



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. 11/19/11G
Vom **11.05.2011**
P101295

Ratschlag Areal CityGate; Zonenänderung, Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen, Festsetzung eines Bebauungsplans sowie Abweisung von Einsprachen im Bereich Singerstrasse, St. Jakobs-Strasse und Zeughausstrasse (Areal CityGate)

10.1295.02, Bericht der BRK vom 23.03.2011

://: Zustimmung mit Änderung

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999¹ sowie auf § 11 des Umweltschutzgesetzes (USG) vom 7. Oktober 1983², nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 10.1295.01 vom 7. September 2010 sowie in den Bericht der Bau- und Raumplanungskommission und den Mitbericht der Umwelt-, Verkehrs- und Energiekommission Nr. 10.1295.02 vom 23. März 2011, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'220 des Hochbau- und Planungsamtes vom 9. November 2006 wird verbindlich erklärt.

II. Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Der Plan Nr. 13'225 des Hochbau- und Planungsamts vom 9. November 2006 zur Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufen wird genehmigt.

III. Bebauungsplan

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'221 des Hochbau- und Planungsamts vom 9. November 2006 wird verbindlich erklärt.
2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

¹ SG 730.100.

² SG 780.100.

- a. ¹ In den Baufeldern A, B, C und D dürfen Gebäude in Abweichung von der zulässigen Geschosszahl innerhalb der folgenden maximal zulässigen Gebäudehöhen und Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:
- Baufeld A: Gebäudehöhe: 33 m (307,5 m ü. M.) BGF: 9'500 m²
 - Baufeld B: Gebäudehöhe: 40 m (314,5 m ü. M.) BGF: 11'500 m²
 - Baufeld C: Gebäudehöhe: 25 m (299,5 m ü. M.) BGF: 9'000 m²
 - Baufeld D: Gebäudehöhe: 35 m (309,5 m ü. M.) BGF: 12'000 m²
 - Gesamtareal: BGF: 42'000 m²
- ² Messpunkt für die Gebäudehöhe ist das Niveau der Erschliessungsfläche (Bereich F) mit 274,5 m ü. M. Eine einheitliche Höhe der Gebäude ist nicht erwünscht. Der Höhenunterschied zwischen den Gebäuden muss mindestens 2 m betragen.
- ³ Im Baufeld E darf ein Gebäude gemäss Grundordnung (Zone 5) erstellt werden. Im Bereich der Villa gilt die Grundordnung (Schutzzone).
- b. Nutzungsübertragungen unter den Baufeldern sind zulässig, soweit dadurch auf keinem Baufeld die höchstzulässige BGF um mehr als 10% erhöht wird.
- c. Es sind nur begrünte Flachdächer erlaubt. Vorbehalten sind unbeachtliche Bauteile gemäss Bau- und Planungsgesetz. Reklameeinrichtungen dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.
- d. Zwischen den Bauten auf den Baufeldern C und D ist ein Gebäudeabstand von mindestens 5 m einzuhalten.
- e. Die im Situationsplan fett gekennzeichneten Baufeldseiten dürfen oberirdisch auf der gesamten Seitenlänge um höchstens 1,5 m durch Dächer und Vordächer überschritten werden.
- f. Zulässige Nutzungen sind Wohnflächen sowie Arbeitsflächen wie beispielsweise Büros, Gewerbe, Dienstleistungen oder Hotels. Auf einen Wohnanteil darf verzichtet werden. Verkaufsflächen sind zulässig, sofern sie den Hauptnutzungen dienen und 5% der zulässigen BGF nicht überschreiten.
- g. Die Fläche F dient der Erschliessung und als Frei- und Grünfläche. Oberirdisch dürfen nur der Erschliessung dienende Anlagen und Elemente der Freiflächengestaltung erstellt werden.
- h. Die Anzahl der zulässigen Abstellplätze richtet sich nach der Parkplatzgesetzgebung (Bestimmung der Anzahl Parkplätze auf Basis der jeweiligen Nutzung). ~~Sofern die durch diese Parkplätze verursachten Fahrten beschränkt werden, darf die berechnete Anzahl Parkplätze, die den Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen zugeordnet werden, um 30% erhöht werden.~~ Mit Ausnahme von 12 Parkplätzen für Besucherinnen und Besucher sind alle Parkplätze unterirdisch anzulegen. Die bestehenden Parkplätze rund um die Villa sind ~~sowohl von der Pflicht unterirdisch zu bauen, als auch von der Fahrtenbeschränkung~~ ausgenommen.
- i. ⁴ ~~Für die nicht dem Wohnen zugeordneten Parkplätze wird die zulässige Anzahl Fahrten beschränkt. Die Höchstzahl der erlaubten Fahrten (Zu- und Wegfahrten gesamthaft) beträgt maximal 265'000 pro Jahr. Grundlage dafür ist ein Nutzungsmix von 55% Dienstleistung, 5% Verkauf und 40% Wohnen. Die Zahl der tatsächlich erlaubten Fahrten wird im Baubewilligungsverfahren in Abhängigkeit vom Nutzungsmix definitiv festgesetzt und wie folgt ermittelt:~~
- ² ~~Dienstleistung: Für die gemäss Parkplatzgesetzgebung zulässige Anzahl Parkplätze werden 3 Fahrten für Beschäftigte und 4.5 Fahrten für Kundinnen und Kunden an jeweils 310 Tagen im Jahr angenommen. Das Verhältnis Beschäftigte/Kundinnen und Kunden beträgt 70% zu 30%.~~

