«Areal Zur Eiche»

Öffentliche Planauflage

vom 16.11.2022 - 16.12.2022

Orientierender Inhalt

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planauflage
- Bestehender Zonenplan
- Bestehender Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Bestehender Wohnanteilplan

Auskunft:
Rainer Volman, 061 267 42 33, Rainer.Volman@bs.ch

Internet Version

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Öffentliche Planauflage

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Änderung Wohnanteilplan sowie neue Bau- und Strassenlinien und neue Baugrenzen im Bereich Innerer Egliseeweg, Riehenstrasse, Säckingerstrasse, Laufenburgerstrasse (Areal Zur Eiche).

Parzelle 2567 der Sektion VII des Grundbuches der Stadt Basel

Die Wohngenossenschaft Zur Eiche möchte den dringenden Erneuerungsbedarf eines zentralen Gebäudes ihrer Siedlung für einen grösseren Neubau mit altersgerechten Wohnungen nutzen. Die bisher vor Ort gültige Zone 2 erlaubt zwar in Verbindung mit den bestehenden Baulinien eine deutlich höhere Dichte aber keine sinnvolle und mit dem Charakter des Gebietes verträgliche Anordnung neuer Gebäude. Die vorliegende Umzonung der Zone 2 in eine Stadt- und Dorfbild Schonzone mit Bebauungsplan sichert im Gegensatz zu den bisherigen Festsetzungen den offenen Charakter der Siedlung und schafft den Rahmen für eine moderate Verdichtung der Siedlung unter dem Vorbehalt einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung.

Vom **Mittwoch, 16. November 2022 bis am Freitag, 16. Dezember 2022** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenplan
- Bebauungsplan
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Wohnanteilplan
- Bau- und Strassenlinien, Baugrenzen

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

Die Dokumente können werktags von 8.00 bis 12.15 Uhr und von 13.15 bis 17.00 Uhr im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, sowie unter www.raumplanung-staedtebau-stadtraum.bs.ch eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 42 33 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **Freitag, 16. Dezember 2022** schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ **Städtebau**

Basel, 08. November 2022

Areal Zur Eiche

Bericht zur öffentlichen Planauflage

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Änderung Wohnanteilplan sowie neue Bau- und Strassenlinien und neue Baugrenzen im Bereich Innerer Egliseeweg, Riehenstrasse, Säckingerstrasse, Laufenburgerstrasse (Areal Zur Eiche)

Inhalt

1. Übersicht 3
2. Erläuterungen 4
2.1 Perimeter 4
2.2 Ausgangslage 5
2.3 Nachteile der heutigen Nutzungsplanfestsetzungen 5
2.4 Studienauftrag 6
2.5 Beurteilung der Stadtbildkommission 7
2.6 Schonzone und Bebauungsplan als flexibler Rahmen mit Qualitätssicherung 7
3. Raumwirksame Interessen 8
3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt 8
3.2 Denkmalpflegerische Beurteilung und Abwägung 8
3.3 Stadtklima 10
3.4 Ökologie, Natur und Bäume 10
3.5 Verkehr und Infrastruktur 11
4. Nutzungsplanerische Massnahmen 12
4.1 Bestehendes Recht 12
4.2 Zonenänderung 12
4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans 13
4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan 14
4.5 Wohnanteilplan 15
4.6 Bau- und Strassenlinien, Baugrenzen 15
5. Auflage- und Einspracheverfahren 16

1. Übersicht

Die Wohngenossenschaft Zur Eiche möchte den dringenden Erneuerungsbedarf eines zentralen Gebäudes ihrer Siedlung für einen grösseren Neubau mit altersgerechten Wohnungen nutzen. Die vor Ort gültige Zone 2 erlaubt zwar in Verbindung mit den bestehenden Baulinien eine deutlich höhere Dichte aber keine sinnvolle und zum Charakter des Gebiets passende Anordnung neuer Gebäude. Der vorliegende Bebauungsplan sichert im Gegensatz zu den heutigen Festsetzungen den Charakter der Siedlung und schafft den Rahmen für eine moderate Verdichtung der Siedlung unter dem Vorbehalt einer guten städtebaulichen und architektonischen Gesamtwirkung.

Abb. 1: Siedlung Zur Eiche. Schrägluftbild von 2020. Quelle: Geoportal Basel-Stadt.

2. Erläuterungen

2.1 Perimeter

Abb. 2: Siedlung Zur Eiche. Ausschnitt Stadtplan. (Kein Massstab, Plan genordet).

Der Planungsperimeter umfasst die Parzelle 7/2567 mit einer Grundfläche von 7739 m^2. Das Grundstück wird begrenzt von der Nachbarparzelle 7/2867 im Norden, dem Inneren Egliseeweg im Osten, der Riehenstrasse im Süden und der Säckingerstrasse sowie der Parzelle 7/2863 im Westen. Die Parzelle befindet sich im Eigentum der Wohngenossenschaft zur Eiche und ist vollständig der Zone 2 für zweigeschossige Bauten zugeordnet.

2.2 Ausgangslage

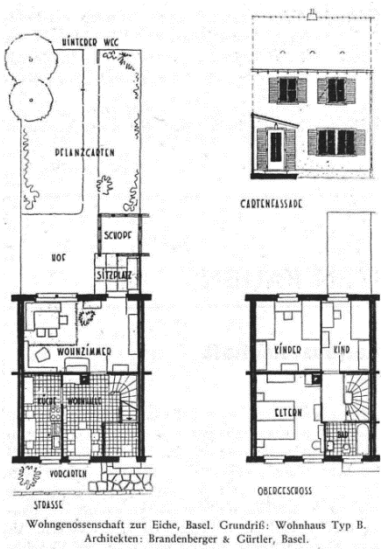


Abb. 3: Darstellung aus «Wohnen» Band (Jahr): 19 (1944)

Die Siedlung zur Eiche wurde 1943/44 nach den Plänen der Architekten Brandenberger & Gürtler für die eigens gegründete gleichnamige Genossenschaft erbaut. Die Siedlung besteht aus unterschiedlich langen Zeilen zweigeschossiger Reiheneinfamilienhäuser und einem zentral gelegenen Bau für einen Kindergarten und Wohnungen im Obergeschoss. Die Häuser wurden gemäß den damaligen Subventionsvorschriften bezüglich Grundriss und Ausbau möglichst einfach und effizient gestaltet. Die für den Kindergarten vorgesehenen Räumlichkeiten werden inzwischen ebenfalls als Wohnraum genutzt. Die Siedlung besteht somit heute aus 38 zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern und fünf Geschosswohnungen im Zentralbau. Die Überbauung hat seit ihrer Errichtung ansonsten keine wesentlichen baulichen Veränderungen oder grundlegende Sanierungen erfahren.
Die 3 ½- und 4 ½ -Zimmer Reihenhäuser sowie die Wohnungen sind für heutige Verhältnisse eng geschnitten. Insbesondere beim zentralen Gebäude Innerer Egliseeweg 102 mit den Geschosswohnungen besteht ein dringender und grundlegender Erneuerungsbedarf.

Die Wohngenossenschaft zur Eiche plant deshalb den zentralen Bau mit den Geschosswohnungen zur Ergänzung ihres Wohnangebots für ältere Bewohnerinnen und Bewohner kurzfristig durch einen Neubau grösseren Volumens mit barrierefrei erschlossenen Wohnungen zu ersetzen. Damit wird ein Beitrag zur inneren Verdichtung geleistet und innerhalb der Siedlung können die bestehenden Reiheneinfamilienhäuser jungen Familien zur Verfügung gestellt werden, ohne dass die älteren Genossenschafter ihr gewohntes soziales Umfeld verlassen müssen.

2.3 Nachteile der bisherigen Nutzungsplanfestsetzungen

Im Oktober 2020 wurden mit einem generellen Baubegehren Optionen für einen ökonomisch tragfähigen, tieferen und höheren Ersatzneubau des zentralen Gebäudes Egliseeweg 102 im Rahmen der bestehenden Zonenordnung geprüft. Wegen Konflikten mit dem Baumschutz und der in der Zone 2 maximal zulässigen Geschosszahl wurden keine Lösungen gefunden: Der zu geringe Abstand zwischen der Bau- und Strassenlinie vor und der schutzwürdigen Eiche hinter dem Gebäude verhindert eine ausreichende Bautiefe für einen effizienten barrierefreien Neubau mit Lift. Die grundsätzliche Unmöglichkeit von Ausnahmen bei der Geschossigkeit verhindert eine Verdichtung in die Höhe.

Die Alterswohnungen sollen deshalb durch einen Bebauungsplan ermöglicht werden, der eine höhere Bebauung erlaubt und mit einer lokalen Verschiebung der Strassenlinie vor dem Gebäude Egliseeweg 102 verbunden wird, um genügend Abstand eines Neubaus zur geschützten Eiche zu ermöglichen.

