eben Schalterdienste sehr häufig in einer mehretappigen Wegekette mit dem Arbeitsweg, Einkaufen oder auch mehrerer Schalterdienste in Anspruch genommen werden (vgl. dazu die obigen Ausführungen zum „Mitnahmeeffekt“). Nicht zuletzt geht es auch hier darum, im Interesse einer Begrenzung des MIV-Aufkommens nicht alle Schleusen zu öffnen und die Zahl der zulässigen/erforderlichen PP/BGF für diese Kategorie möglichst tief zu halten.

### ***Gewerbe/Produktion und Lager:***

Diese Nutzungskategorie ist sowohl bezüglich der erzeugten Fahrten als auch der benötigten Parkplätze von untergeordneter Bedeutung. Vor dem Hintergrund einer der wesentlichen Zielsetzung der Transformation des Dreispitzareals, parallel zur Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze und höherwertiger Nutzungen die bestehenden gewerblichen und wertschöpfungsexensiven Nutzungen zu berücksichtigen und weitestgehend zu erhalten (siehe Art. 2 Abs. 2 SRV) soll die Bemessung der dem Gewerbe zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht allzu tief angesetzt werden. Es wird deshalb ein SVP am oberen Rand der Spanne von 7 für Gewerbe/Produktion und 8 für Lager zur Ermittlung der Kennwerte angesetzt. Diese Werte stimmen praktisch mit den Erhebungen für den Bestand (Parkplätze auf Unterbau-rechtsparzellen und vermietet auf Dreispitz-Allmend) überein.

### ***Verkauf intensiv:***

Solange der M-Parc in der Nordspitze besteht, hat diese Kategorie im Hinblick auf eine begrenzte Fahrtenerzeugung eine untergeordnete Bedeutung. Ein SVP bis 25 ist für Einrichtungen im Verbund mit extensiven Nutzungen realistisch; in diesem Zusammenhang ist daran zu erinnern, dass nur ein Teil der Gesamtfläche des M-Parc auch tatsächlich kundenintensiv „wirkt“, was in der Tabelle für die Ermittlung der Kennwerte berücksichtigt wird.

### ***Verkauf extensiv:***

BS lässt hier vergleichsweise sehr hohe Parkplatz-Zahlen zu (resultierend aus der Tatsache, dass die PPV nur eine gesamthafte Kategorie Verkauf kennt). Das gerechnete SVP von 3 Fahrten pro PP und Tag ist für die Nutzungskategorie nicht realistisch. D.h. konkret, dass die

geschätzte Fahrtzahl (massiv) überschritten wird bis sich das SVP um einen Wert von 10 einpendelt, weil kein Druck zur Wahl eines anderen Verkehrsmittels mehr besteht. Es ist weiter zu berücksichtigen, dass ein grosser Teil dieser Nutzungskategorie im Verbund mit kundenintensiven Einrichtungen besteht resp. realisiert wird. Somit lässt sich ein tieferer Ansatz begründen; zur Ermittlung der Kennwerte wird ein SVP von 8 vorgeschlagen. Das effektive SVP aller Parkplätze von Verkaufsnutzungen und für Schalterdienste ergibt sich letztlich aus einer Mischrechnung aus kundenintensivem und -extensivem Verkauf sowie kundenintensiven Dienstleistungen, weil diese Nutzungen häufig in einer Wegekette nacheinander aufgesucht werden.

**Wohnen:**

Beide Kantone verlangen pro Einheit einen Parkplatz. Zusätzlich verlangt die Verordnung in Basel-Landschaft Parkplätze für Besucher. Da der Bedarf an Besucher-Parkplätze zum Wohnen vor allem abends und am Wochenende anfällt, kann im Fall des Dreispitz darauf verzichtet werden, separate Besucher-Parkplätze zu errichten; der Bedarf kann durch Doppelnutzung vor allem von Parkplätzen für Beschäftigte in den vorgesehenen Sammeleinrichtungen gedeckt werden.

**Sondernutzungen:**

Unter den Begriffen „Unterhaltung/Freizeit/Kultur“ wird eine Vielzahl von Nutzungen subsummiert, die untereinander insbesondere auch bezüglich ihrer Verkehrserzeugungsrate pro Fläche oder Parkplatz massive Unterschiede aufweisen können. Insofern ist eine Schätzung mit hohen Unsicherheiten behaftet. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass gewisse dieser Nutzungen einen grossen Teil ihrer Besucher oder Kundschaft zu Randzeiten anziehen, d.h. dass Parkplätze anderer Nutzungen für diese Besucher in Mehrfachnutzung zur Verfügung stehen; dies gilt im Übrigen auch für die Gastronomie. Schliesslich besteht bei kritischen resp. besonders kundenintensiven Nutzungen gem. Entwurf (Sonder-) Nutzungsplanung die Möglichkeit, zusätzlich eine Verkehrsuntersuchung zu verlangen. Auch ist darauf hinzuweisen, dass ein Grossteil der realisierbaren BGF dieser Nutzungskategorie bereits im Perimeter des QP Kunstfreilager gebunden ist.

