

## Ratschlag

betreffend

Areal „Stückfärberei“

Hochberger-, Baden-, Neuhausstrasse

Zonenänderungen

Bebauungsplan

Lärmempfindlichkeitsstufen

Beurteilung der Umweltverträglichkeit

Entscheid über Einsprachen zum Bebauungsplan

vom 21. Dezember 2004 / 042039 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt zugestellt am  
24. Dezember 2004

## Inhalt:

<b>1</b>	<b>Begehren</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>3</b>
3.1	<i>Einbezogene Liegenschaften</i>	3
3.2	<i>Zoneneinteilung und Zonenrecht</i>	4
3.3	<i>Umfeld aus städteplanerischer Sicht</i>	4
3.4	<i>Bisherige Nutzungen und Planungen</i>	4
<b>4</b>	<b>Beschrieb der Vorhaben</b>	<b>5</b>
4.1	<i>Projekt Einkaufszentrum</i>	5
4.2	<i>Verkehr und Erschliessung</i>	6
4.3	<i>Flankierende Massnahmen</i>	7
4.4	<i>Parzelle Densa AG</i>	7
<b>5</b>	<b>Planerische Massnahmen:</b>	<b>8</b>
5.1	<i>Zonenänderung</i>	8
5.2	<i>Bebauungsplan</i>	9
5.3	<i>Erläuterungen zu den Vorschriften des Bebauungsplans</i>	9
5.4	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>	12
<b>6</b>	<b>Umweltverträglichkeitsprüfung</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Risikostudie</b>	<b>15</b>
7.1	<i>Vereinbarungen der Bauherrschaft mit den industriellen Nachbarbetrieben</i>	16
<b>8</b>	<b>Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und Interessenabwägung</b>	<b>16</b>
<b>9</b>	<b>Planauflage- und Einspracheverfahren</b>	<b>18</b>
9.1	<i>Einsprachen</i>	19
9.2	<i>Verhandlungen, Rückzüge, Vereinbarungen</i>	19
9.3	<i>Stellungnahmen zu den Materialien der verbleibenden Einsprachen</i>	20
9.4	<i>Antrag</i>	25
<b>10</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>26</b>
<b>11</b>	<b>Antrag und Beschlüsse</b>	<b>26</b>

Anhang 1: Pläne Nr. 12'879, 12'880, 12'881, 12'882 (Verkleinerungen)

Anhang 2: Bericht der Umweltschutzfachstellen

Beilage 1: Broschüre Projekt Einkaufzentrum Stücki

Beilage 2: Einsprachen (Wortlaut der verbliebenen Einsprachen)

Beilage 3: Risikostudie Stückfärbereiareal, Zusammenfassung

Im Ratsaal aufgelegt: Pläne (Originale)

Umweltverträglichkeitsbericht

Einsprachendokumentation (alle Kopien)

## **1 Begehrten**

Wir beantragen dem Grossen Rat für das Areal 'Stückfärberei' im Geviert Hochberger-, Baden- und Neuhausstrasse die Festsetzung:

- von Zonenänderungen
- eines Bebauungsplans
- der Lärmempfindlichkeitsstufen

sowie den Beschluss über die Einsprachen aus dem öffentlichen Auflageverfahren.

Die Planungsmassnahmen stützen sich auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) sowie § 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS). Sie wurden ausgelöst durch einen am 9. November 2001 von den Projektverfassern, Bauherren und Grundeigentümern eingereichten Antrag zur Erarbeitung eines Bebauungsplans.

## **2 Einleitung**

Mit den beantragten Planungsmassnahmen soll auf dem Areal an der Badenstrasse der Bau eines Einkaufszentrums mit Bürogebäude, einem Hotel und Freizeiteinrichtungen von insgesamt 80'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sowie einer Einstellhalle für 825 Personenwagen ermöglicht werden.

Mit dem in diesem Bericht verwendeten Begriff 'Areal Stückfärberei' oder 'Stücki-Areal' ist nicht nur die Parzelle der ehemaligen Stückfärberei zu verstehen. Er schliesst - gemäss dem in den beiliegenden Plänen dargestellten Planungsperimeter - auch die Liegenschaft der Novartis AG, Areal 8 West an der Badenstrasse mit ein. Ebenfalls innerhalb des Planungsperimeters, jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt ein Teil der Liegenschaften der Densa AG an der Neuhausstrasse.

## **3 Ausgangslage**

### 3.1 Einbezogene Liegenschaften

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 53'980 m<sup>2</sup> und ist im Besitze von folgenden Firmen:

Parzelle 9B 0011, Hochbergerstrasse, Fläche: 13'904 m<sup>2</sup>  
Eigentümerin: Tivona Eta AG, Schäferweg 18, 4019 Basel

Parzelle 9B 0024, Hochbergerstrasse/Badenstrasse, Fläche: 9'774 m<sup>2</sup>  
Eigentümerin: Tivona Eta AG, Schäferweg 18, 4019 Basel

Parzelle 9B 0470, Badenstrasse, Fläche: 22'737 m<sup>2</sup>  
Eigentümerin: Novartis Pharma AG, Postfach, 4002 Basel

Parzellen 9B 0165 und 9B 0021, Neuhausstrasse/Hunnenweg/Salmenweg, betroffene Fläche: 7'565 m<sup>2</sup>

Eigentümerin: Densa AG, Neuhausstrasse 30, Postfach, 4019 Basel

Im Falle eines erfolgreichen Abschlusses dieses Planungsverfahrens beabsichtigt die Tivona Eta AG als zukünftige Bauherrschaft die Liegenschaft der Novartis Pharma AG zu erwerben.

Das Projekt und die erforderlichen Untersuchungen wurden von folgenden Büros erarbeitet:

Projektentwicklung, Architektur: Diener & Diener Architekten, Basel

Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit und Verkehrsgutachten: Büro BC / Peter Bachmann, Basel

Risikoanalyse: Ernst Basler + Partner AG, Zollikon

### 3.2 Zoneneinteilung und Zonenrecht

Die durch den Planungsperimeter definierte Fläche liegt heute grösstenteils in Zone 7, der Industrie- und Gewerbezone. Die restliche Fläche, ein Teil der Parzelle der Densa AG liegt in Zone 4 mit Industrieschraffur gemäss § 95 Abs.1 Ziff. 5 BPG.

### 3.3 Umfeld aus städteplanerischer Sicht

Das Areal liegt im Übergangsgebiet zwischen dem Wohnquartier Kleinhüningen im Osten und dem reinen Industriegebiet im Westen. Obwohl die beiden Nutzungsformen unterschiedlicher und unverträglicher kaum sein könnten, liegen sie hier in unmittelbarer Nähe. Ein städtebauliches Ziel für die dazwischen liegende Bebauung muss deshalb ein Übergang mit möglichst effizienter Pufferwirkung zwischen den Industrie-Betrieben und den Wohnungen sein. Dies kann auf einem relativ kleinen Raum geschehen, sofern die Bebauung als Trennriegel wirkt, selber keine übermässigen Emissionen verursacht aber auch nicht empfindlich ist auf Immissionen nachbarlicher Betriebe.

Ein weiteres prägendes Element im unmittelbaren Umfeld ist der Flusslauf der Wiese mit den bepflanzten Ufern, der als Grün- und Freiraum der Quartierbevölkerung als Erholungsraum dient und damit das Wohn- und Lebensumfeld in diesem stark belasteten Stadtteil wesentlich verbessert. Dieser Grüngürtel muss erhalten und nach Möglichkeit qualitativ aufgewertet werden. Bei einer Neubebauung des Areals Stücki ist dies zu berücksichtigen, indem auf der zur Wiese hin orientierten Seite ebenfalls Freiräume geschaffen werden. Im vorliegenden Projekt ist dies berücksichtigt, da vor dem Eingangsbereich des Kaufhauses ein grosser öffentlicher Platz geschaffen werden soll.

### 3.4 Bisherige Nutzungen und Planungen

Mit Ausnahme der Liegenschaft der Densa AG werden die betroffenen Areale schon seit Jahren nicht mehr industriell genutzt. Seit dem Auszug der zuletzt dort ansässigen Betriebe haben die Liegenschaften vereinzelt Zwischennutzungen aufgenommen.

men, wie zum Beispiel vor Jahren noch die kulturellen Einrichtungen in der alten Stückfärberei oder bis vor Kurzem die Trendsport-Aktivitäten in der ehemaligen Landihalle der Novartis. Heute liegen die Landflächen jedoch fast gänzlich brach, was auf die Dauer auch für den Kanton nicht von Interesse sein kann.

Fragen bezüglich der künftigen Nutzung dieser Areale stehen schon seit längerer Zeit im Raum. So hat der Regierungsrat im März 1996 eine Planungszone festgesetzt und das Baudepartement beauftragt, die Planung für das eingeschlossene Gebiet an die Hand zu nehmen. Die Planungsarbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit den Eigentümerinnen und Eigentümern. Eine Nutzung durch den Kanton stand nicht zur Diskussion. Anträge mit den verschiedensten Nutzungsvorschlägen seitens der Grundeigentümerschaften oder auch anderer privater Investorinnen und Investoren wurden von den Planungsbehörden geprüft und zum Teil die ersten Schritte des erforderlichen Planungsverfahrens eingeleitet. Die Projekte wurden jeweils wieder fallen gelassenen, meist nicht aus planerischen Gründen, sondern weil die Vorhaben seitens der Investoren nicht mehr weiter verfolgt wurden.

Für einen Teil des ursprünglichen Gesamtareals, einem dreieckigen Landstück von 3'514 m<sup>2</sup> Fläche am westlichen Rand der ehemaligen Parzelle Stückfärberei war jedoch bald ein ausführungsreifes Projekt vorhanden. Es handelt sich um die siebenstöckigen Mehrfamilienhäuser Hochbergerstrasse 72 bis 76, die unterdessen erstellt und bezogen sind. Auch für dieses Vorhaben war eine Zonenänderung von der Zone 7 in Zone 5a notwendig, die den übrigen Planungsmassnahmen für das Gesamtareal vorgezogen und vom Regierungsrat am 4. August 1998 beschlossen wurde.

Die Neubauten entsprechen den raumplanerischen Zielsetzungen für das Gesamtareal. Sie bilden eine Arrondierung der westlich liegenden Wohngebiete im Umkreis des Kleinhüniger Dorfkerns.