Wegen des Gebots der Planbeständigkeit soll der Bebauungsplan neben dem anstehenden Ersatzneubau für Alterswohnungen auch eine langfristig denkbare Erneuerung der bestehenden Reiheneinfamilienhäuser mitberücksichtigen und eine gute stadträumliche Einbettung und Gesamtwirkung dieser Entwicklungsmöglichkeiten gewährleisten.

Der Bebauungsplan ist zudem auch eine Gelegenheit, die aus dem Jahr 1945 stammenden Baulinien zu bereinigen. Nach der Einführung des Bau- und Planungsgesetzes im Jahr 1999 generieren Baulinien automatisch einen durchgehend bebaubaren Blockrandbereich. Die hier ursprünglich lediglich zur Eingrenzung der bebaubaren Bereiche gedachten Baulinien sichern somit nicht mehr

die offene durchgrünte Bebauung, sondern würden stattdessen sehr enge, teils kaum bewohnbare Blockrandbebauungen ermöglichen, die nicht mit dem gewachsenen offenen Charakter des Gebiets korrespondieren. Sie sind somit zur Gewährleistung einer guten stadträumlichen Qualität an diesem Ort nicht mehr tauglich.

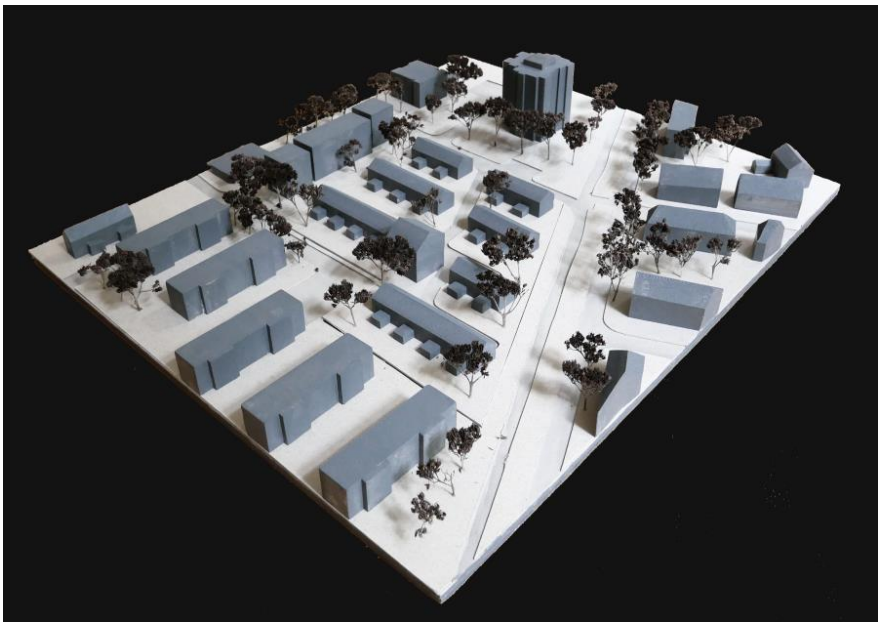
2.4 Studienauftrag

Die Wohngenossenschaft Zur Eiche erteilte dem Atelier Atlas Architektur einen Studienauftrag, zu untersuchen, wie – unabhängig von den bisherigen Nutzungsplanfestsetzungen – ein ausreichend grosser Siedlungsbaustein für die geplanten Alterswohnungen in die bestehende Siedlungsstruktur integriert werden kann und dabei auch mit der Perspektive für eine langfristig denkbare gesamthafte Weiterentwicklung der Siedlung verträglich ist. Dabei sollte der offene durchgrünte Charakter des Gebiets und die Erkennbarkeit der Siedlung als Einheit gewahrt bleiben.

Der mit dem Studienauftrag entwickelte städtebauliche Entwurf schlägt vor, den solitären Ersatzneubau für Klein- und Alterswohnungen aufgrund seiner Funktion und Lage als eigentlichen Zentralbau der Siedlung zu interpretieren. Mit vier Geschossen plus Dachgeschoss und Raum für gemeinschaftliche Nutzungen im Erdgeschoss erhält er eine klare Sonderstellung als «Zentrum» beim kleinen Platz in der Mitte der Siedlung. Mit einem Dach im 30°-Winkel greift er ein prägendes Element der Formensprache der heutigen Bebauung auf. Die Rückfassade im Westen bleibt auf der Flucht der heutigen Rückfassade. Zusammen mit einem noch weiter nach innen versetzten Untergeschoss kann so die alte für die Siedlung namensgebende Eiche geschont werden.

Als Langfristoption für die moderate gesamthafte Erneuerung und Verdichtung der Siedlung orientiert sich der Studienauftrag an der heutigen Zeilenstruktur. Dies erleichtert eine allfällige etappierte Erneuerung. Die Volumina der neuen Zeilen orientieren sich an den in der Zone 2 möglichen Höhenprofilen mit Wandhöhen von 8 Metern mit einem ausgebauten Dachgeschoss sowie Bautiefen von 12 Metern. Sie generieren so deutlich mehr Wohnraum als die bestehenden nur knapp neun Meter tiefen Zeilen ohne Dachausbau. Auch hier knüpfen Dächer im 30°-Winkel an den Charakter der heutigen Bebauung an. Für eine optimale ausgewogene Ausnutzung der Fläche bietet sich gegebenenfalls ein geringfügiges Verschieben der Zeilen beiderseits des Zentralbaus an.

Insgesamt würde die Bebauung gemäss Studienauftrag eine Zunahme der Bruttogeschossfläche vom heutigen Bestand mit knapp 5’000 m^2 (entspricht eine Ausnutzungsziffer von 0.63) auf rund 8’000 m^2 (Ausnutzungsziffer 1.06) ermöglichen. Der Freiflächenanteil der Parzelle bleibt mit 63% weiterhin über dem gemäss Zone erforderlichen Freiflächenanteil von 50%.



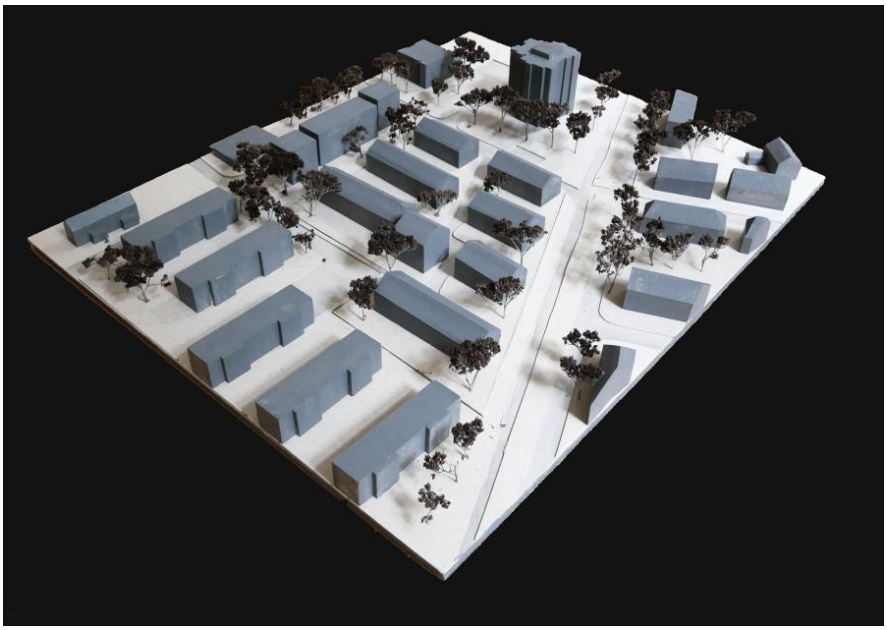


Abb. 4: Studienauftrag Atelier Atlas Architektur: Modellansichten der bestehenden Siedlung mit neuem viergeschossigem Zentralbau sowie Langfristoption mit neuen Zeilenbauten

2.5 Beurteilung der Stadtbildkommission

Die Stadtbildkommission hat den im Studienauftrag entwickelten städtebaulichen Entwurf begutachtet und stimmt dem gewählten Ansatz zu. Positiv erwähnt sie insbesondere die Fortführung des gebietstypischen Konzepts der Zeilenbauweise und die Ausbildung des viergeschossigen Ersatzneubaus als Siedlungsmitte, die nicht nur den Wurzelraum der prägenden mächtigen Eiche respektiert, sondern sich auch mit dem Gemeinschaftsraum dem vorgelagerten Platz zuwendet. Die gute Gesamtwirkung wäre mit dem zentralen Ersatzneubau gegeben. Bei allfälligen Ersatzneubauten für die bestehenden Zeilen soll die gute Gesamtwirkung mit einem Varianzverfahren sichergestellt werden, was im Bebauungsplan zu berücksichtigen ist.

2.6 Schonzone und Bebauungsplan als flexibler Rahmen mit Qualitätssicherung

Mit der Festsetzung einer Stadt- und Dorfbild Schonzone sollen die mit der heutigen Ordnung von Zone2 und Baulinien möglichen Fehlentwicklungen verhindert und eine Basis für den sorgfältigen Umgang mit der Siedlung gelegt werden.

