

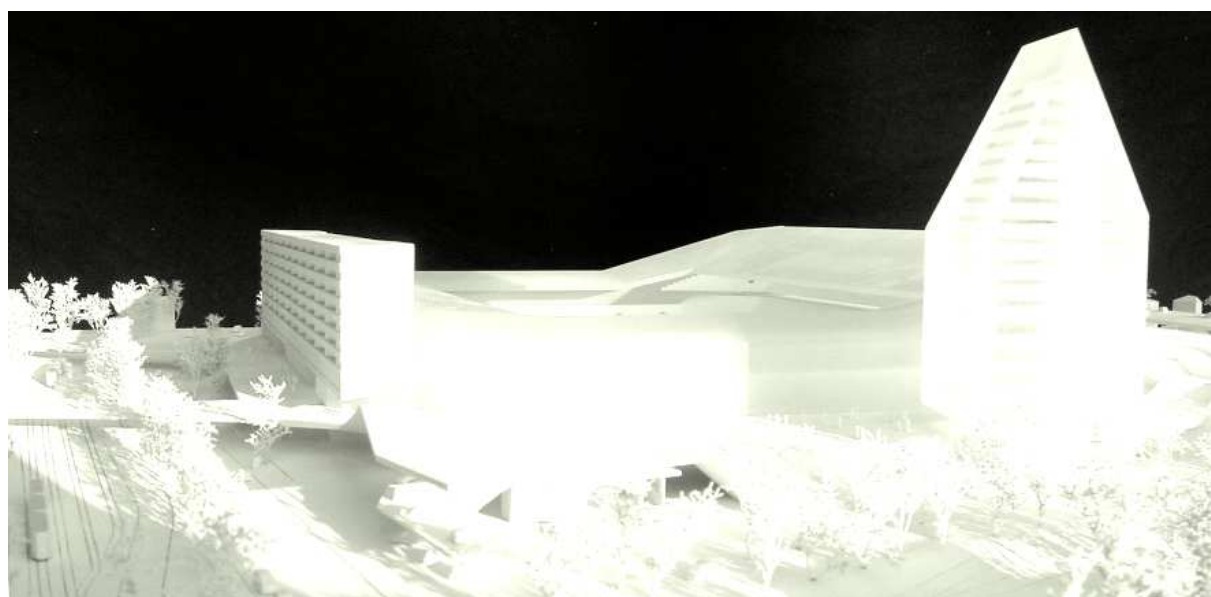
# Ratschlag

betreffend

## St. Jakob-Turm und Stadion-Garage

Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Bebauungsplans und Beurteilung der Umweltverträglichkeit zwischen Stadion St. Jakob-Park, Bahnareal, Birsstrasse und St. Jakobs-Strasse

vom 21. September 2004 / 041544 / BD



Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel zugestellt am  
29. September 2004

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Begehren</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zum Projekt</b>	<b>2</b>
3.1	Shopping-Center	2
3.2	Stadion-Garage	2
3.3	St. Jakob-Turm	3
3.4	Plattform	3
3.5	Finanzierung	3
3.6	Bauablauf	3
<b>4</b>	<b>Planerische Massnahmen</b>	<b>4</b>
4.1	Standortwahl	4
4.2	Zonenänderung	4
4.3	Bau- und Strassenlinien	4
4.4	Bebauungsplan	5
4.4.1	Baurechtliche Vorgaben	5
4.4.2	Erläuterung der Beschlussziffern des Bebauungsplans	5
<b>5</b>	<b>Abwägung raumwirksamer Interessen</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>7</b>
6.1	Ausgangslage	7
6.2	Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt	7
6.3	Schlussfolgerungen	8
<b>7</b>	<b>Biosphäre</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Lärmschutzmassnahmen</b>	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>Störfallvorsorge</b>	<b>9</b>
<b>10</b>	<b>Auflage und Einspracheverfahren</b>	<b>10</b>
10.1	Einsprache SBB AG	10
<b>11</b>	<b>Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge</b>	<b>10</b>
<b>12</b>	<b>Anträge</b>	<b>11</b>

Anhang 1: Plan Nr. 12'964, 13'014 und 13'015 (Verkleinerungen)

Anhang 2: Bericht der Umweltfachstellen über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Anhang 3: Vereinbarung zwischen SBB AG und Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob und Stadion-Garage AG

## **1 Begehren**

Gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 sowie Art. 5 Abs. 3 der eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 (Stand am 28. März 2000) und § 47 des Umweltgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991 beantragen wir dem Grossen Rat für den St. Jakob-Turm und die Stadion-Garage zwischen Stadion St. Jakob-Park, Bahnareal, Birsstrasse und St. Jakob-Strasse eine Änderung der Zonenzuweisung, Festsetzung eines Bebauungsplans und Beurteilung der Umweltverträglichkeit.