Es wird vorgeschlagen, zur Ermittlung der Kennwerte für Unterhaltung/Freizeit/Kultur ein SVP von 6 sowie für Gastronomie von 2 anzusetzen. Damit wird zudem das Planungsziel verdeutlicht, insbesondere auf diese Nutzungen betreffend Reduktion der erzeugten MIV-Fahrten einen gewissen Druck auszuüben. Das SVP für die Hochschule ist bedeutungslos, da der Quartierplan Kunstfreilager bereits beschlossen wurde.

### Dreispietzspezifische Bemessungskennwerte

Auf der Grundlage obiger Überlegungen werden für die einzelnen Nutzungskategorien die spezifischen Bemessungsfaktoren vorgeschlagen, die im Produkt mit dem jeweiligen geltenden Reduktionsfaktor infolge ÖV-Erschliessung (BL: 0.5, BS: 0.8) anzuwenden sind:

Nutzung	Fahrten <sup>1)</sup> V1 inkl. Tram	SVP <sup>2)</sup>	Anzahl PP Dreispietz <sup>3)</sup>	Dreispietzspezifischer Reduktionsfaktor	
				F <sup>4)</sup>	F <sup>5)</sup>
<b>Dienstleistung/Gewerbe/Produktion/Lager</b>					
Dienstleistung/Büro					
- ohne massgebenden Kundenverkehr	7'490	5	1'498	0.6	0.9
- mit massgebenden Kundenverkehr	6'578	26	253	0.6	1.1
Gewerbe/ Produktion	1'710	7	244	1.1	0.8
Lager	700	8	88	0.7	0.9
<b>Verkauf</b>					
Verkauf					
- Verkauf intensiv	8'083	25	323	0.8	0.6
- Verkauf extensiv	3'619	8	452	0.8	0.4
<b>Wohnen</b>					
Wohnen*	2'384		1'863	1.0	1.0
<b>Sondernutzungen</b>					
Unterhaltung/Freizeit/Kultur					
- verkehrsextensiv	836	6	139	0.7	0.4
- verkehrsentensiv	1'176	6	196	0.7	0.5
Gastronomie	462	2	231	0.6	0.6
Hochschule	224	2	149	0.6	0.4
<b>TOTAL</b>	<b>33'262</b>				

\* angenommene Wohnungsgrösse beträgt 80 m<sup>2</sup>  
 1) gem. Fahrtenabschätzung Szenario Planung inkl. Tram  
 2) fachliche Setzung entsprechend o.g. Erläuterungen  
 3) errechnet aus Spalte Fahrten/Spalte SVP  
 4) errechnet aus "Anzahl PP Dreispitz (nebenstehende Spalte)/Anzahl PP berechnet nach Anhang RBV unter Verwendung R1 analog QP KFL (0.5)"  
 5) errechnet aus "Anzahl PP Dreispitz (nebenstehende Spalte)/Anzahl PP berechnet nach PPV BS unter Verwendung Reduktion wg. öV Erschliessungsgüte (0.8)"

**Tabelle 3:** Zusammenhang geschätzte Fahrten, spezifischem Verkehrspotenzial (SVP) und dreispitzspezifischer Bemessungsfaktor F (im Produkt mit R1 (BL) resp. Faktor für die Qualität der ÖV-Erschliessung (BS) anzuwenden). In der Tabelle sind für Wohnen nur noch die Parkplätze für Bewohner und keine für Besucher mehr ausgewiesen.

Um die beschriebene dreispitzspezifische Parkplatz-Bemessung in der Nutzungsplanung verankern zu können, wird nutzungsspezifisch der Kennwert Bruttogeschossfläche pro Parkplatz differenziert nach Beschäftigten/Bewohnern und Kunden/Besuchern abgeleitet und ausgewiesen. In diesen Kennwerten sind die Reduktionsfaktoren infolge ÖV-Erschliessung (BL: 0.5 gemäss Anhang 11/2 der Verordnung, BS: 0.8 gemäss § 5 der PPV) sowie der „dreispitzspezifische Bemessungsfaktor“ nach Tabelle 3 berücksichtigt. Da die PPV nicht zwi-

schen Parkplätzen für Beschäftigten/Bewohnern und Kunden/Besuchern differenziert, erfolgt die Aufteilung nach dem Verhältnis, wie es sich aus der RBV BL ergibt. Abweichungen der Werte in der Spaltensumme zu den entsprechenden Werten in *Tabelle* ergeben sich infolge gerundeter Kennwerte für die Nutzungsplanung.

<b>Nutzung</b>	<b>Kennwerte (Sonder-)Nutzungsplanung</b>			<b>Anzahl PP</b>		
	BB-PP	KB-PP	Summe PP	BB	KB	Summe
<b>Dienstleistung/Gewerbe/Produktion/Lager</b>						
Dienstleistung/Büro						
- ohne massgebenden Kundenverkehr	300	600	200	999	499	1'498
- mit massgebenden Kundenverkehr	300	350	162	140	120	259
Gewerbe/ Produktion	600	2'000	462	190	57	247
Lager	1'000	4'000	800	70	18	88
<b>Verkauf</b>						
Verkauf						
- Verkauf intensiv	350	60	51	48	278	325
- Verkauf extensiv	350	120	89	112	328	440
<b>Wohnen</b>						
Wohnen*	80		80	1'863	0	1'863
<b>Sondernutzungen</b>						
Unterhaltung/Freizeit/Kultur						
- verkehrsextensiv	1'500	150	136	13	127	139
- verkehrsintensiv	650	65	59	18	185	203
Gastronomie	450	50	45	23	210	233
Hochschule	1'000	200	167	28	140	168
<b>TOTAL</b>				<b>3'503</b>	<b>1'960</b>	<b>5'464</b>

