



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **06/11/11G**
vom **15.03.2006**
P042039

Ratschlag betreffend Areal "Stückfärberei" (Hochberger-, Baden- und Neuhausstrasse)

04.2039.02, Bericht der BRK vom 13.02.2006

://: Zustimmung

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 04.2039.01 (9423) vom 21. Dezember 2004 sowie in den Bericht Nr. 04.2039.02 der Bau- und Raumplanungskommission vom 13. Februar 2006 und gestützt auf die §§ 95, 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹⁾ sowie auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991²⁾, 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:

¹⁾ SG 730.100

²⁾ SG 780.100

- 2.1 Die zulässige Nutzung umfasst Gewerbebauten, Einkaufszentrum, Restaurationsbetriebe, 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 m² Bruttogeschossflächen erstellt werden. Davon sind maximal 32'000 m² 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 anzuordnen. 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.

- 2.6 Die Anzahl der maximal zulässigen Abstellplätze für Personenwagen beträgt 825 Parkplätze. Alle Parkplätze sind unterirdisch anzuordnen.

Gestützt auf die Umweltverträglichkeitsprüfung beträgt die Höchstzahl der erlaubten Einfahrten ins Parking max. 120'000 pro Monat und insgesamt 1'302'000 pro Jahr. Vor Inbetriebnahme der Anlage hat der Betreiber ein Massnahmenkonzept zur Fahrtenbeeinflussung vorzulegen. Die Einhaltung des bewilligten Fahrtenkontingents ist durch den Betreiber kontinuierlich zu überprüfen (Zählung der ins Parkhaus einfahrenden Personenwagen). Er berichtet der zuständigen Behörde periodisch. Im Falle eines erhöhten Fahrtenaufkommens muss der Betreiber Massnahmen zur Fahrtenreduktion ergreifen. Bei Überschreitung des Fahrtenkontingents verfügt die Bewilligungsbehörde Sanktionen, beispielsweise in Form von Betriebsanordnungen und Bussen. Die Sanktionen werden im Rahmen der Baubewilligung konkretisiert.

- 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 Fussgänger Verbindung einzuräumen, sobald dies durchgehend bis zur Neuhausstrasse möglich ist.

- 2.8 Entsprechend dem Verursacherprinzip und gestützt auf die im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung eingeforderten flankierenden Massnahmen finanziert die Bauträgerschaft eine neue Velo-/Fussgänger Verbindung inkl. Brücke über die Wiese sowie bauliche Anpassungen auf Allmend, die zu einer Verbesserung im Bereich Verkehr/Erschliessung führen sollen, namentlich

- eine neue Bushaltestelle der Linie 36 vor dem Einkaufszentrum, und
- die Umgestaltung des Knotens Hochbergerstrasse/ Badenstrasse.

- 2.9 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 Planungssperimeter gemäss Plan Nr. 12'882 des Hochbau- und Planungsamtes vom 14. Mai 2003 (Revisionsdatum 16.09.2004) im Planungssperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe III und IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 festgesetzt.

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

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.

V.

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum.

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.

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

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