## **2 Ausgangslage**

Planungsgebiet ist das Areal der Stadion-Garage AG zwischen Stadion St. Jakob-Park, Bahnareal, Birsstrasse und St. Jakob-Strasse. Die Stadion-Garage befindet sich auf der Bau-rechtsparzelle Nr. 2'256 Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel und liegt in der Zone 2 mit einer Gewerbeerleichterung gemäss § 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. Hochbautengesetz (HBG) vom 11. Mai 1939. Aufwändige Dienstbarkeiten regeln zwar die vielfältigen Nutzungs-ansprüche zwischen Stadion und Garage, sind jedoch aus organisatorischer Sicht unbefriedi-gend. Mit dem vorliegenden Ratschlag sollen, mittels den oben aufgeführten Anträgen, die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung des St. Jakob-Turms und des Neubaus der Stadion-Garage geschaffen werden.

Seit der Fertigstellung des neuen Fussballstadions im Jahre 2001 besteht ein unbefriedigen-der Zustand im Bereich der "Muttenger-Kurve" (Ostseite des Stadions, entlang der Birsstras-se) bezüglich der baulichen Situation. Sie wurde durch das Projekt "Stadionaufstockung" für die EURO 2008 (Fussball-Europameisterschaft in Kooperation mit Österreich) neu themati-siert. Tatsache ist, dass für Veranstaltungen aufwändige organisatorische Anstrengungen in diesem Bereich unternommen werden, damit das Publikum möglichst hindernisfrei das Stadi-on betreten kann. Einerseits wird die Shell-Tankstelle an der St. Jakobs-Strasse vorüberge-hend geschlossen und andererseits muss die Stadion-Garage AG sämtliche Fahrzeuge weg-stellen. Dies insbesondere, um in einer Notfallsituation die nötigen Fluchtwege freizuhalten. Im weiteren ist bei internationalen Anlässen der Platzbedarf für Live-Übertragungsfahrzeuge äus-serst knapp und verschärft die Problematik der Fluchtwege zusätzlich. Die Betreiber der Ge-nossenschaft Fussballstadion St. Jakob-Park haben, im Hinblick auf die EURO 2008 und der damit verbundenen Aufstockung des Stadions, mit den Besitzern der Stadion-Garage AG, der Kestenholz Gruppe, den Handlungsbedarf erkannt und haben durch das Architekturbüro Her-zog & de Meuron einen Bebauungsvorschlag erarbeiten lassen.

Das nun vorliegende Projekt benötigt eine Zonenänderung von der bestehenden Zone 2 mit Gewerbeerleichterung gemäss § 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. HBG in die Zone 6, die Festsetzung eines Bebauungsplans sowie einen Bericht zur Umweltverträglichkeit aufgrund der Vergrösserung des bestehenden Shopping-Centers.

Das Planungsvorhaben "St. Jakob-Turm und Stadion-Garage" wird losgelöst vom Projekt "Aufstockung St. Jakob-Park", jedoch zeitgleich, dem Grossen Rat zur Beschlussfassung vor-gelegt, damit die Unabhängigkeit der beiden Geschäfte gewahrt werden kann.

### **3 Erläuterungen zum Projekt**

Aufgrund der hohen Anforderungen eines internationalen Anlasses wie der EURO 2008 und der Prämisse, dass das Fussballstadion St. Jakob-Park das zukünftig grösste Stadion der Schweiz sein wird, ist eine Verbesserung der baulichen Situation im Bereich der Stadion-Garage unumgänglich. Im Auftrag der Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob-Park und der Stadion-Garage AG erarbeitete das Architekturbüro Herzog & de Meuron ein Projekt mit den Vorgaben, in erster Linie den Nutzungskonflikt zwischen Stadion und Garage zu lösen und nebst der Vergrösserung des Shopping-Centers eine zusätzliche Mantelnutzung in Form eines Hochhauses zu planen.

#### **3.1 Shopping-Center**

Das 1953 erbaute Fussballstadion "Joggeli" wurde 1998 im Hinblick auf die erhöhten Anforderungen der FIFA (Fédération Internationale de Football Association) durch einen Neubau in Kombination mit kommerziell nutzbaren Flächen ersetzt. Im vorgelagerten Baukörper entlang der St. Jakobs-Strasse sind eine Senioren-Residenz, Restaurants, Freizeitnutzungen, Dienstleistungs-, Verkaufs- und Gewerbeflächen untergebracht. Das heute im Erdgeschoss und Untergeschoss befindliche Shopping-Center weist eine Nettoladenfläche (NLF) von rund 16'850 m<sup>2</sup> für Verkauf- und Ausstellungsflächen auf. Innerhalb des neuen Planungssperimeters soll das Shopping-Center um eine Nettoladenfläche (NLF) von maximal 6'500 m<sup>2</sup> erweitert und zusätzlich über die neu projektierte Garage erschlossen werden. Mit der Vergrösserung des Shopping-Centers ergibt sich somit eine gesamte NLF von 23'350 m<sup>2</sup>. Gemäss den Berechnungen der Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992 dürften dafür nur 315 Parkplätze angeboten werden. Mit den heute bereits bestehenden 720 Parkplätzen stehen weitaus genügend Abstellplätze für den motorisierten Individualverkehr zur Verfügung. Dies unabhängig davon, dass das Areal St. Jakob-Park optimal mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Tramlinie 14 und Buslinie 36) erschlossen ist.