Mit dem vorgesehenen Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen gesetzt, die eine Weiterentwicklung der Siedlung in hoher Qualität und mit Blick auf die Siedlung als stimmiges Ganzes sicherstellen. Während der Ersatz des Zentralbaus durch den viergeschossigen Neubau ein dringendes kurzfristiges Bedürfnis der Genossenschaft ist, handelt es sich bei der allfälligen Weiterentwicklung der übrigen Siedlung um eine langfristige Perspektive. Dementsprechend wären detaillierte Vorgaben für Um- oder Neubauten in einem Bebauungsplan heute nicht zweckmässig. Die Festsetzungen könnten sich dann nämlich schon wegen kleinen Abweichungen als Hindernis für derzeit noch nicht vorhersehbare Bedürfnisse und Anforderungen erweisen. Der neue Bebauungsplan für die Siedlung soll deshalb einen möglichst sparsamen und flexiblen Rahmen für die Erneuerung setzen. Im Wesentlichen geht es um eine sinnvolle Obergrenze für die bauliche Ausnutzung, die sich an den Ergebnissen des Studienauftrags orientiert und um die Möglichkeit, die zulässige Ausnutzung in Anlehnung an den Studienauftrag im Einzelfall auch in höhere Gebäude bis zu vier Geschossen umzuverteilen. Zum Ausgleich für diese Spielräume wird mit der Anforderung einer guten städtebaulichen, architektonischen und landschaftsplanerischen Gesamtwirkung sowie der

Beachtung des Charakters der bestehenden Siedlung ein qualitativer Anspruch in den Bauvorschriften verankert. Zum Nachweis dieser Qualitäten kann ein Varianzverfahren eingefordert werden. Damit kann im Gegensatz zu den bisherigen Nutzungsplanfestsetzungen die Beibehaltung der heute prägenden offenen Bauweise und eine stimmige Anlage der Siedlung als Ganzes gesichert werden.

3. Raumwirksame Interessen

3.1 Kantonaler Richtplan Basel-Stadt

Der Kantonale Richtplan dient als wichtigstes Instrument des Kantons zur Steuerung der räumlichen Entwicklung. Dazu zeigt er, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden. In der Richtplankarte gibt es keine Einträge im Bereich der Siedlung Zur Eiche. Folgende generellen Richtplanaussagen sind aber relevant:

3.1.1 Ebene Strategie: Mehr Wohnraum und bessere Qualität

Auf strategischer Ebene fordert der Kantonale Richtplan in der Strategie ST4 „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ und in der Strategie ST5 „Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner“.

- Gemäss Strategie ST4 „Mehr Raum für Einwohnerinnen und Einwohner“ sollen zur Schaffung von Raum für neue Wohnungen Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet genutzt werden (u.a. durch Verdichtung in geeigneten Gebieten).
- Gemäss Strategie ST5 „Bessere Qualität für Einwohnerinnen und Einwohner“ soll in neuen Wohngebieten mittels geeigneter Zonierung und durch Schaffung von Freiräumen eine optimale städtebauliche Qualität angestrebt werden.

Die Entwicklung der Siedlung Zur Eiche mit einer moderaten umgebungsverträglichen Nachverdichtung entspricht diesen beiden Strategien.

3.1.2 Ebene Massnahmen: Preisgünstiger Wohnraum

Als Planungsgrundsatz fordert der Richtplan im Objektblatt S1.1, dass bei Arealentwicklungen, bei denen neuer Wohnraum geschaffen wird, insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel preisgünstiger Wohnraum anzustreben sei. Im Rahmen der Nutzungsplanung seien entsprechende Potenziale zu prüfen und Anteile festzulegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird kein Anteil preisgünstigen Wohnraums festgeschrieben. Das Areal befindet sich im Eigentum der Wohngenossenschaft zur Eiche, die gemeinnützigen Wohnraum anbietet und erstellt. Gemeinnütziger Wohnraum gilt als preiswerter Wohnraum. Daher wird die Forderung des Richtplans mit dem Vorhaben erfüllt.

3.2 Denkmalpflegerische Beurteilung und Abwägung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (VISOS; SR 451.12) ist eine Grundlage, die den Behörden der Denkmalpflege und des Bau- und Planungswesens hilft, baukulturelle Werte zu erkennen und langfristig zu sichern. Für raumwirksame Tätigkeiten des Bundes ist das ISOS verbindlich. Auf den Ebenen Kanton und Gemeinde dient es als eine Entscheidungsgrundlage und ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen. Die Siedlung Zur Eiche wird im ISOS als Gebiet der Aufnahmekategorie A mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet. Die Einstufung in der Kategorie A bedeutet, dass das Gebiet noch von ursprünglicher historischer Substanz geprägt ist, mit dem Ziel, die Substanz integral zu erhalten, und störende Eingriffe zu beseitigen. Gemäss der Inventarliste des ISOS verfügt die Siedlung zur Eiche in der detaillierteren Bewertung im Rahmen der Kategorie A allerdings nur über eine «gewisse» räumliche und architektonisch historische Qualität und die Siedlung wird der Kategorie «ohne besondere Bedeutung» zugeordnet. (ISOS Kanton Basel-Stadt, 2012, S.271).

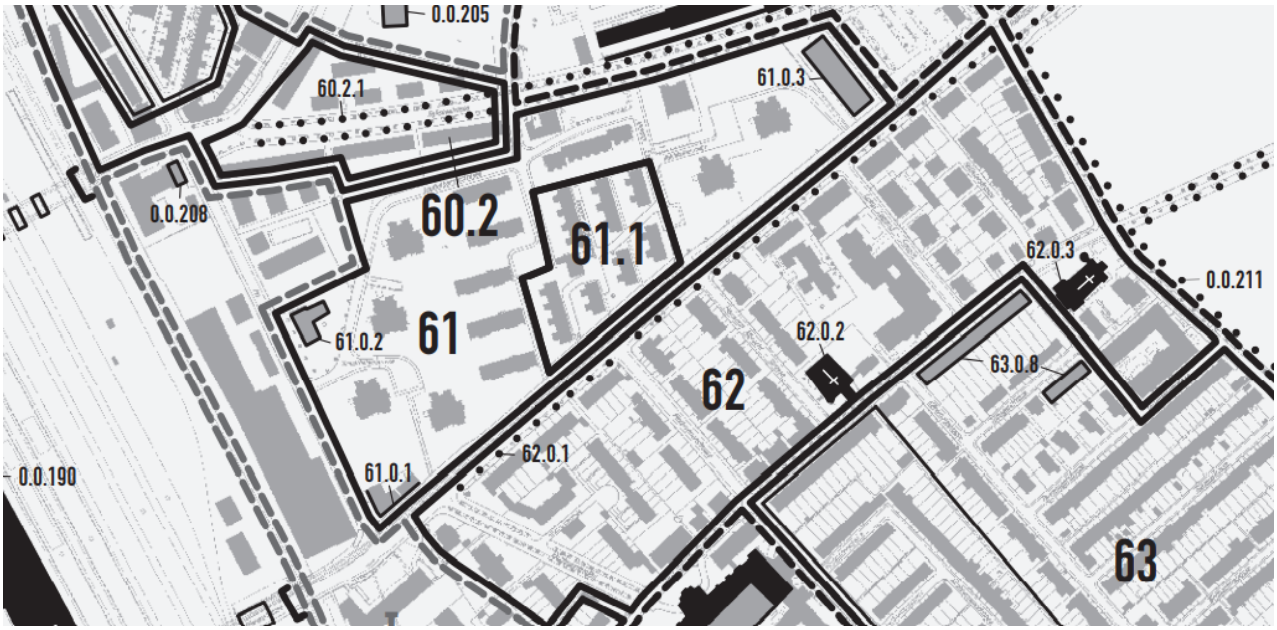


Abb. 5: Ausschnitt ISOS. Bereich 61.1 = Siedlung Zur Eiche. Quelle: ISOS Basel-Stadt (Kein Massstab, Plan genordet)

Im Rahmen der Quartierinventarisierungen der kantonalen Denkmalpflege 2016 erfolgte in Kenntnis der Einstufung im ISOS eine vertiefte Untersuchung der Siedlung zur Eiche: Obschon die Bauten im Wesentlichen in ihrem bauzeitlichen Zustand überliefert sind, mangelt es ihnen an architektonischer und kultureller Qualität und Bedeutung. Die Siedlung wurde deshalb als nicht schutzwürdig eingestuft und dementsprechend auch nicht ins Inventar der schützenswerten Bauten aufgenommen. Im Rahmen der gesamtstädtischen Überprüfung und Erweiterung der Stadt- und Dorfbild-Schutz- und Schonzonen im ersten Teil der Zonenplanrevision 2014 erfolgte keine Einstufung in eine Schutz- oder Schonzone. Auch von den Fachverbänden wurden hier im Gegensatz zu zahlreichen anderen Flächen keine entsprechenden Zonen angeregt.