- ~~Verkauf: Für die gemäss Parkplatzgesetzgebung zulässige Anzahl Parkplätze werden 7.5 Fahrten an 305 Tagen angenommen. Die Fahrtenzahl bei beiden Nutzungen wird basierend auf der nach Parkplatzgesetzgebung zulässigen Anzahl Parkplätze berechnet, ohne Zuschlag von 30%.~~
- ~~³ Parkplätze für Besucherinnen und Besucher: Für Parkplätze für Besucherinnen und Besucher werden Pauschal 2.5 Fahrten an 310 Tagen im Jahr angenommen.~~
- ~~⁴ Werden dem Wohnen oder der Villa zugeordnete Parkplätze an Dienstleistungsbetriebe oder Läden vermietet, so werden die dadurch verursachten Fahrten dem gesamten Fahrtenkontingent angerechnet. Die getrennte Erfassung dieser Fahrten ist durch technische Massnahmen (z.B. Zutrittsbadges) zu gewährleisten.~~
- ~~⁵ Bezüglich Erhebung der Fahrten, Berichterstattung, Kontrolle sowie den zu verfügbaren Sanktionen bei Überschreitung der bewilligten Jahresfahrtenzahl gelten die Vorschriften der allgemeinen Fahrtenmodellgesetzgebung sinngemäss.~~
- j.i. Wird die zulässige Bruttogeschossfläche gemäss lit. b in Etappen erstellt, so dürfen **darf** die zulässige Anzahl Parkplätze und Anzahl Fahrten nur im Verhältnis zur realisierten Nutzung erstellt und genutzt werden.
- k.j. Die Zu- und Wegfahrt muss über die St. Jakobs-Strasse erfolgen. Notwendige Anlieferungs- und Notfallfahrten dürfen auch über die Singerstrasse und die Zeughausstrasse erfolgen. Es ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen und zu kontrollieren, dass ausschliesslich notwendige Anlieferungs- und Notfallfahrten über die Zeughausstrasse erfolgen und eine Durchfahrt zur St. Jakob-Strasse oder zur Singerstrasse verhindert wird. Die Erschliessung von Baufeld E kann unabhängig davon über die Zeughausstrasse erfolgen.
- l.k. Die Inbetriebnahme der jeweiligen Gebäude in den Baubereichen A-D (Abnahme durch Bauinspektorat) darf erst erfolgen, wenn der zur Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte notwendige Lärmschutz gewährleistet ist.
3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan ausnahmsweise zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

IV. Abweisung der Einsprachen

Die im Ratschlag Nr. 10.1295.01 aufgeführten Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V. Publikation

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

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können (§ 113 Abs. 4 Bau- und Planungsgesetz).

Den Einsprecherinnen und Einsprechern 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 Einsprecherinnen und Einsprechern eine persönliche Mitteilung zuzustellen, dass ihre Einsprache obsolet geworden ist.

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

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweiserhebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.

Hinweis:

Pläne und Berichte zu diesem Beschluss sind unter folgendem Link einsehbar:

www.grosserrat.bs.ch/?gnr=10.1295