

Ratschlag

**betreffend Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien,
Änderung der Zonenzuweisung,
Festsetzung eines Überbauungsplans,
Erlass spezieller Bauvorschriften und
Beurteilung der Umweltverträglichkeit für das
Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-
Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse
sowie Zuordnung / Genehmigung der
Lärmempfindlichkeitsstufe**

Vom 14. Dezember 1993 / BD

Den Mitgliedern des Grossen Rates des Kantons Basel-Stadt
zugestellt am 16. Februar 1994

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Standortwahl	6
3.	Neubau mit kommerzieller Nutzung	6
4.	Randbedingungen des Regierungsrates	7
5.	Heutige rechtliche Grundlagen	7
5.1.	Zoneneinteilung	7
5.2.	Wohnanteilplan	7
6.	Begründung für einen Überbauungsplan	8
7.	Das Projekt	8
7.1.	Beschreibung	8
7.2.	Architektonische, städtebauliche Eingliederung	9
7.3.	Erschliessung des Stadions	10
7.3.1.	Öffentlicher Verkehr	10
7.3.2.	Velowege	10
7.3.3.	Privat- und Lieferantenverkehr	10
7.3.4.	Parkierung	11
7.4.	Baumschutz	11
7.5.	Naturschutz	11
7.6.	Finanzierung	12
7.7.	Mehrwertabgabe	12
8.	Nachweise und Überprüfung	12
8.1.	Raumverträglichkeit	12
8.1.1.	Überbauungsplan aus der Sicht von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)	12

8.1.2.	Nutzungsplanung	13
8.1.3.	Richtplan Basel-Stadt	13
8.2.	Umweltverträglichkeit	13
9.	Erläuterungen zu den Anträgen	17
9.1.	Bau- und Strassenlinien	17
9.2.	Zonenänderung	17
9.3.	Festsetzung eines Überbauungsplans mit ergänzenden speziellen Bauvorschriften	18
9.4.	Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlich- keitsstufe	20
10.	Auflage und Einspracheverfahren	21
10.1.	Einsprachen und Bemerkungen zum Zonenrecht	21
10.2.	Einsprachen und Bemerkungen zur Umweltverträglich- keitsprüfung	24
11.	Anträge und Beschlüsse	31
	Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien	33
	Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zonenzu- weisung	35
	Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung Überbau- ungsplan und spezielle Bauvorschriften	37
	Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung RRB Lärm- empfindlichkeitsstufe	39

Anhang

Bericht der Umweltschutzfachstellen Basel-Stadt über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit

1. Einleitung

Das bestehende Fussballstadion St. Jakob muss erneuert werden, wenn es den heutigen Anforderungen der FIFA (Fédération Internationale de Football Association) weiter genügen soll. Danach muss ein modernes Stadion namentlich vollständig mit Sitzplätzen ausgerüstet sein, welche zu zwei Dritteln überdacht sind. Von den heute 50 000 Zuschauerplätzen sind lediglich 8000 gedeckt. Die 42 000 Stehplätze sind nicht überdacht.

Die so anfallenden Erneuerungskosten übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob. Sie hat sich deshalb entschlossen, gemeinsam mit einem privaten Partner eine neue, mit zusätzlichen kommerziell nutzbaren Flächen kombinierte Stadionanlage anstelle des bestehenden Fussballstadions zu erstellen.

Die bestehende Zoneneinteilung verunmöglicht jedoch eine Überbauung mit zusätzlicher kommerzieller Nutzung, bestehend aus Verkaufs-, Büro- und Gewerbeflächen als renditemässiges Fundament für die Finanzierung des Stadions.

Der Regierungsrat begrüsst die Initiative der Genossenschaft Stadion St. Jakob, gemeinsam mit einem privaten Partner ein Stadion, welches dem Bedürfnis der Stadt und der Region nach einer Anlage, die neben der Fussballnutzung auch die Durchführung von Grossanlässen verschiedenster Art erlaubt, ohne Beanspruchung von öffentlichen Finanzmitteln zu realisieren.

Wir gestatten uns, dem Grossen Rat den Ratschlag betreffend Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien, Zonenänderung und Festsetzung eines Überbauungsplans mit ergänzenden speziellen Bauvorschriften für das Areal des Stadions St. Jakob zu unterbreiten. Gleichzeitig wird die Genehmigung der Lärmempfindlichkeitsstufe beantragt, die der Regierungsrat mit Beschluss vom 14. Dezember 1993 beschlossen hat. Wir berichten auch über das Ergebnis der Beurteilung der Umweltverträglichkeit durch die Umweltschutzfachstellen und nehmen zu deren Anträgen Stellung.

2. *Standortwahl*

Das Stadion befindet sich an einem Standort, der weder für Wohnbauten noch für Industriebauten in Frage kommt. Die Erschliessung durch öffentliche und private Verkehrsmittel ohne Durchquerung von Wohngebiet ist mit dem bestehenden Verkehrsnetz gewährleistet. Das Stadion liegt am Rande des Erholungsschwerpunktes St. Jakob mit Schwimmbad, Sporthalle, Aussensportplätzen, Gelände der ehemaligen Grün 80 und bildet Bestandteil dieser, der ganzen Agglomeration dienenden Anlagen. Es ist ein erklärtes politisches Ziel, das Wohnen in der Stadt Basel zu fördern. Die gleichzeitige Förderung umweltfreundlicher Dienstleistungsarbeitsplätze ist nur möglich, wenn die neuen Arbeitsplätze an dafür geeigneten Standorten in notwendiger Anzahl und ohne Verdrängung bestehenden Wohnraums geschaffen werden.

3. *Neubau mit kommerzieller Nutzung*

Damit das seit 1953 bestehende Fussballstadion St. Jakob bezüglich Sicherheit, wie Abgrenzungen von Sektoren, Fluchtwegen, gesicherten Zugängen sowie Sanitäreinrichtungen, betrieblichen Abläufen, Medienräumen und Verpflegungsmöglichkeiten den heutigen Anforderungen der FIFA genügt, muss es von Grund auf erneuert werden. Die anfallenden Kosten übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Genossenschaft. In eingehenden Untersuchungen wurden die für die Sanierung aufzubringenden Kosten auf weit über 10 Millionen Franken geschätzt. Da weder der Kanton Basel-Stadt allein, noch mit dem Partnerkanton Basel-Landschaft die Kosten für die Sanierung oder den Neubau aufbringen kann und die Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob noch viel weniger hiezu in der Lage ist, hat sich letztere entschlossen, gemeinsam mit einem privaten Partner ein neues Stadiongebäude, in Kombination mit kommerziell nutzbaren Flächen, zu erstellen.

4. Randbedingungen des Regierungsrates

Der Regierungsrat unterstützt die von der Stadiongenossenschaft konzipierte Projektidee eines Stadionneubaues mit kommerzieller Nutzung und formulierte in seinen Beschlüssen vom 4. Juni 1991, 28. April 1992 und 15. September 1992 folgende Randbedingungen:

Stadion	25 000 gedeckte Sitzplätze
Verkaufsfläche	max. 8000 m ² Nettoladenfläche (NLF)
Büros	ca. 25 900 m ² Bruttogeschossfläche (BGF)
Ateliers, Gewerbe	ca. 2230 m ² Bruttogeschossfläche (BGF)
Parkplätze	max. 300 Parkplätze

5. Heutige rechtliche Grundlagen

5.1. Zoneneinteilung

Das Areal für die geplante Neuüberbauung, Baurechtsparzelle 2234 in Sektion V des Grundbuches der Stadt Basel, ist heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen. Östlich grenzt es an die Zone 2 mit Gewerbeerleichterung (§ 24 Anhang des Hochbautengesetzes), nördlich an Bahnareal und im Westen an die Stadt- und Dorfbildschutzzone.

5.2. Wohnanteilplan

Im Wohnanteilplan Nr. 11 163 vom April 1983 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung wird über das Areal Stadion St. Jakob keine Aussage gemacht.

Das Gebiet soll neben der Stadionnutzung als Arbeitsschwerpunkt dienen. Es eignet sich nicht für Wohnungsbau und soll deshalb mittels Regierungsratsbeschluss dem «Arbeitsgebiet» (Mindestwohnflächenanteil 0–9%) zugeordnet werden, wenn die vorliegende Zonenänderung rechtskräftig ist.

6. Begründung für einen Überbauungsplan

Bedingt durch das neue Konzept mit kommerziell nutzbaren Flächen (Verkauf, Dienstleistungen, Gewerbe, Freizeit) kann die Gesamtüberbauung inklusive Stadionnutzung nur mit der Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien, einer Änderung der Zonenzuweisung, der Festsetzung eines Überbauungsplanes, dem Erlass spezieller Bauvorschriften und der Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe realisiert werden.

7. Das Projekt

7.1. Beschreibung

Das neue Stadion richtet sich nach den Richtlinien der FIFA. Ein modernes Stadion muss vollständig mit Sitzplätzen ausgerüstet sein. Gerade die Sitzplätze ermöglichen die Erhöhung der Sicherheit durch die bessere Übersicht. Sitzplätze erfordern mehr Platz als Stehplätze. Die Zahl der Zuschauerplätze beträgt neu 25 200 Sitzplätze für internationale Spiele (FIFA gerecht) oder falls für nationale Spiele zugelassen 8500 Sitzplätze plus 26 800 Stehplätze zusammen 35 300 Zuschauerplätze gegenüber den heute vorhandenen 8000 Sitzplätzen und 42 000 Stehplätzen. Die Reduktion der Zuschauerzahl für Fussballspiele vermindert das Ausmass der Verkehrsbelastung. Sie entspricht der Entwicklung, dass zwar immer noch viele Zuschauer und Zuschauerinnen auf das unmittelbare Matcherlebnis nicht verzichten wollen, dass aber auch viele Interessierte es vorziehen, das Spiel am Fernsehen mitzuverfolgen.

Das Stadion wird ein Fussballstadion bleiben, soll aber auch eine Mehrfachnutzung ermöglichen, die neben dem Fussballsport Raum für andere kulturelle Anlässe bietet.

Zur Durchführung von Popkonzerten und anderen Veranstaltungen, wie beispielsweise klassische Konzerte, Schauspielaufführungen, Tanztheater, usw. kann wie bisher auch das Spielfeld für weitere Zuschauerstehplätze genutzt werden. Bei dieser Art von Anlässen sind die Stehplätze für die Sicherheit unbedenklich, da alle Zuschauer

das gleiche Ziel oder Idol haben und keine Gegner sind. Für solche kulturellen Zwecke bleibt weiterhin eine Zuschauerzahl von bis zu 50 000 möglich.

