

Bebauungsplan 226.A: Basel Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse (Areal VoltaNord) ¹⁾ (BP 226.A)

Vom 16. Mai 2018 (Stand 16. Juni 2026)

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt,

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ²⁾, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. [17.0090.01](#) vom 20. Juni 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. [17.0090.02](#) vom 26. Februar 2018,
beschliesst:

Für den Text des Bebauungsplans siehe Anhang.

¹⁾ Titel redaktionell ergänzt.

²⁾ SG [730.100](#)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
16.05.2018	03.12.2018	Erlass	Erstfassung	KB 19.05.2018
16.06.2026	16.06.2026	Anhang 01	Inhalt geändert	KB 24.06.2026

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	16.05.2018	03.12.2018	Erstfassung	KB 19.05.2018
Anhang 01	16.06.2026	16.06.2026	Inhalt geändert	KB 24.06.2026

226.A

Basel

Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse (Areal VoltaNord) ¹⁾

GRB vom 16. Mai 2018

Der Grosse Rat des Kantons Basel Stadt, gestützt auf die §§ 101 und 105 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ²⁾, nach Einsichtnahme in den Ratschlag des Regierungsrates Nr. 17.0090.01 vom 20. Juni 2017 sowie in den Bericht der Bau- und Planungskommission Nr. 17.0090.02 vom 26. Februar 2018, beschliesst:

I. Zonenänderung

Der Zonenänderungsplan Nr. 13'941 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 (revidiert mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026 und ersetzt durch Zonenänderungsplan Nr. 14'509 von Städtebau & Architektur vom 2. Juli 2025) wird verbindlich erklärt. ³⁾

II. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 13'939 des Planungsamtes vom 28. Oktober 2016 (revidiert mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026 und ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 13'939 von Städtebau & Architektur vom 11. März 2026) wird verbindlich erklärt. ⁴⁾

2. Zum Bebauungsplan werden folgende Vorschriften erlassen:

Verfahren

- a) Um eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern, sind auf den Baufeldern sowie für die öffentlich zugänglichen Flächen Varianzverfahren durchzuführen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen.
- b) Vor einer künftigen Bebauung sind in einem weiteren Planungsverfahren ergänzende Baubestimmungen über die einzelnen Baufelder im Rahmen von Bebauungsplänen zu erlassen. Von dieser Pflicht ausgenommen sind Baufeld 1 sowie Umnutzungen von bestehenden Bauten und befristete Nutzungen. Es darf gestützt auf ein Varianzverfahren vom Bau- und Planungsgesetz abgewichen werden. Unter Einhaltung der maximalen Bruttogeschossfläche gemäss lit. g und einer maximalen Gebäudehöhe von 30 m ist der Regierungsrat ermächtigt, die Bebauungspläne zu erlassen.
- c) Der Regierungsrat wird ermächtigt, innerhalb der Grünanlagezone eine Naturschutzzone festzulegen.
- d) Der Regierungsrat wird ermächtigt, auf Baufeld 5 eine Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse festzulegen und die maximale BGF im restlichen Baufeld 5 entsprechend anzupassen.

¹⁾ Titel redaktionell ergänzt.

²⁾ SG 730.100

³⁾ Ziff. I. geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

⁴⁾ Ziff. II. 1 geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

Nutzungsart

- e) Es sind in den Baufeldern 2, 4, und 5 folgende Mindestwohn- und Mindestarbeitsanteile einzuhalten:

	Mindestwohnanteil	Mindestarbeitsanteil
Baufeld 2:	40 %	40 % *
Baufeld 4:	80 %	—
Baufeld 5:	60 %	—

*davon 50 % im nördlichen Bereich des Baufelds

Im Baufeld 2 und im Total der Baufelder 4 und 5 sind jeweils Träger des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu mindestens 30 % am realisierten Wohnanteil mittels Abgabe im Baurecht zu berücksichtigen.

- f) Zwischen Baufeldern 3 und 5 ist eine unterirdische private Nutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der Zone 7.

Nutzungsmass

- g) In den Baufeldern 1 bis 5 dürfen Gebäude mit den folgenden maximal zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) erstellt werden:

Baufeld 1:	gemäss Grundordnung
Baufeld 2:	63'000 m ²
Baufeld 3:	gemäss Grundordnung
Baufeld 4:	24'000 m ²
Baufeld 5:	28'000 m ²

- h) Ein Nutzungstransfer zwischen den Baufeldern ist möglich, setzt jedoch eine alle davon betroffenen Baufelder übergreifende städtebauliche Studie analog lit. a voraus.
- i) Im Erdgeschoss realisierte Veloabstellplätze werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet, wenn sie 30 % der Erdgeschossfläche nicht überschreiten.
- j) Öffentliche Turnhallen werden zur Bruttogeschossfläche nicht angerechnet.

Vielfalt

- k) Baufeld 2 ist in drei bis fünf Baufelder zu unterteilen. Dabei sind mindestens zwei qualitativ hochstehende Querachsen für den Langsamverkehr zu realisieren.
- l) In den im Bebauungsplan dafür definierten Flächen haben die Erdgeschosse strassenseitig eine Geschosshöhe von mindestens 4,5 m aufzuweisen. Gemessen wird von Oberkante Boden Erdgeschoss (Rohbau) bis Unterkante Boden 1. Obergeschoss (Rohbau). Abweichungen davon sind gestützt auf ein Varianzverfahren gemäss lit. a möglich.