*Tabelle 4: Parkierung: Bemessungswerte m<sup>2</sup> BGF pro Parkplatz differenziert nach Nutzungen, Beschäftigte/Bewohner (BB) und Kunden/Besucher (KB)*

## Grossratsbeschluss

### Basel-Dreispietz

#### **Festsetzung eines Bebauungsplans sowie teilweise Änderungen von Zone, Lärmempfindlichkeitsstufe und Wohnanteil im Gebiet zwischen Reinacherstrasse, Münchensteinerstrasse und der Kantonsgrenze**

(vom .....)

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>20</sup> und §§ 11 und 13 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991<sup>21</sup>, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. .... vom ..... sowie in den Bericht der .....kommission Nr. .... vom ....., beschliesst:

#### **I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'559 des Planungsamtes vom ..... wird verbindlich erklärt.

#### **II. Lärmempfindlichkeitsstufenänderung**

Der Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 13'561 des Planungsamtes vom ..... wird verbindlich erklärt.

#### **III. Wohnanteiländerung**

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 13'563 des Planungsamtes vom ..... wird verbindlich erklärt.

#### **IV. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan Nr. 13'557 des Planungsamtes vom ..... wird verbindlich erklärt.

Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

---

<sup>20</sup> SGS 730.100

<sup>21</sup> SGS 780.100

## **Abschnitt A: Allgemeine Bestimmungen**

### **1. Zweck und Ziele**

Der Bebauungsplan Dreispitz bezweckt einerseits die Entwicklung und Verdichtung der Teilgebiete Wien-Strasse und Nord zu einer Durchmischung von Arbeiten, Wohnen und weiteren Nutzungen und andererseits die Bereitstellung des Teilgebietes Mitte in erster Linie für Arbeitsnutzungen, insbesondere das Gewerbe.

### **2. Definitionen**

- 2.1 Als Teilgebiete werden unterschieden:
  - a) Nord
  - b) Mitte mit Teilbereich Leimgrubenweg
  - c) Wien-Strasse
- 2.2 Innerhalb der Teilgebiete unterscheidet der Plan Regelbauareale von Flächen ausserhalb der Regelbauareale.
- 2.3 Als Parzelle wird im Folgenden jedes Grundstück verstanden, auf dem Bau- und Nutzungsrechte in Anspruch genommen werden können.
- 2.4 Mit Bestand werden im Folgenden diejenigen rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen sowie deren Nutzungen bezeichnet, wie sie zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans vorhanden waren.
- 2.5 Die massgebende Höhe wird jeweils nach der allgemeingesetzlichen Messung bestimmt.

### **3. öffentliche Zugänglichkeit**

- 3.1 Flächen ausserhalb der Regelbauareale – wie insbesondere Strassen und Wege – sind öffentlich zugänglich, sofern ihrer Zugänglichkeit keine Rechte anderer Nutzerinnen und Nutzer entgegenstehen. Die entsprechenden Flächen stehen der Öffentlichkeit für den schlichten sowie den nicht-kommerziellen gesteigerten Gemeingebrauch analog zu Allmend zur Verfügung.
- 3.2 Die öffentliche Zugänglichkeit ist grundbuchlich durch Errichtung von Dienstbarkeiten zu sichern.

**Abschnitt B: Art und Mass der baulichen Nutzung****4. Allgemeines**

4.1 Im Gesamtperimeter wie den einzelnen Teilgebieten werden die Bruttogeschossflächen gemäss folgender Nutzungstabelle nach Art und Mass definiert.

Teilgebiet	Nord 1. Stufe	Nord 2. Stufe <sup>(1)</sup>	Mitte	Wien-Strasse	Gesamt Basel-Stadt	Gesamt DREISPITZ (orientierend)
<b>ZONE</b>						
	Zone 7 BP-Pflicht	Zone 5	Zone 7	Zone 5		
zulässige Anzahl Geschosse	frei	frei	frei	frei		
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>						
Wohnen	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig	zulässig		
stark störende Arbeitsnutzungen	neue Nutzungen: nicht zulässig	nicht zulässig	zulässig	nicht zulässig		
übrige Arbeitsnutzungen	zulässig	zulässig	zulässig	zulässig		
Verkauf	zulässig	zulässig	kein kundenintensiver <sup>(2)</sup>	zulässig		
Sondernutzungen	zulässig <sup>(3)</sup>	zulässig	zulässig <sup>(3)</sup>	zulässig		
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b>						
max. m <sup>2</sup> BGF insgesamt	Bestand <sup>(4)</sup> + 5%	140'000 <sup>(1), (5)</sup>	206'000 <sup>(5)</sup>	60'000 <sup>(5)</sup>	406'000 <sup>(5)</sup>	800'000
zugesicherte AZ <sub>min</sub> innerhalb Regelbauareal gemäss Ziff. 5	--	1.2	1.3 / 1.8 <sup>(6)</sup> / 1.0 <sup>(7)</sup>	1.8		
Wohnen Mindestwohnfläche (min. m <sup>2</sup> BGF pro Teilgebiet) gemäss Ziff. 7	kein Wohnen	min. 48'000	kein Wohnen	min. 20'000	min. 68'000	min. 143'000
Arbeitsnutzungen (Industrie, Gewerbe, Büro)	nicht begrenzt	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>		
Verkauf (max. m <sup>2</sup> BGF) <sup>(2)</sup> (ohne Quartiersversorgung) gemäss Ziff. 9	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	26'000	20'000	5'400	51'400	56'000
- davon kundenintensiv	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	15'000	5'000	1'600	21'600	23'000
Sondernutzungen <sup>(2)</sup> (ohne Quartiersversorgung) gemäss Ziff. 10	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>	soweit verfügbar <sup>(8)</sup>		
- davon kundenintensiv	Bestand <sup>(4), (9)</sup>	5'000	0	3'200	8'200	
<b>LÄRM</b>						
Empfindlichkeitsstufe	IV	III	IV	III		