In Bezug auf die Vergrösserung des Shopping-Centers heisst es im Art. 2, Ziff. 1, lit a der eidg. Verordnung zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 (Stand am 28. März 2000): "Änderungen bestehender Anlagen, die im Anhang aufgeführt sind, unterliegen der Prüfung, wenn die Änderung wesentliche Umbauten, Erweiterungen oder Betriebsänderungen betrifft. Da das Vorhaben im Anhang der UVPV unter Ziff. 80.5 "Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche" aufgeführt ist, unterliegt es der UVP-Pflicht, zumal direkte Verbindungen zu den bestehenden Verkaufsflächen im Untergeschoss des Stadions vorgesehen sind.

#### **3.2 Stadion-Garage**

Die bestehende Stadion-Garage soll durch einen Neubau ersetzt werden. Der Verkaufsstandort Basel bzw. St. Jakob ist für die Stadion-Garage AG, welche die Marke Mercedes-Benz vertritt, überaus wertvoll und soll mit der Erneuerung, insbesondere den Verkaufsräumen, einerseits eine kundenorientierte Markenerlebniswelt darstellen sowie andererseits die gesamte Dienstleistungspalette einer "klassischen" Garage anbieten. Der Verkaufserfolg einer Fahrzeugmarke, wie bei Mercedes-Benz, hängt im wesentlichen von den Repräsentationsräumlichkeiten ab und würde den Arbeitsstandort der Stadion-Garage AG in Basel für die weitere Zukunft sichern. Im ersten Untergeschoss befinden sich ausschliesslich Lagerräume und im Erdgeschoss sind die Werkstatt mit der Kundenannahme, der Hauptzugang zu den Ausstellungsflächen sowie der Eingang zum Shopping-Center geplant. Über ein Zwischengeschoss sollen weitere Ausstellungsflächen erschlossen werden und im ersten Obergeschoss sind die

Büroräumlichkeiten der Stadion-Garage AG vorgesehen. Im vertikalen Erschliessungsbereich ist zudem ein Restaurant mit Café für die Kunden des Shopping-Centers und der Mercedes-Garage geplant. Der Baukörper der neuen Stadion-Garage, mit einer maximalen Höhe von 15 m, positioniert sich mit einer spitzwinkligen Fassadekante zu der Strassenecke St. Jakob-Strasse - Birsstrasse und öffnet sich zu beiden Seiten einer grosszügigen und übersichtlichen Platz- und Treppenanlage.

### **3.3 St. Jakob-Turm**

Der St. Jakob-Turm soll einen starken städtebaulichen Akzent für den Ort setzen. Als eine Art Stadttor repräsentiert es einen Eingang nach Basel, der vor allem von der Autobahn A2, in Richtung Deutschland und Frankreich sowie von der Eisenbahn aus, einen markanten Auftritt symbolisieren soll. Der Turm ist aus den vorherrschenden Randbedingungen des Ortes, der Nutzung sowie den Blickrichtungen und Verschattungen definiert.

Geplant sind Dienstleistungs- und Wohnnutzungen mit einer maximalen BGF von 25'000 m<sup>2</sup>, verteilt auf höchstens 20 Vollgeschosse. Im Baubereich B überragt der Turm ab einer Höhe von ca. 8.50 m über dem gewachsenen Terrain die Parzellengrenze und beansprucht den Luftraum der öffentlichen Allmend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird hierfür ein Benützungsrecht verliehen, welches in der Zuständigkeit des Regierungsrates liegt. Innerhalb der vorgegebenen Baubereiche A und B kann der Turm mit einer maximalen Höhe von 85 m erstellt werden. Für die Turmnutzung sollen gemäss PPV knapp 100 Parkplätze im 1. Untergeschoss erstellt werden. Das Parkgeschoss für den Turm wird nicht mit dem bestehenden Parking des St. Jakob-Parks verbunden und verfügt über eine separate Ein- und Ausfahrt.

Durch die hohe Immissionsbelastung infolge Eisenbahn- und Autobahnlärm muss der Turm durch bauliche und technische Massnahmen den erhöhten Anforderungen des Lärmschutzes gerecht werden, diese sind im Kapitel 8 "Lärmschutzmassnahmen" näher umschrieben.

