



Basel, 9. Februar 2026

Arealentwicklung VoltaNord

Erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

Änderung der Bebauungspläne Nr. 226A und 226B für das Gebiet VoltaNord im Bereich Lysbüchelstrasse, Elsässerstrasse, Gleisanlage

Änderung eines Teils des Bebauungsplans Nr. 165 im Gebiet Bahnhof St. Johann / Voltastrasse

Zonenänderung, Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Änderung Wohnanteilplan und Änderung Bau- und Strassenlinien

1. Ausgangslage

Auf dem Gewerbe- und Industrieareal VoltaNord, auch Lysbüchel-Areal genannt, entstehen rund 2'000 bis 2'500 neue Arbeitsplätze sowie Wohnraum für 1'500 bis 2'000 EinwohnerInnen. Die Arealentwicklung ermöglicht eine Verdichtung der heutigen Wirtschaftsflächen im Norden sowie eine Erweiterung des bestehenden Wohnquartiers im Süden. Der Bebauungsplan erster Stufe VoltaNord (226A) wurde am 16. Mai 2018 vom Grossen Rat beschlossen und von der Stimmbürgerin in einem Referendum zum Grossratsbeschluss deutlich bestätigt. Nach einer weiteren Vertiefung der Planung hat der Regierungsrat am 11. Januar 2022 den Bebauungsplan zweiter Stufe (226B) mit Fokus auf die Baufelder 2, 4 und 5 beschlossen. Diese Bebauungspläne bilden die Grundlage für die Detailplanung der Grünanlagen, Strassen und Neubauten. Die Ausgabenberichte zu den zwei neuen Grünanlagen – dem Lysbüchelplatz und dem Saint-Louis-Park – wurden am 18. September 2024 vom Grossen Rat genehmigt.

Die Planung hat inzwischen einen Stand erreicht, der eine Präzisierung und Aktualisierung der vorhandenen Rechtsinstrumente (Bau- und Strassenlinien, Zonenplan usw.) zulässt. Die Präzisierungen sind eine Voraussetzung für die Neuparzellierung der Grünflächen und den Erwerb der künftigen Allmendflächen durch den Kanton.

2. Rechtliche Änderungen

2.1 Flächentausch im Saint-Louis-Park

Der Nachtrag vom 11. Januar 2022 zum städtebaulichen Rahmenvertrag vom 3. Juli 2017 zwischen dem Kanton Basel-Stadt, der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und den Schweizerischen Bundesbahnen sieht mehrere Strassen- und Weglinienanpassungen im Bereich Saint-Louis-Park vor. Diese werden wie folgt begründet:

1. SBB Infrastruktur hat die Lage ihrer Interessenslinie leicht angepasst. Die Interessenslinie der SBB definiert den äusseren Perimeter der Fläche, die aktuell oder in Zukunft für Bahnzwecke genutzt werden soll. Im vorliegenden Verfahren werden der Bebauungsplan 226A, der Bebauungsplan 165, die Weglinie zwischen Gleisfeld und Saint-Louis-Park sowie der Zonenplan, der Lärmempfindlichkeitsplan und der Wohnanteilplan an die neue Interessenslinie angepasst.
2. Die Volta Haus AG an der Saint-Louis-Strasse benutzt die Fläche direkt nördlich ihrer Baurechtsparzelle 1/2725 zur Erschliessung einer Laderampe auf ihrer Baurechtsparzelle (siehe blaues Rechteck unten). Ohne die Erschliessungsfläche wäre die Rampe nicht mehr benutzbar. Um die Erschliessung der Rampe auch in Zukunft zu gewährleisten, wurde mit der Volta Haus AG und den SBB als Baurechtsgeberin vereinbart, dass der Südrand des Saint-Louis-Parks etwas nach Norden verschoben werden soll. Im vorliegenden Verfahren werden der Bebauungsplan 226A, der Bebauungsplan Nr. 165, die Bau- und Strassenlinien, der Zonenplan, der Lärmempfindlichkeitsstufenplan und der Wohnanteilplan daran angepasst. Die Erschliessungsfläche kommt neu in die Industrie- und Gewerbezone sowie ins Baufeld D1 des Bebauungsplans Nr. 165. Damit gelten sowohl für die Baurechtsparzelle 1/2725 als auch für die neue Fläche in der Zone 7 die gleichen baurechtlichen Vorgaben. Es handelt sich dabei grösstenteils um eine Wiederherstellung des Grossratsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 165 vom 15. Januar 2003.