## 4 Beschrieb der Vorhaben

### 4.1 Projekt Einkaufszentrum

Die Eigentümerin der Liegenschaften der ehemaligen Stückfärberei beabsichtigt, auf ihrem und dem Areal der Novartis ein grossflächiges Einkaufszentrum zu errichten. Im gesamten Komplex sollen neben einem Grossverteiler und vielen anderen Läden auch ein Hotel, Büros, Freizeiteinrichtungen und Restaurants integriert sein. Die vorgesehenen Nutzungen sind in der bestehenden Zone 7 ohne einen Bebauungsplan nicht zulässig.

Das Einkaufszentrum baut sich parallel zur Badenstrasse auf und übernimmt so die Geometrie der bestehenden städtebaulichen Hauptachsen. Der ausgedehnteste Baukörper mit den Einkaufshallen ist mit einer durchgehenden Höhe von max. 15 m flächig ausgebildet. Er wird an der Badenstrasse flankiert von den linear angeordneten Gebäuden Büro-/Hotel und Anlieferungshalle. Der Büro-/Hotelkomplex markiert mit einer Höhe von 34 m den Eckpunkt zur Hochbergerstrasse und zur Stadt. Die Anlieferungshalle ist als funktionales Element etwas niedriger ausgebildet als die Einkaufshallen, unterstreicht aber ebenfalls die von der Badenstrasse aufgenommene Linearität. Der ganze Gebäudekomplex ist eingespannt in ein Viereck von Tür-

men, die das Feld der grossflächigen Gebäudevolumen abstecken und in den Stadtraum projizieren. Neben ihrer technischen Funktion für die Lüftungsanlagen markieren die Türme die Zugänge und Zufahrten zum Zentrum und erzeugen eine stadträumliche und architektonische Zeichenhaftigkeit.

Auf der Südseite öffnet sich das Baugefüge zur Hochbergerstrasse und zum Freiraum Wiese hin. Hier, in nächstmöglicher Distanz zur Tramhaltestelle, befindet sich der Haupteingang für die Kundinnen und Kunden, die auf einem grosszügigen Vorplatz empfangen werden und über eine innere Mall in den zentralen Bereich der auf zwei Etagen angeordneten Verkaufsflächen gelangen. Die Autokundschaft erreicht von der Badenstrasse aus die Tiefgarage und werden von dort durch offene Verbindungen direkt in die Verkaufsmall geführt.

Die Verkaufsfläche beträgt 32'000 m<sup>2</sup>. Als weitere Nutzungen sind Freizeitanlagen und Restaurants mit insgesamt ca. 8'000 m<sup>2</sup> vorgesehen. Das Hotel mit ca. 150 Zimmern wird ebenfalls vom Platz an der Hochbergerstrasse her erschlossen. Das Bürogebäude mit ca. 4'500 m<sup>2</sup> Arbeitsflächen auf sieben Geschossen ist von der Badenstrasse her zugänglich.

Ein ausführlicher Beschrieb des vorgesehenen Einkaufszentrums mit Plänen, technischen Daten und Terminen liegt dem Ratschlag bei (Beilage 1: Broschüre: „Einkaufszentrum Stückfärbereiareal Basel“). Darin sind die inneren und äusseren Strukturen, die formale und teilweise auch die gestalterische Ausformung des geplanten Bauvorhabens dargestellt. Dieses Projekt bildete die Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan. Auf einen weiteren Projektbeschrieb wird mit Verweis auf die genannte Beilage verzichtet. Die Bauherrschaft für das Einkaufszentrum beabsichtigt, die Basler Immobilienfirma Tivona Eta AG zu übernehmen. Mit den Projektarbeiten beauftragt ist das Architekturbüro Diener & Diener. Nach einem zustimmenden Grossratsbeschluss über die beantragten Planungsmassnahmen wird für den Bau des Einkaufszentrums noch ein eigentliches Baubewilligungsverfahren erforderlich sein.

#### 4.2 Verkehr und Erschliessung

Die Ein- und die Ausfahrt des Kundenparkings liegen im südlichen Teil der Badenstrasse. Eine weitere, nur in Notfällen benutzte Ausfahrt auf der Westseite des Gebäudes mündet in die Hochbergerstrasse.

Die Warenanlieferung findet über den im Innern des Gebäudes liegenden Umschlagshof längs der Badenstrasse statt.

Der Haupteingang für Fussgänger/-innen, Benutzer/-innen des öffentlichen Verkehrs und Velofahrer/-innen befindet sich an der Hochbergerstrasse. Damit möglichst viele Besucher/-innen und Arbeitende das Einkaufszentrum zu Fuss, mit dem öffentlichen Verkehrsmittel oder mit dem Velo aufsuchen, sind ein neuer Fussgängersteg über die Wiese, eine neue Bushaltestelle und reichlich Veloparkplätze geplant.

#### 4.3 Flankierende Massnahmen

Seitens der Projektverfassenden des neuen Einkaufszentrums sind drei Vorschläge unterbreitet worden, die im Umfeld durch flankierende Massnahmen eine Verbesserung insbesondere im Bereich Verkehr/Erschliessung herbeiführen sollen:

##### *Fussgängerbrücke über die Wiese*

Mit einer neuen Fussgängerbrücke diagonal über die Wiese soll eine bessere Anbindung ans öffentliche Verkehrsmittel geschaffen werden. Der Weg von der Endstation der Tramlinie 8 und der Buslinien 12/16 zum Einkaufszentrum wird kürzer, folgt dem Blickkontakt und ist vom Strassenverkehr entkoppelt.

Die Bauträgerschaft ist bereit, den Kostenaufwand zu tragen.

##### *Neue Bushaltestelle*

Vor dem Einkaufszentrum soll eine neue Bushaltestelle der Linie 36 angelegt werden, womit die Anbindung ans öffentliche Verkehrsnetz weiter verbessert wird.

Die Bauträgerschaft ist bereit, sich daran zu beteiligen.

##### *Neugestaltung des Knotens Hochbergerstrasse/Badenstrasse*

Der Knoten Hochbergerstrasse/Badenstrasse, sowie die Badenstrasse selbst müssen aufgrund der Mehrbelastung durch das Parking verkehrstechnisch neu gestaltet werden.

Die Bauträgerschaft hat daran ihren Beitrag zu leisten.

Die Massnahmen werden von den Behörden positiv beurteilt - wobei der Ausbau der Kreuzung Badenstrasse/Hochbergerstrasse zur Bewältigung des durch das Einkaufszentrum verursachten Mehrverkehrs unverzichtbar ist. Bezuglich des Fussgängerstegs über die Wiese ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit noch zu erbringen (siehe Anhang 2, Bericht der Umweltschutzfachstellen, Ziffer 8.2.4).

Westlich des Stücki-Areals an der Endstation mehrerer Tram- und Buslinien liegt der Hochbergerplatz. Im Aktionsprogramm Stadtentwicklung Basel (APS) wurde eine Neugestaltung und Aufwertung des Hochbergerplatzes und des Wiesendamms zu einem Platz mit gewerblicher und sozialer Zentrumsfunktion verabschiedet. Ein entsprechender Projektwettbewerb wurde 2002 durchgeführt und das daraus hervorgegangene Projekt "Norte" vom Preisgericht zur Weiterbearbeitung und Realisierung empfohlen. Die bauliche Umsetzung dieses Projekts ist aus finanziellen Gründen frühestens Ende dieses Jahrzehnts vorgesehen.

#### 4.4 Parzelle Densa AG

Die Densa AG besitzt im Raum Neuhausstrasse/Schäferweg mehrere Parzellen, die unterschiedlich genutzt werden, durch Wohnhäuser, Gewerbebetriebe, Lager und einen Industriebetrieb. Eine der Liegenschaften, Parzelle Nr. 9B 165, Neuhausstrasse 30, wurde in den Planungsperimeter einbezogen. Sie liegt zum grössten Teil in Zone 7 und beherbergt zur Zeit noch den Produktionsbetrieb der Densa AG. Es bestehen jedoch Pläne, den Betrieb in absehbarer Zeit an einen besser geeigneten Standort umzusiedeln, womit das Areal frei wird für eine neue Überbauung.

Gedacht wird an eine Wohnüberbauung. Es liegen Projektstudien vor, die in den letzten Jahren ausgearbeitet wurden und die die Grundlage bildeten für die auf dem Areal Densa geplanten Zonenänderungen. Es sollen also die planerischen Voraus-

setzungen für diese zukünftige Wohnüberbauung im Rahmen des vorliegenden Planungsverfahrens geschaffen werden. Unabhängig davon kann aufgrund des Bestandesschutzes gemäss § 77 BPG der bestehende Produktionsbetrieb aufrechterhalten werden, solange dies notwendig und erwünscht ist.

## **5 Planerische Massnahmen:**

Die zur Realisierung des vorliegenden Projektes notwendigen planerischen Massnahmen bestehen aus:

- Zonenänderungen mit Festsetzung des Wohnanteils
- einem Bebauungsplan mit baugesetzlichen Vorschriften
- einer neuen Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen.

Diese Massnahmen werden begleitet vom Verfahren zur Beurteilung der Umweltverträglichkeit (UVP).

### 5.1 Zonenänderung

Ein Einkaufszentrum ist grundsätzlich in verschiedenen Zonen zulässig, wie hier z. B. in der Zone 5 oder Zone 7. Aus raumplanerischer Sicht muss allerdings vorausgesetzt werden, dass die Frage der Erschliessung befriedigend gelöst, das heisst, dass der durch das Einkaufszentrum verursachte Mehrverkehr bewältigt werden kann. Zudem muss das Projekt als Ganzes die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen.

Im Gegensatz zu einem Einkaufszentrum, darf in der Zone 7 kein Hotel gebaut werden, denn Hotelzimmer gelten als bewohnte Räume und Wohnnutzungen sind in Zone 7 nicht zulässig. Auch ein der Zonenordnung überlagerter Bebauungsplan kann dies nicht ändern.

Bei den vorgesehenen Planungsmassnahmen wird ein Teil des Areals, der nördliche Teil an der Badenstrasse, in Zone 7 belassen. Dieses Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe von anderen bestehenden Industriebetrieben an der Baden- und Neuhausstrasse. Ihre Existenz respektive ihr Betrieb wäre unter Umständen in Frage gestellt, sofern vis à vis eine Nicht-Industriezone geschaffen würde.