Eine zumindest moderate Weiterentwicklungsmöglichkeit der Siedlung ist aus Perspektive der Nutzbarkeit für die Bewohner wichtig:
Bei dem zum Ersatz vorgesehenen Zentralbau herrscht ein dringender und grundlegender Erneuerungsbedarf, für den innerhalb des bestehenden Baukubus keine ökonomisch und technisch tragbare Lösung gefunden werden konnte. Die für altersgerechte Wohnungen erforderliche Barrierefreiheit erfordert ein höheres Volumen und eine zur Strasse leicht vergrösserte Grundfläche, damit die rückwärtige geschützte Eiche erhalten werden kann. Mit einem solchen vergrösserten Volumen kann auch die zur Siedlungsstruktur gehörende Sonderstellung als solitärer Zentralbau mit gemeinschaftlichen Nutzungen im Erdgeschoss betont werden. Dies ist eine deutlich bessere Lösung als eine Verdichtung entlang der bisherigen Baulinien in der Zone 2, welche die Typische offene Bauweise der Siedlung konterkarieren würde.
Auch für die übrige Siedlung soll eine moderate, kontrollierte Weiterentwicklung nicht ausgeschlossen werden. Gründe sind die für Familien sehr beengten und nicht gut nutzbaren Grundrisse, nicht mehr normgerechte Treppenerschliessungen sowie der mittelfristig zu erwartende Sanierungsbedarfs aufgrund des Zustands der Bausubstanz und wachsender energetischer Anforderungen. Im Gegensatz zu den heutigen Festsetzungen soll dies aber künftig bei grösseren Veränderungen nur möglich sein, wenn in einem qualitätssichernden Verfahren nachgewiesen wird, dass der bestehende Charakter der Siedlung beachtet und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Entsprechende Vorkehrungen werden durch die Aufhebung der heutigen Zone 2 und der heutigen Baulinien zugunsten einer Stadt- und Dorfbildschonzone in Kombination mit dem Bebauungsplan getroffen.

Auch aus Perspektive der Stadtentwicklung ist eine moderate Weiterentwicklung auf dem Areal sinnvoll: Die Innenentwicklung im Agglomerationskern Basel ist auf absehbare Zeit eine dringliche Zielsetzung mit hohem Gewicht, die nicht nur im kantonalen Richtplan verankert ist, sondern auch

den Zielen im Bundesgesetz über die Raumplanung entspricht. Trotz etlicher laufender Arealentwicklungen ist nämlich in Basel ein anhaltendes Defizit an Wohnraum in Verhältnis zum Angebot an Arbeitsplätzen abzusehen. Die Nutzung von Möglichkeiten für die Innenentwicklung im Bestand ist somit ein wesentliches Element, Wohnraumknappheit, Pendlerverkehr und Zersiedelung des Umlands einzudämmen. Im Planungsbericht zum zweiten Teil der Zonenplanrevision 2018 ist das Areal Zur Eiche in der gesamtstätischen strategischen Übersicht der Eignungsräume für die Prüfung massgeschneiderter Verdichtungen mit Bebauungsplänen enthalten.

In der Zusammenschau von beschränkter Schutzwürdigkeit der Siedlung und der sowohl aus Nutzersicht als auch aus Stadtentwicklungsperspektive bestehenden Gründe für eine moderate Weiterentwicklung der Siedlung wird somit der Ansatz verfolgt, den sorgfältigen Umgang mit der Siedlung in den Mittelpunkt zu stellen. Im Gegensatz zur bisher gültigen Nutzungsordnung, welche eine unkontrollierte und städtebaulich unverträgliche Neuentwicklung zulässt, wird die heutige Baustruktur durch die Überführung in eine Ortsbild-Schonzone neu grundsätzlich in ihrem Charakter geschützt. Die Weiterentwicklung der Siedlung bleibt über den Bebauungsplan weiterhin möglich, wird aber unter dem Vorbehalt einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtwirkung, einer Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters sowie durch eine Begrenzung der möglichen Dichtezunahme in kontrollierte Bahnen gelenkt. Die Zuständige Stadtbildkommission kann zum Nachweis dieser Qualitäten auch qualitätssichernde Varianzverfahren verlangen. In diesem Rahmen wird der mit der Siedlung verträgliche punktuelle Ersatzneubau im Zentrum für Alterswohnungen ermöglicht und die Option einer langfristigen Erneuerung der übrigen Siedlung unter Wahrung des bestehenden Charakters nicht ausgeschlossen.

3.3 Stadtklima

Mit dem Klimawandel wird es in urbanen Gebieten heisser. Um weiterhin eine hohe Aufenthaltsqualität auch im Siedlungsgebiet sicherstellen zu können, sind bei Neuplanungen die mikroklimatischen Bedingungen zu beachten. Im Gegensatz zu den innerstädtischen Quartieren weist das Hirzbrunnen-Quartier und der Planungsperimeter einen nur schwachen bis mässigen Wärmeinseleffekt auf [Geoportal Basel-Stadt, Klimaanalysekarte Nacht / Stadtklimakonzept] und zählt nicht zu den Fokusgebieten mit hohem Handlungsbedarf [Stadtklimakonzept]. Der Planungsperimeter hat auch keine besondere Bedeutung als Windströmungsfeld für wärmebelastete Gebiete (Geoportal Basel-Stadt, Klimaanalysekarte Nacht / Stadtklimakonzept].

Mit den vorgesehenen Vorschriften des Bebauungsplans wird der zonengemässe Mindestanteil von Grün- und Freiräumen nicht tangiert. Es entsteht lediglich mehr Spielraum, die zulässige Ausnutzung in etwas höhere Gebäude bis zu vier Geschossen umzuverteilen, was eine offene Bauweise begünstigt. Auch mit der Bebauungsplanvorgabe, dass über die Schonzone hinausgehende bauliche Massnahmen nur unter Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters zugelassen werden können, wird die für eine gute Durchlüftung hilfreiche offene Zeilenbauweise besser geschützt als mit dem bisher bestehenden System von teils umlaufenden Baulinien, die blockähnliche geschlossene Randbebauungen ermöglichen.

3.4 Ökologie, Natur und Bäume

Das Areal ist nicht im Inventar der schützenswerten Naturobjekte des Kantons Basel-Stadt vermerkt. Es tangiert auch keinen Gewässerraum.

Gemäss Bau- und Planungsgesetz muss die Hälfte der Parzelle als Freifläche und davon 2/3 als Grünfläche gestaltet sein. Diese Vorgaben werden durch den vorgesehenen Bebauungsplan nicht tangiert und bleiben weiterhin bestehen.

Auch die gesetzlichen Vorgaben des Baumschutzes werden durch den vorgesehenen Bebauungsplan nicht tangiert. Der Baumschutz ist sogar ein massgeblicher Grund für den neuen Bebauungsplan. Die Möglichkeit für ein höheres Gebäude im Zentrum der Siedlung und die Verschiebung

dortigen Strassenlinie ermöglichen den Neubau von Alterswohnungen so zu gestalten, dass die für die Siedlung namensgebende benachbarte grosse Eiche erhalten werden kann.

Die vorgesehenen Spielräume, die zulässige Ausnutzung punktuell in die Höhe zu verteilen, erleichtern es auch, bei einer baulichen Nachverdichtung grössere Freiflächen beizubehalten und den Prinzipien der Schwammstadt gerecht zu werden. In der Richtlinie zur Regenwasserentsorgung des Kantons Basel-Stadt, welche über das Kanalisationsbegehren bei Bauprojekten zum Tragen kommt, ist verankert, dass überschüssiges Regenwasser zu versickern ist und zwar- wo immer möglich - über die belebte Bodenschicht, wobei Verdunstung und Speicherung im Vordergrund stehen. Die im Bebauungsplan verankerte Pflicht einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtwirkung für Massnahmen, die über die Schonzone hinausgehen, wird dazu genutzt werden, bei grösseren Entwicklungsschritten eine Gestaltung der Freiräume einzufordern, die auch mit den Prinzipien der Schwammstadt kompatibel ist.

3.5 Verkehr und Infrastruktur

Die Siedlung zur Eiche befindet sich in unmittelbarer Nähe der Tramhaltestellen «Hirzbrunnen/Claraspital» und «Eglisee» der Linien 2 und 6, sowie der Bushaltestelle «Surinam» der Linie 36. Alle Haltestellen sind zu Fuss innerhalb weniger Minuten zu erreichen und bieten schnelle Verbindungen an den Badischen Bahnhof, die Innenstadt und nach Kleinhüningen. Der Badische Bahnhof und die Innenstadt sind auch mit dem Velo gut erreichbar. Mit dem geplanten rückwärtigen Zugang aus dem Hirzbrunnenquartier zum Badischen Bahnhof für den Fussverkehr wird die Erschliessung des Areals Eiche in Zukunft nochmals deutlich verbessert. Die Herleitung der Anzahl Veloabstellplätze für den Ersatz des Zentralbaus und für allfällige weitere bauliche Massnahmen erfolgt gemäss den im Kanton Basel-Stadt gültigen rechtlichen Vorgaben.

