

**Bebauungsplan 226.B: Basel Lysbüchelstrasse / Elsässerstrasse /
Gleisanlage (Areal VoltaNord)
(BP 226.B)**

Vom 11. Januar 2022 (Stand 16. Juni 2026)

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt,

gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ¹⁾ und ergänzend zum Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage vom 16. Mai 2018,
beschliesst:

Für den Text des Bebauungsplans siehe Anhang.

¹⁾ SG [730.100](#)

Änderungstabelle - Nach Beschluss

Beschluss	Inkrafttreten	Element	Änderung	Fundstelle
11.01.2022	20.01.2022	Erlass	Erstfassung	KB 15.01.2022
16.06.2026	16.06.2026	Anhang 01	Inhalt geändert	KB 24.06.2026

Änderungstabelle - Nach Artikel

Element	Beschluss	Inkrafttreten	Änderung	Fundstelle
Erlass	11.01.2022	20.01.2022	Erstfassung	KB 15.01.2022
Anhang 01	16.06.2026	16.06.2026	Inhalt geändert	KB 24.06.2026

226.B**Basel****Lysbüchelstrasse / Elsässerstrasse / Gleisanlage (Areal VoltaNord)**

RRB vom 11. Januar 2022

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 ¹⁾ und ergänzend zum Grossratsbeschluss betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage vom 16. Mai 2018, beschliesst:

I. Festsetzung eines Bebauungsplans

1. Der Bebauungsplan Nr. 14'299 von Städtebau & Architektur vom 16. Juni 2021 mit Revisionsdatum vom 6. Februar 2026 wird verbindlich erklärt. ²⁾
2. Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Festsetzung eines Bebauungsplans im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage vom 16. Mai 2018 werden folgende Vorschriften erlassen:

2.1 Bebauung

- a) Zur Erreichung einer hohen architektonischen und landschaftsarchitektonischen Qualität können qualitätssichernde Verfahren eingefordert werden.
- b) Die Gebäude auf den Baufeldern 2 und 4 sind innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Baubereiche zu realisieren. Das städtebauliche Konzept für Baufeld 5 ist in einem qualitätssichernden Verfahren zu definieren. An der Elsässerstrasse sind Abweichungen von der Baulinie zulässig.
- c) Es gelten folgende Maximalmasse:

Unter- baufeld	Anzahl Vollgeschosse	Wandhöhe Hauptbauten	Wandhöhe Anbauten	BGF
2.1	8 G	28.50 m	21.00 m	15'765 m ²
2.2	8 G	28.50 m	18.50 m	11'460 m ²
2.3	8 G	28.50 m	25.50 m	14'550 m ²
2.4	8 G	30.00 m	25.50 m	21'225 m ²
4.1	9 G	30.00 m	-	11'220 m ²
4.2	8 G	28.50 m	-	12'780 m ²
5	10 G	30.00 m		28'000 m ²

Nutzungstransfers zwischen den Baufeldern und Unterbaufeldern sind zulässig, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird. In den Neubauten auf Baufeld 5 sind Nichtwohnnutzungen im Erdgeschoss unabhängig vom Mindestwohnanteil zulässig. Innerhalb des Areals gehen die Maximalhöhen den Lichteinfallswinkeln vor. Angerechnet werden Fenster mit einem Lichteinfallswinkel von höchstens 60°.

¹⁾ SG 730.100

²⁾ Ziff. I. geändert durch RRB vom 16. 6. 2026

- d) Mindestens 20 % der auf Baufeld 2 realisierten BGF sind auf Unterbaufeld 2.4 als Arbeitsflächen zu realisieren.
- e) Dachgeschosse sind mit Ausnahme innerhalb der Dachprofillinie befindlicher, gemeinschaftsfördernder Infrastruktur nicht zulässig. Treppenhäuser und Liftschächte zur Erschliessung der Dachterrassen oder gemeinschaftsfördernder Infrastruktur sind zulässig und müssen bis zu ihrer Maximalthöhe vom 3,5 m keinen Abstand zur Fassade einhalten. Gebäudeteile und technische Aufbauten auf dem Dach zählen nicht zur Gebäudehöhe. Sowohl gemeinschaftsfördernde Infrastruktur als auch Photovoltaikanlagen auf Dachflächen sind mit Begrünung zu kombinieren.
- f) Auf dem Baufeld 4 dürfen Erker maximal 3.0 m breit sein.
- g) Am Ostrand des Baufelds 2 darf die Baulinie höchstens um 3.0 m durch Vordächer im Erdgeschoss überschritten werden.
- h) Die Haupteerschliessung der Unterbaufelder erfolgt zur öffentlichen Erschliessung hin.
- i) An den im Bebauungsplan kreuzschraffierten Lagen sind im Erdgeschoss quartierdienliche Nutzungen zu realisieren.
- j) An den im Bebauungsplan schraffierten Lagen darf Wohnnutzung im Erdgeschoss 40 % der strassenseitigen Fassadenlänge pro Unterbaufeld nicht überschreiten.
- k) In den im Bebauungsplan schraffierten und kreuzschraffierten 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). Auf dem Unterbaufeld 4.2 ist bei der südlichen kreuzschraffierten Fläche eine Unterschreitung der Mindestgeschosshöhe zulässig.