<sup>(1)</sup> gilt erst zusammen mit einem weiteren Grossratsbeschluss 2. Stufe: gemäss Ziff. 13

<sup>(2)</sup> Verkauf und Sondernutzungen für Quartierbedarf werden in der Kategorie Arbeitsnutzungen bilanziert und nicht unter Verkauf bzw. Sondernutzungen berücksichtigt: gemäss Ziff. 11

<sup>(3)</sup> ausser Sondernutzungen, die eine ES-III bedürfen

<sup>(4)</sup> Bestand: gemäss Ziff. 2

<sup>(5)</sup> BGF-Transfer zwischen Teilgebieten: gemäss Ziff. 6

<sup>(6)</sup> entlang Leimgrubenweg (Tiefe 18 m ab Baulinie): gemäss Plan

<sup>(7)</sup> reduzierte AZ<sub>min</sub> auf Regelbauarealen bzw. Planungspflicht gemäss Signatur im Plan: gemäss Ziff. 5

<sup>(8)</sup> bis max. BGF insgesamt abzüglich Wohnanteil: gemäss Ziff. 7

<sup>(9)</sup> Verschiebungen zwischen einzelnen Nutzungsarten: gemäss Ziff. 13

- 4.2 Bewirtschaftete Sammelparkierungsanlagen (oberirdisch und unterirdisch) werden nicht an die BGF angerechnet.
- 4.3 Die Geschossfläche unterirdischer Geschosse oder Geschossteile von Verkaufsnutzungen oder anderen kundenintensiven Nutzungen ist vollumfänglich an die Bruttogeschossfläche anzurechnen.

#### **5. Verteilung Bruttogeschossflächen**

- 5.1 Die einzelnen Parzellen innerhalb der Regelbauareale haben Anspruch auf die in der Tabelle definierte zugesicherte Mindestausnutzung, ausgedrückt in einer Ausnutzungsziffer (AZmin). Die Nutzungsart muss mit den vorliegenden Bestimmungen vereinbar sein.
- 5.2 Unabhängig davon darf der Bestand bei gleichbleibender Nutzungsart gemäss Ziff. 33.1 baulich um maximal 5 % erweitert werden, sofern sich aus den weiteren Vorschriften keine Einschränkungen ergeben.
- 5.3 Für die Vergabe der gemäss Ziff. 4 verbleibenden Bruttogeschossflächen innerhalb der Teilgebiete und unter Einhaltung des maximal zulässigen Gebäudeprofils ist die Liegenschaftseigentümerin zuständig.

#### **6. Transfer zwischen Teilgebieten**

- 6.1 Eine Übertragung von Bruttogeschossfläche zwischen Teilgebieten innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist möglich, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird und eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität gewährleistet werden kann.
- 6.2 Der Nachweis ist in einem durch das zuständige Departement zu bestimmenden Verfahren zu erbringen.

#### **7. Wohnen**

Pro Teilgebiet ist eine Mindestwohnfläche gemäss Ziff. 4 einzuhalten. Andere Nutzungen sind in Erdgeschossen stets zulässig, und sonst insofern innerhalb des Teilgebiets ausreichende Bruttogeschossflächen zur Realisierung der Mindestwohnflächen zur Verfügung stehen.

#### **8. Arbeitsnutzungen**

Als kundenintensive Dienstleistungen gelten solche mit Schalterbetrieb und dergleichen.

#### **9. Verkauf**

- 9.1 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Verkauf inklusive der bestehenden ist über den gesamten Perimeter Dreispitz (Basel-Stadt und Münchenstein) einzuhalten. Der Regierungsrat regelt die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein.
- 9.2 Als kundenintensive Verkaufsnutzungen gelten Lebensmittelgeschäfte, Supermärkte, Einkaufszentren, Waren-/ Kaufhäuser und dergleichen.

#### **10. Sondernutzungen**

- 10.1 Nutzungen, die nicht in die Nutzungskategorien Arbeitsnutzungen, Wohnen oder Verkauf gemäss Tabelle fallen, gelten als Sondernutzungen.
- 10.2 Sondernutzungen gelten nur dann als nicht kundenintensiv, wenn eine Kundenfrequenz von weniger als 0.5 Kunden pro m<sup>2</sup> BGF und Tag begründet werden kann.