Für ein Leichtathletikstadion reicht der zur Verfügung stehende Platz nicht aus. Zudem verfügen unweit des Stadions die Sportanlagen St. Jakob über ein relativ neues, gut ausgebautes Athletikstadion.

Die unter den Zuschauertribünen entstehenden Hohlräume werden mit Nutzflächen aufgefüllt. So kann der teure Hohlraum unter den Sitzplätzen sinnvoll genutzt werden, und es wird kein zusätzliches Bauland benötigt. Die Idee der Doppel- oder Mehrfachnutzung in unseren engen Verhältnissen kann noch weitergefasst werden: Die Zuschauertribünen dienen den Nutzräumen als Dach. Auch die Überdachung der Zuschauerplätze weist eine Mehrfachnutzung aus: Wetterschutz, Schallschutz nach innen und aussen. Die so entstehenden zusätzlichen Nutzflächen können für Sport- und Freizeiteinrichtungen, jedoch auch für Gewerbe und Ateliers zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich soll entlang der St. Jakobs-Strasse ein Dienstleistungskomplex mit Verkaufs- und Büroflächen entstehen. Der Ertrag aus Vermietung oder Verkauf dieser Flächen ermöglicht die Finanzierung des Fussballstadions, er bildet das renditemässige Fundament.

7.2. Architektonische, städtebauliche Eingliederung

Das Areal des Stadions St. Jakob liegt zwischen dem Bahnkörper der SBB auf der Nordseite und dem wenig ausgeprägten Strassenraum der St. Jakobs-Strasse gegen die Sporthalle auf der Südseite. Vor allem im Westen stösst das Areal an städtebaulich empfindliche Zonen. Der städtebaulichen und architektonischen Gestaltung kommt daher grosse Bedeutung zu. Das Projektkonzept geht von den Grundsätzen aus, die bereits in einem frühzeitigen Stadium zwischen der Stadtbildkommission, dem Amt für Kantons- und Stadtplanung und der Architektengemeinschaft besprochen wurden:

Der Bahnkörper der SBB soll ablesbar bleiben. Diesem als Gegengewicht gegenübergestellt wird ein massiver Baukörper entlang der St. Jakobs-Strasse. Zwischen diesem und der Sporthalle wird der

Strassenraum angemessen definiert und städtebaulich aufgewertet. Der historischen Bautengruppe um das St. Jakobs-Kirchlein wird respektvoll gegenübergetreten, indem die Tribünen und das Bauvolumen längs der Gellertstrasse betont niedrig gehalten werden. Dasselbe gilt für die der Birsstrasse zugewandten Seite.

7.3. Erschliessung des Stadions

7.3.1. Öffentlicher Verkehr

Das Stadion ist mit der Tramlinie Nr. 14 vom Aeschenplatz und von Muttenz aus gut erschlossen, desgleichen mit der Buslinie Nr. 36 via Dreispitz, St. Jakob, Breite, Badischer Bahnhof. Eine direkte Tram- oder Busverbindung zwischen dem Bahnhof SBB und dem Stadion besteht jedoch nicht.

Auf die Erstellung einer SBB-Haltestelle Stadion St. Jakob wird vorerst aus finanziellen Gründen verzichtet.

7.3.2. Velowege

Das Stadion ist bereits heute sehr gut durch das Velo- und Mofaroutennetz erschlossen. Es bestehen Verbindungen via die Gellert- und Birsstrasse von und nach der Breite und Birsfelden und via die grosse Allee nach Münchenstein. Die Achse St. Jakobs-Strasse verfügt bis zur Kreuzung mit der Gellertstrasse über einen getrennten Velo-/Mofaweg, in der Fortsetzung Richtung Stadt über einen Radstreifen. Mit dem im Ausbau begriffenen Velo-/Mofaroutennetz kommt auch die Erschliessung via Walkeweg ins Gundeldingerquartier dazu.

7.3.3. Privat- und Lieferantenverkehr

Das Stadion kann mit Motorfahrzeugen erreicht werden, ohne dass angrenzende Wohnquartiere durchfahren werden müssen. Unmittelbar neben dem Stadion liegt der Autobahnanschluss Hagnau mit Verbindungen von und nach allen Richtungen der Schweiz, Deutschlands und nach der Fertigstellung der Nordtangente auch Frankreichs.

Bei Grossveranstaltungen wird die St. Jakobs-Strasse vor dem Stadion von der Polizei gesperrt. Die Zufahrt erfolgt dann via Gellert-, Stadion-, und Birsstrasse durch das Lehenmattquartier, die Wegfahrt via Birsstrasse und Redingstrasse zur Kreuzung Gellert-/St. Jakobs-Strasse. Die Autobahn wird über den Anschluss St. Alban-Ring erreicht.

7.3.4. Parkierung

In der unterirdischen Autoeinstellhalle sind maximal 290 Einstellplätze für den kommerziellen Teil der Überbauung untergebracht. Davon werden deren 3 als Behindertenparkplätze ausgestaltet. Die Einfahrt zum Parking erfolgt auf der SE-Seite von der St. Jakobs-Strasse, die Ausfahrt über die Birsstrasse an der NE-Seite des Stadions.

Den Besuchern von Grossanlässen im Stadion stehen diese Parkplätze im Parking nicht zur Verfügung. Das Parkierungsregime für Personenwagen erfolgt wie bisher nach den Weisungen der Polizei.

7.4. Baumschutz

Das Stadion St. Jakob und seine Umgebung liegen im weiteren Baumschutzgebiet. Insgesamt müssen rund 100 vorwiegend spontan gewachsene Bäume, vor allem Robinien, in den Böschungen entlang der Gellertstrasse gefällt werden. Die das Stadion flankierenden Alleebäume an Gellert-, St. Jakobs- und Birsstrasse sowie Bäume in der Bahnböschung Seite Gellertstrasse werden als grüne Kulisse erhalten, und falls finanziell vertretbar, entlang der Gellertstrasse mit einer zusätzlichen Baumreihe verstärkt. Die Umgebungsgestaltung wird in Zusammenarbeit mit der Stadtgärtnerei vorgenommen.

7.5. Naturschutz

Die zwischen SBB-Bahnkörper und Stadion liegende Böschung ist im Basler Naturatlas eingetragen. Das Projekt für den Neubau des Stadions St. Jakob beansprucht dieses Gebiet nicht.

Es wird aber trotz aller Schutzmassnahmen, die während der Bauzeit zu ergreifen sein werden, eine gewisse Störung nicht zu vermeiden sein. Nach der Beendigung der Bauzeit wird die Böschung unter Anleitung der Naturschutzfachstelle wieder hergestellt. Weitere Massnahmen werden zugunsten der Fledermauskolonien und der Mauereidechsen vorgesehen.

7.6. Finanzierung

Durch die Erstellung und Finanzierung der Nutzflächen entstehen dem Staat keine Investitionskosten. Die Errichtung des neuen Fussballstadions wird vom privaten Investor getragen. Von der Genossenschaft Stadion St. Jakob, einer ebenfalls privaten Trägerschaft, wird für die Erstellung der stadionspezifischen Einrichtungen ein entsprechender Anteil garantiert.

7.7. Mehrwertabgabe

Gemäss § 8a Ziff. 1 des Hochbautengesetzes (HBG) vom 11. Mai 1939 wird zu prüfen sein, ob ein Bodenmehrwert vorliegt und wieviel er beträgt.

Zur Festsetzung und Erhebung der Mehrwertabgabe ist das Baudepartement nach Abschluss des Baubewilligungsverfahrens zuständig.

8. *Nachweise und Überprüfung*

8.1. Raumverträglichkeit .

8.1.1. Überbauungsplan aus der Sicht von Art. 26 der Verordnung über die Raumplanung (RPV)

Gemäss Art. 26 der RPV vom 2. Oktober 1989 muss die Raumverträglichkeit bei Planungsvorhaben nachgewiesen werden.

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes RPG) werden durch die Erläuterungen in den

Abschnitten 2–7 dieses Ratschlages, die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) im Abschnitt 10, der Richtplan (Art. 8 RPG) im Abschnitt 8.1.3. sowie die übrigen Anforderungen des Bundesgesetzes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, im Abschnitt 8 behandelt.

Sachpläne und Konzepte des Bundes werden durch das Vorhaben nicht berührt.

8.1.2. Nutzungsplanung

Im Kanton Basel-Stadt herrscht für viele Bedürfnisse ein Mangel an nutzbaren Flächen. Es gilt daher, wie in Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung festgehalten, mit dem Boden haushälterisch umzugehen und die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen und Bauten an sachgerechten Orten zweckmässig zu nutzen. Es ist daher sinnvoll, das Areal des Stadions St. Jakob, heute bereits Bauland, zugunsten noch brachliegender Grundstücke, die damit geschont werden können, weiterhin als Bauland, jedoch mit erhöhter Nutzung zu verwenden.

8.1.3. Richtplan Basel-Stadt

Im kantonalen Richtplan wird der geplante Ersatz des seit 1953 bestehenden Fussballstadions St. Jakob durch ein neues Stadion mit zusätzlicher kommerzieller Nutzung von Büros, Verkaufs- und Gewerbeflächen sowie Parkplätzen als neues Vorhaben Nr. 2.9 beschrieben und auf die Auswirkungen der zusätzlichen kommerziellen Nutzung hingewiesen. Das Vorhaben wird zurzeit vom Bundesamt für Raumplanung geprüft. Der Entscheid wird demnächst getroffen.

8.2. Umweltverträglichkeit

Mit dem vorliegenden Projekt wird im Kanton Basel-Stadt erstmals eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Rahmen einer Sondernutzungsplanung durchgeführt.