Der vorgesehene Bebauungsplan ermöglicht eine qualitätvolle moderate bauliche Nachverdichtung der Siedlung zur Eiche. Der Umfang der Planung ist klein und die maximal zulässige Ausnutzung wird im Vergleich zur heutigen Nutzungsordnung aus der Zone 2 mit einer langen Abwicklung von Baulinien sogar reduziert. Dementsprechend ist nicht von grösseren verkehrlichen Auswirkungen im Vergleich zu den bisherigen nutzungsplanerischen Festsetzungen auszugehen. Auch im Bereich der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur bestehen ausreichend Kapazitäten. Langfristig besteht mit der Entwicklung des Areals auch das Potenzial, den ruhenden Autoverkehr im Inneren Eliseeweg in den Untergrund zu verlagern und so den öffentlichen Raum für den Fuss- und Veloverkehr sowie als Begegnungs- und Aufenthaltsort aufzuwerten.

4. Nutzungsplanerische Massnahmen

4.1 Bestehendes Recht

Abb. 6: Ausschnitt Zonenplan Basel mit bestehenden Baulinien (grün). Quelle: MapBS

Die Parzelle der Wohngenossenschaft zur Eiche befindet sich in der Zone 2, ist im Wohnanteilplan dem Gebiet mit keinem Geschoss Arbeitsflächen zugeteilt und im Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stufe ES II mit Vorbelastungsstreifen ES III entlang der Riehenstrasse zugeordnet.

Gestützt auf die Vorgaben des Bau- und Planungsgesetzes besteht auf der Parzelle ein theoretisches Potential von etwas weniger als 20'000 m^2 Bruttogeschossfläche. Diese hohe maximal zulässige Ausnutzung von 1.55 resultiert aus der langen und engen Abwicklung von Baulinien, die im Jahr 1945 festgesetzt wurden und seit der Revision des BPG im Jahr 2000 entsprechende theoretisch voll bebaubare Blockrandbereiche und Vergleichsprojekte generieren, ohne dass dies der Intention der damaligen Planung oder der heutigen Bebauung entsprechen würde. Die gegenwärtige Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von knapp 5'000 m^2 entspricht einer Ausnutzungsziffer von 0.63. Auf dem Areal befinden sich ausschliesslich Wohnnutzungen.

4.2 Zonenänderung

Die bisherige Nutzungsplanordnung aus Zone 2 und diversen Baulinien ermöglicht eine Entwicklung der Siedlung, die konträr zu den heutigen Qualitäten einer offenen in sich stimmigen Gesamtüberbauung steht. Mit der Überführung in eine Stadt- und Dorfbild Schonzone wird der nach aussen sichtbare Charakter der bestehenden Bebauung gesichert. Insbesondere sollen Baukubus und Massstäblichkeit gewahrt bleiben. Niederschwellige Anpassungen der bestehenden Bausubstanz an aktuelle Bedürfnisse durch Unterhalt, Umbau und kleinere bauliche Änderungen bleiben möglich, wenn der bestehende stimmige Charakter der Siedlung mit seinen Zeilen von einheitlichen Reihen-Einfamilienhäusern gewahrt werden. Die Vereinbarkeit von Massnahmen mit dem nach aussen sichtbaren Charakter der Siedlung wird durch die für eine gute Gesamtwirkung zuständige Stelle (Stadtbildkommission) geprüft.

Eine über die Schonzone hinausgehende Weiterentwicklung der Siedlung ist nur noch über den im Bebauungsplan verankerten Vorbehalt einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtwirkung möglich.

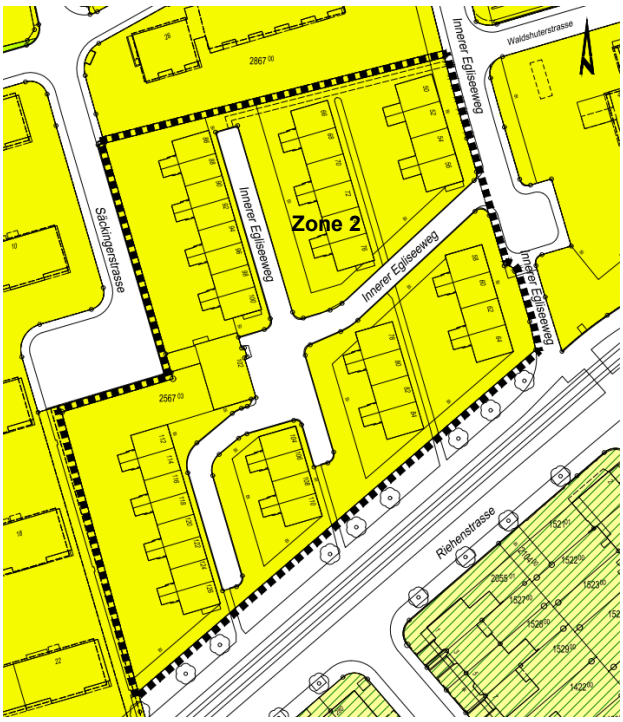


Abb. 7 Zonenplan bestehend (ohne Masstab)

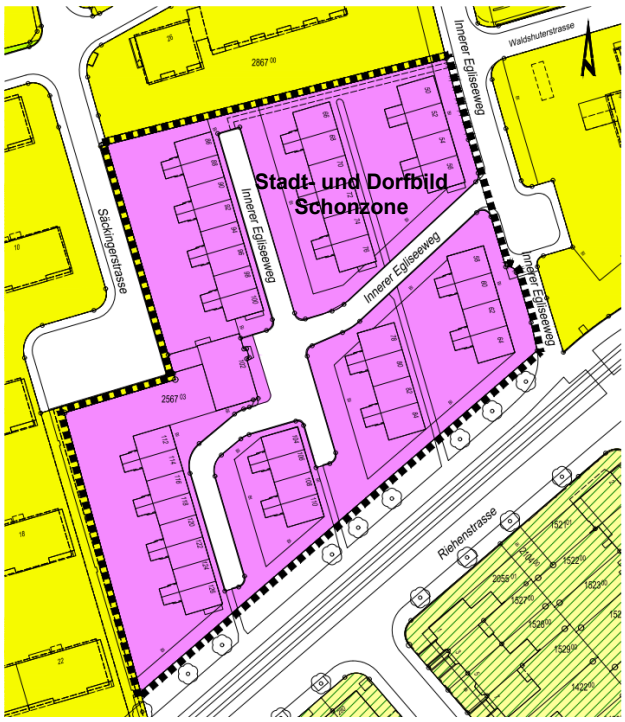


Abb. 8: Zonenplan neu (ohne Masstab)

4.3 Festsetzung eines Bebauungsplans

Bebauungspläne sollen gemäss § 101 BPG in begrenzten Gebieten bessere Bebauungen gewährleisten als die baurechtliche Grundordnung. Der vorliegende Bebauungsplan gewährleistet, dass über die Restriktionen der Stadt- und Dorfbild Schonzone hinaus eine moderate Verdichtung und Erneuerung der Siedlung möglich wird – er setzt dafür aber Rahmenbedingungen, die eine sorgfältige Lösung mit guter städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Gesamtwirkung sowie die Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters erfordern.

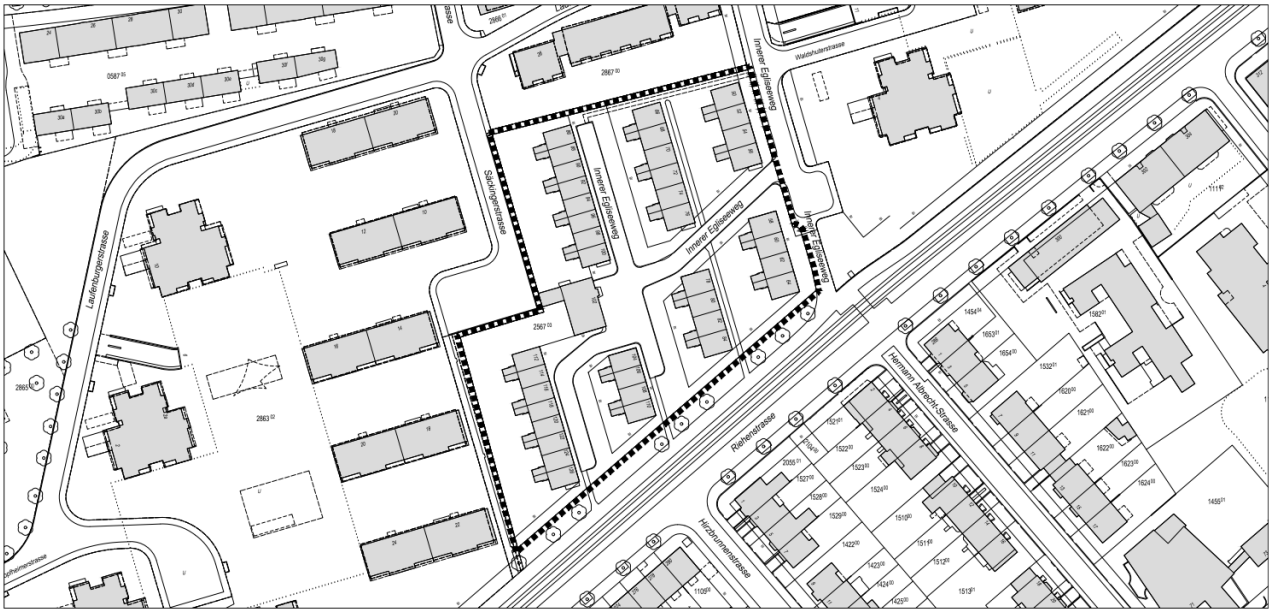


Abb. 9: Situationsplan mit Bebauungsplanperimeter (Kein Massstab, Plan genordet)