### **3.4 Plattform**

Die Plattform, welche das Stadion mit dem Turm und der Garage verbindet, soll in erster Linie der niveaumässigen Entflechtung der Zuschauerströme von der Garagenutzung sowie vom Standort der mobilen Telekommunikationsanlagen dienen und wird über grosszügige Treppenanlagen erschlossen. Die Plattformebene kann an die bestehende Terrasse des Stadions entlang der St. Jakobs-Strasse angebunden werden und orientiert sich an der Höhe der Zugänge des Sektors D ("Muttener-Kurve"), auf ca. 6.00 m über bestehendem Terrain. Durch die Plattformebene würden vor allem die kritischen Platzverhältnisse zwischen Stadion und heutiger Stadion-Garage, im Falle einer Notfallentleerung, behoben und damit die Sicherheitsansprüche massgebend verbessern. Unterhalb der Plattform entsteht zudem eine gedeckte, geschützte Fläche für TV-Übertragungsanlagen und Mannschafts-Busse.

### **3.5 Finanzierung**

Durch die Erstellung und Finanzierung der Nutzflächen entstehen dem Staat keine Investitionskosten. Die Errichtung des St. Jakob-Turms und der Stadion-Garage werden von privaten Investoren getragen.

### **3.6 Bauablauf**

Unter der Voraussetzung, dass das Projekt politisch realisierbar ist und die Baubewilligung vorliegt, sollen im Frühjahr 2005 die Bauarbeiten für den St. Jakob-Turm und die Stadion-

Garage beginnen. Für den Neubau des Turms und der Garage gelten die gleichen Randbedingungen, wie für die Aufstockung des Stadions: Der Spielbetrieb für den FC Basel 1893 soll nicht beeinträchtigt werden. Dies bedingt jedoch, dass vor allem während den Spielpausen der Super League (vormals Nationalliga A) im Winter und Sommer intensiv gebaut werden kann. Die Fertigstellung ist auf das Frühjahr 2008 vorgesehen. Damit wäre insbesondere, die für den Spielbetrieb wichtige Plattform rechtzeitig für die EURO 2008 fertiggestellt.

## **4 Planerische Massnahmen**

### **4.1 Standortwahl**

Der St. Jakob-Turm liegt am nördlichen Rand der Parklandschaft St. Jakob mit Schwimmbad, Sporthalle, Aussensportplätzen und dem der angrenzenden Agglomeration dienenden Naherholungsgebiet der ehemaligen "Grün 80". Die Erschliessung durch öffentliche und private Verkehrsmittel ist mit dem bestehenden Verkehrsnetz optimal gewährleistet.

### **4.2 Zonenänderung**

Die Gesamtparzelle Nr. 421 der Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel mit einer Fläche von 40'986 m<sup>2</sup> befindet sich im Besitz der Einwohnergemeinde Basel-Stadt und ist in die Baurechtsparzelle Nr. 2234, mit einer Fläche von 35'735 m<sup>2</sup> (Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob) sowie der Baurechtsparzelle Nr. 2256, mit einer Fläche von 5'251 m<sup>2</sup> (Stadion-Garage AG), aufgeteilt.

Die zur Umzonung in Frage stehende Baurechtsparzelle Nr. 2256 befindet sich im östlichen Teil des St. Jakob-Park Areals und ist heute der Zone 2 mit Gewerbeerleichterung gemäss § 179 Abs. 1 BPG bzw. § 24 Anh. HBG zugeteilt. Aufgrund der geplanten Nutzungen zwingt sich eine Umzonung in die Zone 6 auf, einerseits im Sinne der Zweckmässigkeit (gesamtes Areal liegt sodann in einer einheitlichen Zone) und andererseits soll gleichzeitig ein Bebauungsplan festgesetzt werden, welcher ein Hochhaus mit einer maximalen Höhe von 85 m zulassen kann.

### **4.3 Bau- und Strassenlinien**

Vom 18. Februar 2004 bis 19. März 2004 wurde die Änderung des Linien- und Erschliessungsplanes St. Jakob-Strasse, Gellertstrasse bis Birsstrasse im Bereich des Stadions St. Jakob-Park öffentlich aufgelegt. Dabei ging es darum, die Bau- und Strassenlinien im Zusammenhang mit dem Neubau der Stadion-Garage anzupassen. Die bestehende Tankstelle, welche sich zum heutigen Zeitpunkt auf einer Strassenparzelle befindet, soll dem Neubau und der dazugehörigen grosszügigen Platzgestaltung weichen. Die Fahrbahn mit dem Fahrradstreifen und dem Trottoir werden aus der vorherrschenden Geometrie im Bereich des Stadions an den Schnittpunkt der Birsstrasse weiterentwickelt. Einsprachen gegen die neuen Bau- und Strassenlinien gingen keine ein. Die entsprechende Planfestsetzung wurde am 31. August 2004 vom Regierungsrat beschlossen.

## **4.4 Bebauungsplan**

### **4.4.1 Baurechtliche Vorgaben**

Um die vorgesehene Überbauung zu ermöglichen, soll der Grosse Rat einen Bebauungsplan festsetzen (§ 101 Bau- und Planungsgesetz). Der Bebauungsplan definiert im vorliegenden Falle die jeweilige äussere Mantellinie.

Die Gebäudekuben für den St. Jakob-Turm und die Stadion-Garage wurden innerhalb dieser Mantellinie entwickelt.