2.2 Freiräume

- a) Die Grün- und Freiräume auf den Baufeldern sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten und auch für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Mit der ersten Baueingabe pro Baufeld ist ein verbindliches Umgebungs- und Entwässerungskonzept für das gesamte Baufeld einzureichen.
- b) Auf dem Baufeld 2 sind mindestens 50 % der Fläche hinter der Baulinie, die unbebaut bleibt, als Garten oder Grünfläche anzulegen. Auf den Baufeldern 4 und 5 sind mindestens zwei Drittel der Fläche hinter der Baulinie, die unbebaut bleibt, als Garten oder Grünfläche anzulegen. Auf Baufeld 5 kann eine Unterschreitung dieser Flächen bewilligt werden, um Erschliessungsbedürfnisse und Schulnutzungen zu berücksichtigen.
- c) Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden. Innerhalb der Grün- und Freiräume auf Baufeld 2 sind 10 Bäume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen.
- d) Die zwischen der Bau- und der Strassenlinie liegende Grundstücksfläche ist bei Nichtwohnnutzungen angemessen zu begrünen. Sie muss vom öffentlichen Grund nicht abgegrenzt werden.

2.3 Lärm

- a) Können die Anforderungen an die verschärften Lärmgrenzwerte gemäss Ziff. 2 lit. p des Bebauungsplans 226.A nicht erfüllt werden, sind die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes zu orientieren und die Gebäude durch bauliche und gestalterische Massnahmen vor Lärm zu schützen.

2.4 Störfall

- a) Auf den Unterbaufeldern 2.2, 2.3 und 2.4 sind sensible Nutzungsarten nicht zulässig, solange die massgeblichen Gefahrenquellen in der Umgebung vorhanden sind.
- b) Für das Unterbaufeld 2.3 sowie für die bahnseitigen Gebäudeteile des Unterbaufelds 2.4 sind Fluchtwege auf der gefahrenabgewandten Seite zu realisieren, solange die massgeblichen Gefahrenquellen in der Umgebung vorhanden sind.

2.5 Erschliessung und Parkierung

- a) Im Bereich der im Bebauungsplan dargestellten öffentlichen Erschliessungswege sind qualitativ hochwertige, öffentliche Wegverbindungen zu realisieren. Diese sind mit einer Dienstbarkeit zugunsten des Kantons im Grundbuch sicherzustellen.
- b) Bei der Berechnung der maximalen Anzahl Parkplätze gelten folgende zusätzliche Reduktionsfaktoren gegenüber der Parkplatzverordnung:

- Ladengeschäfte: 0.5

- Wohnen: 0.3

Bei den Parkplätzen für Wohnnutzung sind folgende Mindestvorgaben einzuhalten:

Baufeld	Anzahl Besucherparkplätze	davon Behindertenparkplätze
2	16	4
4	10	-
5	7	2

Eine Mehrfachnutzung von Parkplätzen ist zulässig.

- c) Auf den Baufeldern sind oberirdisch keine Autoabstellplätze zulässig. Ausgenommen sind Behindertenparkplätze, sofern keine Tiefgarage erstellt wird. Für Baufeld 4 sind die notwendigen Parkplätze auf anderen Baufeldern zu realisieren.
- d) Es ist für jedes Baufeld ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

3. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

II. Änderungen Bau- und Strassenlinien

Der Bau- und Strassenlinienänderungsplan Nr. 14'300 von Städtebau & Architektur vom 24. September 2021 wird verbindlich erklärt.

III. Publikation

Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Er tritt am fünften Tag nach der Publikation in Kraft. ²⁾

Link zu den Bebauungsplänen und Dokumenten in OEREBlex im Geoportal:
<https://oereblex.bs.ch/api/geolinks/1029.html>

²⁾ In Kraft seit 20. 1. 2022.