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

a. **Bei guter städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Gesamtwirkung und unter Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters kann die Bewilligungsbehörde über den bestehenden Baukubus gemäss Stadt- und Dorfbild Schonzone hinausgehende bauliche Massnahmen zulassen.**
b. **Dabei sind Baukörper bis maximal 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, sowie Wandhöhen bis 12 m und Gebäudehöhen bis 17 m zulässig. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung bestimmt sich nur aus der Ausnutzungsziffer und darf den Wert von 1.1 nicht überschreiten.**
c. **Zum Nachweis der guten Gesamtwirkung kann die zuständige Stelle ein qualitätssicherndes Varianzverfahren verlangen.**

Für über die Schonzone hinausgehende Massnahmen setzen die aus dem Studienauftrag gewonnen Erkenntnisse für eine Neuentwicklung der Siedlung den Rahmen. Der Studienauftrag hat gezeigt, dass insbesondere im Zentrum der Siedlung auch ein höheres viergeschossiges Gebäude und auch ein genereller Dichtezuwachs der Siedlung durch etwas grössere Volumen der Zeilenbauten mit einer Ausnutzungsziffer von knapp 1.1 zu stadträumlich guten Lösungen führt. Die entsprechende Begrenzung der Ausnutzungsziffer bewirkt auch, dass Gebäude mit mehr als zwei Vollgeschossen die Ausnahme bleiben.

Die angestrebte, architektonisch, städtebaulich und freiraumplanerisch gute Gesamtwirkung einer solchen Weiterentwicklung hängt auch von der Anordnung und Gestaltung der Bauten und Freiräume im Detail ab. Da diese Details aber wegen der langfristigen Entwicklungsperspektive nicht schon im Bebauungsplan fixiert werden sollen, bindet der Bebauungsplan die über den bestehenden Baukubus gemäss Stadt- und Dorfbild Schonzone hinausgehenden Möglichkeiten an den Nachweis der guten Gesamtwirkung und der Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters im konkreten Bauvorhaben. Die für eine gute Gesamtwirkung auf die Umgebung zuständige Stelle (gegenwärtig nach §58 BPG die Stadtbildkommission) kann zum Nachweis der guten Gesamtwirkung ein qualitätssicherndes Varianzverfahren verlangen. Das Varianzverfahren soll in Anlehnung an einen Wettbewerb gemäss SIA 142 oder Studienauftrag gemäss SIA 143 durchgeführt werden, wobei die relevanten kantonalen Fachstellen wie zum Beispiel BVD - Städtebau & Architektur mit den Abteilungen Städtebau und Denkmalpflege beizuziehen sind. Das Varianzverfahren ist insbesondere dann angezeigt, wenn Massnahmen über den in Kapitel 4.2 beschriebenen und von der Stadtbildkommission bereits beurteilten zentralen Einzelbau hinausgehen und die bestehende Siedlungsstruktur als Ganzes betreffen. Die gute Gesamtwirkung umfasst über die architektonische Qualität hinaus insbesondere auch die kohärente Konzeption der Siedlung als Ganzes, die Einbettung in die gebietstypsiche offene Bauweise und eine Freiraumgestaltung, die mit der Siedlungskonzeption harmoniert, ökologischen Ansprüchen und den Prinzipien der Schwammstadt gerecht wird.

Generell sind darüber hinaus auch Themen der Energie, Ver- und Entsorgung sowie Rettung frühzeitig konzeptionell in den Planungen zu berücksichtigen.

4.4 Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Zuordnung im Lärmempfindlichkeitsstufenplan bleibt im Grundsatz bestehen. Das Areal ist und bleibt der Empfindlichkeitsstufe II (ES-II) mit Lärmvorbelastungsstreifen der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zur Riehenstrasse zugeordnet. Mit dem Wegfall der Baulinien zur Riehenstrasse erfolgt eine entsprechende minimale Verschiebung des Vorbelastungsstreifens der Empfindlichkeitsstufe III, welche nun ab der Strassenlinie gemessen wird.

4.5 Wohnanteilplan

An der Zuteilung im Wohnanteilplan ändert sich im Grundsatz nichts. Das Areal ist und bleibt dem Bereich «kein Arbeitsgeschoss» zugeordnet. Mit der Anpassung der Strassenlinie vor dem Gebäude Innerer Egliseeweg 102 ergibt sich eine entsprechende minime technische Anpassung der Fläche der dort geltenden Kategorie «kein Arbeitsgeschoss».

4.6 Bau- und Strassenlinien, Baugrenzen

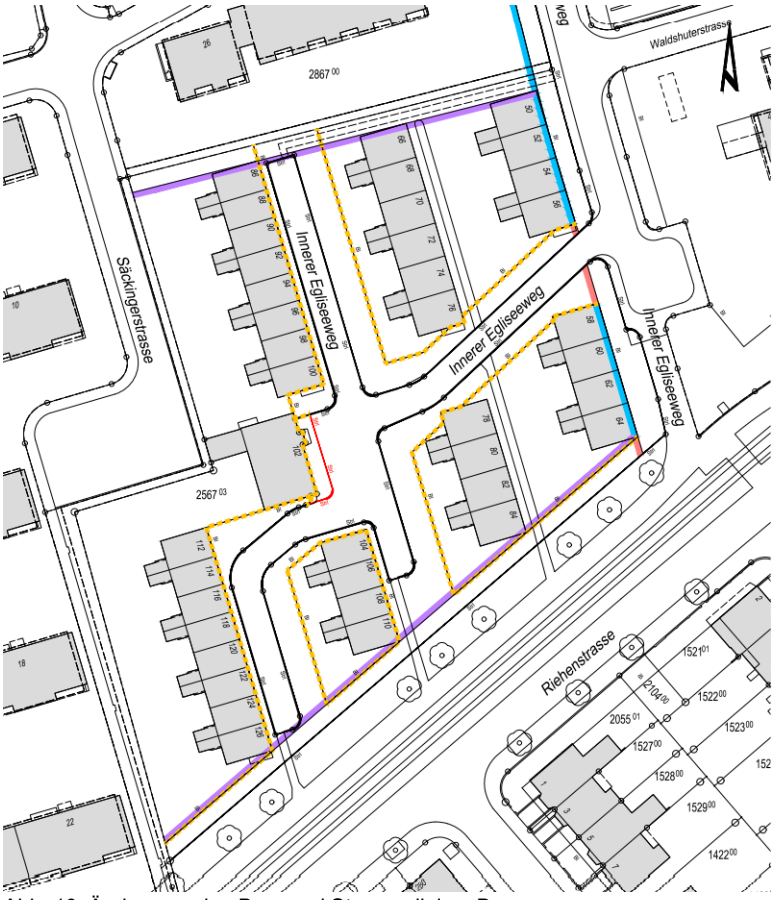


Abb. 10: Änderungsplan Bau- und Strassenlinien, Baugrenzen
Bestehende Baulinien (blau), neue Baulinien (rot), aufzuhebende Baulinien (gelb), neue Baugrenzen (violett), neue Strassenlinie (rot schmal).

Baulinien: Die bestehenden Baulinien stammen aus dem Jahr 1945 und generieren seit der Revision des Bau- und Planungsgesetztes im Jahr 1999 unbeabsichtigt mit den zu den Baulinien gehörigen Blockrandbereichen und Vergleichsprojekten eine theoretisch hohe Ausnutzungsmöglichkeit. Sie wiedersprechen damit der heute bestehenden offenen Zeilenbauweise und würden im Falle ihrer Umsetzung vor allem im südlichen Teil der Siedlung zu teilweise schwer nutzbaren oder unattraktiven Wohnsituationen in sehr engen Blöcken führen. Die Baulinien sollen deshalb bis auf die zur östlichen Aussenseite der Siedlung weisende Baulinie zum Inneren Egliseeweg ersatzlos aufgehoben werden. Die maximale bauliche Nutzung wird künftig unabhängig von den theoretischen Berechnungen des Vergleichsprojekts alleine über die Ausnutzungsziffer im Bebauungsplan bestimmt. Die angemessene Positionierung und Orientierung allfälliger Neubauten auf der Parzelle wird über den im Bebauungsplan verankerten Nachweis einer guten städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Gesamtwirkung sichergestellt.