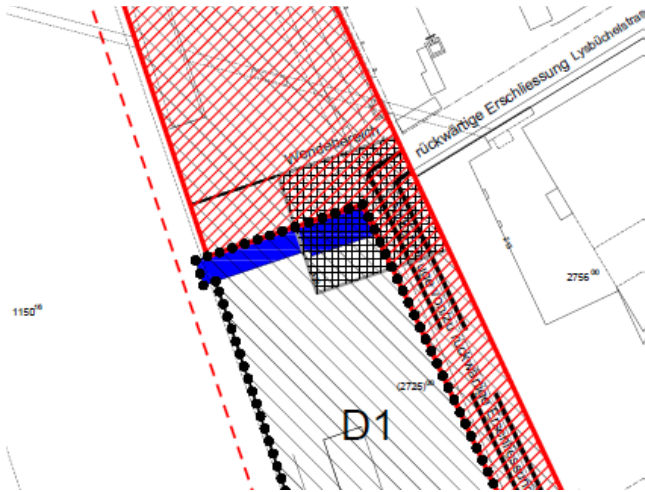


Abb. 1: Erschliessungsfläche Volta Haus im Bebauungsplan Nr. 165
 (blau dargestellt, neu: Baufeld D1)

Die zwei oben erläuterten Änderungen führen zu einem Verlust an Grünflächen, die jedoch durch eine neue dreieckförmige Grünanlagenzone auf dem bisherigen Baufeld 1 im Norden des Areals vollständig kompensiert werden soll (Abb. 2). Der Bebauungsplan 226A, die Weglinien, der Zonenplan und der Lärmempfindlichkeitsstufenplan werden in vorliegenden Verfahren entsprechend angepasst.

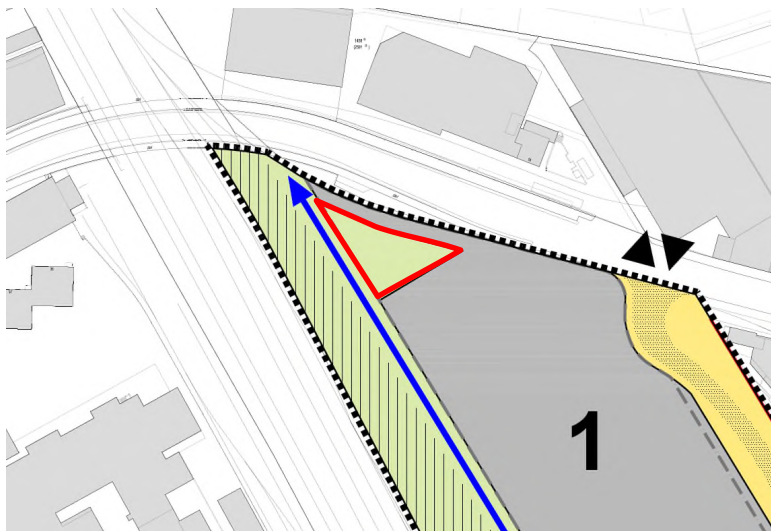


Abb. 2: neue öffentliche Grünfläche auf dem bisherigen Baufeld 1 (rot umrandet)

Die letzte Änderung im Bereich Saint-Louis-Park betrifft die bisherige Wendeschleife nördlich vom Volta Haus, die in die Grünanlagezone umgezont wird. Die Grünanlagezone wird dadurch um 410 m² gegenüber dem bisherigen Zonenplan vergrößert. Der Kanton konnte im Nachtrag zum städtebaulichen Rahmenvertrag eine Wendemöglichkeit für Volta Haus-fremde Fahrzeuge auf dem Vorplatz des Volta Hauses sicherstellen. Diese wurde inzwischen mit einer Dienstbarkeit ins Grundbuch eingetragen. Die bisherige Wendeschleife ist somit nicht mehr erforderlich. Da es im südlichen Bereich des Areals keine Einstellhallen gibt, ist mit sehr wenig Verkehr von Volta Haus-fremden Fahrzeugen zu rechnen.