Natur- und Freiflächen

- m) Es ist innerhalb der westlichen Grünanlagezone eine Naturschutzzone mit einer Fläche von mindestens 1,25 ha festzulegen und eine entsprechende Schutzverordnung zu erlassen. Diese bezweckt den Schutz der trockenwarmen Ruderalvegetation mit den entsprechenden Tier- und Pflanzenarten sowie dem überregionalen Biotopverbund trockenwarmer Lebensräume. Es sind jegliche Nutzungen untersagt, welche den Schutzzwecken widersprechen. Es ist durch gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Schutzzwecke eingehalten werden. Eine mit dem Artenschutz vereinbare Erholungsnutzung ist auf maximal 20 % der Fläche zulässig.

Erschliessung und Parkierung

- n) Im Bereich der mit einem Pfeil markierten Stellen sind qualitativ hochwertige, öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Diese sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch sicherzustellen.
- o) Auf Baufeld 3 sind bis zu 150 unterirdische, nutzungsunabhängige Parkplätze realisierbar. Neubauten sind von dieser Regelung ausgenommen.

Lärm

- p) Es gelten in allen Baufeldern die Immissionsgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung minus 5 dB. Der Regierungsrat kann für städtebaulich, architektonisch und lärmtechnisch sinnvolle Lösungen Ausnahmen von den im ersten Satz genannten Lärmgrenzwerten bis zu den Immissionsgrenzwerten für einzelne Gebäudeteile gewähren.

Störfall

- q) Bauten und Nutzungen sind so zu realisieren, dass die Sicherheit der Bevölkerung neben den risikorelevanten Anlagen nicht übermässig gefährdet wird und die Risiken tragbar bleiben.
- r) In den Baufeldern 2, 4 und 5 ist die Ansiedlung von Betrieben, welche bei ausserordentlichen Ereignissen Personen schwer schädigen können, ausgeschlossen.

Entwässerung

- s) Überall wo technisch und wirtschaftlich möglich, sind Installationen für die Grauwassernutzung vorzusehen. Ist dies nicht möglich, ist das anfallende Meteorwasser auf den Baufeldern versickern zu lassen.

Energie

- t) Für neu zu erstellende Wohn-, Büro- und Schulbauten gelten zusätzlich zum kantonalen Energiegesetz die Zielwerte des SIA-Effizienzpfads Energie. Für Umbauten, Um- und Zwischenutzungen gilt das kantonale Energiegesetz.

III. Nichteintreten auf Einsprachen

Auf die im Ratschlag Nr. 17.0090.01 in Kapitel 8 aufgeführten Einsprachen wird nicht eingetreten.

IV. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan

Die Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Plan Nr. 13'945 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 (revidiert mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026 und ersetzt durch Lärmempfindlichkeitsstufenänderungsplan Nr. 14'513 von Städtebau & Architektur vom 2. Juli 2025) wird genehmigt.⁵⁾

V. Änderung Wohnanteilplan

Änderung des Wohnanteils gemäss Plan Nr. 13'943 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 (revidiert mit Regierungsratsbeschluss vom 16. Juni 2026 und ersetzt durch Wohnanteiländerungsplan Nr. 14'511 von Städtebau & Architektur vom 2. Juli 2025) wird genehmigt.⁶⁾

⁵⁾ Ziff. IV. geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

⁶⁾ Ziff. V. geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

VI. Festlegung Bau- und Strassenlinien

Die Änderung der Bau- und Strassenlinien gemäss Plan Nr. 13'946 des Planungsamts vom 28. Oktober 2016 wird genehmigt.

VII. Teilaufhebung Bebauungsplan Nr. 165

Der Grossratsbeschluss betreffend den Bebauungsplan Bahnhof St. Johann / Voltastrasse vom 15. Januar 2003 wird in den Bereichen, wo der Bebauungsplan Nr. 165 vom Bebauungsplan VoltaNord überlagert wird, aufgehoben.

VIII. Ausgabenbewilligung Planung

Für die Planung der Allmendflächen der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 1'350'000 bewilligt.

IX. Ausgabenbewilligung Finanzierung Landerwerbskosten

- a) Für die Finanzierung der Landerwerbskosten der Arealentwicklung VoltaNord werden einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 2'390'000 bewilligt.
- b) Der Regierungsrat wird ermächtigt, weitere einmalige Ausgaben für die Finanzierung der Landerwerbskosten zu bewilligen:

Flächen zwischen Bau- und Strassenlinie Fr. 100/m² max. Fr. 350'000
(Stand: Bebauungsplan VoltaNord)

X. Publikation

Dieser Beschluss ist zu publizieren. Er unterliegt dem Referendum und tritt am fünften Tag nach der Publikation des unbenutzten Ablaufs der Referendumsfrist oder im Falle einer Volksabstimmung am fünften Tag nach Publikation der Annahme durch die Stimmberechtigten in Kraft. ³⁾

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
<https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/394.html>

³⁾ In Kraft seit 3. 12. 2018.