Das Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz

(USG) schreibt in Art. 9 vor, dass bei Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen, welche die Umwelt erheblich belasten können, die Umweltverträglichkeit zu prüfen ist. Der Bundesrat hat in der Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) die Anlagen aufgeführt, die einer solchen Prüfung unterliegen. Darunter fallen sowohl Sportstadien mit ortsfesten Tribünen für mehr als 20 000 Zuschauerinnen und Zuschauer als auch Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsflächen. Das vorliegende Projekt untersteht somit in zweifacher Hinsicht der Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die UVP ist kein eigenständiges Verfahren, sondern wird im Rahmen eines bestehenden Verfahrens durchgeführt (sog. «massgebliches Verfahren»). Welches Verfahren jeweils massgeblich ist, geht entweder direkt aus der UVPV selber hervor oder ist durch das kantonale Recht zu bestimmen. Im vorliegenden Fall wäre die UVP grundsätzlich Bestandteil des kantonalen Baubewilligungsverfahrens. Da aber spezielle Bauvorschriften (= Sondernutzungsplanung) nötig sind, gilt gemäss UVPV Art. 5 Abs. 3 deren Erlass als massgebliches Verfahren. Die zuständige Behörde gemäss § 1 Abs. 1 UVPV BS ist folglich der Grosse Rat.

Gemäss Art. 3 UVPV wird bei der Prüfung festgestellt, ob das Projekt den bundesrechtlichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht. Dazu gehören das Umweltschutzgesetz, aber auch die Vorschriften, die den Natur- und Heimatschutz, den Landschaftsschutz und den Gewässerschutz betreffen. (Ferner sind bei der UVP die Bestimmungen über die Walderhaltung, die Jagd und die Fischerei zu beachten; diese sind aber für das vorliegende Projekt ohne Belang.) Das kantonale Umweltschutzgesetz vom 13. März 1991 (USG BS) schreibt überdies in § 47 vor, dass im Rahmen der UVP zu prüfen ist, ob die geplante Anlage den kantonalen Vorschriften über den Umweltschutz entspricht.

Bei der öffentlichen Planaufgabe lag auch der Umweltbericht gemäss USG Art. 9 Abs. 2 bei. Er wurde von den kantonalen Umweltschutzfachstellen beurteilt. Die einzelnen Stellungnahmen bildeten die Grundlage des Beurteilungsberichts der Koordinationsstelle für Umweltschutz, der diesem Ratschlag als Anhang beigelegt ist.

Diese Prüfung hat ergeben, dass den speziellen Bauvorschriften für das Areal Stadion St. Jakob keine umweltrelevanten Hindernisse im Wege stehen, sofern im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die zur Erhaltung des örtlichen Naturschutzes während der Bau- und Betriebsphase erforderlichen Auflagen und Bedingungen erlassen werden.

Bauphase:

Mit den von den Fachstellen mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren beantragten Auflagen können gemäss Beurteilungsbericht die Emissionen auf ein tragbares Mass reduziert werden. Die Gesuchstellerin soll beispielsweise angehalten werden, umweltschonende Baumaschinen einzusetzen. In diesem Zusammenhang soll die Möglichkeit geprüft werden, ob der Transport der Abbruch-, Aushub- und Baumaterialien per Bahn erfolgen kann. Der Abbruch darf erst erfolgen, wenn ein detailliertes Entsorgungskonzept vorliegt. Schliesslich wird während der Bauphase auch den naturschützerischen Belangen Rechnung getragen: Der im Basler Naturatlas aufgeführte Bahndamm soll vor den Auswirkungen der Bauarbeiten so weit wie möglich geschützt werden.

Betriebsphase:

Die Emissionen während der Betriebsphase resultieren zum einen aus Sport- und anderen Anlässen, die im Stadion durchgeführt werden. Andererseits entstehen gewisse Belastungen durch die neu vorgesehene Zusatznutzung als Dienstleistungsbaute.

Die Emissionen durch das Stadion werden sich im bisherigen Rahmen bewegen. Unter Berücksichtigung der entsprechenden Auflagen melden die Fachstellen keine grundsätzlichen Bedenken an. Im Hinblick auf eine Minimierung der Lärmimmissionen in der Umgebung durch Grossanlässe wird die Gesuchstellerin im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch eingehende Untersuchungen vornehmen müssen, welche durch die Lärmschutzfachstelle des Bauinspektorates zu begutachten sind.

Bezüglich der Belange der Lufthygiene hat der Regierungsrat die Interessen an einer erhöhten Nutzung des Areals und die Interessen

an der Vermeidung von Mehremissionen gegeneinander abgewogen. Nach seinen Feststellungen überwiegen die Vorteile der Mehrnutzung sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze eindeutig die moderat ausfallenden verkehrsbedingten Mehremissionen, weshalb das Projekt angesichts der lufthygienischen Zielsetzungen des Luftreinhalteplans und der Bestimmungen des kantonalen Umweltschutzgesetzes durchaus vertretbar ist.

Entsprechendes gilt auch für den Denkmalschutz und die Bedenken bezüglich der Gebäudehöhe des Dienstleistungsgebäudes entlang der St. Jakobs-Strasse gegenüber den benachbarten historischen Bauten von St. Jakob. Der Regierungsrat vertritt nach erfolgter Profilierung in situ die Auffassung, dass die vorgelegte Gebäudehöhe aufgrund der Anordnung der einzelnen Baukuben zu verantworten sei und auf die denkmalgeschützten Bauten keine beeinträchtigende Wirkung ausgeübt wird. Die Idee der Finanzierung eines Stadionneubaus mittels einer kommerziellen Nutzung bedingt eine bestimmte Mindestgrösse an vermietbarer Bruttogeschossfläche. Eine Herabsetzung der Höhe des Dienstleistungsgebäudes um zwei oder gar drei Stockwerke ergibt eine Reduktion der Bruttogeschossfläche um 7400 m^2 – $11\,100 \text{ m}^2$. Die geplante Bruttogeschossfläche bildet aber das renditemässige Fundament für den Bau und den Betrieb des Stadions. Eine Reduktion dieser Fläche würde mithin die Realisierung des Stadions in der vorgeschlagenen Form verunmöglichen. Eine Kompensation der durch die Höhenreduktion wegfallenden Bruttogeschossfläche auf dem verbleibenden Areal des Stadions ist nicht möglich und auch nicht wünschenswert, da weitere Grünflächen beansprucht werden müssten.

Die übrigen Anträge, welche die Fachstellen in ihrem Beurteilungsbericht formuliert haben, betreffen nicht das Verfahren zur Festlegung von speziellen Bauvorschriften, sondern werden im Hinblick auf ein allfälliges späteres Baubewilligungsverfahren gestellt. Der Regierungsrat unterstützt diese Anträge. Stimmt der Grosse Rat den beantragten speziellen Bauvorschriften zu, wird der Regierungsrat dafür sorgen, dass die erwähnten Anliegen in die allfälligen Bau- und Betriebsbewilligungen einfliessen.

9. Erläuterungen zu den Anträgen

9.1. Bau- und Strassenlinien

Die im Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11 823 vom 4. März 1993 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung rot eingezeichnete Bau- und Strassenlinie an der St. Jakobs-Strasse und an der Gellertstrasse wird als generelle Linie im Sinne der §§ 1 ff. des Strassengesetzes vom 14. Januar 1937 genehmigt und die gelb punktierte Linie aufgehoben.

Die Parzellengrenzen werden entsprechend dem Neubauprojekt angepasst. Die südliche Parzellenbegrenzung wird gegen die St. Jakobs-Strasse verschoben, die westliche wird von der Gellertstrasse weg, hinter die Baumrabatten, gelegt. Aufgrund dieser generellen neuen Strassenlinien wird nach Ablauf der Referendumsfrist der Plangenehmigungsbeschluss durch den Regierungsrat erlassen. Die eigentliche Anpassung der Parzellengrenzen kann dann zum dafür geeigneten Zeitpunkt erfolgen. An der St. Jakobs-Strasse wird eine relativ grosse Fläche Allmend zur Stadionparzelle hinzugeschlagen.

Bei den neuen Bau- und Strassenlinien handelt es sich um generelle Linien im Sinne von § 1 des Strassengesetzes, die im Detail vom Regierungsrat entsprechend dem definitiven Bau- resp. Umgebungsplan festgesetzt werden können.

Entlang des Dienstleistungsgebäudes wird eine zwingende Fassadenbaulinie gelegt, die den geschwungenen Verlauf der St. Jakobs-Strasse aufnimmt.

9.2. Zonenänderung

Zonenänderungsplan Nr. 11 813B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21. 1. 1993 wird verbindlich erklärt.

Das heutige Stadion liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Aufgrund der geplanten kommerziellen Nutzung ist eine Umzonung in die Zone 6 notwendig.

9.3. Festsetzung eines Überbauungsplans mit ergänzenden speziellen Bauvorschriften

1. *Der Überbauungsplan Nr. 11 814 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21. 1. 1993 wird verbindlich erklärt.*

Der Überbauungsplan zeigt namentlich die verbindliche Lage der Baukuben mit der höchstzulässigen Geschosshöhe, die maximal zulässige Gebäudehöhe, die Lage der Einstellhallen-Ein- und -Ausfahrt. Die Planlegende gibt Auskunft über die Nutzung der einzelnen Baukuben.

2. *Zum Überbauungsplan werden folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:*

- 2.1. *Bestandteil des Überbauungsplans bilden namentlich die dargestellten Baukuben, Schnitte, Stockwerkszahlen, Profile, 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.

- 2.1.1. *Es dürfen höchstens 8000 m² NLF Verkaufs- und Ausstellungsflächen erstellt werden.*

Die Verkaufs- und Ausstellungsflächen dürfen max. 8000 m² 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.

- 2.1.2. *Es dürfen höchstens 25 900 m² BGF Dienstleistungsflächen ohne Verkauf erstellt werden.*

Ein allfälliges Installationsgeschoss auf der Nordseite des Bürotraktes zählt entgegen der üblichen Berechnungsart gemäss BGF-Verordnung vom 10. Dezember 1977 nicht zur anrechenbaren BGF, weil damit auch der Stadionteil mitversorgt werden kann.

2.1.3. *Es dürfen namentlich Ateliers, Gewerberäume und Freizeiteinrichtungen von höchstens 2230 m² BGF erstellt werden.*

Die vermietbaren Nutzräume namentlich für Ateliers, Gewerbe und Freizeiteinrichtungen befinden sich hauptsächlich unter den Tribünen Ost und West.

2.1.4. *Sämtliche dem Betrieb und der Erschliessung des Stadions dienenden Flächen sowie ein zusätzliches Installationsgeschoss werden nicht als Nutzflächen angerechnet.*

Als Stadionflächen gelten sämtliche, der Erschliessung und dem Betrieb des Stadion dienenden Flächen wie Zugänge, Zirkulationsebene, Treppenanlagen, Materialräume für Stadiongeräte, Räume für die Administration und MedienvertreterInnen, Verpflegungsstätten, Sanität, Sanitäreinrichtungen, Räume zur Ausführung von Unterhaltsarbeiten, Lounges, Billetthäuschen sowie Betriebsräume für die Aktiven und das Betreuungspersonal. Diese werden nicht zur baulichen Nutzung gezählt.