Im südlichsten Teil der Badenstrasse liegen in unmittelbarer Nachbarschaft keine Industriebetriebe. Hier, gewissermaßen am nächsten Punkt zur Wiese, ist das in den Gesamtkomplex integrierte Hotel vorgesehen; deshalb ist für diesen Bereich neu Zone 5 vorgesehen. Ebenfalls Zone 5 wird dem ganzen westlichen Teil des Areals zugewiesen, womit dem Übergang zu den Mehrfamilienhäusern Hochbergerstrasse 72 bis 76 und zum anschliessenden Wohnquartier Kleinhüningen Rechnung getragen wird.

Die Densa AG beabsichtigt, ihren Betrieb in absehbarer Zeit anderswo anzusiedeln und danach auf den frei werdenden Flächen an der Neuhausstrasse die bestehende Wohnbebauung nach Osten zu erweitern. Aus diesem Grund wird die geltende Zonenordnung auf dem Densa Areal aufgehoben und durch Zonen 4 und 5a ersetzt.

Die Festsetzung des Wohnanteils erfolgt nur für die von einer Zonenänderung betroffenen Flächen also für die neu in die Zonen 4, 5a und 5 einzuweisenden Gebiete, wobei in Zone 4 und 5a ein Arbeitsgeschoss, in der Zone 5 vier Arbeitsgeschosse

zulässig sein sollen. Zusätzliche Geschosse müssen als Wohngeschosse genutzt werden, eine Anforderung, die auch durch ein Hotel erfüllt werden kann. Über Industriezonengebiete macht der Wohnanteilplan keine Aussagen.

Die Festsetzung des Wohnanteils ist dem Zonenänderungsbeschluss angegliedert, da der Geltungsbereich des Bebauungsplans das Areal Densa AG nicht einschliesst.

## 5.2 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan bezeichnet diejenige Fläche, die für den Bau des Einkaufszentrums vorgesehen ist. Die massgebenden Aussagen und Bestimmungen sind in den zugehörigen Bauvorschriften enthalten. Im wesentlichen sind es Einschränkungen gegenüber der Bauweise, wie sie sonst in der Zone 7 zulässig ist. So werden etwa die Gebäudehöhen und die Bruttogeschoßflächen limitiert und die Art der zulässigen Nutzungen wird festgelegt. Außerdem wird die maximale Anzahl der Autoabstellplätze, der Freiflächenanteil und die Art der Begrünung dieser Flächen vorgeschrieben. Ein weiterer Punkt betrifft die Verkehrserschliessung, über die ebenfalls Aussagen in diesen Vorschriften enthalten sind.

Die Parzelle der Densa AG an der Neuhausstrasse liegt ausserhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Sie wird nur von der oben erwähnten Zonenänderung betroffen.

## 5.3 Erläuterungen zu den Vorschriften des Bebauungsplans

### *2.1 Die zulässige Nutzung umfasst Gewerbegebauten, Einkaufszentrum, Restaurantsbetriebe, Freizeiteinrichtungen, Büros und Hotels.*

Mit der Festsetzung der zulässigen Nutzungsart werden indirekt die in diesem Bereich nicht mehr erwünschten Nutzungen ausgeschlossen. So sollen eigentliche Industriebetriebe, die entsprechende Emissionen verursachen und mit Risiken verbunden sind, nicht mehr vorkommen. Nur unter dieser Voraussetzung kann das Gebiet seine Funktion als Übergangszone zwischen Industrie und Wohnen erfüllen.

### *2.2 Hotelnutzungen sind nur in demjenigen Arealteil zulässig, welcher der Zone 5 zugewiesen ist.*

Dies ist aus zonenrechtlichen Gründen anders nicht möglich. In Zone 7 dürfen keine Wohnungen - Hotels gelten als Wohnnutzung - erstellt werden (§ 34 Abs. 3 BPG).

### *2.3 Insgesamt dürfen auf dem Areal höchstens 80'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen erstellt werden. Davon sind maximal 32'000 m<sup>2</sup> als reine Verkaufsflächen nutzbar.*

In der Zone 7 ist gemäss BPG das zulässige Mass der baulichen Nutzung nur durch die Höchsthöhe der Gebäude gegeben. Eine max. Bruttogeschoßfläche ist nicht definiert.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Beschränkung der Bruttogeschoßfläche auf 80'000 m<sup>2</sup> geht einher mit der Öffnung des Areals für andere als industrielle Nutzun-

gen. Diese neuen Nutzungen sind normalerweise und bezogen auf ihren Raumbedarf intensiver und erzeugen im allgemeinen mehr Verkehr als die ursprünglichen industriellen Nutzungen.

Die Grösse der Verkaufs- und der anderen Nutzflächen sind zentrale Ausgangswerte für Risikoanalyse und Umweltverträglichkeitsprüfung. Deshalb müssen diese Flächen verbindlich definiert, als oberste Limiten des Nutzungsmasses festgesetzt werden.

Zur Definition der Bruttogeschoßfläche kann auf § 8 des Bau- und Planungsgesetzes verwiesen werden. Als Verkaufsflächen gelten indessen alle dem Kunden zugängliche Räume, die einem bestimmten Anbieter vermietet oder zugeteilt sind, nicht jedoch Lager, Personalräume und allgemeine Publikumszonen wie Eingangsbereiche, Malls und Ausstellungsflächen.

**2.4 Die zulässige Wand- und Gebäudehöhe beträgt 15 m, im schraffierten Bereich 34 m. Für einzelne Baukörper mit technischen Anlagen, deren Grundfläche insgesamt nicht grösser ist als 2,5 % der gesamten Grundstücksfläche, beträgt die Höchsthöhe 40 m.**

In der Industriezone gilt als zulässige Gebäudehöhe grundsätzlich 40 m, in der Zone 5 ist die Wandhöhe 18 m und die Gebäudehöhe (First) 24 m. Das Einkaufszentrum kommt mit geringeren Gebäudehöhen aus, was aus städtebaulichen Gründen und im Hinblick auf das benachbarte Wohnquartier zu begrüssen ist.

Entlang der Badenstrasse soll hingegen im südlichen Abschnitt ein Gebäude mit maximal 34 m Höhe zulässig sein. Dieser Bau soll ein Hotel und Büoräume beherbergen. Die Anordnung fügt sich in die im näheren Umfeld bestehende Struktur ein und schafft damit einen städtebaulichen Zusammenhang.

Im Entwurf der öffentlichen Planaulage war noch eine besondere Gebäudehöhe von 21 m für verglaste Oblichter definiert. Der Satz wurde gestrichen, da im Laufe der Bearbeitung des Projekts auf dieses Bauelement verzichtet wurde.

Hingegen ist, ebenfalls durch die weitere Projektbearbeitung, ein neues sowohl technisches als auch gestalterisches Element dazugekommen: Ausgelöst durch die technisch durchaus wünschbare, wenn nicht gar erforderliche Positionierung der Zu- und Abluftöffnungen möglichst hoch über dem Boden, wurden vier Türme gestaltet, die diese Lüftungselemente aufnehmen. Sie bilden nun im Projekt ein prägendes Element, das zur Identifikation des Gesamtbauwerks wesentlich beiträgt. Keiner der Türme wird nachbarliche Lichteinfallswinkel tangieren. Mit dem zweiten Satz von Ziffer 2.4 werden diese Baukörper in den Bebauungsplan aufgenommen.

**2.5 Von der gesamten Grundstücksfläche dürfen 30 % nicht überbaut werden. Die Freifläche ist überwiegend auf der Süd- und Westseite anzurufen. An der Hochbergerstrasse ist sie als öffentlich zugänglicher Platz zu gestalten.**

*Im Sinne des Ersatzes und des ökologischen Ausgleichs gemäss § 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz sind die zur Verfügung stehenden Aussenflächen gemäss einem ökologischen Konzept standortheimisch zu begrünen.*

Auch bezüglich der Freifläche werden durch den Bebauungsplan die Vorschriften gegenüber der geltenden Zonenordnung verschärft. Der festgeschriebene Freiflächenanteil von 30% leitet sich aus einem aktualisierten Projekt ab. Damit wird einerseits vor dem Eingangsbereich des Kaufhauses, zur Hochbergerstrasse und zur Wiese hin, ein Freiraum gesichert, andererseits soll auf der Westseite ein Grünstreifen den Übergang zu den dort beginnenden Wohngebieten bilden.

Im öffentlichen Planaufageverfahren betrug die Freifläche noch 24 %. Die im Rahmen der Überarbeitung des Projektes möglich gewordene Vergrösserung des Freiflächenanteils ist städtebaulich sehr zu begrüssen.

- 2.6 *Die Anzahl der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen beträgt 825 Parkplätze; im übrigen gilt die kantonale Parkplatzgesetzgebung. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.*

*Gestützt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Fahrtenmodells die Höchstanzahl der erlaubten Zu- und Wegfahrten festzusetzen. Das bewilligte Fahrtenkontingent ist periodisch zu überprüfen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens sind Massnahmen zur Fahrtenreduktion anzuordnen, wobei Spitzenzeiten zu berücksichtigen sind.*

Nimmt man das überarbeitete Projekt als Grundlage, so ergibt eine Berechnung der zulässigen Parkplätze gemäss Parkplatzverordnung (PPV) ca. 887 Abstellplätze. Mit 825 wird ein tieferer Wert als absolutes Maximum festgesetzt.

Sofern ein Bauprojekt mit weniger Bruttogeschossfläche als ursprünglich vorgesehen verwirklicht wird und sich daraus gemäss der Berechnung nach PPV ein tieferer Wert ergibt, so ist dieser anzuwenden.

Die unterirdische Anordnung der Parkplätze erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Es gehen damit keine oberirdischen Nutz- oder Grünflächen verloren.

Der zweite Absatz von Ziffer 2.6 wurde nach der öffentlichen Planaufage in die Bauvorschriften aufgenommen. Er stützt sich auf den Bericht der Umweltschutzfachstelle über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit (UVP). Eine der Auflagen des UVP besteht darin, die Bewilligung der Anzahl Parkplätze mit einem Fahrleistungsmodell zu verknüpfen, womit die aufkommenden Fahrten kontingentiert werden. Solche Modelle wurden in anderen Kantonen schon erfolgreich eingesetzt. Die Festsetzungen müssen gestützt auf das Verkehrsgutachten im Rahmen des Baubewilligungsverfahren erfolgen. Das Controlling ist von den zuständigen Instanzen während der Betriebsphase laufend durchzuführen.