#### **11. Quartiersversorgung**

- 11.1 Quartiersversorgungen werden abweichend von Ziff. 9 und 10 als Arbeitsnutzung bilanziert und sind in allen Teilgebieten zulässig.
- 11.2 Zur Quartiersversorgung zählen
  - a) einzelne Verkaufseinheiten bis zu 100 m<sup>2</sup> dem Kunden zugängliche Nettoverkaufsfläche
  - b) Sondernutzungseinheiten bis zu 150 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche.

**12. Nutzungskataster**

- 12.1 In einem Kataster sind die Bruttogeschossflächen, Fahrten, Parkplätze, Pflichtfreiflächen und ökologischen Ausgleichsflächen zu bilanzieren und nach den erforderlichen Kategorien zu differenzieren. Der Regierungsrat regelt die Katasterführung.
- 12.2 Mit jedem Baugesuch ist ein Auszug des Katasters vorzulegen. Die entsprechenden Nachweise sind zu erbringen.

**13. Gebiete mit Planungspflicht**

- 13.1 In Gebieten mit Planungspflicht sind die Regelbauareale in einem weiteren Planungsverfahren zu bestimmen.
- 13.2 Bauliche Erweiterungen im Rahmen der Bestandesrechte gemäss Ziff. 5.2 sind auch ohne weiteres Planungsverfahren möglich. Für diese baulichen Vorhaben gelten die Regelungen gemäss Abschnitt C analog.
- 13.3 Bei Umnutzungen im Bestand sind Verschiebungen zwischen einzelnen Nutzungsarten nur dann zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine zusätzlichen Emissionen entstehen (Verkehr, Lärm).
- 13.4 Für das Teilgebiet Nord setzt der Grosse Rat im Rahmen eines weiteren Planungsverfahrens auf Basis dieser Vorschriften die detaillierte Bau- und Nutzungsordnung inklusive die angemessene Erschliessung fest.
- 13.5 Für die Gebiete mit Planungspflicht in den Teilgebieten Mitte und Wien-Strasse wird der Regierungsrat ermächtigt, über die Festlegung von Regelbauarealen mittels weiterer Planungsverfahren zu beschliessen.

**Abschnitt C: Bauvorschriften: alle Teilgebiete****14. Regelbauareale**

- 14.1 Bauten und Anlagen sind innerhalb der Regelbauareale zu erstellen, sofern nachfolgende Vorschriften keine Abweichungen zulassen.
- 14.2 Wo keine Baulinien vorhanden sind, dürfen folgende Bauteile die Regelbauareale überschreiten:
- a) Fundamente, Isolierungen, Lichtschächte und dergleichen, unterhalb der massgebenden Höhe um höchstens 40 cm,
  - b) Sockel, Gesimse, Abwasserrohre und dergleichen oberhalb der massgebenden Höhe um höchstens 15 cm,
  - c) Vordächer und Dachvorsprünge ab 5 m Höhe um höchstens 50 cm.
- 14.3 Die Grenzen der Regelbauareale sind gestalterisch lesbar zu machen.
- 14.4 Wo in der Zone 7 Baulinien vorhanden sind, muss die Bauflucht von Gebäuden durch die an der Baulinie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen sich in die Fassaden einordnen.

**15. Ausserhalb Regelbauareale**

- 15.1 Bauten und Anlagen für die Erschliessung und öffentliche Grün- und Freiflächen sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zulässig.
- 15.2 Sonstige Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale sind nur mit einem Planungsverfahren gemäss Ziff. 13 möglich.
- 15.3 Ausnahmsweise können Bauten und Anlagen ausserhalb der Regelbauareale bewilligt werden, wenn die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

**16. Lichteinfall**

Die Höhe aller Bauteile ist so zu beschränken, dass zum gegenüberliegenden Regelbauareal ein Lichteinfallswinkel von 60° eingehalten ist, gemessen 1.2 m über der massgebenden Höhe. Am Zonenrand ist der Lichteinfallswinkel der Nachbarzone einzuhalten.

**17. Durchgänge**

- 17.1 Bei Neu- und wesentlichen Umbauten ist für die im Plan bezeichneten Korridore jeweils ein öffentlich zugänglicher Durchgang zu schaffen und rechtlich zu sichern. Dieser muss von ausreichend guter gestalterischer Qualität, benutzerfreundlich und rollstuhlgerecht sein.
- 17.2 In der Regel sind mindestens 4 m lichte Breite und 4 m lichte Höhe einzuhalten, zwischen der Rotterdam- und der Reinacherstrasse mindestens 5 m lichter Breite.

**18. Güterbahn**

- 18.1 In dem im Plan bezeichneten Korridor ist innerhalb der Regelbauareale im Rahmen des notwendigen Lichtraumprofils ein Trasse für die Güterbahn freizuhalten.
- 18.2 Der Regierungsrat darf den Korridor in Abstimmung mit der Gemeinde Münchenstein und der Liegenschaftseigentümerin aufheben.

