# Bebauungsplan 243: Basel Münchensteinerstrasse / Nauenstrasse / Lindenhofstrasse (Areal Lindenhof, Lonza) (BP 243)

Vom 27. Juni 2024 (Stand 4. Juli 2024)

*Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt,*

nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.0840.01 vom 21. Juni 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.0840.02 vom 3. Juni 2024 beschliesst:

*Für den Text des Bebauungsplans siehe Anhang.*

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5037.html

**Änderungstabelle - Nach Beschluss**

| Beschluss | Inkrafttreten | Element | Änderung | Fundstelle |
|---|---|---|---|---|
| 27.06.2024 | 04.07.2024 | Erlass | Erstfassung | KB 29.06.2024 |

**Änderungstabelle - Nach Artikel**

| Element | Beschluss | Inkrafttreten | Änderung | Fundstelle |
|---|---|---|---|---|
| Erlass | 27.06.2024 | 04.07.2024 | Erstfassung | KB 29.06.2024 |

# 243

## Basel
## Münchensteinerstrasse / Nauenstrasse / Lindenhofstrasse (Areal Lindenhof, Lonza)

GRB vom 27. Juni 2024

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 23.0840.01 vom 21. Juni 2023 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 23.0840.02 vom 3. Juni 2024 beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'379 von Städtebau & Architektur vom 8. Juli 2022 wird verbindlich erklärt.

2. In Ergänzung/Abweichung zu den gültigen Zonenvorschriften der Zone 4 gelten die folgenden Vorschriften des Bebauungsplans:

a) Baufeld A: Denkmal Lonza-Hochhaus
Die Zulässigkeit baulicher Massnahmen richtet sich nach den Vorgaben, die sich aus der Unterschutzstellung gemäss Kantonalem Denkmalverzeichnis ergeben. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 11'500 $m^2$.

b) In den Baufeldern B und C dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Wandhöhen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden: Wandhöhe maximal: Gleiche Höhe wie bestehendes Lonza-Hochhaus BGF Total Baufeld B + C: 32'500 $m^2$. Die Anzahl Geschosse ist frei. Dachgeschosse sind nicht zulässig. Technische Anlagen sind, wenn immer möglich innerhalb der zulässigen Wandhöhe anzuordnen.

c) Zur Sicherstellung einer sehr guten Gesamtwirkung mit einer hohen architektonischen Qualität sind die Bebauungen auf den Baufeldern B und C sowie deren Umgebung gestützt auf ein Varianzverfahren zu entwickeln. Von der Form der vorgegebenen Baufelder B und C kann im Rahmen des Varianzverfahrens geringfügig abgewichen werden, wenn die Fläche und die städtebauliche Gesamtkonzeption gleichbleiben.

d) Auf den Baufeldern A - C sind Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig. Es sind minimale Bruttogeschossflächen für Arbeitsnutzungen von 19'500 $m^2$ einzuhalten. Der Mindest-Wohnflächenanteil für das Areal beträgt 30 %. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind 25 % des realisierten Wohnanteils als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. In den Erdgeschossen der beiden neuen Hochhäuser sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen.

e) Innerhalb der Parzelle und gegenüber Gebäuden ausserhalb ist ein Lichteinfallswinkel von 60° einzuhalten. Das Gebäude im Baufeld B muss gegenüber der Nachbarbebauung entlang der Nauenstrasse keinen Lichteinfallswinkel einhalten.

f) Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr hat über die im Plan dargestellten Punkte zu erfolgen. Auf dem Areal ist kein motorisierter Durchfahrtsverkehr zulässig.

g) Mit der ersten Baueingabe ist ein Mobilitätskonzept für das gesamte Areal vorzulegen.

h) Auf dem Areal dürfen neben den neuen Hochhäusern maximal acht neue oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden.

i) Für den Fussverkehr ist eine aus allen Richtungen öffentlich zugängliche und in Ost-West-Richtung sowie falls möglich aus Nordrichtung hindernisfreie Durchwegung des Areals

vorzusehen und durch eine Dienstbarkeit zu sichern. Die entsprechende Dienstbarkeit darf ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde weder geändert noch aufgehoben werden. Dies ist im Grundbuch anzumerken.

j) Aussenraum
Der Aussenraum ist hinsichtlich einer guten Gesamtwirkung gestützt auf ein Varianzverfahren nach ökologischen und stadtklimatischen Kriterien hochwertig zu gestalten. Die Überdeckung der unterirdischen Bauten ist mit einer genügend mächtigen Erdsubstratschicht von mindestens 150 cm Höhe zu versehen, die stellenweise auch Pflanzinseln und Baumpflanzungen erlaubt. Eine ober- oder unterirdische Bebauung des Randbereichs ist nicht erlaubt, davon ausgenommen sind Massnahmen, die der Versickerung und dem Schwammstadtprinzip oder der notwendigen Erschliessung des Areals dienen. Mit der ersten Baueingabe ist ein verbindliches Umgebungs- und Entwässerungskonzept für das gesamte Areal einzureichen. Das anfallende Meteorwasser ist nach dem Schwammstadtprinzip zu bewirtschaften (verdunsten, speichern, oberflächlich versickern).

k) Es ist durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass gefährdete oder erhaltenswerte Bodenvegetation ausserhalb der Baufelder erhalten und wenn möglich fortgeführt wird. Die Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

l) Das Areal wird gemäss den Vorgaben des Labels SNBS entwickelt und zertifiziert. Strengere kantonale Vorgaben gehen diesen Zielwerten vor. Von der Zertifizierung ausgenommen ist das Denkmal Lonza-Hochhaus im Baufeld A.

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

*II. Abweisung der Einsprachen*

Die im Ratschlag Nr. 23.0840.01 im Kapitel 6 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen soweit darauf eingetreten werden kann.

*III. Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 137 vom 11. Dezember 1991*

Der Grossratsbeschluss betreffend Erlass spezieller Bauvorschriften für das Lindenhofareal/Münchensteinerstrasse/Nauenstrasse/Lindenhofstrasse vom 11. Dezember 1991 wird aufgehoben.

*IV. 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)]

*Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:*
*https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/5037.html*

[1)] In Kraft seit 4. 7. 2024 (KB 29. 6. 2024)