- 2.7 *Der Anlieferungs- und Kundenverkehr ist über die Badenstrasse abzuwickeln. Die Ein- und Ausfahrt zur Kunden-Einstellhalle muss im südlichen, im Bebauungsplan bezeichneten Bereich der Badenstrasse liegen. An der Hochbergerstrasse und auf der Westseite des Areals sind nur Zu- und Ausfahrten für Notfälle zulässig.*

*Entlang der Westseite des Areals ist dem Baudepartement ein Wegrecht für eine öffentliche Fussgängerverbindung einzuräumen, sobald dies durchgehend*

*bis zur Neuhausstrasse möglich ist.*

Die Verkehrserschliessung für den privaten Motorfahrzeugverkehr muss über die Badenstrasse abgewickelt werden, wo er am wenigsten Störungen für die benachbarten Wohngebiete verursacht. Die Ein- und Ausfahrt für die Kundschaft ist zudem an die bezeichnete Stelle zu verlegen, die einerseits von Betrieben, die einen Störfall verursachen könnten und andererseits vom Kreuzungsbereich Baden-/Hochbergerstrasse ausreichend weit entfernt liegt.

Die Westseite des Areals soll zum Schutz des Wohnumfelds möglichst verkehrs frei bleiben. Die Option einer öffentlichen Fussgängerverbindung östlich des Wohngebiets Kleinhüningen entstammt dem Freiraumkonzept Basel. Zur Zeit ist eine durchgehende Realisierung noch nicht möglich, da im Randbereich Neuhausstrasse noch andere Nutzungen bestehen.

## *2.8 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.*

Die in Bebauungsplänen übliche Ausnahmeklausel.

### 5.4 Lärmempfindlichkeitsstufe

Mit der Änderung von Nutzungszonen müssen auch die Lärmempfindlichkeitsstufen angepasst werden. Dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Basel vom 13.08.2003 entsprechend, wird innerhalb des Planungsperimeters im Bereich der Zone 7 die Empfindlichkeitsstufe IV belassen. In den anderen Bereichen (Zone 4, 5a und 5) wird neu die Empfindlichkeitsstufe III festgesetzt.

## **6 Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Bauvorhaben erfordert die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, insbesondere aufgrund der vorgesehenen Parkplätze (mehr als 300) und der Verkaufsflächen (mehr als 5'000 m<sup>2</sup>). Der Umweltverträglichkeitsbericht wurde im Auftrag der Gesuchsteller vom Büro BC/Peter Bachmann unter Bezug verschiedener Fachingenieure verfasst und gleichzeitig mit den für den Bau notwendigen Planungsmassnahmen öffentlich aufgelegt. Er setzt sich zusammen aus dem eigentlichen Umweltverträglichkeitsbericht sowie den Fachberichten Luftbelastung, Lärmbelastung, Flora und Fauna und dem Verkehrsgutachten.

Die Koordinationsstelle Umweltschutz des Amtes für Umwelt und Energie (KUS) hat den Bericht zusammen mit den involvierten Fachstellen geprüft und eine Reihe von Auflagen formuliert, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen sind.

Im Kapitel 7 des Berichts über die Umweltverträglichkeit wird die Beurteilung wie folgt zusammengefasst:

## BAUPHASE

Da die Bautransporte in einem dichtbesiedelten sowie lufthygienisch stark belasteten Gebiet stattfinden, sind im Bereich Luftreinhaltung während der Bauphase Massnahmen zur Reduktion der Emissionen umzusetzen. Im Sinne eines erfolgreichen Controllings ist es unumgänglich, dass die Projektverantwortlichen aufzeigen, in welcher Form die Einhaltung der Massnahmen zur Reduktion der Luftbelastung sichergestellt wird. Zudem ist aufgrund der Baugröße eine Umweltbaubegleitung vorzusehen und alle Massnahmen sind in die Ausschreibungsunterlagen zu integrieren.

Die Einstufung in die Massnahmenstufe B gemäss der Baulärm-Richtlinie des BUWAL sowohl für den Baustellenlärm als auch für die Bautransporte ist korrekt. Offen bleibt jedoch die Darstellung der vorgesehenen Massnahmen, resp. der Hinweis auf die Pflicht zur Erstellung eines Baulärmkonzeptes.

Durch den Bau wird ein jahrelang ungestörtes Areal von einem Tag auf den anderen intensiv bearbeitet. Für einen Grossteil der Flora und Fauna ist dies problematisch, zumal das Einkaufszentrum einen sehr grossen Anteil der Parzellenfläche beansprucht. Nicht alle Arten sind so mobil oder anpassungsfähig, dass sie problemlos ausserhalb des Areals überdauern können. Der Eingriff kann gemildert werden, wenn einzelne Zonen des Areals als Rückzugsorte vorübergehend (rotierend) von der Bauaktivität ausgenommen werden.

Das Bauprojekt führt für den Bereich Altlasten zu einer deutlichen Verbesserung der Ausgangslage, weil bestehende, bekannte Belastungen des Untergrundes entfernt werden.

Die Umwelteinwirkungen im Bereich Abfall beim Aushub und der Entsorgung der Bauabfälle kann infolge mangelnder Unterlagen nicht beurteilt werden. Die Fachstelle Abfall ist jedoch einverstanden, dass das Rückbau- sowie das Triage- und Entsorgungskonzept mit den Unterlagen zum Baubegehren eingereicht werden.

Baustellenabwasser können die Umwelt gefährden. Mit den heute zur Verfügung stehenden Verfahrenstechniken können Baustellenabwasser jedoch soweit vorbehandelt werden, dass keine relevanten Umweltbelastungen entstehen.

## BETRIEBSPHASE

In Kleinhüningen führt das Projekt im Bereich Luftreinhaltung zu einer beträchtlichen Zunahme bei den Stickoxiden. Deshalb sind angepasste Massnahmen zur weitergehenden Verminderung der Emissionen notwendig. Beim vorliegenden Projekt muss an die Bewilligung der Anzahl Parkplätze ein Fahrtenkontingent geknüpft werden. Im Rahmen eines Fahrten-Controllings wird das Fahrtenaufkommen erhoben und wenn nötig solange Massnahmen getroffen bzw. ergänzt, bis sich die vom Einkaufszentrum erzeugten Fahrten innerhalb des bewilligten Rahmens bewegen.

Der vom Projekt verursachte Strassenlärm überschreitet nicht die Immissionsgrenzwerte einer bestehenden Verkehrsanlage und führt zu keinen wahrnehmbar stärkeren Lärmimissionen ( $> 1 \text{ dB}$  bei einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage).

Die bisherige natürliche Dynamik in der Ausbreitung der Vegetation auf dem Areal im Bereich Flora und Fauna wird durch eine allfällige gärtnerische Pflege unterbunden. Gewisse Arten werden dadurch verschwinden. Für andere stellen die naturnah gestalteten Dachflächen zwar einen Ausgleich für die Störungen durch das Projekt dar. Viele Arten (v.a. flugunfähige) können diesen Raum jedoch nicht nutzen. Die geplante zusätzliche Brücke

über die Wiese ist aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes sowie des Gewässerschutzes problematisch.

Gemäss Art. 38 GSchG<sup>1</sup> ist das Überdecken von Fliessgewässern nicht erlaubt. Die Umweltverträglichkeit der geplanten Fussgängerbrücke ist für den Bereich Oberflächengewässer dann gegeben, wenn durch den Bau derselben der Zustand der Wiese im Sinne der Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung verbessert wird und zu keinem Zeitpunkt nachteilige Einwirkungen auf die Lebensgemeinschaften zu erwarten sind.

Eine sachgerechte Beurteilung der Umweltwirkungen ist aus Sicht der Energiefachstelle nicht möglich, weil im UVB nicht dargelegt ist, ob die Wärmeversorgung mittels Abwärme oder Wärmeüberschüssen aus der Umgebung gedeckt werden kann und die Fachstudien von Landert und Partner nicht aktualisiert worden sind. Die Fachstelle respektiert jedoch den Wunsch der Gesuchstellerin, dass die geforderten Nachweise und Abklärungen als verbindliche Auflagen formuliert und vor dem Einreichen des Baugesuchs erfüllt werden müssen.

Für eine abschliessende Beurteilung der Umweltbelastungen während der Betriebsphase fehlen im Bereich Abwasser die notwendigen Unterlagen, da die zukünftigen Nutzer noch nicht bekannt sind. Mit den heute zur Verfügung stehenden Verfahrenstechniken können jedoch industrielle und gewerbliche Abwässer soweit vorbehandelt werden, dass keine relevanten Umweltbelastungen entstehen.

Die Auslastung des lichtsignalgesteuerten Knotens Hochberger-/Badenstrasse beträgt ohne Science Park 80%, mit Science Park 100%. Aus verkehrsplanerischer Sicht kann eine Auslastung von 100% nicht akzeptiert werden. Aus diesen Gründen sollten die Antragsteller im Hinblick auf das Baugesuch Lösungen für den kritischen Knoten aufzeigen, welche mit dem Verkehr des Einkaufszentrums und demjenigen des Science Parks immer noch über eine ausreichende Leistungsreserve verfügen. Zudem ist der geplante Querschnitt der Badenstrasse (offizielle Veloroute) unter dem Aspekt der grösstmöglichen Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer in der weiteren Konkretisierung des Projektes zu überarbeiten (Konflikt 2-spurige Ein- und Ausfahrt mit Sicherheit für Velofahrer, schmales Trottoir).

Die im UVB zitierte Risikostudie zeigt, dass sich in der Nähe des Projektes Betriebe bzw. Betriebseinheiten befinden, die im kantonalen Verzeichnis der Gefahrenquellen eingetragen sind. Für einige wurden die davon ausgehenden Risiken auf das Projekt in der Risikostudie vertieft analysiert. Aus der Risikostudie geht hervor, dass ohne weitere Schutzmassnahmen durch fünf bestehende industrielle Anlagen untragbare Risiken entstehen.

In einem zweiten Teil-Bericht der Risikostudie wird aufgezeigt, dass es möglich sei, bei den meisten untersuchten Störfall-Szenarien Schutzmassnahmen zu definieren, die in der Summe und Kombination erlauben, das Risiko auf ein tragbares Mass zu reduzieren. In einem Fall kann jedoch das Risiko auch mit betrieblichen Einschränkungen auf Seiten der Industrie lediglich in den Bereich "bedingt tragbarer" Risiken gesenkt werden. Bauherrschaft und industrielle Nachbarschaft haben in der Folge verschiedentlich zum Ausdruck gebracht, dass sie eine einvernehmliche Vereinbarung mit der Bauherrschaft anstreben, bei welcher beide Seiten die nötigen risikomindernden Massnahmen in die Tat umsetzen.