**19. Energie**

- 19.1 Die Liegenschaftseigentümerin wird verpflichtet zur
- Führung einer Dokumentation bezüglich der neuesten Energiestandards und deren Anwendung (oder Schaffung von Kontakten zu solchen Dokumentationsstellen)
  - Beratung der Bauwilligen im Rahmen des Abschlusses der Baurechtsverträge bezüglich zukunftsweisender Energienutzung und -einsparung.
- 19.2 Werden neue Heizungsanlagen geplant oder bestehende saniert, ist der Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz vorzunehmen, wenn dies wirtschaftlich vertretbar ist. Ausgenommen sind Sanierungen von Energieerzeugungsanlagen, deren Nutzungsdauer gemäss SIA nicht erreicht ist. Von der Anschlusspflicht ferner ausgenommen sind Bauten, die auf besonders umweltschonende Weise beheizt werden, insbesondere durch Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen oder Anlagen, die mit Abwärme-, Sonnen- oder Umweltenergie betrieben werden.

**20. Dachbegrünung**

Bei nach Gesetz zu begrünenden Dächern muss der extensive Grüncharakter vorherrschen.

**21. Lärmschutz**

Sofern die massgebenden Immissionsgrenzwerte an der Fassade überschritten sind, gilt diese als lärmbelastet. An lärmbelasteten Fassaden dürfen keine lärmempfindlichen Räume angeordnet werden, es sei denn, diese werden durch konzeptionelle, bauliche, gestalterische oder organisatorische Massnahmen geschützt.

**Abschnitt D: Bauvorschriften: Teilgebiet Mitte****22. Anbaupflicht (Mitte)**

An Linien mit Anbaupflicht (Mitte) ist mindestens ein Vollgeschoss auf mindestens zwei Drittel der Gebäudelänge anzubauen.

**23. Bauvolumen (Mitte)**

Oberhalb von 16 m – im Teilbereich Leimgrubenweg oberhalb von 20 m – ist maximal das Bauvolumen eines Vollgeschosses zulässig (Fläche innerhalb Regelbauareal multipliziert mit der Höhe von 3 m). Dieses Volumen kann bis zu einer maximalen Höhe von 30 m frei angeordnet werden, sofern es nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt wird.

**24. Erdgeschoss Leimgrubenweg (Mitte)**

Die Oberkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses muss im Teilbereich Leimgrubenweg auf mindestens 4.2 m über der massgebenden Höhe zu liegen kommen.

**Abschnitt E: Bauvorschriften: Teilgebiet Wien-Strasse****25. Pflichtbaulinien und Linien mit Anbaupflicht (Wien-Strasse)**

- 25.1 An Pflichtbaulinien muss die Bauflucht von Gebäuden durch die an der Linie stehenden Teile der Gebäudewände dominiert werden. Vor oder hinter der Linie liegende Teile müssen sich in die Fassaden einordnen.
- 25.2 An den Linien mit Anbaupflicht (Wien-Strasse) sind Gebäude mit dem gesamten Erdgeschoss anzubauen. Obergeschosse oder Teile davon können abweichend dazu zurückspringen, sofern die Bebauung insgesamt dazu beiträgt, eine räumliche Fassung an der Wien-Strasse sowie des ‚Gleisbogens‘ herzustellen.
- 25.3 Auskragungen zur Wien-Strasse können von den Regelungen gemäss Ziff. 14.2 abweichen, sofern eine positive Beurteilung durch das in Ziff. 29 bestimmte Gremium sowie keine Einschränkungen aufgrund von Erschliessungsanforderungen vorliegen.

**26. Bauvolumen (Wien-Strasse)**

- 26.1 Oberhalb von 20 m ist maximal das Bauvolumen eines Vollgeschosses zulässig (Fläche innerhalb Regelbauareal multipliziert mit der Höhe von 3 m). Dieses Volumen kann bis zu einer maximalen Höhe von 30 m frei angeordnet werden, sofern es nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt wird.
- 26.2 Im Baufeld ‚30m‘ sind Bauvolumen bis zu einer maximalen Höhe von 30 m zulässig, sofern sie nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt werden.
- 26.3 Im Baufeld ‚60m‘ sind Bauvolumen bis zu einer maximalen Höhe von 60 m zulässig, sofern sie nicht durch den Lichteinfallswinkel beschränkt werden.

**27. Erdgeschosshöhe (Wien-Strasse)**

Die Oberkante der Rohbaudecke des ersten Vollgeschosses muss auf mindestens 4.2 m über der massgebenden Höhe zu liegen kommen.

**28. seitliche Abstände/ Bauweise/ Durchgänge (Wien-Strasse)**

- 28.1 In der Regel ist ein seitlicher Grenzabstand von 3.5 m oder derart einzuhalten, dass Fenster möglich sind. Ausnahmsweise darf mit Bauteilen bis zu 300 m<sup>2</sup> Fassadenfläche zum Nachbarn dieser Abstand verringert und von der Verpflichtung für Fenster abgesehen werden, wenn die Lösung gestalterisch qualitativ ist und einer verbesserten räumlichen Situation auf der Parzelle dient.
- 28.2 Die Länge von Gebäuden oder Gebäudegruppen darf maximal 60 m betragen. Dazwischen ist ein qualitativer, mindestens 3 m breiter Abstand umzusetzen. Diese Länge ist bei Grenzbebauung grundbuchlich zu sichern.
- 28.3 In Parzellen mit einer Länge zur Wien-Strasse von mehr als 60 m sind Durchgänge analog zu Ziff. 17 zu realisieren. Diese können auch unmittelbar angrenzend auf der Nachbarparzelle nachgewiesen werden.

