165

Basel
Bahnhof St. Johann / Voltastrasse [1)]

GRB vom 15. Januar 2003

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission und gestützt auf § 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 [2)], beschliesst:

1.

Der Bebauungsplan Nr. 12’730 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Februar 2002 (revidiert mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026 und ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 12’730 von Städtebau & Architektur vom 27. Februar 2025), basierend auf dem Richtplan Stadtentwicklung Äusseres St. Johann vom 23. März 1999, wird genehmigt und für verbindlich erklärt. [3)]

2.

Für die Bereiche A, B, C und D werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Bereich A

a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 13’600 m^2.
b) Die Wandhöhe auf der Baulinie sowie die Gebäudehöhe betragen maximal 25 m.
c) Um eine hohe städtebauliche Qualität der Bebauung zu erreichen, ist ein Varianzverfahren durchzuführen.
d) Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze beträgt 300.
e) Das zuständige Departement kann unter dem Bereich A, Zentrum, ein Geschoss für kommerzielle Nutzungen zulassen. Die dabei realisierte Bruttogeschossfläche wird von der zulässigen oberirdischen Bruttogeschossfläche des Bereichs A abgezogen.
f) Es ist kein Wohnanteil vorgeschrieben.

2.2 Bereich B

a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Bereich B beträgt gesamthaft: 34’600 m^2;

   für die Teilbereiche beträgt sie:

   B1 bis B3: 16’000 m^2,
   B4: 1’800 m^2,
   B5 bis B7: 12’800 m^2,
   B8: 4’000 m^2.

[1)] Teilaufhebung gemäss Ziff. VII des Bebauungsplans Nr. 226 vom 16. 5. 2018 (in Kraft seit 3. 12. 2018).
[2)] SG 730.100
[3)] Ziffer 1. geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

b) Die Freifläche von mindestens 50 % muss auch für erdgeschossige Bauten eingehalten werden, mit Ausnahme des Teilbereichs B4, wo eine Freifläche von mindestens 33⅓ % eingehalten werden muss.

c) Die maximale Wandhöhe auf der Baulinie beträgt 15 m, auf der Hofseite 19 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 24 m.

d) Die maximale Gebäudetiefe beträgt 18 m hinter der Baulinie. Mehr als 15 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.

e) Im Teilbereich B2 des Bebauungsplans darf die Fläche innerhalb der Punkte *i, j, k* und *l* oberirdisch nicht überbaut werden.

f) Im Teilbereich B6 ist eine Fussgängerverbindung von mindestens 3 m Breite gemäss Bebauungsplan zu schaffen. Diese Verbindung ist als Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch einzutragen.

g) Über das Varianzverfahren kann ein von den vorgenannten Bestimmungen abweichendes Projekt mit einem entsprechend ergänzenden Grossratsbeschluss realisiert werden.

h) Der Anteil von Wohn- und Arbeitsflächen wird für den Bereich B gesamthaft festgelegt. Es sind mindestens 20’000 m^2 BGF Wohnfläche vorgeschrieben. Innerhalb des Bereichs B ist ein Transfer von Wohn- und Arbeitsfläche gestattet.

2.3 Bereich C [3)]

a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Bereich C beträgt 28’100 m^2; für die Teilbereiche beträgt sie:

C1: 6’200 m^2,

C2: 13’300 m^2,

C3: 8’600 m^2.

b) Es ist keine Freifläche einzuhalten.

c) Die maximalen Wandhöhen auf der Baulinie und auf der Hofseite betragen für die Teilbereiche C1 und C3 je 15 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 20 m. Die Wandhöhen auf der Baulinie und auf der Hofseite sowie die Gebäudehöhe betragen für den Teilbereich C2 nördlich des Luzernerringviadukts maximal 25 m. Die Wand- und Gebäudehöhen auf der Baulinie und auf der Hofseite betragen für den Teilbereich C2 südlich des Luzernerringviadukts maximal 40 m.

d) Die maximale Gebäudetiefe beträgt 21 m hinter der Baulinie. Mehr als 15 m hinter der Baulinie liegende Gebäudeteile müssen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einen Abstand einhalten, der mindestens ihrer Tiefe entspricht.

e) An oder auf der Grenze zum Bahnareal sind Gebäudewände mit zur Belichtung anrechenbarer Fenster gestattet. Dies ist als Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch einzutragen. Es ist mit baulichen, technischen oder gestalterischen Mitteln sicherzustellen, dass gegen das Bahnareal die Planungswerte gemäss Umweltschutzgesetz (USG) Art. 24, eingehalten werden.