2.1.5. *Bauteile, wie die Tragkonstruktion für die Tribünenüberdachung, Beleuchtungs- und Antennenanlagen sowie Reklamevorrichtungen können die eingetragenen Profile und Höhenkoten überschreiten.*

Allfällige Höhenüberschreitungen durch die Tribünenüberdachung, Beleuchtungs- und Antennenanlagen sowie Reklamevorrichtungen werden von der Stadtbildkommission im Bauwilligungsverfahren zu beurteilen sein.

2.2. *Die Anlage ist hindernisfrei (behindertengerecht) auszuführen.*

Als Grundlage dient die Schweizer Norm «Behindertengerechtes Bauen (SN 521 500)»

2.3. *Es ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit höchstens 290 Plätzen zu erstellen.*

Die Anzahl Parkplätze für Kunden und Angestellte des kommerziellen Bereiches ist gemäss baselstädtischer Verordnung über die Erstellung von Parkplätzen für Personenwagen auf privatem Grund vom 22. Dezember 1992 bemessen. Bei Grossanlässen im Stadion erfolgt das Parkierungsregime wie bisher nach den Weisungen der Polizei.

- 2.4. *Es sind mindestens 300 gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zu schaffen. Die im Projekt vorgesehenen 300 gedeckten Velo- und Mofaabstellplätze sind nur für den kommerziellen Bereich bemessen. Bei der Durchführung von Grossanlässen müssen zusätzliche Flächen für die Parkierung von Velos und Mofas zur Verfügung gestellt werden.*
- 2.6. *Die Umgebungsflächen rund und die Stadionanlage dürfen nicht zum Parkieren oder zu Lagerzwecken, ausgenommen bei Veranstaltungen, verwendet werden.*
Mit dem Baubeghären ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit Feuerwehruzufahrten zur Genehmigung einzureichen, der diesen Ansprüchen Rechnung trägt.
3. *Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.*
Es handelt sich dabei um eine in speziellen Bauvorschriften übliche Ausnahmeklausel.

9.4. Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe

Dem Areal des Stadions St. Jakob wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Dem Planungsgebiet wurde die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 zugeordnet (RRB vom 14. Dezember 1993). Diesen Regierungsratsbeschluss unterbreiten wir dem Grossen Rat entsprechend § 11 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt zur Genehmigung.

10. Auflage und Einspracheverfahren

Gemäss § 11 der Verordnung betreffend die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 können im Planaufgabeverfahren von den Berechtigten Einsprachen und von jedermann Bemerkungen eingereicht werden.

Die öffentliche Planaufgabe der Entwürfe des Überbauungsplanes mit speziellen Bauvorschriften, der Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien, der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe und des Umweltverträglichkeitsberichtes fand vom 30. März bis 28. April 1993 im Amt für Kantons- und Stadtplanung statt. Während dieser Zeit gingen fünf Einsprachen, wovon eine wieder zurückgezogen wurde, sowie zwei Bemerkungen ein.

Während der verwaltungsinternen Vernehmlassung war die Höhe des parallel zur St. Jakobs-Strasse geplanten Dienstleistungszentrums umstritten. Sowohl die Basler Denkmalpflege, als auch die damalige Stadtbildkommission wünschten eine Höhenreduktion. Das Amt für Kantons- und Stadtplanung hat die öffentliche Planaufgabe dennoch durchgeführt, da eine Höhenreduktion die Eckdaten des Regierungsrates umgestossen hätte.

10.1. Einsprachen und Bemerkungen zum Zonenrecht

– Einsprache der Christoph Merian Stiftung (CMS) vom 27. April 1993:

...«Der in der Planaufgabe vorgesehene Baukörper am Südrand des Stadions ist mit seiner westlichen Stirnseite gegen die vorerwähnten Baudenkmäler und die in der Schutzzone gelegenen Bauten und mit seiner Längsfassade gegen den Botanischen Garten gerichtet. Der Baukörper steht mit seiner Höhe von 40.0 m in einem offensichtlichen Missverhältnis zu den Baukörpern der geschützten Bauten. Er würde diese im erheblichen Masse beeinträchtigen und auf sie geradezu erdrückend wirken. Ferner würde die Bauhöhe den Blick aus dem Botanischen Garten gegen Norden beeinträchtigen und sich ihm als Riegel entgegenstellen.»...

Aufgrund von Gesprächen und einer Begehung mit der Genossenschaft Fussballstadion St. Jakob hat sich die CMS entschlossen, ihre Einsprache zurückzuziehen.

– Einsprache des Basler Heimatschutz vom 17. April 1993:

...«Die historischen, spätgotischen Bauten zu St. Jakob und die charakteristische St. Jakobs-Kapelle stehen an einem für die Basler und die Schweizer Geschichte bedeutsamen Ort. Zusammen mit dem Bahndamm und der bedeutend niedrigeren Sporthalle wird das geplante Dienstleistungszentrum diesen Ort einkesseln. Die Luftdistanz von der St. Jakobs-Kapelle bis zur Westfassade des Dienstleistungszentrums beträgt weniger als 100 m, was bewirkt, dass aus Sicht der St. Jakobs-Kapelle das Dienstleistungszentrum um mehr als das Doppelte höher erscheinen wird als die Sporthalle, es wird turmhoch aufragen. Wir bitten sie daher, die Höhenquote für das geplante Dienstleistungszentrum deutlich unter das Mass von 299,5 m ü. M. zu legen. Der Basler Heimatschutz erachtet die Höhenquote der Sporthalle St. Jakob als oberes Maximum.»...

RRB vom 21.09.1993

://: «Das Projekt für die Neuüberbauung des <Areal Stadion St. Jakob>, welches die Grundlage bildete für die Erarbeitung eines Überbauungsplanes und spezieller Bauvorschriften wird in der vorliegenden Form, ohne Reduktion der Gebäudehöhe des Dienstleistungsgebäudes entlang der St. Jakobs-Strasse und unter Beibehaltung der vom Regierungsrat formulierten Eckdaten für die speziellen Bauvorschriften bestätigt.»

Weil unterschiedliche Auffassungen zur Höhe dieses Gebäudes bestanden, führte das Baudepartement am 25. August 1993 eine Profilierung in situ durch, an der auch die Vertreter des privaten Basler Heimatschutz, der Basler Denkmalpflege und der Kommission für Raumplanungsfragen des Grossen Rates eingeladen wurden, um sich ein Bild von der Höhe des vorgesehenen Dienstleistungsgebäudes zu machen.

Wie schon dargelegt, unterstützt der Regierungsrat die Idee eines Stadionneubaus auf der wirtschaftlichen Grundlage einer kommerziellen Nutzung des Areals. Dies bedingt aber eine bestimmte Mindestgrösse an nutzbarer Bruttogeschossfläche. Die Gestaltung eines entsprechenden Gebäudevolumens ist angesichts der historischen Gebäude in der Umgebung ohne Zweifel anspruchsvoll, was im speziellen für die Lage und Höhe des Dienstleistungsgebäudes entlang der St. Jakobs-Strasse gilt.

Der Regierungsrat vertritt die Auffassung, dass die vorgelegte Gebäudehöhe aufgrund der Anordnung der einzelnen Baukuben zu verantworten sei und auf die denkmalgeschützten Bauten St. Jakob keine beeinträchtigende Wirkung ausgeübt wird.

Antrag: Abweisung der Einsprache.

– Einsprache der Bahnhofkühlhaus AG vom 21. April 1993:

...«Die Grundwasserfassung entlang der Birs, unser Pumpenhaus Birsstrasse 318 sowie die Grundwasserleitung vom Pumpenhaus zu unserem Betrieb bestehen seit 1932. Grundwasser ist nebst der Elektrizität der zweite Lebensnerv unseres Betriebs.

Wir erachten es daher als zwingend, dass diese Grundwasserleitung in allen Bauplänen eingezeichnet und als «Grundwasserleitung der Bahnhofkühlhaus AG» beschriftet ist.»...

In der Zwischenzeit haben Gespräche zwischen der Einsprecherin und den Projektverfassern stattgefunden mit dem Resultat, dass die Lage der Grundwasserleitungen der Bahnhofkühlhaus AG in den Plänen festgehalten wird.

Antrag: Die Einsprache wird als erledigt betrachtet.

– Bemerkung von J. Übelhart vom 4. Mai 1993:

«Bei allem Verständnis für ökologische Gesichtspunkte können wir nicht verstehen, dass das heutige Fassungsvermögen um ca. 60% (!) reduziert werden soll. 25 000 – für Basel – sind zuwenig.»

«Bei allem Verständnis für eine Redimensionierung und auch dafür, dass die Kapazitätsgrenze durchaus gelegentlich überschritten werden darf: 25 000 – für Basel – sind zuwenig.»...

Der Vorschlag, ein Stadion mit 25 000 Sitzplätzen zu erstellen, wurde von der Genossenschaft Stadion St. Jakob entwickelt. Der Regie-

rungsrat hat mit Beschluss vom 4. Juni 1991 die Anzahl von 25 000 Sitzplätzen für Fussballspiele als sinnvoll und ausreichend bezeichnet.

Die Zahl von 25 000 Sitzplätzen ist das Resultat einer sorgfältigen Abwägung und trägt der Tatsache Rechnung, dass mit der Vermietung von Büroräumen, Verkaufsflächen und Lagerräumlichkeiten jener Ertrag erwirtschaftet werden muss, der den Bau und Unterhalt des Stadions mitfinanziert.

Für Grossveranstaltungen, wie Konzerte, bietet das Stadion nach wie vor bis 50 000 Besuchern Platz.

– Bemerkung der Gemeinde Münchenstein vom 1. April 1993
Gesamthaft sieht der Gemeinderat durch das Vorhaben des Neubaus des Stadions St. Jakob mit kommerzieller Nutzung kaum negative, eher sogar positive Auswirkungen für seine Gemeinde Münchenstein.