## Abschnitt F: Gestaltung

### 29. Gestaltungsgrundsätze

- 29.1 Zur Sicherstellung einer guten Gesamtwirkung trägt ein beratendes Gremium mit Einsitz von Gebietskörperschaften und Liegenschaftseigentümerin bei.
- 29.2 Der Regierungsrat bestimmt über die Einsetzung sowie gegebenenfalls über die Auflösung. Er regelt die Organisation in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein und der Liegenschaftseigentümerin.

### 30. Varianzverfahren (Wien-Strasse)

- 30.1 Im Teilgebiet Wien-Strasse sind Abweichungen in Lage und Grösse von den Baufeldern ,30m' oder ,60m' möglich, sofern eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität gewährleistet ist. Dies ist durch ein Varianzverfahren nachzuweisen.
- 30.2 Im Regelbauareal mit Varianzverfahren gemäss Plan sind Linien mit Anbaupflicht sowie allfällige Grenzabstände gegen Süden und Osten unter Berücksichtigung der anschliessenden Bebauung im Rahmen eines Varianzverfahrens zu bestimmen.
- 30.3 Das zuständige Departement regelt die zu erfüllenden Anforderungen.

## Abschnitt G: Freiräume und ökologischer Ausgleich

### 31. Pflichtfreiflächen

- 31.1 Als Pflichtfreiflächen sind pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche im Bebauungsplanperimeter mindestens 7 m<sup>2</sup> öffentlich zugängliche Freiräume als Pärke und Plätze zum ausschliesslichen Zweck des Aufenthalts und der Erholung von Personen sowie des ökologischen Ausgleichs nachzuweisen bzw. neu zu erstellen.
- 31.2 Die Erstellung von Pflichtfreiflächen entfällt, wenn im Bebauungsplanperimeter 28'000 m<sup>2</sup> qualitativ ausreichende Pflichtfreiflächen vorhanden sind.
- 31.3 Die Pflichtfreiflächen sind umzusetzen als:
- Teilgebiet Nord: Freiflächen von min. 10'000 m<sup>2</sup>, u.a. als grosser zusammenhängender, städtischer Platz
  - Teilgebiet Mitte: kleinmassstäbliche baumbestandene Freiflächen in der Grösse von je 400 – 1'000 m<sup>2</sup>, in der Regel je eine Freifläche pro Regelbauareal und mit der Funktion eines Durchgangs quer dazu.
  - Teilgebiet Wien-Strasse, in den Regelbauarealen beiderseits der Frankfurt-Strasse: kleinmassstäbliche baumbestandene Freiflächen in der Grösse von je 400 – 1'000 m<sup>2</sup> mit einer Gesamtfläche von 1'500 m<sup>2</sup>, beidseitig zwischen Bauten eingefasst und mit der Funktion eines Durchgangs quer zum Regelbauareal.

**32. Ökologische Ausgleichsflächen**

- 32.1 Pro 100 m<sup>2</sup> erstmalig neugebauter, umgebauter oder umgenutzter Bruttogeschossfläche sind 8.0 m<sup>2</sup> ökologische Ausgleichsflächen (Flächenäquivalent) nachzuweisen resp. neu zu erstellen. Davon sind mindestens 1/3 am Boden zu realisieren.
- 32.2 Den ökologischen Ausgleichsflächen können – sofern im Nutzungskataster gemäss Ziff. 12 bilanziert und nachgeführt – Elemente gemäss Anhang angerechnet werden.
- 32.3 Die Anrechenbarkeit weiterer nicht in der Liste aufgeführter Elemente, die dem ökologischen Ausgleich dienen, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

verbindlicher Anhang zu Ziff. 32:

Kategorie	Beschreibung	Gewichtungsfaktor für Nachweis Flächenäquivalent
1	Bandartige Fläche mit Spontanvegetation	1
2	Geleisschotterflächen mit Spontanvegetation	1.2
3	baumbestandene Flächen mit Unterwuchs, Vegetation einheimisch und standortgerecht (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	1
4	Artenreiche Blumenwiese	1
5	Fläche mit Strauchgruppe / Hecke	1
6	Wildstaudenrabatte	1
7	Nistgelegenheiten (1 Nistgelegenheit hat ein Flächenäquivalent von 2 m <sup>2</sup> )	1
8	einheimische, standortgerechte markante Einzelbäume (1 Baum hat ein Flächenäquivalent von 15 m <sup>2</sup> )	1
9	artenreicher Blumen- und Schotterrasen begehbar	0.7
10	baumbestandene, versickerungsfähige Flächen ohne Bodenvegetation, konventionell (markante Einzelbäume werden separat angerechnet gemäss Nr. 8)	0.5
11	extensive Dachbegrünungen mit Substratschicht aus natürlichem Bodenmaterial aus der Region und mit Vegetation ‚Basler Mischung‘. Ausgestaltung mit variabler Substratmächtigkeit innerhalb der Dachfläche von 5-10 cm.	0.5
12	unversiegelte, bewuchsfähige Flächen wie Platzflächen oder Restflächen (z.B. Mergelbelag, Schotterbelag)	0.3
13	Fassadenbegrünungen	0.2
14	Extensive Dachbegrünungen, konventionell ausgeführt mit einheimischer Samenmischung	0.2

