



Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt

Beschluss

Nr. **03/03/45G**
vom **15.1.2003**
P002273

Ratschlag betreffend Zonenänderungen, Erlass spezieller Bauvorschriften, Bau- und Strassenlinien und Lärmempfindlichkeitsstufen für das Gebiet Bahnhof St. Johann/Voltastrasse

Bericht der BRK Nr. 9198 vom 30.10.2002

://: Zustimmung

Grossratsbeschluss betreffend Zonenänderungen für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

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 1999¹, beschliesst:

Der Zonenänderungsplan, Neue Zonen Nr. 12'729 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Februar 2002, wird verbindlich erklärt.

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

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Bebauungsplan für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

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 1999¹, beschliesst:

1. Der Bebauungsplan Nr. 12'730 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Februar 2002 basierend auf dem Richtplan Stadtentwicklung Äusseres St. Johann vom 23. März 1999, wird genehmigt und für verbindlich erklärt.
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 m².
 - 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 m²;
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 .
 - b) Die Freifläche von mindestens 50 Prozent muss auch für erdgeschossige Bauten eingehalten werden, mit Ausnahme des Teilbereichs B4, wo eine Freifläche von mindestens 33 ¹/₃ Prozent 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.

¹ SG 730.100

- h) Der Anteil von Wohn- und Arbeitsflächen wird für den Bereich B gesamthaft festgelegt. Es sind mindestens 20'000 m² BGF Wohnfläche vorgeschrieben. Innerhalb des Bereichs B ist ein Transfer von Wohn- und Arbeitsfläche gestattet.

2.3 Bereich C

- a) Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für den Bereich C beträgt 28'100 m²; 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* sowie 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 Fussgänger Verbindung 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 m² 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.

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 den Planentwurf erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Grossratsbeschluss betreffend Genehmigung neuer Bau- und Strassenlinien für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission und gestützt auf §§ 101 Abs. 2 und 105 Abs. 1 BPG¹, beschliesst:

Die im Bau- und Strassenlinienplan Nr. 12'731 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Februar 2002 gelb dargestellten Linien werden aufgehoben und die rot eingetragenen Bau- und Strassenlinien im Sinne des Bau- und Planungsgesetzes genehmigt.

1. Der Regierungsrat kann gemäss § 106 Abs. 1 lit. f) BPG die Bau- und Strassenlinien für den Bereich A des Bebauungsplanes entlang der Voltastrasse West um maximal 3 m vor- oder zurückschieben, sofern das Ergebnis des Varianzverfahrens für diesen Bereich dies erforderlich macht.
2. Der Regierungsrat wird ermächtigt, den Erschliessungsplan inkl. den Profilen erst nach Abschluss der einzelnen Varianzverfahren festzusetzen.

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. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen den Planentwurf erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

¹ SG 730.100

Grossratsbeschluss betreffend Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission und gestützt auf § 11 Abs. 5 des Umweltschutzgesetzes Basel-Stadt (USG BS) vom 13. März 1991¹, beschliesst:

Dem Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse, gemäss Plan Nr. 12'732 des Hochbau- und Planungsamtes vom 11. Februar 2002, werden im Planungssperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufen III beziehungsweise IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986² zugeordnet.

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. Zum Rekurs wegen inhaltlicher Mängel ist nur berechtigt, wer ganz oder teilweise erfolglos Einsprache gegen den Planentwurf erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

¹ SG 780.100

² SR 814.41

Grossratsbeschluss betreffend die Einsprachen gegen die Zonenänderungen, den Erlass des Bebauungsplans (*respektive der speziellen Bauvorschriften*), der Bau- und Strassenlinien und der Lärmempfindlichkeitsstufen für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

Der Grosse Rat des Kantons Basel-Stadt, auf Antrag seiner Bau- und Raumplanungskommission, beschliesst:

Die Einsprachen

- der Shell (Switzerland), Baar vom 24. Mai 2000
- des Rolf Caviola, Basel vom 23. Mai 2000

gegen die Zonenänderungen, den Erlass spezieller Bauvorschriften (*neu: des Bebauungsplans*), der Bau- und Strassenlinien und der Lärmempfindlichkeitsstufen für das Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse werden, soweit die Anliegen nicht bereits erfüllt sind, abgewiesen.

Den Einsprechern ist eine Ausfertigung des sie betreffenden Entscheides zuzustellen, sobald die entsprechenden Grossratsbeschlüsse gefasst wurden.

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 den Planentwurf erhoben hat. Der Rekurs ist innerhalb von 10 Tagen nach Zustellung des Einspracheentscheides oder nach der Publikation dieses Beschlusses im Kantonsblatt beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.