Mit den Beschlussvorlagen an den Grossen Rat für den Erlass des Bebauungsplans, der Änderung der Zonenzuweisung und der Beurteilung der Umweltverträglichkeit sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

### **4.4.2 Erläuterung der Beschlussziffern des Bebauungsplans**

Mit dem Erlass der nachfolgenden Beschlussziffern des Bebauungsplans ermöglicht der Grosse Rat die Überbauung der Baurechtsparzelle Nr. 2256.

Der Bebauungsplan definiert die äusseren Mantellinien, in der sich die Volumen der zukünftigen Bauten ausdehnen können. Die Definition der Mantellinien wurden anhand den im Kapitel 3 beschriebenen Projektvorstellungen der Bauherrschaft bzw. der Architekten Herzog & de Meuron entwickelt.

1. Der Bebauungsplan Nr. 12 964 des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Planung, vom 17. Oktober 2003 (in der Fassung vom 27. Januar 2004) wird verbindlich erklärt.

*Der beiliegende Bebauungsplan wird gestützt auf diese Verbindlichkeitserklärung festgesetzt. Im Bebauungsplan ist das für den St. Jakob-Turm und die Stadion-Garage maximal nutz- und überbaubare Gebäudevolumen dargestellt.*

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:
  - 2.1 Bestandteil des Bebauungsplans bilden namentlich die dargestellten Mantellinien der Baubereiche A, B und C sowie die Höhenkoten und die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF) bzw. Nettoladenflächen (NLF).

*Als Nettoladenfläche gilt die dem Kunden zugängliche Bruttogeschossfläche von Detailhandelsgeschäften zuzüglich Bedienungs-, Pult-, Gestell- und Auslageflächen*

- 2.2 Im Baubereich A und B darf ein Gebäude mit höchstens 25'000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungs- und Wohnnutzung mit maximal 20 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 85 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.

*Die Baubereiche A und B definieren den St. Jakob-Turm, wobei der Baubereich B als ein über die Parzellengrenze auskragendes Element zu verstehen ist. In der Zone 6 ist die maximale Gebäudehöhe auf 25 m beschränkt. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan kann diese Höhe auf maximal 85 m festgesetzt werden. Die BGF-Einschränkung entspricht der zonenrechtlich möglichen Bebauung unter Einbezug der BGF für die Garage. Unter Berücksichtigung des Schattenwurfs auf das Spielfeld des Stadions und der St. Jakob-Kirche im Westen soll der Turm als eine Art "Stadtter" einen städtebaulichen Akzent setzen.*

- 2.3 Im Baubereich B darf ein Gebäudeteil ab 8.50 m, vom bestehenden Terrain gemessen, gemäss Ansicht Ost des Bebauungsplans Nr. 12 964 ausserhalb der Parzellengrenze erstellt werden.

*Der Turm überschreitet im Baubereich B die Parzellengrenze und ragt über die Allmend. Das gesetzliche Lichtraumprofil mit einer minimalen Höhe von 4.50 m wird nicht tangiert. Der Turm darf erst ab einer Höhe von 8.50 m ab bestehendem Terrain die Parzellengrenze überragen. Für die Überschreitung der Parzellengrenze wird zu diesem Zweck ein Benützungsrecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verliehen. Die Zuständigkeit für die Verleihung liegt beim Regierungsrat.*

- 2.4 Im Baubereich C darf ein Gebäude mit höchstens 6'500 m<sup>2</sup> BGF für eine Garage (Verkauf, Werkstatt und Lager) und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m erstellt werden.

*Die Garage wird in seiner horizontalen Ausdehnung durch den Baubereich C eingeschränkt, obschon die Zone 6 eine vollflächige Bebauung der gesamten Parzelle zulassen würde. Mit der BGF-Beschränkung wird der zonenrechtlich zulässigen Nutzung Rechnung getragen. Das Mass der zonenmässigen baulichen Nutzung (Turm und Garage) wird somit nicht überschritten. Im weiteren wird die vertikale Ausdehnung (Gebäudehöhe) auf maximal 15 m (Zone 6 nach BPG: maximal 25 m) begrenzt. Somit kann sichergestellt werden, dass das Fussballstadion weiterhin von der Birsstrasse aus ablesbar bleibt.*

- 2.5 Im Baubereich D darf eine begehbare Plattform als gedeckte Fläche für mobile Live-Übertragungsanlagen und einer maximalen Höhe von 6.50 m erstellt werden.

*Für die Entflechtung der Zuschauerströme und den mobilen Telekommunikationsanlagen wird der Baubereich D als Plattform ausgestaltet. Die Höhe von 6.50 m richtet sich nach dem bestehenden Niveau der Stadionzugänge und der dem "Tertium" vorgelagerten Terrasse. Die Plattform ist jederzeit öffentlich zugänglich und verbessert zudem die heute unbefriedigende Fluchtsituation.*

- 2.6 Innerhalb des Planungssperimeters dürfen höchstens 6'500 m<sup>2</sup> NLF Verkaufs- und Ausstellungsflächen erstellt und über das Erdgeschossniveau erschlossen werden.

*Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen max. 6'500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche (NLF) betragen. Nebenräume zur Verkaufsfläche, wie namentlich Personalzugänge, Rampen, Personalgarderoben, Toilettenanlagen, Personalaufenthaltsräume, Büroräumlichkeiten für die Läden, Technikräume und Lagerstätten sind zusätzlich zur Nettoverkaufsfläche zulässig.*

- 2.7 Es ist eine Risikostudie zu erstellen, die das Risiko ausgehend vom Transport gefährlicher Güter auf allen nebenstehenden Bahnstrecken für die Nutzerinnen und Nutzer der geplanten, gesamten Überbauung aufzeigt.

*Allfällige Erkenntnisse daraus sind mittels geeigneter Einschränkungen bzw. Auflagen im Ausführungsprojekt zu berücksichtigen.*

- 2.8 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und von seinen Bauvorschriften zuzulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

*Es handelt sich dabei um eine in Bebauungsplänen übliche Ausnahmeklausel für Abweichungen, welche die Gesamtkonzeption der Überbauung nicht beeinträchtigen.*



## **5 Abwägung raumwirksamer Interessen**

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Bebauungspläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 3 RPG) zu richten und zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV); diese können aus den vorstehenden Kapiteln entnommen werden.

Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen im Kapitel 10 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt. In Bezug auf die Umweltschutzgesetzgebung sind die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel massgebend.

## **6 Umweltverträglichkeitsprüfung**

### **6.1 Ausgangslage**

Das 1993 vorgelegte Stadionprojekt unterlag – bedingt durch die Anzahl Sitzplätze und die vorgesehenen Verkaufsflächen – der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Die Prüfung erfolgte im Rahmen der damaligen speziellen Bauvorschriften (neu Bebauungspläne), die der Grosse Rat mit Beschluss vom 20. September 1995, 13. November 1996 und 14. Oktober 1998 erlassen hat.

Für die Erweiterung des Shopping-Centers ist ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) notwendig, da wesentliche Änderungen von bestehenden Anlagen einer erneuten Prüfung unterliegen, gemäss Art. 2, Ziff. 1, lit a der UVPV vom 19. Oktober 1988 (Stand am 28. März 2000). Es ist vorgesehen die bestehende Nettoladenfläche (NLF) von 16'850 m<sup>2</sup> um 6'500 m<sup>2</sup> auf 23'350 m<sup>2</sup> zu vergrössern. Mit den heute bestehenden 720 Parkplätzen stehen weit mehr Abstellplätze zur Verfügung, als das nach der Parkplatzverordnung (PPV) vom 22. Dezember 1992 überhaupt nötig wäre.

Die Auswirkungen durch die Vergrösserung des Shopping-Centers auf die Umwelt hat die Gesuchstellerin in einem UVB (datiert vom 27. Januar 2004) dargestellt. Dieser war Bestandteil des Auflagedossiers und somit öffentlich einsehbar.

Die Umweltfachstellen haben den UVB beurteilt. Die Koordinationsstelle für Umweltschutz (KUS) führte anschliessend die einzelnen Stellungnahmen zu einem Beurteilungsbericht zusammen. Die Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst; der vollständige Bericht vom 20. Juli 2004 ist diesem Ratschlag als Anhang 2 beigelegt.

### **6.2 Beurteilung der Umweltauswirkungen durch das Projekt**

Bauphase:

Der Bau des "St. Jakob-Turm" bewirkt in der Bauphase unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzmassnahmen (Richtlinie) in den Bereichen Luft, Lärm und Gewässerschutz und Grundwasser geringe Umweltbelastungen. Dies trifft auch für die Bereiche Flora und Fauna zu.

Betriebsphase:

Die Auswirkungen auf die Umwelt in der Betriebsphase haben ihren Ursprung hauptsächlich beim zusätzlichen motorisierten Verkehr. Die bereits heute knapp vorhandenen Kapazitäten auf den umliegenden Strassen werden durch das geplante Projekt weiter verschärft.

In den Bereichen Lärm, Gewässerschutz und Grundwasser werden die Auswirkungen durch das Projekt als gering eingestuft. Im Bereich Luft ist mit einer durchschnittlichen Zunahme der Luftschadstoffemissionen durch das Projekt von ca. 1,5% bis 1,7% zu rechnen. Dennoch wird die Schadstoffbelastung insgesamt abnehmen, da durch die verbesserte Technik generell eine Abnahme erreicht wird.

In den Bereichen Flora und Fauna wird durch die zukünftige Beschattung der Bahnböschung das vorhandene Biotop verändert. Die Fläche kann wegen der Beschattung seine heutige Rolle im Biotopverbund nicht mehr erfüllen. Der Verlust soll mittels Entschädigungszahlungen im näheren Umfeld kompensiert werden.