**Abschnitt H: Verkehrserschliessung und Mobilität****33. Autoparkplätze**

33.1 Im Bebauungsplanperimeter ist die Anzahl der Parkplätze für Personenwagen in Abhängigkeit von der Bruttogeschossfläche, pro Nutzungsart und aufgeteilt nach Beschäftigten bzw. Bewohnerinnen und Bewohnern einerseits sowie Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besuchern andererseits folgendermassen beschränkt:

	max. Anzahl Parkplätze (PP) für Beschäftigte bzw. Bewohner/innen	max. Anzahl Parkplätze (PP) für Kundschaft bzw. Besucher/innen
<b>Arbeitsnutzungen</b>		
Dienstleistungen:		
- Schalterbetriebe	300 m <sup>2</sup> BGF/PP	350 m <sup>2</sup> BGF/PP
- Übrige	300 m <sup>2</sup> BGF/PP	600 m <sup>2</sup> BGF/PP
Gewerbe/Produktion	600 m <sup>2</sup> BGF/PP	2'000 m <sup>2</sup> BGF/PP
Lager	1'000 m <sup>2</sup> BGF/PP	4'000 m <sup>2</sup> BGF/PP
<b>Verkauf</b>		
- kundenintensiv	350 m <sup>2</sup> BGF/PP	60 m <sup>2</sup> BGF/PP
- wenig kundenintensiv	350 m <sup>2</sup> BGF/PP	120 m <sup>2</sup> BGF/PP
<b>Wohnen</b>		
Wohnen	80 m <sup>2</sup> BGF/PP	--
<b>Sondernutzungen</b>		
Unterhaltung/Freizeit/Kultur:		
- kundenintensiv	650 m <sup>2</sup> BGF/PP	65 m <sup>2</sup> BGF/PP
- kundenextensiv	1'500 m <sup>2</sup> BGF/PP	150 m <sup>2</sup> BGF/PP
Gastronomie	450 m <sup>2</sup> BGF/PP	50 m <sup>2</sup> BGF/PP

33.2 Private Parkplätze dürfen nur für Beschäftigte bzw. Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Sie sind nicht für Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher zu benutzen.

33.3 Alle weiteren Parkplätze, insbesondere für Kundschaft bzw. Besucherinnen und Besucher oder allgemein zugängliche für Beschäftigte bzw. Bewohnerinnen und Bewohner sind ausschliesslich in bewirtschafteten, öffentlich zugänglichen Sammelparkierungsanlagen zulässig.

33.4 Waren- und Umschlagplätze dürfen nicht als Parkplätze benutzt werden.

**34. Fahrten von Motorfahrzeugen, Controlling**

34.1 Die durchschnittliche Anzahl Fahrten von Motorfahrzeugen pro Tag (DTV) vom und zum gesamten Perimeter Dreispitz (Basel-Stadt und Münchenstein) ist auf 34'500 Fahrten begrenzt.

34.2 Der Regierungsrat regelt die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein.

34.3 Die Liegenschaftseigentümerin erstattet den Bewilligungsbehörden periodisch oder auf Verlangen Bericht über die entwicklungsbedingten Veränderungen im Bereich Motorfahrzeugfahrten und Parkierung.

34.4 Der Regierungsrat kann in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Münchenstein und auf Antrag der Liegenschaftseigentümerin eine zeitweilige Überschreitung des Fahrtenplafonds bewilligen, wenn diese die Einhaltung des Fahrtenplafonds in nützlicher Frist zusichern kann.

### **35. Abstellplätze für Velos und Mofas**

In den einzelnen Teilgebieten sind ausserhalb der Regelbauareale sowie auf den Parzellen ausreichend Veloabstellplätze zur Verfügung zu stellen.

## **Abschnitt I: Baubewilligungsverfahren**

### **36. Ergänzende Bestimmungen**

- 36.1 Eine Baubewilligung ist in Ergänzung zu den gesetzlichen Bestimmungen erforderlich für die Erstellung, die Veränderung, die Erweiterung, den Wiederaufbau und die Beseitigung von Bauten und Anlagen von Pflichtfreiflächen und Verkehrserschliessungen.
- 36.2 Die Bewilligungsbehörde kann einen Nachweis zur Intensität der Kundenfrequenz oder der Verkehrserzeugung verlangen. Wird Antrag auf Abweichung von der Nutzungsart gemäss Ziff. 33.1 gestellt, ist ein Nachweis zwingend.

### **37. Ausnahmen**

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

## **Abschnitt K: Übergangsbestimmungen**

### **38. Übergangsbestimmungen**

Der Regierungsrat kann in begründeten Fällen und auf Antrag der Liegenschaftseigentümerin eine befristete Abweichung von Ziff. 3 bewilligen.

## **V. Aufhebung des Grossratsbeschlusses betreffend der Dreispitz-Verordnung**

Der ‚Grossratsbeschluss betreffend die Ermächtigung des Regierungsrates zum Erlass einer Verordnung über die Bauten und die Lagerungen auf den öffentlichen Materiallagerplätzen Basel-Dreispitz‘ (SGS 685.320) vom 20. April 1950 wird aufgehoben.