---

<sup>1</sup> Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24.01.1991 / Stand 21.12.1999

Abschliessend erkennt die KUS, dass unter Berücksichtigung der Auflagen das Projekt Einkaufszentrum Stückfärberei Basel im Hinblick auf die Änderung des Zonenplans und Bebauungsplans die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung erfüllt.

*Im Ratssaal aufgelegt:* - Untersuchungen der Umweltverträglichkeit

Anhang 2: - Bericht der Umweltschutzfachstellen

## 7 Risikostudie

Bei der Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit im April 2000 machte die Kontrollstelle für Chemie- und Biosicherheit (KCB) am Kantonalen Laboratorium darauf aufmerksam, dass in der unmittelbaren Umgebung des geplanten Zentrums eine grosse Zahl von Anlagen im kantonalen Verzeichnis der Gefahrenquellen eingetragen sind. Auf ihre Empfehlung hin entschloss sich die Bauherrschaft im Sommer 2001, unter Einbezug der betroffenen Industriefirmen eine Risikostudie in Auftrag zu geben. Die KCB wurde von beiden Seiten gebeten, die Erarbeitung der Studie fachtechnisch zu begleiten und zu überwachen. Das gemeinsame Ziel aller Beteiligten bestand darin, die aktuelle und die zukünftige Risikosituation für Personen in der geplanten Überbauung und deren Umgebung genauer zu kennen. Es galt herauszufinden, ob und unter welchen Bedingungen die geplante neue und die vorhandenen industriellen Nutzungen risikoverträglich nebeneinander bestehen können. Massgeblich für alle Beteiligten war, dass die Sicherheit für Anwohner und Besucher der Überbauung jederzeit gewährleistet ist, d.h. das Risiko musste nach den strengen Kriterien der eidgenössischen Störfallverordnung als tragbar beurteilt werden können. Für ein solches Vorgehen gab es - und gibt es bis heute - keine gesetzliche Verpflichtung, denn die gesetzlichen Anforderungen der Störfallverordnung selbst kommen erst zur Anwendung, wenn die Überbauung realisiert ist. Die Störfallverordnung richtet sich ausschliesslich an die Inhaber der Anlagen, von denen ein Störfallrisiko ausgeht. Im konkreten Fall hätte ein Abwarten jedoch bedeutet, dass man es verpasst, mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Sicherheit von Besuchern und Anwohnern in der Planungsphase des Projekts zu erkennen und einzubeziehen. Zu einem späteren Zeitpunkt wären einige der jetzt vereinbarten Massnahmen nicht mehr oder nur mit einem sehr grossen Aufwand zu realisieren gewesen.

Die Risikostudie (Zusammenfassung siehe Beilage 3) hat sechs Störfallszenarien aus fünf verschiedenen Betrieben oder Betriebseinheiten und vier Firmen identifiziert, die ohne Massnahmen zu einem untragbaren Personenrisiko geführt hätten. Sie hat weiter gezeigt, dass mit einer Kombination von zusätzlichen Massnahmen bei den Risikoquellen und durch Änderungen am Projekt die Risiken bei fünf der sechs Szenarien so stark gesenkt werden können, dass sie nach den schweizerischen Beurteilungskriterien als tragbar einzustufen sind. Der einzige Fall, bei dem die Studie blass eine Risikoreduktion in den Bereich von 'bedingt tragbarem Risiko' ausweist, betrifft die Verbrennung von ausgemusterter Munition der Armee und anderer explosionsgefährlicher Abfälle im Sondermüllofen. Solche Verbrennungen werden bereits heute durch die KCB streng überwacht und reglementiert. Die Firma Valorec prüft gegenwärtig geeignete Massnahmen, um das Risiko weiter zu senken. Es ist ihr bewusst,

dass ihr Sicherheitskonzept zum Zeitpunkt der Eröffnung der Überbauung auf dem Stücki-Areal erneut durch die KCB gemäss den Vorgaben der Störfallverordnung überprüft wird. Die KCB wird dann - gegebenenfalls nach Konsultation der Risikokommission - entscheiden, ob zusätzliche Sicherheitsmassnahmen nötig sind. Der Firma Valorec ist bekannt, dass sich solche zusätzlichen Massnahmen ausschliesslich an sie und nicht an die Betreiberin des Einkaufszentrums richten würden und dass die Massnahmen bis zu einem Verbot der Annahme von explosionsgefährlichen Stoffen gehen können.

Dank der Risikostudie werden durch gezielte Massnahmen der Bauherrschaft die Besucherinnen und Besucher der Überbauung wirksam geschützt. Zudem verbessern die zusätzlichen Massnahmen der Industrie die Sicherheit aller Anwohner noch weiter.

## **7.1 Vereinbarungen der Bauherrschaft mit den industriellen Nachbarbetrieben**

Die planerisch wichtigen, durch die Risikostudie aufgezeigten und empfohlenen Massnahmen sind als Vorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden (vgl. Erläuterungen in Kap. 5.3 zu den Ziffern 2.3 und 2.7 des Bebauungsplans).

Die Realisierung der baulich-technischen Sicherheitsmassnahmen hat die Bauherrschaft den Firmen Ciba Spezialitätenchemie AG, Valorec Services AG und ProRheno AG vertraglich verbindlich zugesichert, indem sie der Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch zugestimmt hat. Die Firmen haben im Gegenzug auf eine Einsprache verzichtet beziehungsweise eine solche zurückgezogen. Dabei geht es vor allem darum, dass das Einkaufszentrum eine dichte Gebäudehülle erhält und mit einer Umluftfunktion ausgestattet wird, die im Ereignisfall für eine gewisse Zeit eine autonome Frischluftversorgung der Kundschaft und der Angestellten gewährleistet. Zudem soll der Anlieferungsbereich im nordöstlichen Bereich des Zentrums mit technischen Mitteln als Pufferzone zum Publikumsbereich ausgestaltet werden.

## **8 Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und Interessenabwägung**

Gemäss § 93 BPG sind alle Planungsaufgaben nach den vom Bund, insbesondere im Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) festgesetzten Grundsätzen zu erfüllen. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) wie auch die Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten und die Interessenabwägung (Art. 2 und 3 RPV) bilden den Hintergrund der Erläuterungen in den vor- und nachstehenden Abschnitten dieses Ratschlags. Zusammenfassend und ergänzend seien in der Folge die Aspekte aufgeführt, die im vorliegenden Fall von besonderer Bedeutung sind:

- Das gesamte von den Planungsmassnahmen betroffene Areal ist aufgrund vorläufiger Planungen bereits als Bauland eingezont und wurde bisher, der bestehenden Zone entsprechend industriell genutzt. Mit der derzeitigen Vorlage ist eine Änderung bestehender Nutzungspläne beabsichtigt, im Sinne einer Erweiterung

aber im Rahmen einer Präzisierung auch einer Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten.

- Die Zulassung einer anderen als der bisherigen Nutzung liegt ganz im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden, denn für eine rein industrielle Nutzung besteht heute im Gegensatz zum Dienstleistungssektor kaum mehr Bedarf. Als Alternative müsste mit einer längerfristigen Brache gerechnet werden, was zur gegenwärtigen Zeit aus ökonomischen Gründen nicht erwünscht ist.
- Die verschiedenen in den letzten Jahren vorübergehend auf dem Areal angesiedelten alternativen Zwischennutzungen waren gewiss von besonderem Interesse und kulturell bereichernd. Für eine Fortführung der Nutzung des Areals in dieser oder ähnlicher Form fehlt jedoch heute sowohl die Trägerschaft als auch die Bereitschaft seitens der Eigentümerin.
- Mit den neu vorgesehenen nutzungen werden auch neue Arbeitsplätze geschaffen.
- Die Voraussetzungen für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen werden verbessert.
- Der vorliegende Bebauungsplan bewirkt eine Verbesserung der Siedlungsform, indem er eine neue, einheitliche Struktur vorgibt, die städtebaulich bereinigend wirkt und dem Areal eine neue Identität verleiht.
- Im Bebauungsplan wird ein Teilbereich der Landfläche als Freiraum und für Grünflächen gesichert, Elemente, die in der bisher geltenden Zone 7 nicht gewährleistet werden konnte. Die vorgesehenen Freiräume und Grünflächen werden grösstenteils öffentlich zugänglich sein.
- Eine Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln besteht in ca. 300 m Entfernung durch die Haltestelle Kleinhüningen der Tramlinien 8 und der Buslinie 36. Ins Ausland fahren von dort die Busse 12 und 16. Ausserdem ist unmittelbar vor dem Eingang des zukünftigen Einkaufszentrums eine neue Bushaltestelle geplant.
- Die Inhalte des Kantonalen Richtplans und des Verkehrsplans Basel wurden berücksichtigt, d.h. sie werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt. Bezüglich der Verkehrswegen sei im Besonderen auf die als flankierende Massnahmen bezeichneten Verbesserungen für zu Fussgehende (Steg über die Wiese), Motorfahrzeugverkehr (Knoten Hochberger-/Badenstrasse) und öffentlicher Verkehr (Bushaltestelle) hingewiesen.
- Dem Schutz der Bevölkerung vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wurde Rechnung getragen. Einerseits wurden aufgrund einer durchgeföhrten Risikoanalyse verschiedene Massnahmen seitens der bestehenden Industriebetriebe, aber auch seitens der Betreibenden des Einkaufszentrums vereinbart, die auch der benachbarten Bevölkerung zu Gute kommen (Ziffer 7). Andererseits wurden die durch die Umweltschutzgesetzgebung erfassten Bereiche mit der Umweltverträglichkeitsprüfung abgehandelt (Ziffer 6).
- Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Projekt unterliegt - bedingt durch die Anzahl der vorgesehenen Parkplätze und der Grösse der Verkaufsflächen - der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Diese wurde im Rahmen des Pla-

nungsverfahrens durchgeführt. Die zuständigen Fachstellen haben festgestellt, dass unter Berücksichtigung der im Rahmen des UVP postulierten Auflagen das Projekt Einkaufszentrum die Vorschriften der eidgenössischen und kantonalen Umweltschutzgesetzgebung erfüllt. Detaillierter wird darauf unter Ziffer 6 und ausführlich im Bericht der Umweltschutzfachstellen selbst eingegangen. Die Belange der Umweltschutzgesetzgebung werden demnach nicht in widersprechender Weise berührt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für das Bauprojekt werden weitere Abklärungen erforderlich und die im UVP enthaltenen Auflagen zu erfüllen sein.