Im Bereich Störfallvorsorge wird durch das Projekt "St. Jakob-Turm" der Nutzungskonflikt zu den beiden nahen Bahntransportrouten mit Gefahrgutverkehr verschärft.

### **6.3 Schlussfolgerungen**

Abschliessend erkennt die KUS, dass unter Berücksichtigung der Auflagen das Projekt "St. Jakob-Turm und Stadion-Garage" im Hinblick auf die Änderung des Zonenplans und Bebauungsplans die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung erfüllt.

## **7 Biosphäre**

Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 27. Januar 2004 erkannte, dass durch den St. Jakob-Turm die Beschattung entlang der Bahnböschung bzw. der Bahndammkrone insbesondere während den Übergangsjahreszeiten (März und September) sich negativ auf den Biotopverbund auswirken.

Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz äusserte sich im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung dahingehend, dass der Wertverlust dieses Biotopverbundes mittels Entschädigungszahlungen kompensiert werden soll.

Im Zusammenhang mit der Aufstockung des Fussballstadions und den Einigungsverhandlungen betreffend die Einsprache der Pro Natura zum Stadionprojekt, einigte sich die Pro Natura und die Genossenschaft Stadion St. Jakob auf die Höhe der Entschädigungsforderungen und deren Verwendungszweck. Die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz wird mit der zuständigen Stelle der SBB eine Vereinbarung treffen, welche den Standort, die Art, die Dauer und das Budget der Ersatzmassnahmen definieren. Als Ersatzfläche wurde die nordseitige Bahndammböschung entlang des Stadions zwischen den Eisenbahnbrücken über die Birs- und Gellertstrasse festgehalten, welche mit Pflege- und Unterhaltsmassnahmen über den Zeitraum von zehn Jahren, den Biotopverbund sicherstellen können.

Die Bemerkungen und Auflagen im Zusammenhang mit der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2004 sind hiermit als erledigt zu betrachten.

## **8        Lärmschutzmassnahmen**

Die Berechnungen der Abteilung Lärmschutz des Amtes für Umwelt und Energie haben aufgezeigt, dass auf der ganzen Breite der Nordfassade des St. Jakob-Turms der Immissionsgrenzwert von 65 dBA am Tag ab ca. 15 m über der Bahndammkrone gemessen, überschritten ist; dies trifft auch für Teile der Ost- und Westfassade zu.

In der Vorbereitung zum Planauflageverfahren erarbeiteten die Projektverfasser bauliche und organisatorische Massnahmen um den St. Jakob-Turm von den Autobahn- und Eisenbahnimmissionen wirkungsvoll zu schützen.

Der bauliche Lärmschutz wird durch eine homogene Doppelfassade im Bereich der Nord-, West- und Ostfassade mit kontrollierter Be- und Entlüftung erreicht. Im weiteren wird die Grundrissorganisation so angepasst, dass vor allem lärmunempfindliche Nebenräume an den betroffenen Fassadenseiten angeordnet werden. Zudem wird südseitig die umlaufende und auskragende Balkonschicht mit geschlossenen Brüstungs- und Sturzelementen ausgestaltet, so dass die Lärmimmissionen weitgehend durch die dahinterliegenden Fensterfronten minimiert werden können.

Der definitive Nachweis, dass die Anforderungen gemäss Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung eingehalten werden, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erbracht.

## **9        Störfallvorsorge**

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass der St. Jakob-Turm und die Stadion Garage nicht der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (Stand am 28. März 2000) unterliegt. Dennoch bestehen aus Sicht der Störfallvorsorge Nutzungskonflikte zwischen den durch Güterverkehr (d.h. Transport gefährlicher Güter auf der Schiene) befahrenen Bahnlinien und dem vorliegenden Projekt.

Gemäss dem Bericht der Umweltverträglichkeitsprüfung vom 20. Juli 2004 betreffend die Störfallvorsorge soll in erster Linie eine Risikostudie erstellt werden. Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind mittels geeigneter Einschränkungen bzw. Auflagen im Ausführungsprojekt zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang steht auch die Vereinbarung zwischen der SBB AG und der Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob betreffend das hängige Verfahren zur Bedarfshaltestelle St. Jakob. Die SBB AG hat, wie aus dem nachfolgenden Kapitel 10 "Auflage- und Einspracheverfahren" ersichtlich, ihre Einsprache zum vorliegenden Projekt zurückgezogen unter der Bedingung, dass sie für alle ihre verbleibenden Nachteile in Bezug auf das Störfallrisiko schadlos zu halten sind. Diese Verpflichtung hat die Bauherrschaft übernommen.

## **10 Auflage und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planauflage des Entwurfes zur Zonenänderung, des Erlasses eines Bebauungsplanes sowie des Umweltverträglichkeitsberichts fand vom 2. Februar 2004 bis zum 2. März 2004 im Hochbau- und Planungsamt statt.

Als Bestandteil der Auflage wurde auch eine Rechtsmittelbelehrung aufgelegt.