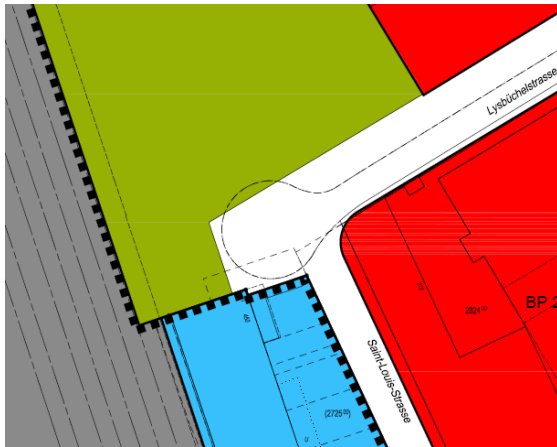


Abb. 5: heutiger Zonenplan

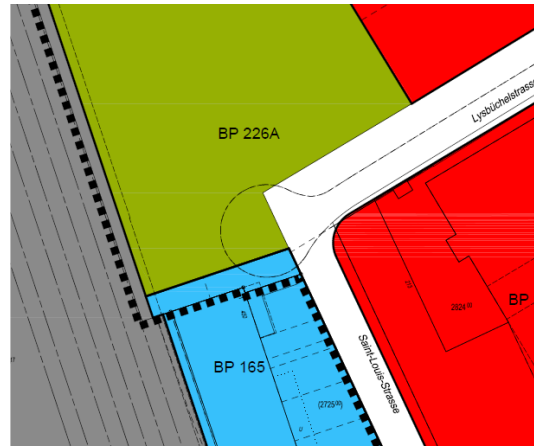


Abb. 6: Zonenplan neu

2.2 Bereich Lysbüchelplatz

Der neue Lysbüchelplatz ist Teil der Arealentwicklung VoltaNord und bietet einen zentralen Begegnungsort mit Grünflächen, Bäumen, Brunnen, Sitzgelegenheiten und einem Pavillon. Die Ver- und Verbindung zwischen Weinlagerstrasse und Lysbüchelstrasse wird in die Platzgestaltung integriert. Die Fläche ist heute im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel und soll zur Allmend überführt werden. In diesem Verfahren werden die bestehenden Strassenlinien beidseits durch Weglinien ersetzt. Die öffentliche Grünfläche am Lysbüchelplatz wird im Westen bis an die Fassade des Baufelds 4 vergrössert. Im Norden, Osten und Süden wird sie neu an den definitiven Rand der Platzgestaltung angepasst. Die Weglinie an der Schnittstelle zwischen Lysbüchelplatz und Baufeld 5 wird dabei teilweise nach Osten verschoben. Im Bereich des Schulhauses wird die Baulinie zusammen mit der Weglinie geringfügig angepasst. Die Bebauungspläne 226A und 226B sowie der Zonen-, Lärmempfindlichkeitsstufen- und Wohnanteilplan werden entsprechend angepasst.



Abb. 3: Bebauungsplan bisher

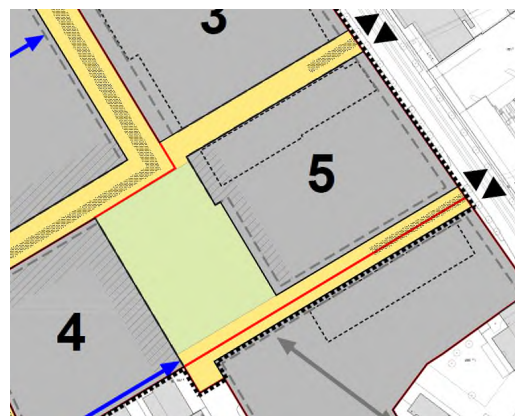


Abb. 4: Bebauungsplan neu

2.3 Anpassung Pflichtbaulinie Baufeld 4

Die Pflichtbaulinie im Bebauungsplan 226B am südlichen Rand des Baufelds 4 wird um 50 cm nach Süden verschoben, um die Wohnqualität und insbesondere die Barrierefreiheit des südlichen Gebäudes zu gewährleisten. Die Verschiebung führt zu einer Vergrösserung des Innenhofs und einer Verkleinerung der Weinlagerstrasse, die städtebaulich vertretbar sind. Die rechtsgültige maximale Bruttogeschossfläche gemäss Bebauungsplan 226B ist weiterhin einzuhalten.

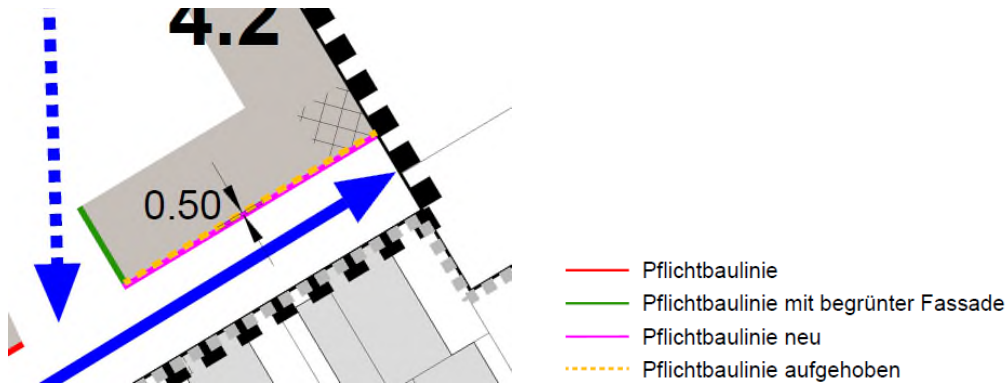


Abb. 5: Änderung Pflichtbaulinie Baufeld 4

3. Auflage- und Einspracheverfahren

Das Tiefbauamt, Abteilung Landerwerb hat die Neugestaltungsprojekte, die Linienänderungen sowie die Anpassungen des Zonenplans, des Wohnanteils- und Lärmempfindlichkeitsstufenplans vom 1. November bis 2. Dezember 2025 an der Dufourstrasse 40 öffentlich aufgelegt. Im selben Zeitraum hat Städtebau & Architektur, Städtebau die Anpassungen der Bebauungspläne Nr. 165, 226A und 226B öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einsprachen gegen die Neugestaltungsprojekte, Linienänderungen und raumplanerischen Änderungen eingereicht.