f) Auf beiden Seiten des Luzernerringviadukts muss je eine Lift- und/oder Treppenanlage erstellt werden können, welche den Zugang vom Bahnhofplatz zur S-Bahn und zu den Buslinien auf dem Viadukt sicherstellen. Die entsprechenden Flächen innerhalb der Punkte *a, b, g* und *h* so-

[3)] Teilaufhebung gemäss Ziff. VII des Bebauungsplans Nr. 229 vom 9. 1. 2019 (in Kraft seit 11. 6. 2020).

wie der Punkte *c, d, e* und *f* des Bebauungsplans, werden mit einer Dienstbarkeit gesichert, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf.

g) Die Fläche unter dem Luzernerringviadukt innerhalb der Punkte *b, c, f* und *g* im Teilbereich C2 des Bebauungsplans darf nur unterhalb der Brücke und, unter Berücksichtigung ihrer statischen Gegebenheiten, auch unterirdisch bebaut werden.

h) Vom Bahnhofplatz zum S-Bahn-Perron ist gemäss Bebauungsplan eine Fussgängerverbindung zur Erschliessung des Perrons sicherzustellen. Die Duldung durch die Grundeigentümer ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf.

i) Der Inanspruchnahme von Allmend unter dem Bahnhofplatz zu Gunsten von kommerziellen Nutzungen wird zugestimmt. Die Erweiterung dieser Nutzfläche ist in das Varianzverfahren für den Bereich A und den Teilbereich C2 einzubeziehen. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die im Bebauungsplan mit *«u»* bezeichnete Allmendparzellenfläche mit einem selbständigen und dauernden Baurecht zu belasten.

k) Der Inanspruchnahme von Allmend durch auskragende Gebäudeteile, über dem Erdgeschoss des Bereichs A, entlang dem Bahnhofplatz bis zu einem Mass von maximal 5 m über die Baulinie, wird zugestimmt. Die maximale BGF von 13‘600 m^2 darf dabei nicht überschritten werden. Der Regierungsrat wird ermächtigt, die im Bebauungsplan mit *«a»* bezeichnete Allmendparzellenfläche mit einem selbständigen und dauernden Baurecht zu belasten.

l) Es ist im Bereich C kein Wohnanteil vorgeschrieben.

2.4 Bereich D

a) Im Teilbereich D1 beträgt die maximale Wandhöhe 15 m, die maximale Gebäudehöhe 20 m. Gegen die Teilbereiche B8 und C1 beträgt die Dachneigung 35° a. T., gegen die Zone 7 beträgt die Dachneigung 45° a. T. Im Teilbereich D2 gilt die maximale Wand- und Gebäudehöhe der Zone 7.

b) An oder auf der Grenze zum Bahnareal sind Gebäudewände mit zur Belichtung anrechenbarer Fenster gestattet. Dies ist als Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch einzutragen. Es ist mit baulichen, technischen oder gestalterischen Mitteln sicherzustellen, dass gegen das Bahnareal die Planungswerte gemäss Umweltschutzgesetz (USG) Art. 24, eingehalten werden.

c) Ein Durchgang von mindestens 5 m Breite für Fussgänger, Velos und Notfahrzeuge, gemäss Bebauungsplan ist durch die Grundeigentümer jederzeit zu gewährleisten. Dies ist als Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch einzutragen.

d) Für Lastenzüge ist eine Wendefläche gemäss den einschlägigen Normen – im Bebauungsplan kreuzweise schraffiert – jederzeit freizuhalten. Dies ist als Dienstbarkeit, die ohne Zustimmung des zuständigen Departements nicht gelöscht werden darf, im Grundbuch einzutragen.

2.5 Für die Bereiche A bis D gilt:

Flachdächer über erdgeschossigen Bauten müssen mit einer genügend starken Substratschicht versehen werden, damit standortheimische Stauden und Sträucher gepflanzt werden können; auch über Einstellhallen müssen vereinzelt Bäume gepflanzt werden können.

3. Ausnahmen:

Das zuständige Departement kann ausnahmsweise Abweichungen von diesem Bebauungsplan zulassen, sofern die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

Dieser Beschluss ist zu publizieren; er unterliegt dem Referendum und wird nach Eintritt der Rechtskraft wirksam. [4)]

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/165.html

[4)] Wirksam seit 2. 3. 2003.