Gemäss § 110 des Bau- und Planungsgesetzes des Kantons Basel-Stadt vom 17. November 1999 können im Planauflageverfahren von den Berechtigten Einsprachen und von jedermann Bemerkungen eingereicht werden.

Im Rahmen des Auflage- und Einspracheverfahrens ist eine Einsprache der SBB AG eingegangen, welche aufgrund von Anstösserinteressen gem. § 110 Abs. 2 lit. a BPG legitimiert ist.

### **10.1 Einsprache SBB AG**

Die SBB AG hat, gestützt auf die dem Ratschlag angefügte Vereinbarung zwischen der SBB AG und der Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob sowie der Stadion-Garage AG (Entwurf vom 16. August 2004), ihre Einsprache vollumfänglich zurückgezogen.

## **11 Mehrwertabgabe / Erschliessungsbeiträge**

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

Mit der Rechtskraft der Zonenänderung werden Erschliessungsbeiträge fällig, welche durch das Baudepartement festgesetzt werden. Diese Beiträge können bei der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden.

## **12      Anträge**

Das Finanzdepartement hat den vorliegenden Ratschlagsentwurf gemäss § 55 des Gesetzes über den kantonalen Finanzhaushalt (Finanzhaushaltsgesetz) vom 16. April 1997 ordnungsgemäss geprüft.

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme der nachstehenden Beschlussesentwürfe.

Basel, 24. September 2004

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

Dem Ratschlag beigelegt:

- Pläne Nr. 12'964, 13'014 und 13'015 (Verkleinerungen)
- Bericht der Umweltfachstellen über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit
- Vereinbarung zwischen SBB AG und Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob und Stadion-Garage AG (Entwurf vom 16. August 2004)

Im Ratssaal aufgelegt:

- Pläne Nr. 12'964 und Nr. 13'015 (Beschlussespläne)
- Modell und Fotomontagen der Projektverfasser

# Grossratsbeschluss

betreffend

## **Änderung der Zonenzuweisung und Festsetzung eines Bebauungsplanes St. Jakob-Turm und Stadion-Garage Birsstrasse, St. Jakobs-Strasse, Stadion**

vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Kommission für Raumplanungsfragen und gestützt auf § 101 des Bau- und Planungsgesetzes vom 17. November 1999<sup>1</sup> sowie Art. 5 Abs. 3 der eidg. UVPV vom 19. Oktober 1988 (Stand am 28. März 2000)<sup>2</sup>, beschliesst:

### **I. Zonenänderung**

Die im Zonenänderungsplan Nr. 13 015 des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Planung, vom 25. November 2003 (in der Fassung vom 27. Januar 2004) eingezeichneten Zonen werden festgesetzt.

### **II. Bebauungsplan**

1. Der Bebauungsplan Nr. 12 964 des Hochbau- und Planungsamtes, Hauptabteilung Planung, vom 17. Oktober 2003 (in der Fassung vom 27. Januar 2004) wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Bauvorschriften erlassen:
  - 2.1 Bestandteil des Bebauungsplans bilden namentlich die dargestellten Mantellinien der Baubereiche A, B und C sowie die Höhenkoten und die folgenden Bruttogeschossflächen (BGF) bzw. Nettoladenflächen (NLF).
  - 2.2 Im Baubereich A und B darf ein Gebäude mit höchstens 25 000 m<sup>2</sup> BGF für Dienstleistungs- und Wohnnutzung mit maximal 20 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 85 m (inkl. sämtlicher Dachaufbauten) erstellt werden.
  - 2.3 Im Baubereich B darf ein Gebäudeteil ab 8.50 m, vom bestehenden Terrain gemessen, gemäss Ansicht Ost des Bebauungsplans Nr. 12 964 ausserhalb der Parzellengrenze erstellt werden.
  - 2.4 Im Baubereich C darf ein Gebäude mit höchstens 6 500 m<sup>2</sup> BGF für eine Garage (Verkauf, Werkstatt und Lager) und einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m erstellt werden.
  - 2.5 Im Baubereich D darf eine begehbare Plattform als gedeckte Fläche für mobile Live-Übertragungsanlagen und einer maximalen Gebäudehöhe von 6.50 m erstellt werden.

---

<sup>1</sup> SG 730.100.

<sup>2</sup> SR 814.011.

- 2.6 Innerhalb des Planungsperimeters dürfen höchstens 6 500 m<sup>2</sup> NLF Verkaufs- und Ausstellungsflächen erstellt und über das Erdgeschossniveau erschlossen werden.
- 2.7 Es ist eine Risikostudie zu erstellen, die das Risiko ausgehend vom Transport gefährlicher Güter auf allen nebenstehenden Bahnstrecken für die Nutzerinnen und Nutzer der geplanten, gesamten Überbauung aufzeigt.
- 2.8 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan und von seinen Bauvorschriften zuzulassen, sofern die Gesamtkonzeption der Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

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

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen Planentwürfe erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt 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.