10.2. Einsprachen und Bemerkungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung

Die nachfolgenden Ausführungen basieren auf den Mitberichten der zuständigen Fachstellen Bauinspektorat (BI), Lufthygieneamt beider Basel (LHA), Stadtgärtnerei (StG) und Verkehrsabteilung der Kantonspolizei BS (VA). Eine wesentliche Grundlage bildet der Bericht über die Beurteilung der Umweltverträglichkeit vom 13. Oktober 1993 (Beurteilungsbericht).

– Einsprache der Gemeinde Muttenz vom 28. April 1993

1. «Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung vom 26. März 1993 rechnet auf dem Territorium der Gemeinde Muttenz mit verfügbaren Abstellplätzen bei Grossanlässen für 1420 Personenwagen und 10 Bussen. Das heisst, dass die Parkplatzkapazität im unmittelbaren Umfeld der Sportanlage zu gering ist, um die in Aussicht genommenen Anlässe durchführen zu können, ohne unsere Wohnquartiere mit unerwünschtem Verkehr zu belasten.»

Verantwortliche Fachstelle: VA

Stellungnahme:

Die verfügbaren Parkorte in Basel-Stadt liegen vorwiegend in der Gewerbezone und sind über Hauptverkehrsstrassen mit der Autobahn verbunden.

Gemäss Umweltbericht vom 26. März 1993 (Ziff. 3.1.1) liegen 1420 (bzw. 17%) der 8500 derzeit verfügbaren Parkplätze in der Umgebung des Stadions auf Birsfelder und Muttenzer Boden.

Die Zuschauerzahl des Stadions verringert sich gegenüber heute je nach zugelassenen Mengen bei Fussballspielen von 50 000 auf 25 000 bis 35 000 Personen (oder um 50% bzw. 30%). Dementsprechend vermindert sich auch die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Personenwagen in der Umgebung des Stadions.

Antrag: Abweisung der Einsprache

2. «Die Untersuchung geht ferner davon aus, dass pro Jahr mit 0–5 Grossanlässen zu rechnen sei. Dazu ist festzustellen, dass unseres Wissens auf der bestehenden Anlage in den vergangenen Jahren bis 6 Grossanlässe stattgefunden haben. Warum für die Zukunft weniger Anlässe prognostiziert werden, ist für uns nicht ersichtlich.»

Verantwortliche Fachstellen: BI, LHA und VA

Stellungnahme:

Die Beeinträchtigung der Bevölkerung durch Grossanlässe ist weniger eine Frage der Anzahl, vielmehr ist jeder Anlass für sich massgebend betreffend Lärm, Art und Dauer des Anlasses, Art des Publikums und Witterung.

Im Umweltbericht wird von 0–5 Anlässen pro Jahr ausgegangen. Es ist somit zu prüfen, ob bei mehr als 5 Grossanlässen die Umweltverträglichkeit in Frage gestellt würde. Verweisend auf die Beurteilungsberichte ist festzuhalten, dass die Anzahl von Grossanlässen, solange sie nur vereinzelt stattfinden, für die durchschnittliche Luftbelastung nur von untergeordneter Bedeutung ist. Die Wahrscheinlichkeit, dass bei einem Grossanlass die Tagesgrenzwerte überschritten werden, wird zwar erhöht, die Umweltverträglichkeit kann deswegen jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden.

Im Durchschnitt wurden in den letzten Jahren ca. 4 Grossanlässe durchgeführt. 1992 waren 6 Grossveranstaltungen bewilligt, durchgeführt wurden nur 5 (Ausfall des Konzerts von Michael Jackson). Für das laufende Jahr sind 4 Anlässe definitiv vorgesehen. Die Veranstaltungen werden kommerziell betrieben und sind somit von der Wirtschafts- und Konjunkturlage abhängig. Es ist daher durchaus möglich, dass in einem Jahr keine Konzerte durchgeführt werden oder dass nicht alle Eintrittsbillette verkauft werden können. Einen Einfluss haben auch die Tourneeprogramme der Rockstars, die auf die Monate Juni–September beschränkt sind.

Die maximale Anzahl von Grossveranstaltungen wurden vom Vorsteher des Polizei- und Militärdepartementes auf 6 Anlässe pro Jahr begrenzt. Die Annahme von 0–5 Grossanlässen als Basis für die Betrachtungen im UVB entspricht folglich den Gegebenheiten und ist u.E. korrekt.

Antrag: Abweisung der Einsprache

3. «Obwohl im genannten Bericht ausgeführt wird, der Lärm würde vorwiegend in nordwestlicher Richtung ausstrahlen, zeigen die Grafiken, dass die Linien gleicher Lärmintensität in südöstlicher Richtung weiter vordringen als in nordwestlicher Richtung und damit Bereiche unserer Wohngebiete weiterhin beeinträchtigen.»

Zuständige Fachstelle: BI

Stellungnahme:

Die Schallausbreitung ist im ungestörten Freifeld in alle Richtungen gleich gross und gleich stark. Bei solchen Verhältnissen könnten die Schallausbreitungslinien (Isophonen) durch konzentrische Kreise dargestellt werden. In urbaner Umgebung finden wir keine solchen «Laborverhältnisse». Durch Reflexionen an Bauten, Geländeunebenheiten u.a.m., ergibt sich ein asymmetrisches Bild. Atmosphärische und meteorologische Einflüsse spielen ebenfalls eine grosse Rolle; sie sind aber so komplex, dass sie kaum sinnvoll in die Berechnungen der Schallausbreitung miteinbezogen werden können.

Damit Isophonenpläne in städtischen Gebieten überhaupt etwas aussagen, wird der Ausbreitungshorizont einige Meter über das Terrain verlegt. Dadurch werden annähernd ungehinderte Ausbreitungsverhältnisse erreicht. Topographisch höher gelegene Gebiete werden infolge eines grösseren Schalleinstrahlungswinkels stärker beeinflusst. Das südöstlich gelegene Gebiet wird deshalb stärker betroffen. Geländehindernisse oder höhere Bauten bilden Schallschatten, in deren Bereich die Pegel wesentlich niedriger sind. Bei Isophonenplänen mit einer im Westteil aufgestellten Bühne würden die Linien gleicher Schallintensität wesentlich weiter nach Osten verschoben. Die Verbesserungen, die durch den Neubau und die Begrenzung (des heute schon zur Anwendung kommenden) äquivalenten Dauerschallpegels (L_{eq}) von 100 dB(A) und des Maximalpegels von 120 dB(A) erreicht werden, ergibt an allen Orten ausserhalb des Stadions eine Schallreduktion von ca. 10 dB(A).

Es ist darauf zu achten, dass der Schalleistungspegel von ca. 130 dB(A) oder bei kurzen Show-Effekten (z.B. Feuerwerken) von 140 dB(A) nicht mit dem Schalldruckpegel verwechselt wird. Die Schalleistung kann nicht direkt gemessen werden, sondern wird aus dem Schalldruckpegel, der bestrahlten Fläche sowie aus den Abstands- und Raumverhältnissen berechnet.

Massgebend für die betroffenen Personen ist der am Immissionsort gemessene Schalldruckpegel. Für ein paar Stunden pro Jahr (während den Konzerten) werden die für den Strassenverkehr geltenden Immissionsgrenzwerte überschritten. Für Konzertveranstaltungen liegen keine Immissionsgrenzwerte vor. Das BUWAL erarbeitet aber gegenwärtig Vorschriften für Open-air- und Discoververanstaltungen. Dabei sollen die heute vom BI vorgeschriebenen (SUVA-empfohlenen) und kontrollierten Grenzwerte Anwendung finden. Sie basieren auf der Voraussetzung, dass ein Lärm von 87 dB(A) während einer Arbeitszeit von 40 Stunden/Woche keine nachweisbaren Schädigungen hervorruft. Werden diese Werte auf die Konzertdauer umgerechnet, ergibt sich für die Konzertbesucher ein akzeptabler Schallpegel (L_{eq}) von 100 dB(A).

Während den Konzerten vom 16.6.1993 («Guns'n Roses») und vom 20.6.93 («Metallica») wurde an der IBB, 8. OG, ein Leq von 61,3 dB(A) resp. 62,7 dB(A) ermittelt; zwischen 13.00 und 14.00 Uhr betrug der Pegel 58,4 dB(A) resp. 50,6 dB(A) am Sonntag. Die gemessenen Werte im Stadion betragen 97,4 resp. 99,6 dB(A).

Im Konzertsommer 1992 sind bei der Kantonspolizei Basel-Stadt insgesamt zwei Reklamationen eingegangen. Ca. 250 000 Personen haben die Konzerte besucht, was von einem öffentlichen Interesse zeugt. In diesem Jahr haben sich am 16. 6. 1993 zwei und am 20. 6. 1993 ca. sechs Personen über die Lärmeinwirkung bei der Polizei in Muttenz beschwert. In Basel sind keine Reklamationen eingegangen.

Die Belastung der Wohnquartiere durch Parkierer oder Parkplatzsuchende kann störend wirken. Eine quantitative Erfassung nach dem Verfahren der LSV ergibt allerdings keine wahrnehmbare Pegeländerungen. Diese Störung kann durch verkehrslenkende Massnahmen wirksam beeinflusst werden.

Antrag: Abweisung der Einsprache

Einsprache des Basler Naturschutz vom 26. April 1993

Verantwortliche Fachstelle für alle Einsprachepunkte: StG

1. «Für die wegfallende Ruderalfläche am Bahndamm ist ein angemessener Ersatz zu schaffen. Es ist zu prüfen, ob das Dach des Stadions in den Bahndamm hineingebaut und begrünt werden kann. Durch die Dachbegrünung mit einer Ruderalvegetation kann der Flächenverlust durch die Baumassnahmen ausgeglichen werden.

Unter Umständen ist sogar eine grössere Flächenausdehnung als vor den Baumassnahmen möglich. Da das Dach in den Damm hineinreicht, erhalten die dort lebenden Tierarten die Möglichkeit, sich ohne Schwierigkeiten einen neuen Lebensraum zu erschliessen. Die Verankerung im Erdreich des Dammes führt zur Stabilisierung des Daches. Die Dachbegrünung wirkt dämpfend auf die Lärmbelastungen durch Konzerte. Ausserdem schirmt die Bepflanzung das Dach vor übermässiger Sonneneinstrahlung und damit Hitzeentwicklung ab. Für das

Publikum unter dem Dach ergeben sich angenehmere Temperaturverhältnisse.»

Stellungnahme:

Die Forderung entspricht unserem Antrag Ziff. 9.1.5.4 des Beurteilungsberichtes. Sie ist sachlich begründet und aufwandmässig vertretbar.