Baugrenzen: Mit jeweils drei Meter von der Parzellengrenze zurückversetzten Baugrenzen werden die heutigen Abstände der Bebauung zur Riehenstrasse im Süden und zur Nachbarparzelle im Norden langfristig bestätigt. Der Abstand zum Strassenraum der Riehenstrasse sichert die respekt-

volle Distanz zum grosszügigen, grün gefassten Strassenraum dieser überörtlichen Verkehrsachse. Die Baugrenze zur nördlichen Nachbarparzelle ermöglicht es, auch weiterhin abweichend vom gesetzlichen Grenzabstand mit mehr als eingeschossigen Bauten bis auf drei Meter Grenzabstand zu dieser Parzelle zu bauen, wie dies bereits heute der Fall ist.

Strassenlinien:
Die bestehende Strassenlinie beim kleinen Platz vor dem zentralen Gebäude Egliseeweg 102 lässt nicht genügend Raum, um den geplanten Ersatzneubau für Alterswohnungen mit genügend Abstand zur geschützten Eiche auf der Westseite dieses Gebäudes zu realisieren. Die Strassenlinie soll deshalb an diesem Ort auf eine Länge von rund 15 Metern um 3 Meter nach Osten verschoben werden. Damit kann eine Bautiefe von 13 Metern erreicht werden, ohne das Wurzelwerk der wertvollen Eiche auf der Westseite des Gebäudes zu gefährden. Die Verschiebung und die damit verbundene Verkleinerung der Strassenparzelle um 46 m^2 wurden der Abteilung Baulinien und Landererb (Tiefbauamt), der Stadtreinigung (Tiefbauamt), der Abteilung Gestaltung Stadtraum Verkehr (S&A), der Abteilung Verkehrstechnik (Mobilität), den Industriellen Werken Basel, der Verkehrspolizei und der Feuerpolizei zur Stellungnahme vorgelegt und als tragbar eingestuft. Die Verschiebung auf Kosten der Allmend erfordert einen entsprechenden Landerwerb durch die Eigentümerschaft.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom **16. November 2022** bis am **16. Dezember 2022** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Zonenänderung
- Festsetzung eines Bebauungsplans
- Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan
- Änderung Wohnanteilplan
- Änderung Bau- und Strassenlinien sowie Baugrenzen

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

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Lichthof des Bau- und Verkehrsdepartements, Münsterplatz 11, eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden während dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 42 33 entgegengenommen. Die Unterlagen sind auch unter www.raumplanung-staedtebau-stadtraum.bs.ch einsehbar.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am **16. Dezember 2022** schriftlich und begründet bei Städtebau und Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.

Grossratsbeschluss betreffend

Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Änderung Wohnanteilplan sowie neue Bau- und Strassenlinien und neue Baugrenzen im Bereich Innerer Egliseeweg, Riehenstrasse, Säckingerstrasse, Laufenburgerstrasse (Areal Zur Eiche)

(Vom [Datum eingeben])

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999[1], nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. …. vom …… sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. …. vom ……., beschliesst:

I Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'400 von Städtebau & Architektur vom 07.11.2022 wird verbindlich erklärt.

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14’397 von Städtebau & Architektur vom 07.11.2022 wird verbindlich erklärt.

2. Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Vorschriften:

   a. Bei guter städtebaulicher, architektonischer und freiraumplanerischer Gesamtwirkung und unter Beachtung des bestehenden Siedlungscharakters kann die Bewilligungsbehörde über den bestehenden Baukubus gemäss Stadt- und Dorfbild Schonzone hinausgehende bauliche Massnahmen zulassen.
   b. Dabei sind Baukörper bis maximal 4 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss, sowie Wandhöhen bis 12 m und Gebäudehöhen bis 17 m zulässig. Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung bestimmt sich nur aus der Ausnutzungsziffer und darf den Wert von 1.1 nicht überschreiten.
   c. Zum Nachweis der guten Gesamtwirkung kann die zuständige Stelle ein qualitätssicherndes Varianzverfahren verlangen.

III. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Der Plan Neue Lärmempfindlichkeitsstufen Nr. 14’404 von Städtebau & Architektur vom 07.11.2022 wird verbindlich erklärt.

IV. Änderung Wohnanteilplan

Der Plan Neuer Wohnanteil Nr. 14'402 von Städtebau & Architektur vom 07.11.2022 wird verbindlich erklärt.

V. Bau- und Strassenlinien, Baugrenzen

Der Linienplan Nr. 14’398 von Städtebau & Architektur vom 07.11.2022 wird verbindlich erklärt.

VI. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft.

[1] SG 730.150.

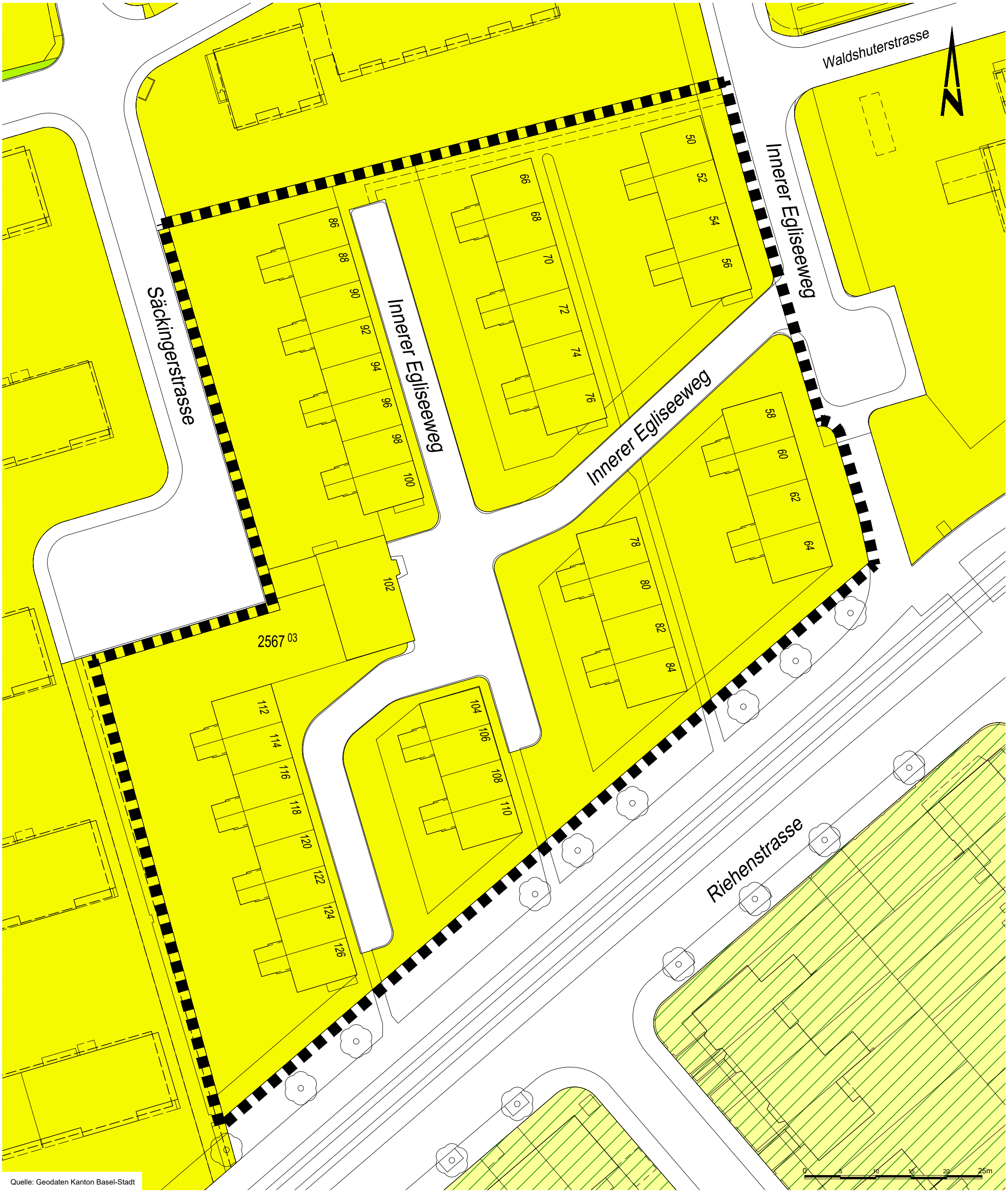
Rechtsmittelbelehrung:
Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Den Einsprecherinnen und Einsprechern ist dieser Beschluss zusammen mit dem zugrundeliegenden Ratschlag und dem dazu ergangenen Bericht der Bau- und Raumplanungskommission als Einspracheentscheid persönlich zuzustellen. Die Zustellung erfolgt nach unbenütztem Ablauf der Referendumsfrist oder, im Falle eines Referendums, nach der Annahme dieses Beschlusses in der Volksabstimmung. Wird der Beschluss in der Volksabstimmung abgelehnt, so ist den Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:
Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar: http://www.grosserrat.bs.ch/?gnr=00.0000