- Die Interessenlagen der sehr verschiedenartigen Nachbarn im Umfeld des Planungsgebiets stehen einander diametral gegenüber. Auf der einen Seite sind es die nächsten Bewohnerinnen und Bewohner, deren Interesse in einem möglichst umfassenden Schutz vor Immissionen jeglicher Art besteht. Auf der andern Seite stehen die Industriebetriebe, die darauf angewiesen sind, ihre Produktionen und anderen Tätigkeiten, die naturgemäß mit Emissionen und Risikofaktoren verbunden sind, miterfüllbaren Auflagen weiterhin betreiben zu können. Dieses äusserst kritische Nebeneinander von Nutzungen ist jedoch heute schon vorhanden und wird nicht etwa durch das neue Projekt auf dem Stücki-Areal heraufbeschworen. Im Gegenteil: die neu vorgesehene Bebauung erfüllt weitgehend die ihr in diesem Zusammenhang zugeschriebene Pufferfunktion. Die eigenen Emissionen der Neuanlage beschränken sich im wesentlichen auf den verursachten Mehrverkehr. Die Problematik Verkehr wird im UVP ausführlich abgehandelt.

Ein wichtiger Punkt in diesem Zusammenhang betrifft die Emissionen und Risikofaktoren der bestehenden Industriebetriebe. Infolge des Vorhabens Einkaufszentrum musste über diese Betriebe eine Risikoanalyse erstellt und ein Massnahmenplan erarbeitet werden. Dieser schreibt auf beiden Seiten eine Reihe von Massnahmen zur Risikoreduktion vor, von welchen indirekt auch die Anwohnerschaft profitiert.

- Die Mitwirkung der Bevölkerung wurde durch das im Juni 2003 durchgeführte Auflageverfahren ermöglicht (siehe Ziffer 9). Außerdem veranstalteten die Initiativen des Projekts schon vorher, im Februar 2003, eine breit angelegte Orientierung der Medien und der Bevölkerung.

Die Behörden der in unmittelbarer Nachbarschaft liegenden Stadt Weil am Rhein wurden im Rahmen der öffentlichen Planauflage über das Vorhaben unterrichtet.

## **9 Planauflage- und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Planauflage der Entwürfe zur Änderung der Zone, zur Festsetzung des Bebauungsplans und der Lärmempfindlichkeitsstufen fand vom 28. Mai bis zum 26. Juni 2003 im Hochbau- und Planungsamt statt. Gleichzeitig wurde auch die Untersuchungen zur Umweltverträglichkeit zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt.

## 9.1 Einsprachen

Innerhalb der Auflagefrist sind die acht nachstehend aufgeführten Zuschriften eingereicht worden. Die rechtliche Prüfung ergab, dass allen mit Einsprache bezeichneten Zuschriften die Einsprachelegitimation zukommt.

- Schreiben der Stadt Weil am Rhein vom 26.06.2003
- Einsprache VCS vom 23.06.2003
- Einsprache Danzeisen vom 24.6.2003
- Einsprache Mattmüller vom 21.06.2003
- Einsprache Seeger-Bischoff vom 24.06.2003
- Einsprache Thomi vom 23.06.2003
- Einsprache RroRheno AG vom 25.06.2003 (Rückzug 14.04.2004)
- Einsprache Valorec AG vom 26.06.2003 (Rückzug 24.05.2004)

Eine vollständige Dokumentation des Schriftverkehrs zum Auflageverfahren wird im Ratssaal aufgelegt. Die Texte der nach den Verhandlungen und Vereinbarungen verbliebenen Einsprachen finden sich in Beilage 2 des Ratschlags.

## 9.2 Verhandlungen, Rückzüge, Vereinbarungen

Über das Schreiben der *Stadt Weil am Rhein* wurde am 12. Dezember 2003 zwischen Vertretern ihrer Behörden und dem Baudepartement ein Gespräch geführt, in welchem ein Informationsaustausch über die in den beiden Ländern unterschiedlichen Vorgaben für Raumordnungsverfahren stattgefunden hat. Die Gesprächspartner aus Weil haben zur Kenntnis genommen, dass für ihr Anliegen in der Schweiz keine rechtliche Grundlage besteht und somit auch keine entsprechenden Verfahren durchgeführt werden können. Auf das Schreiben der Stadt Weil am Rhein wird deshalb, abgesehen von den Stellungnahmen zu gleichlautenden Argumenten aus den Einsprachen, nicht weiter eingetreten.

Auch mit den Verfasserinnen der Anwohnendeneinsprachen, *Danzeisen, Mattmüller, Seeger und Thomi* wurde am 6. Januar 2004 ein Gespräch geführt. Dabei ging es vor allem um die Klärung der Sachverhalte und um eine gegenseitige persönliche Anhörung. Obwohl den meisten Anträgen aus diesen Einsprachen die rechtlichen Grundlagen fehlen und sie deshalb mehr als Anregungen zu verstehen sind, halten die Vertreterinnen an ihren Einsprachen als solche fest.

Zwischen der ProRheno AG und der Tivona haben Verhandlungen stattgefunden, die zu einer vertraglichen Einigung und zur Anmeldung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch geführt haben. Aufgrund dieser Sachlage hat die ProRheno AG mit Schreiben vom 14. April 2004 ihre Einsprache zurückgezogen. Sie wird daher hier nicht weiter behandelt.

Ebenso wurde die Einsprache der Valorec AG/Valorec Services AG nach langen und komplexen Verhandlungen mit der Bauherrschaft mit Schreiben vom 24. Mai 2004 zurückgezogen. Auch hier liegt nun eine vertragliche Vereinbarung vor, die beidseitige Verpflichtungen zu Sicherheitsmassnahmen sowie eine Absprache über die Errichtung einer Dienstbarkeit im Grundbuch enthält. Auch die Einsprache Valorec wird aufgrund der Einigung und des Rückzugs hier nicht weiter behandelt.

Mit der Ciba Spezialitäten Chemie AG (CSC) hat Tivona Eta AG schon im Laufe des Auflageverfahrens eine Vereinbarung getroffen, mit welcher die Weiterführung des Produktionsbetriebs der CSC an der Badenstrasse gewährleistet wird. Die CSC hat aus diesem Grunde von einer Einsprache abgesehen.

### 9.3 Stellungnahmen zu den Materialien der verbleibenden Einsprachen

#### a) Vorbemerkungen

Die Einsprachen richten sich fast ausschliesslich gegen das Vorhaben Einkaufszentrum und die von ihm zu erwartenden Auswirkungen. Es ist in diesem Zusammenhang klarzustellen, dass der vorliegende Ratschlag nicht etwa gleichzusetzen ist mit einem Baugesuch. Er beinhaltet vielmehr die planerischen Massnahmen, hier den Bebauungsplan, die notwendig sind, damit ein Baugesuch für das beabsichtigte Bauprojekt überhaupt eingereicht werden kann. Ein Bebauungsplan enthält verglichen mit einem Baugesuch viel generellere Aussagen, die aber zusammen mit den zonenrechtlichen Vorschriften den neuen gesetzlichen Rahmen bilden, in welchen sich Bauprojekte im bezeichneten Geltungsbereich einzuordnen haben. Deshalb können gewisse in den Einsprachen formulierte Forderungen nicht im Rahmen des Bebauungsplans berücksichtigt oder abschliessend abgehandelt werden, obwohl sie im später durchzuführenden Baubewilligungsverfahren ihre Berechtigung haben könnten. Sofern dies zutrifft, werden sie im Bauentscheid z. B. in Form von Auflagen, Ausführungsbestimmungen oder betrieblichen Vorschriften ihren Niederschlag finden.

Abweichend von den vorstehenden Aussagen über den Bebauungsplan hat im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung trotzdem schon eine bis in die baulichen Details gehende Beurteilung des Projekts Einkaufszentrum stattgefunden. Der Umweltverträglichkeitsbericht enthält die Fachberichte Lärmbelastung, Luftbelastung, Flora und Fauna sowie Verkehr. Als Ergebnis dieses Verfahrens wird die Machbarkeit des Einkaufszentrums unter Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften durch die Umweltschutzfachstellen BS bestätigt. Diese Zustimmung ist aber an eine Reihe von Auflagen geknüpft, die im Bericht der Umweltschutzfachstellen formuliert sind und die als verbindliche Voraussetzungen für eine Bewilligung des Projekts gelten (siehe Anhang 2, Bericht der Umweltschutzfachstellen, Kapitel 8).

Darüber hinaus wurden aufgrund einer umfassenden Risikostudie verbindliche Schutzmassnahmen zur Herabsetzung des Störfallrisikos bezeichnet, die unter der Aufsicht der kantonalen Fachstelle, zwischen den Parteien, den Bauträgern des Einkaufszentrums einerseits und den benachbarten Industriebetrieben anderseits, vereinbart wurden oder noch zu vereinbaren sind.

Die vorerwähnten Auflagen, Massnahmen und Vereinbarungen erscheinen nur zum Teil im Bebauungsplan. Sie sind jedoch unerlässliche Voraussetzungen für eine Bewilligung des Projekts Einkaufszentrum. In den Erläuterungen und Erwägungen zu den Einsprachen wird demzufolge auch von einem Vollzug im erwähnten Sinne ausgegangen.

In anderen Einwänden werden von Seiten der Einsprechenden wünschbare Alternativen und Begehren formuliert, für die jedoch gesetzliche Grundlagen fehlen. Auch

wenn in vielen Fällen Verständnis für diese Anliegen vorhanden ist, kann, solange kein Rechtsanspruch besteht, nicht näher darauf eingetreten werden.

Im Übrigen sei hier nochmals darauf hingewiesen, dass im Vergleich zum heute geltenden Recht durch den Bebauungsplan in Bezug auf das zulässige Nutzungsmass (Bauvolumen, Gebäudehöhen, Bruttogeschosflächen, überbaubare Fläche) Reduktionen und nicht etwa Mehrnutzungen und auch bezüglich der möglichen Emissionen Verbesserungen erwirkt werden.