Antrag: Gemäss Beurteilungsbericht Ziff. 9.1.5.4

2. «Es sind weitere Standorte für den Ersatz der zu fällenden Bäume zu suchen. Die angegebenen 30 Pflanzungen sind zu wenig. Eine Bepflanzung im Bereich des ungedeckten Parkplatzes bei der St. Jakob-Sporthalle ist zu prüfen.»

Stellungnahme:

Gemäss Beurteilungsbericht Ziff. 9.1.5.5 soll die Gesuchstellerin aufgefordert werden, u. a. auch Standorte für Ersatzpflanzungen von Bäumen auszuweisen. Beim Parkplatz der Sporthalle St. Jakob ist ein Ersatz allerdings nicht möglich, da dieser schon baumbestanden ist und zudem auf Münchensteiner Boden liegt. Beim Ersatz sämtlicher Bäume in der übrigen Umgebung nähme die Beschattung bisher offener Stellen stark zu, was der lichtliebenden Vegetation und insbesondere den Eidechsen nicht förderlich wäre.

Antrag: Ablehnung der Einsprache bzw. gemäss Beurteilungsbericht Ziff. 9.1.5.5.

3. «Das Vorkommen der Fledermäuse entlang der Birs ist im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung zu untersuchen und ihre Verbindung zu den Bäumen im Stadionbereich festzustellen.»

Stellungnahme:

Von der zuständigen Stadtgärtnerei/Fachstelle für Naturschutz wurde im Rahmen der Beurteilung des Pflichtenheftes keine Untersuchung der Fledermausvorkommen verlangt. Mittlerweile liegen Hinweise vor, dass Fledermäuse, die nach NHG Art. 24 landesweit geschützt sind, vorkommen. Im Beurteilungsbericht soll deshalb mit

Ziff. 9.1.5.1 die Gesuchstellerin aufgefordert werden, spätestens mit Baueingabe abzuklären, ob auf dem fraglichen Areal Fledermäuse vorhanden sind und wie diese allenfalls vor Beeinträchtigungen durch den Bau- und Betrieb des Projektes geschützt werden können.

Antrag: Gemäss Beurteilungsbericht Ziff. 9.1.5.1

4. «Ein Massnahmenkatalog zur Begrenzung der negativen Umwelteinflüsse ist verbindlich ins Bauprojekt aufzunehmen.»

Stellungnahme:

Der Umweltbericht weist in dieser Hinsicht tatsächlich Lücken auf. Die zuständige Fachstelle hat diese aber mit entsprechenden Auflagen schliessen können.

Antrag: Gemäss Beurteilungsbericht Ziff. 9.1.5 sowie 9.2.6

5. «Während der Bauphase muss ein Naturschutzfachmann die naturschutzrelevanten Bereiche begleiten.»

Stellungnahme:

Die Naturschutzfachstelle der Stadtgärtnerei wird die im Umweltbericht geforderten zusätzlichen Unterlagen prüfen und deren Umsetzung überwachen. Sie wird dabei – wo nötig – auch externe Berater/innen beiziehen. Die Übertragung dieser Verantwortung auf eine externe Person ist hingegen abzulehnen.

Antrag: Die Einsprache ist als erledigt zu betrachten.

6. «Die nötige Bewilligung des Polizei- und Militärdepartementes (PMD) ist einzuholen.»

Stellungnahme:

Die Stadtgärtnerei/Naturschutzfachstelle hat mit Schreiben vom 14. Juni 1993 dem PMD beantragt, die Bewilligung gemäss § 3 der Verordnung vom 27. November 1973 zum Schutze der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt zu erteilen, sofern den Anträgen im Beurteilungsbericht stattgegeben wird.

Antrag: Die Einsprache ist als erledigt zu betrachten.

11. Anträge und Beschlüsse

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

Basel, den 14. Dezember 1993

Im Namen des Regierungsrates
Der Präsident: Dr. M. Feldges
Der Staatsschreiber: Dr. E. Weiss

Dem Ratschlag beigelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11823 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 04.03.1993 (Verkleinerung)
- Zonenänderungsplan 11 813 A + B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21.01.1993 (Verkleinerungen)
- Überbauungsplan Nr. 11 814 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21.01.1993 (Verkleinerung)
- Modellfoto

Im Ratssaal aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11823 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 04.03.1993
- Zonenänderungspläne Nr. 11 813 A + B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21.01.1993
- Überbauungsplan Nr. 11 814 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21.01.1993
- Modellfoto
- Modell im Massstab 1:500
- Modell im Massstab 1:200

Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung neuer Bau- und Strassenlinien für das Areal Stadion St.Jakob zwischen St.Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates, beschliesst:

Die im Bau- und Strassenlinienplan Nr. 11 823 vom 4. März 1993 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung rot eingezeichnete Bau- und Strassenlinie an der St.Jakobs-Strasse und an der Gellertstrasse wird als generelle Linie im Sinne der §§ 1 ff. des Strassengesetzes vom 14. Januar 1937 genehmigt und die gelb punktierte Linie aufgehoben.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

**Grossratsbeschluss betreffend Änderung der Zonenzuweisung
für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse,
Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 5 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939, beschliesst:

Der Zonenänderungsplan Nr. 11 813B des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21. Januar 1993 wird verbindlich erklärt.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

**Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines
Überbauungsplanes,
Erlass spezieller Bauvorschriften für das Areal Stadion
St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse,
Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse**

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 8 des Hochbautengesetzes vom 11. Mai 1939¹⁾ sowie auf Art. 5 Abs. 3 der eidg. UVPV vom 19. Oktober 1988²⁾ beschliesst:

1. Der Überbauungsplan Nr. 11814 des Amtes für Kantons- und Stadtplanung vom 21. Januar 1993 für das Areal Stadion St. Jakob wird verbindlich erklärt.
2. Zum Überbauungsplan werden folgende spezielle Bauvorschriften erlassen:
 - 2.1. Bestandteil des Überbauungsplans bilden namentlich die dargestellten Baukuben, Schnitte Stockwerkszahlen, Profile, 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.

 - 2.1.1. Es dürfen höchstens 8000 m² NLF Verkaufs- und Ausstellungsflächen erstellt werden.
 - 2.1.2. Es dürfen höchstens 25 900 m² BGF Dienstleistungsflächen ohne Verkauf erstellt werden.
 - 2.1.3. Es dürfen namentlich Ateliers, Gewerberäume und Freizeiteinrichtungen von höchstens 2230 m² BGF erstellt werden.
 - 2.1.4. Sämtliche dem Betrieb und der Erschliessung des Stadions dienenden Flächen sowie ein zusätzliches Installationsgeschoss werden nicht als Nutzflächen angerechnet.
 - 2.1.5. Bauteile, wie die Tragkonstruktion für die Tribünenüberdachung, Beleuchtungs- und Antennenanlagen sowie Reklamevorrichtungen können die eingetragenen Profile und Höhenkoten überschreiten.
 - 2.2. Die Anlage ist hindernisfrei (behindertengerecht) auszuführen.
 - 2.3. Es ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit höchstens 290 Plätzen zu erstellen.

¹⁾ SG 730.100.

²⁾ SR 814.011.

- 2.4. Es sind mindestens 300 gedeckte Velo- und Mofaabstellplätze für die Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen zu schaffen.
- 2.6. Die Umgebungsflächen rund um die Stadionanlage dürfen nicht zum Parkieren oder zu Lagerzwecken, ausgenommen bei Veranstaltungen, verwendet werden.
3. Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen vom Überbauungsplan und von den speziellen Bauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum.

Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal und Birsstrasse

Vom

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag des Regierungsrates und gestützt auf § 11 Abs. 3 USG BS, beschliesst:

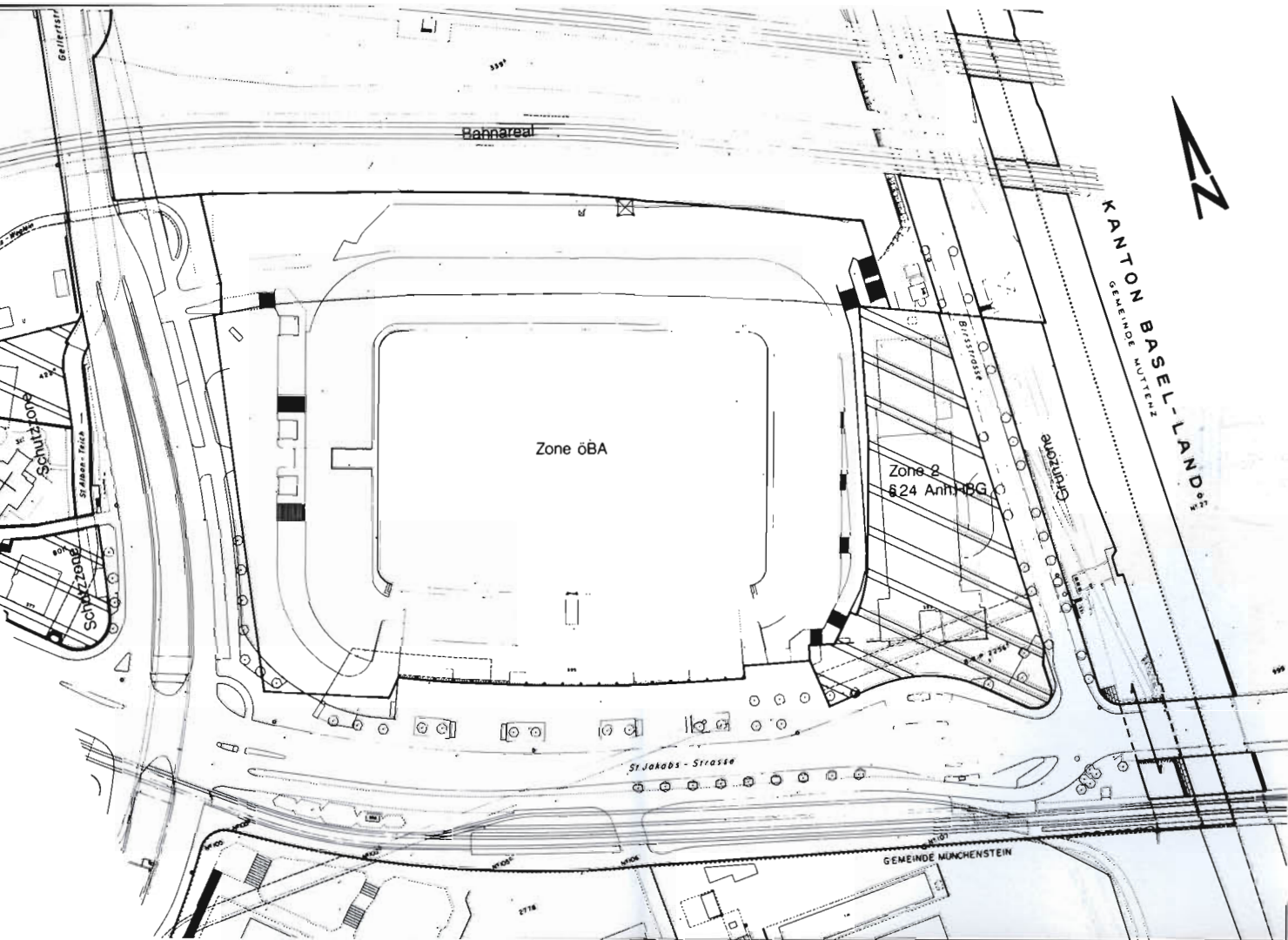
Der Regierungsratsbeschluss vom 14. Dezember 1993 betreffend die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird genehmigt.