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Zone 2a
- Zone 2
- Grünanlagenzone
- Baumschutz

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

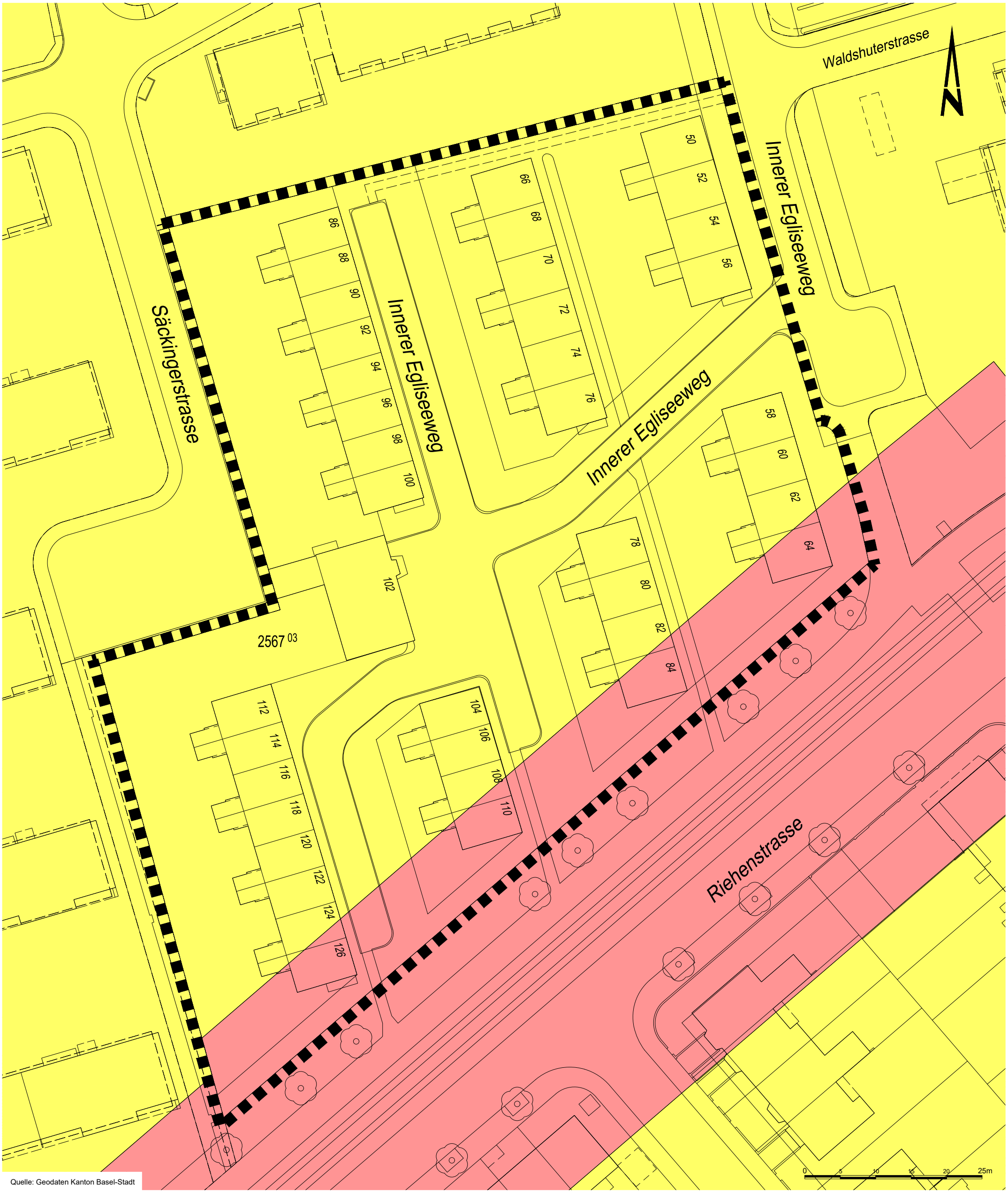
▶ Städtebau

Areal Zur Eiche

Zonenänderungsplan
Bestehende Zonen

Datum	07.11.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	rv
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'399

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



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Empfindlichkeitsstufe II (ES II)
- Empfindlichkeitsstufe III (ES III)

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

▶ Städtebau

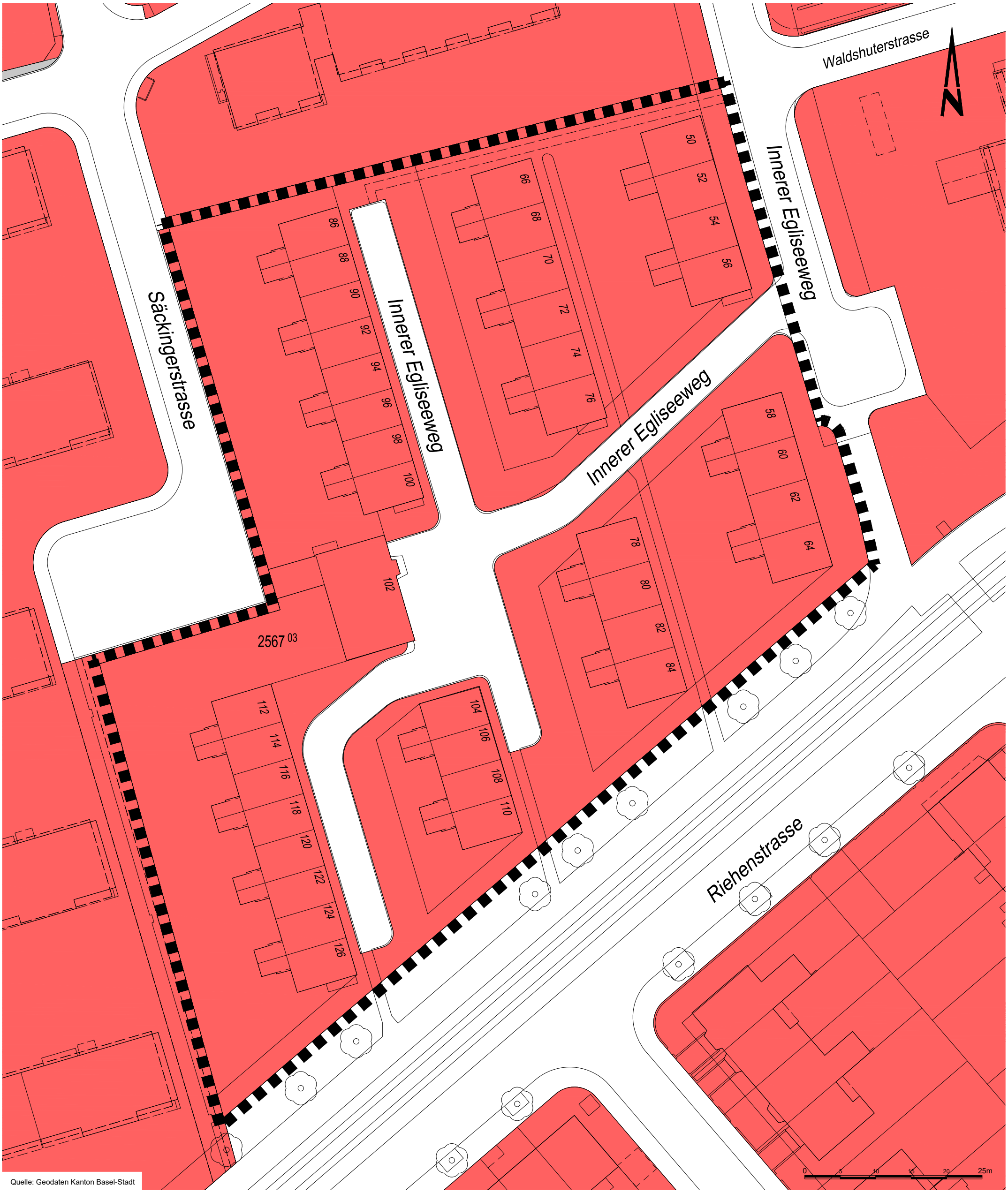
Areal Zur Eiche

Lärmempfindlichkeitsstufen-änderungsplan

Bestehende Lärmempfindlichkeitsstufen

Datum	07.11.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	rv
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'403

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



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

Planungsperimeter
Kein Geschoss
keine Aussage

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

Städtebau

Areal Zur Eiche

Wohnanteiländerungsplan
Bestehender Wohnanteil

Datum	07.11.2022
Revision	
Format	A3
Massstab	1:500
Projektleiter	rv
Zeichner	bö
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'401

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