### **b) Auswirkungen auf bestehende Handelsstruktur / Notwendigkeit / Bedarf**

*Mit dem Bauvorhaben seien nicht nur lokale, sondern auch regionale Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelsstruktur der Umgebung zu erwarten, die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens geprüft werden sollten.*

*Es fehle der Bedarf für ein Einkaufszentrum, Hotel, und Büroräumlichkeiten.*

- > *Bemerkung der Stadt Weil am Rhein*
- > *Einsprachen Danzeisen Ziffer 3 und 4; Mattmüller Ziffer 7, 9 und 10; Seeger Ziffer A2 und 3; Tomi Ziffer 2 - 4*

Ein Verfahren gemäss den Anregungen der Stadt Weil am Rhein ist in der Schweiz nicht bekannt. Im Gegenteil, die Handels- und Gewerbefreiheit erlaubt im Rahmen der bestehenden Gesetze und Vorschriften auch den Betrieb konkurrenzierender Unternehmungen. Schutzbestimmungen gibt es nur in speziellen Fällen. Das ökonomische Risiko für seine Investitionen liegt in der Verantwortung des Unternehmens.

Somit gibt es auch keine staatliche oder rechtliche Handhabe einem Interessenten die Eröffnung eines Geschäfts, Betriebes, Hotels oder Ladens aufgrund einer allenfalls fehlenden Notwendigkeit zu verwehren. Die Alternative auf dem in Frage stehenden Land ist gemäss der heute geltenden Zonenordnung ein zusätzlicher Industriebetrieb.

### **c) Überdimensioniertes Projekt**

*Das Projekt "Stücki" sei ein überdimensioniertes Projekt, ein Fachmarkt, der auch über die Landesgrenzen hinaus Kundschaft anlocken soll. Dies sei in diesem massiv luft- und verkehrsbelasteten Gebiet abzulehnen. Es vermindere die Wohnqualität der angrenzenden Wohnquartiere. Gemäss USG-BS §13 habe der Kanton den Auftrag, die Verkehrsemissionen zu stabilisieren und zu vermindern.*

- > *Einsprache VCS Ziffer 1*

Siehe Stellungnahme b).

Bezüglich Umweltschutzgesetzgebung siehe Bericht der Umweltschutzfachstellen über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit, Anhang 2.

d) Parkplätze:

*Die 825 Parkplätze führen zu 8000 PW-Fahrten pro Tag, welche das heute schon stark von Emissionen und Verkehr belastete Quartier zusätzlich belasten. Die PW-Fahrten seien auf ein quartierverträgliches Mass herunterzufahren.*

- > *Einsprachen: VCS Ziffer 2, Danzeisen Ziffer 1, Mattmüller Ziffer 2, Seeger Ziffer A)1.*

Der Zusatzverkehr konzentriert sich weitgehend auf den Abschnitt Badenstrasse – Hochbergerstrasse – Wiesenkreisel, d.h. das Quartier Kleinhüningen ist davon nur am Rand betroffen.

Dem Verkehrsgutachten ist zu entnehmen, dass die Knoten in der Lage sind, die Zusatzbelastung aufzunehmen. Für den Fall mit Science Park steigt jedoch die Auslastung des Knotens Badenstrasse/Hochbergerstrasse auf 100%; hier muss deshalb die Bauträgerschaft nach Lösungen suchen, welche die Kapazität erhöhen, sodass ausreichende Reserven verbleiben.

Im Bericht der Umweltschutzfachstellen findet sich aber auch die Auflage, anhand eines Fahrleistungsmodells das maximale Fahrtenaufkommen festzusetzen. Dieses muss in Verbindung stehen mit einem Fahrten-Controlling, das die Umsetzung allenfalls notwendiger Massnahmen nach sich ziehen kann (UVP Ziffer 8.2.1.1). Diese Auflage ist als Bestimmung in die Vorschriften des Bebauungsplans aufgenommen worden (Ziffer 2.6, Absatz 2). Es ist damit ein Steuerungsinstrument vorhanden, mit welchem das Verkehrsaufkommen beeinflusst werden kann.

- > Auflage im Bericht der Umweltschutzfachstellen, Anhang 2, Ziffer 8.2.8.4 und Ziffer 8.2.1.1.
- > Vorschriften zum Bebauungsplan, neu Ziffer 2.6, Absatz 2.

e) ÖV-Erschliessung / Bushaltestelle

*Die ÖV-Erschliessung für ein derart grosses Einkaufszentrum sei ungenügend. Es müsse mit dem Tram oder der Regio S-Bahn direkt erschlossen sein.*

*Auch bei einem reduzierten Raumprogramm müsse die Station des Bus Nr. 36 direkt vor das Einkaufszentrum verlegt werden. Zudem müssen im grenzüberschreitenden öffentlichen Verkehr Verbesserungen realisiert werden.*

- > *Einsprachen VCS Ziffer 3; Mattmüller Ziffer 4.*

Erfahrungsgemäss kann auch bei Einkaufszentren der Modal Split durch gute ÖV-Anbindung gesteigert werden (Beispiele M-Parc, St. Jakob, Gartenstadt etc). Das EKZ Stücki ist in dieser Hinsicht allerdings benachteiligt, da es nicht an einer bedeutenden radialen Tramlinie liegt und die Ringbuslinie 36 nur im 15 Minuten Takt fährt. Bei der Linie 8, welche in ca. 350m Entfernung ihre Endhaltestelle hat, ist indessen eine Verlängerung nach Norden (Friedlingen) vorgesehen. Für die Linie 36 ist eine neue Haltestelle direkt vor dem Einkaufszentrum geplant, zudem könnte die Attraktivität der Busanbindung mit einer Taktverdichtung verbessert werden.

Als weitere Massnahme ist von der Bauträgerschaft eine schräge Brücke über die Wiese geplant, um die Fusswegdistanz zur Endhaltestelle der Linie 8 zu verkürzen.

Mit dieser neuen Fussgängerbrücke ergibt sich eine deutlich verbesserte Anbindung an die Linie 8.

> Siehe auch Ratschlag Ziffer 4.3 Abs. 1.

f) Verkehrsbelastung Kleinhüningeranlage, Schleichverkehr Neuhausstrasse

*Die heute schon hohe Verkehrsbelastung für die AnwohnerInnen in der Kleinhüningeranlage und Hiltalingerstrasse werde noch grösser.*

*Es seien keine Massnahmen vorgesehen, um die Anwohner der Neuhausstrasse vor dem Schleichverkehr zu schützen.*

> Einsprachen VCS Ziffer 4; Mattmüller Ziffer 2 und 3; Tomi Ziffer 1.

Das Projekt wurde aus verkehrsplanerischer Sicht so ausgelegt, dass die Beeinträchtigung durch Mehrverkehr für Kleinhüningen sehr gering gehalten werden kann. Es wird erwartet, dass nur ca. 5% des Verkehrs des Einkaufszentrums via Kleinhüningeranlage und Zoll fahren wird (UVB, Fachbericht Luftbelastung, Seite 5), d.h. die Zusatzbelastungen in der Kleinhüningeranlage und Hiltalingerstrasse sind nur klein.

Die Umfahrung via Badenstrasse und Neuhausstrasse zum Otterbach belastet keine Wohngebiete. Die Umfahrung via Neuhausstrasse in Richtung Kleinhüningeranlage bietet wenig Kapazität und ist somit nicht attraktiv. Zudem ist vorgesehen, während den Spitzenzeiten die Ausfahrt aus dem EKZ in die Badenstrasse nach links aus Leistungsgründen zu unterbinden (UVB, Verkehrsgutachten Seite 4 unten).

g) Luftbelastung / Lufitreinhalteplan beider Basel

*Überdurchschnittliche, nicht akzeptable Emissionen. Schärfere Massnahmen des Lufitreinhalteplans.*

> Einsprache VCS Ziffer 2 und 5; Danzeisen Ziffer 2.

Unter Berücksichtigung der im UVP enthaltenen Auflagen, werden die gesetzlichen Werte eingehalten. Detailliert wird auf diese Frage im Bericht der Umweltschutzfachstellen, Anhang 2, Ziffern 5.2.1 und 8.2.1 eingegangen. In der Zwischenzeit wurde (am 6. Juli 2004) der neue Lufitreinhalteplan von den beiden Basler Regierungen beschlossen .

Im Besonderen sei auch darauf hingewiesen, dass die Anwendung eines Fahrleistungsmodells zusätzlich in die Bestimmungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde (Vorschriften des Bebauungsplans Ziffer 2.6 Abs. 2).

Siehe auch Stellungnahme zu lit. d).

h) Park-Gebühren

*Die heute üblichen Gebühren im M-Park und St. Jakob seien zu niedrig und müssten beim vorliegenden Projekt im Rahmen des Lufitreinhalteplans auf ein höheres Niveau angehoben werden, wobei eine Rückerstattung auszuschliessen sei.*

> Einsprache VCS Ziffer 6.

Aus Sicht der Luftreinhaltung ist es zweckmässig, gebührenpflichtige Parkplätze einzuführen, um dadurch einen indirekten Anreiz für das Benützen des öffentlichen Verkehrs oder des Velos zu setzen. Eine entsprechende Auflage ist in den Bericht der Umweltschutzfachstellen aufgenommen worden (Anhang 2, Ziffer 8.2.1.2).

Siehe auch Stellungnahme zu lit. d).

i) Umweltschutzgesetz

*Das vorliegende Projekt sei nicht umweltschutzgesetzkonform. Die Luftbelastungszunahme für Kleinhüninger sei übermäßig. Es verstösse gegen das Eidgenössische Umweltschutzgesetz und gegen die Eidgenössische Luftreinhalteverordnung und müsse als Ganzes abgelehnt, bzw. massgeblich redimensioniert werden. Dabei müsse die Anbindung an den öffentlichen Verkehr verbessert und Massnahmen zur Modalsplitverbesserung umgesetzt werden.*

> Einsprache VCS Ziffer 7

Gemäss UVP sind die gesetzlichen Werte eingehalten. Siehe Bericht der Umweltschutzfachstellen über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit, Anhang 2, Ziffern 5.2.1, 7.2 und 8.2.1.

j) Ausbau Hochbergerplatz / Tram nach Weil

*Die Stückiarealpläne lägen quer zu den Plänen für die Umgestaltung des Hochbergerplatzes und den Ausbau der Tramföhrung Richtung deutsche Grenze*

> Einsprache Mattmüller Ziffer 9; Seeger Ziffer A)7.