Regierungsratsbeschluss betreffend die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe für das Areal Stadion St. Jakob zwischen St. Jakobs-Strasse, Gellertstrasse, Bahnareal, Birsstrasse

Vom 14. Dezember 1993

Dem «Areal Stadion St. Jakob» wird die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 zugeordnet.

Dieser Beschluss ist zu publizieren.



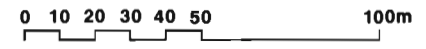

KANTON BASEL-STADT BAUDEPARTEMENT
AMT FÜR KANTONS- UND STADTPLANUNG (AKS)

AREAL STADION ST.JAKOB

ZWISCHEN ST.JAKOBS-STRASSE, GELLERTSTRASSE,
 BAHNAREAL UND BIRSSTRASSE

ZONENÄNDERUNGSPLAN

BESTEHENDE ZONE

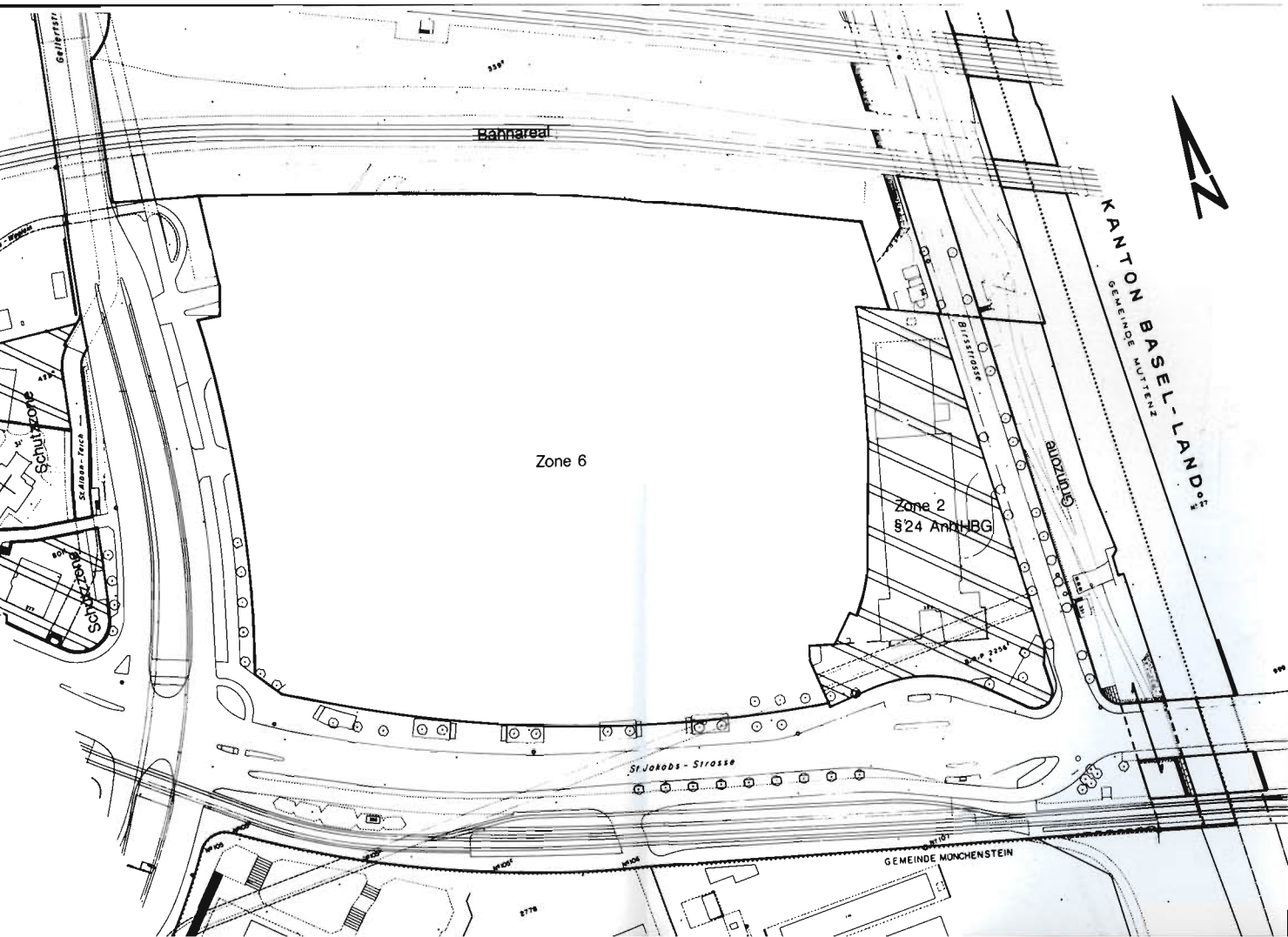


ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE	VOM 30. MÄRZ 93	28. APRIL 1993	DER KANTONSPLANER: 
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS	VOM 14. DEZ. 1993		
RATSCHLAG NR.	VOM		
GRB-BERICHT NR.	VOM		
GROSSRATSBESCHLUSS	VOM		
INKRAFTSETZUNG	AM		

RECHTSGRUNDLAGE: § 5 HBG

VERBINDLICHKEIT: GRUNDEIGENTUMSVERBINDLICH

MASSSTAB		ARCHIV-NR.	642	FORMAT:	
AUSFÜHRUNG		REV. 1	REV. 2	REV. 3	PLAN-NR.: 11813 A
DATUM	21.1.1993				
ENTW./GEZ.	bo				
KONTROLLE					



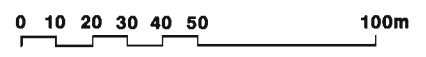
KANTON BASEL-STADT BAUDEPARTEMENT
 AMT FÜR KANTONS- UND STADTPLANUNG (AKS)

AREAL STADION ST.JAKOB

ZWISCHEN ST.JAKOBS-STRASSE, GELLERTSTRASSE,
 BAHNAREAL UND BIRSSTRASSE

ZONENÄNDERUNGSPLAN

NEUE ZONE



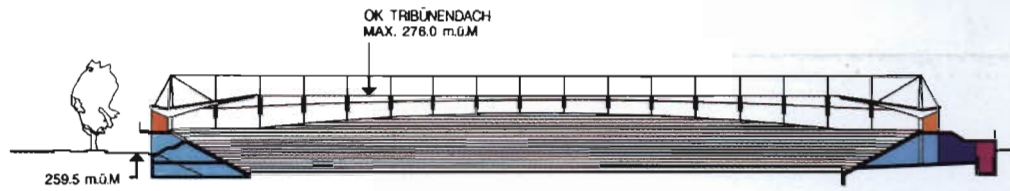
ÖFFENTLICHE PLANAUFLEGE VOM 30. MÄRZ 93 - 28. APRIL 1993
 REGIERUNGSRATSBESCHLUSS VOM 14. DEZ. 1993
 RATSCHLAG NR. VOM
 GRB-BERICHT NR. VOM
 GROSSRATSBESCHLUSS VOM
 INKRAFTSETZUNG AM

DER KANTONSPLANER:
Lucy K...

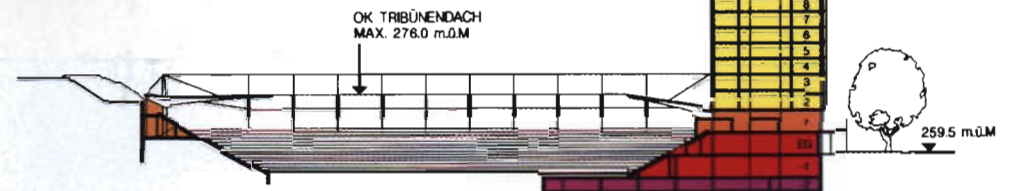
RECHTSGRUNDLAGE: § 5 HBG

VERBINDLICHKEIT: GRUNDEIGENTUMSVERBINDLICH

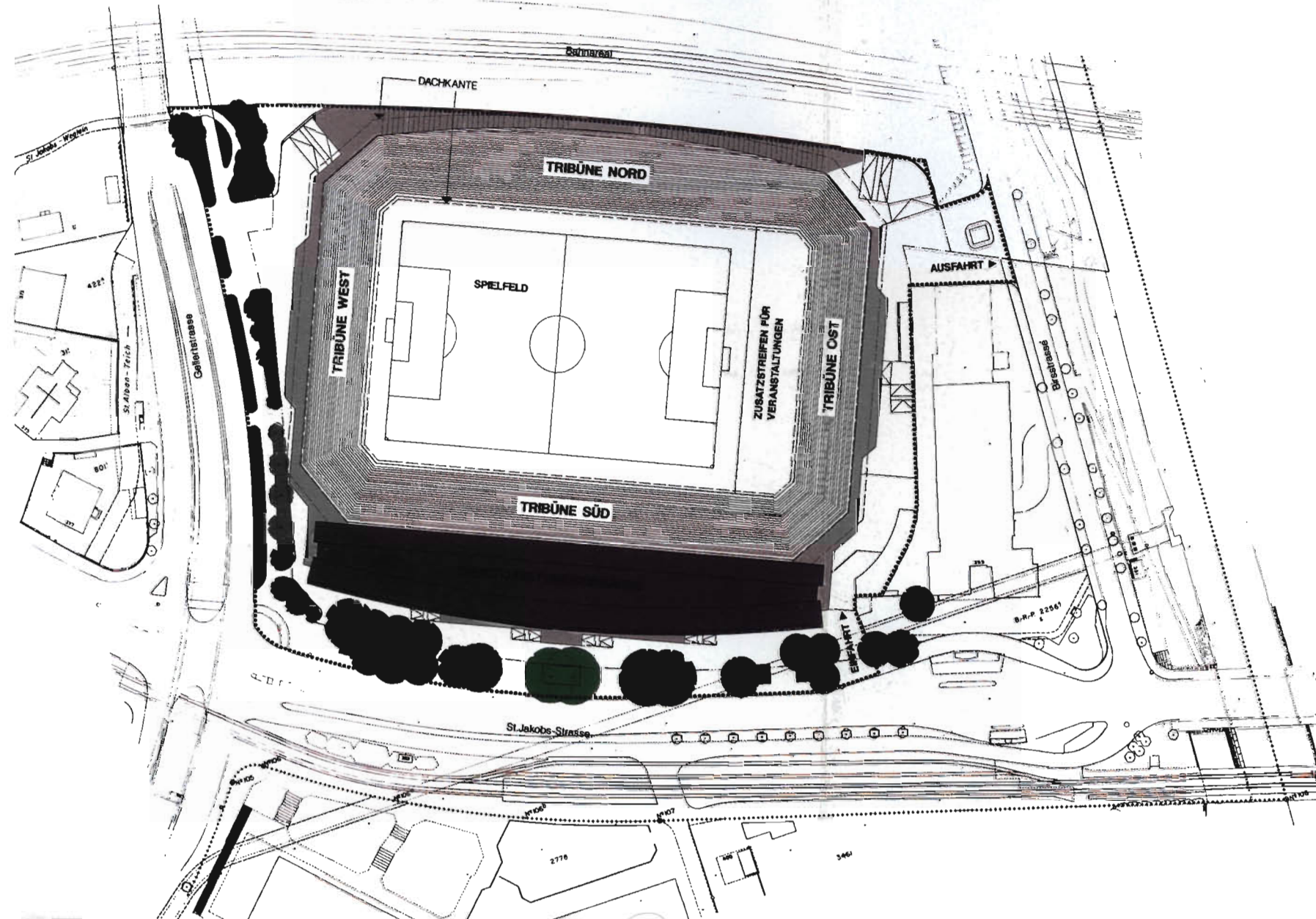
MASSSTAB	ARCHIV-NR. 642	FORMAT:		<table border="1"> <tr> <td>PLAN-NR.:</td> </tr> <tr> <td>11813</td> </tr> <tr> <td>B</td> </tr> </table>	PLAN-NR.:	11813	B
PLAN-NR.:							
11813							
B							
AUSFÜHRUNG	REV. 1	REV. 2	REV. 3				
DATUM	21.1.1993						
ENTW./GEZ.	bö						
KONTROLLE							



LÄNGSSCHNITT



QUERSCHNITT



0 5 10 15 20 25 50m

LEGENDE

- PLANUNGSPERIMETER
- - - - - FASSADENBAULINE
- — — — — PARZELLEGRENZE
- DIENSTLEISTUNGSFLÄCHEN OHNE VERKAUF
- VERKAUFS- UND AUSSTELLUNGSFLÄCHEN
- EINSTELLHALLE
- STADIONNUTZUNGEN
- GEWERBE, ATELIER, FREIZEITANLAGE
- ANLIEFERUNG, WARENUMSCHLAG
- T TECHNIK, INSTALLATIONSGESCHOSS



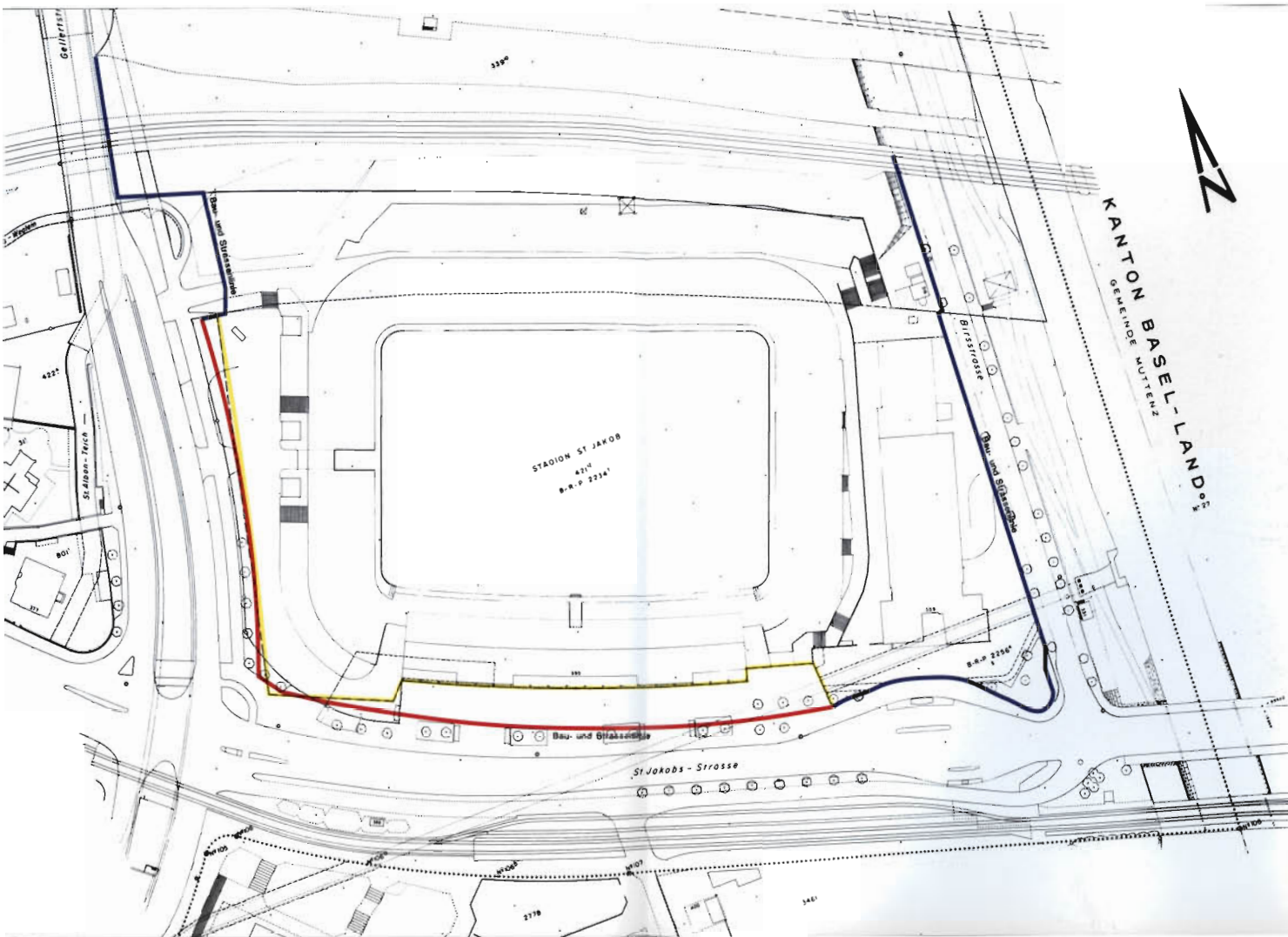
KANTON BASELSTADT BAUDEPARTEMENT
AMT FÜR KANTONS- UND STADTPLANUNG (AKS)


AREAL STADION ST. JAKOB

ZWISCHEN ST. JAKOBS-STRASSE, GELLERTSTRASSE,
BAHNAREAL UND BIRSSTRASSE

ÜBERBAUUNGSPLAN

OFFENLICHE PLANAUFLAGE NOK 303.284.1993		DESIGNIERUNGSPLANER	
REGIERUNGSRATSBESCHLUSSE VOLK 14.12.1993		D. K. K. K.	
SACHLAGENR.	VOM		
SBB-BERICHT NR.	VOM		
GROSSRATSBESCHLUSSE	VOM		
ANBAUFREIZUNG	JA		
RECHTSGRUNDLAGE: 8 HERB 1981 175.1939			
VERBÄNDLICHKEIT: EIGENTUMSVERBÄNDLICH			
MÄSSSTAB	ARCHIV-NR.	FORMAT	PLAN-NR.
AUFBEREITUNG	BEV. 1	BEV. 2	BEV. 3
DATUM	21.1.1995		11814
ENTWURFER	BS		
KONTROLLE			






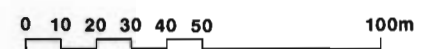

KANTON BASEL-STADT BAUDEPARTEMENT
AMT FÜR KANTONS- UND STADTPLANUNG (AKS)

AREAL STADION ST. JAKOB

ZWISCHEN ST. JAKOBS-STRASSE, GELLERTSTRASSE,
BAHNAREAL UND BIRSSSTRASSE

BAU- UND STRASSENLINIENPLAN

-  DIE GELBGESTRICHELTE BAU- UND STRASSENLINE WIRD AUFGEHOBEN
-  DIE BLAUE BAU- UND STRASSENLINE BLEIBT BESTEHEN
-  DIE ROTE BAU- UND STRASSENLINE WIRD NEU FESTGESETZT



ÖFFENTLICHE PLANAUFLAGE	VOM 30. MÄRZ 93 - 28. APRIL 1993	DER KANTONSPLANER:
REGIERUNGSRATSBESCHLUSS	VOM 14. DEZ. 1993	<i>Rene de Klerck</i>
RATSchLAG NR.	VOM	
GRB-BERICHT NR.	VOM	
GROSSRATSBESCHLUSS	VOM	
INKRAFTSETZUNG	AM	

RECHTSGRUNDLAGE: BB 1 II d StG v. 14.1.1937

VERBINDLICHKEIT: GRUNDEIGENTUMSVERBINDLICH

MASSSTAB	ARCHIV-NR.	642	FORMAT:	PLAN-NR.: 11823
AUSFÜHRUNG	REV. 1	REV. 2	REV. 3	
DATUM	4.3.1993			
ENTW./GEZ.	bö			
KONTROLLE				