Die Umgestaltung des Hochbergerplatzes und die Verlängerung der Linie 8 nach Friedlingen sind Projekte, die unabhängig vom Stückiareal entwickelt werden. Sie stehen letzterem aber auch in keiner Weise entgegen, wären im Gegenteil auch für das Einkaufszentrum von Vorteil. Mit einer Realisierung kann allerdings in den nächsten Jahren noch nicht gerechnet werden.

k) Bestehende Belästigungen der Wohnbevölkerung im Quartier

> Einsprachen Danzeisen Ziffer 5, Mattmüller Ziffer 1 und 5;

Das fragliche Areal ist in Privatbesitz und liegt heute ganz in der Industriezone, wo Wohnnutzungen ohnehin nicht zulässig wären. Mit den Planungsmassnahmen wird auf dem Areal ein Dienstleistungsbetrieb ermöglicht, der bezüglich seiner Emissionen weniger störend ist, als ein gemäss der heute geltenden Zone zulässiger Industriebetrieb allenfalls sein könnte. Bezüglich den zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind Massnahmen geplant, um den Mehrverkehr für die Kleinhüninger Wohnbevölkerung möglichst gering zu halten.

> Siehe auch Bericht der Umweltschutzfachstelle, Anhang 2, Ziffer 8.2 sowie Stellungnahme zu lit. d).

## I) Störfallrisiko

*Die bestehende Industrie sei risikoreich. Der Schutz der Bevölkerung müsse für alle Betroffenen gleich sein.*

> *Einsprache Mattmüller Ziffer 6.*

Das Planungsgebiet liegt zur Zeit ganz in der Industriezone, derjenigen Zone, in welcher störfallrelevante Betriebe anzusiedeln sind. Die vorhandenen Risiken gehen von bestehenden Betrieben aus, die also in der für sie richtigen Zone liegen. Aufgrund des neuen Vorhabens, welches die bestehenden Risiken nicht etwa erhöht, sondern aufgrund des grossen Personenaufkommens eine spezifische Risikoempfindlichkeit mit sich bringt, müssen Massnahmen zur Reduktion des Risikofaktors ergriffen werden, die gleichzeitig den schon ansässigen Bewohnern diesbezügliche Vorteile bringen.

> Siehe Ratschlag Ziffer 7.

## m) Frei- und Grünflächen

> *Einsprache Seeger Ziffer A) 4 - 6.*

Zur Zeit gilt auf dem Areal Zone 7 (Industrie). Für die Industriezone gibt es keine Vorschriften über Grün- oder Freiflächen. Man könnte also nach geltendem Recht das ganze Areal ohne Freifläche zu 100% überbauen.

Mit dem Bebauungsplan wird demgegenüber ein Freiflächenanteil von 30% vorgeschrieben. Auch sollen verfügbare Aussenflächen und ebenso die Dachflächen begrünt werden. Zudem wird die zulässige Gebäudemasse durch Höhenbeschränkungen im Bebauungsplan gegenüber den Vorschriften der Zone 7 um weit mehr als 50% reduziert.

## n) Alternative Nutzungen

> *Einsprachen Mattmüller Ziffer 8; Danzeisen Ziffer 5; Seeger Ziffer B 1-6.*

Alle erwähnten alternativen Nutzungen mögen für die Quartierbevölkerung wünschbar sein. In diesem Zusammenhang ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Land weder im Eigentum des Kantons ist, noch liegt es in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse oder in der Grünzone. Es handelt sich vielmehr um einen Privatbesitz von Industriezonenland. Eine Übernahme des Areals durch den Kanton ist aus finanziellen Gründen nicht möglich.

## 9.4 Antrag

Bezüglich der Einsprachen

- VCS vom 23.06 2003
- Danzeisen vom 24.6.2003
- Mattmüller vom 21.06.2003

- Seeger-Bischoff vom 24.06.2003
- Thomi vom 23.06.2003

beantragt der Regierungsrat aufgrund der vorstehenden Erwägungen die Abweisung durch den Grossen Rat.

## **10 Mehrwertabgabe**

Durch die Zonenänderung und den Bebauungsplan erfahren die betroffenen Liegenschaften grundsätzlich einen planungsbedingten Mehrwert, der eine Haftungsanmerkung für Mehrwertabgaben im Grundbuch zur Folge hat. Die Höhe der Mehrwertabgabe wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.

## **11 Antrag und Beschlüsse**

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

Gestützt auf unsere Ausführungen beantragen wir dem Grossen Rat die Annahme des nachstehenden Beschlussentwurfes.

Basel , 22. Dezember 2004

Im Namen des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt

Der Präsident

Der Staatsschreiber

Jörg Schild

Dr. Robert Heuss

# **Grossratsbeschluss betreffend planerische Massnahmen zur Neunutzung des ehemaligen Industrieareals "Stückfärberei" (Hochberger-, Baden-, Neuhausstrasse)**

Vom .....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrats und gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1)</sup> sowie auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991<sup>2)</sup>, beschliesst:

## **I. Zonenänderung / Wohnanteil**

Die im Zonenänderungsplan Nr. 12'880 des Hochbau- und Planungsamtes vom 14. Mai 2003 (Revisionsdatum 16.09.2004) eingezeichneten Zonen werden festgesetzt.

Im Geltungsbereich der Zonen 4 und 5a wird der Wohnanteil "ein Geschoß Arbeitsflächen zulässig" und im Geltungsbereich der Zone 5 der Wohnanteil "vier Geschosse Arbeitsflächen zulässig" festgesetzt. Den Vollzug des Wohnflächenanteils regelt der Regierungsrat auf dem Verordnungsweg.

## **II. Bebauungsplan**

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'881 des Hochbau- und Planungsamtes vom 14. Mai 2003 (Revisionsdatum 16.09.2004) wird festgesetzt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:
  - 2.1 Die zulässige Nutzung umfasst Gewerbegebäuden, Einkaufszentrum, Restaurantsbetriebe, Freizeiteinrichtungen, Büros und Hotels.
  - 2.2 Hotelnutzungen sind nur in demjenigen Arealteil zulässig, welcher der Zone 5 zugewiesen ist.
  - 2.3 Insgesamt dürfen auf dem Areal höchstens 80'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen erstellt werden. Davon sind maximal 32'000 m<sup>2</sup> als reine Verkaufsflächen nutzbar.
  - 2.4 Die zulässige Wand- und Gebäudehöhe beträgt 15 m, im schraffierten Bereich 34 m. Für einzelne Baukörper mit technischen Anlagen, deren Grundfläche insgesamt nicht grösser ist als 2,5 % der gesamten Grundstücksfläche, beträgt die Höchsthöhe 40 m.
  - 2.5 Von der gesamten Grundstücksfläche dürfen 30 % nicht überbaut werden. Die Freifläche ist überwiegend auf der Süd- und Westseite anzurichten. An der Hochbergerstrasse ist sie als öffentlich zugänglicher Platz zu gestalten.

Im Sinne des Ersatzes und des ökologischen Ausgleichs gemäss § 9 Natur- und Landschaftsschutzgesetz sind die zur Verfügung stehenden Außenflächen gemäss einem ökologischen Konzept standortheimisch zu begrünen.

---

<sup>1)</sup> SG 730.100

<sup>2)</sup> SG 780.100

- 2.6 Die Anzahl der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen beträgt 825 Parkplätze; im Übrigen gilt die kantonale Parkplatzgesetzgebung. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzurichten.

Gestützt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens anhand eines Fahrtenmodells die Höchstanzahl der erlaubten Zu- und Wegfahrten festzusetzen. Das bewilligte Fahrtenkontingent ist periodisch zu überprüfen. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens sind Massnahmen zur Fahrtenreduktion anzurichten, wobei Spitzenzeiten zu berücksichtigen sind.

- 2.7 Der Anlieferungs- und Kundenverkehr ist über die Badenstrasse abzuwickeln. Die Ein- und Ausfahrt zur Kunden-Einstellhalle muss im südlichen, im Bebauungsplan bezeichneten Bereich der Badenstrasse liegen. An der Hochbergerstrasse und auf der Westseite des Areals sind nur Zu- und Ausfahrten für Notfälle zulässig.

Entlang der Westseite des Areals ist dem Baudepartement ein Wegrecht für eine öffentliche Fussgängerverbindung einzuräumen, sobald dies durchgehend bis zur Neuhausstrasse möglich ist.

- 2.8 Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

### **III. Lärmempfindlichkeitsstufenplan (LESP)**

Im Geviert Hochberger-, Baden-, Neuhausstrasse werden im Planungsperimeter gemäss Plan Nr. 12'882 des Hochbau- und Planungsamtes vom 14. Mai 2003 (Revisionsdatum 16.09.2004) im Planungsperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe III und IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 festgesetzt.

### **IV.**

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

**Grossratsbeschluss betreffend Einsprachen gegen die Änderung der Zonenzuweisung und Festsetzung eines Bebauungsplans, des Wohnanteils und neuer Lärmempfindlichkeitsstufen für das Areal "Stückfärberei" (Hochberger-, Baden-, Neuhausstrasse)**

Vom .....

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrats und gestützt auf die § 111 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1)</sup> sowie auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991<sup>2)</sup>, beschliesst:

Die von der folgenden Einsprecherschaft:

- Verkehrsclub der Schweiz vom 23.06.2003
- Beatrice und Hanspeter Danzeisen vom 24.06.2003
- Marianne Mattmüller vom 21.06.2003
- Nadine Seeger-Bischoff vom 24.06.2003
- Rosmarie Thomi vom 23.06.2003

erhobenen Einsprachen gegen die Zonenänderung, den Bebauungsplan und die Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen auf dem "Areal Stückfärberei" werden, soweit die Anliegen nicht erfüllt werden, abgewiesen.

Den Einsprechenden ist eine Ausfertigung dieses Beschlusses und zur Erläuterung ein Exemplar des Ratschlages persönlich zuzustellen, sobald der Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zonenzuweisung und Festsetzung eines Bebauungsplans, des Wohnanteils und neuer Lärmempfindlichkeitsstufen für das Areal "Stückfärberei" (Hochberger-, Baden-, Neuhausstrasse) rechtskräftig geworden ist.

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 Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekusbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

---

<sup>1)</sup> SG 730.100.

<sup>2)</sup> SG 780.100.