

„Areal VoltaNord“

Öffentliche Planaufgabe
vom 01.11.2025 – 02.12.2025

Orientierende Informationen

Inhalt

- Inserat
- Bericht zur Planaufgabe

Auskunft:

Steven Cann, 061 267 92 19, steven.cann@bs.ch



Öffentliche Planauflage

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

Parzellen 1150, 2824 und 2756 der Sektion I des Grundbuches der Stadt Basel

Die Planung des Areals VoltaNord schreitet voran. Die Grünanlagen, Strassen und Neubauten sollen alle zwischen 2027 und 2029 fertiggestellt werden. Um den Landerwerb der Allmendflächen zu ermöglichen, sollen nun verschiedene rechtliche Änderungen vorgenommen werden.

Vom **Samstag, 1. November 2025 bis am Dienstag, 2. Dezember 2025** liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Änderungen Bebauungsplan Nr. 226A
- Änderungen Bebauungsplan Nr. 226B
- Änderungen Bebauungsplan Nr. 165

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Dufourstrasse 40, sowie unter <https://www.bs.ch/bvd/planauflagen-und-anordnungen> eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 19 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am Dienstag 2. Dezember 2025 schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.



Basel, 15. Oktober 2025

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

1. Begehren

Die Planung des Areals VoltaNord schreitet voran. Die Grünanlagen, Strassen und Neubauten sollen alle zwischen 2027 und 2029 fertiggestellt werden. Um den Landerwerb der Allmendflächen zu ermöglichen, sollen nun verschiedene rechtliche Änderungen vorgenommen werden.

2. Ausgangslage

Der Bebauungsplan erster Stufe VoltaNord (226A) wurde am 16. Mai 2018 vom Grossen Rat beschlossen und von der Stimmbevölkerung 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 bildeten 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 (Bebauungsplan, Zonenplan usw.) zulässt. Die Präzisierungen sind eine Voraussetzung für die Neuparzellierung der Grünflächen und den Erwerb der künftigen Allmendflächen durch den Kanton. Parallel zur öffentlichen Auflage der vorliegenden Änderungen der Bebauungspläne im Gesamtperimeter VoltaNord werden Änderungen des Zonenplans, Lärmempfindlichkeitsstufenplans und Wohnanteilplans sowie der Bau- und Strassenlinien im Rahmen der jeweiligen Baubegehren für den Lysbüchelplatz und den Saint-Louis-Park öffentlich aufgelegt.

3. Rechtliche Änderungen

3.1 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 und der Bebauungsplan 165 daran angepasst. Die Weglinie zwischen Gleisfeld und Saint-Louis-Park sowie der Zonenplan, der Lärmempfindlichkeitsplan und der Wohnanteilplan werden im Rahmen des Baubegehens für den Saint-Louis-Park 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. 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 und der Bebauungsplan Nr. 165 angepasst. Die entsprechenden Änderungen der Bau- und Strassenlinien, des Zonenplans, des Lärmempfindlichkeitsstufenplans und des Wohnanteilplans erfolgen im Rahmen des Baubegehens zum Saint-Louis-Park. Die Erschliessungsfläche kommt neu in die Industrie- und Gewerbezone sowie ins Baufeld D1 des Bebauungsplans Nr. 165. Damit gelten sowohl für die Baurechtsparzelle 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.

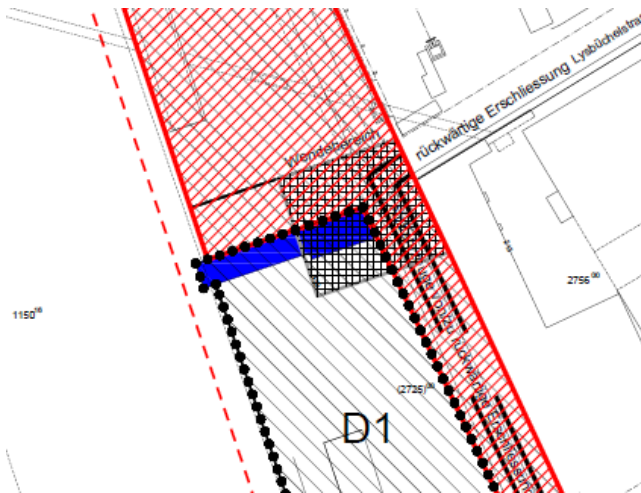


Abb. 1: Erschliessungsfläche Volta Haus im Bebauungsplan Nr. 165 (blau dargestellt, neu: Baufeld D1)

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 wird im vorliegenden Verfahren angepasst. Die entsprechenden Änderungen der Weglinien, des Zonenplans und des Lärmempfindlichkeitsstufenplans erfolgen im Rahmen des Baubegehrens zum Saint-Louis-Park.

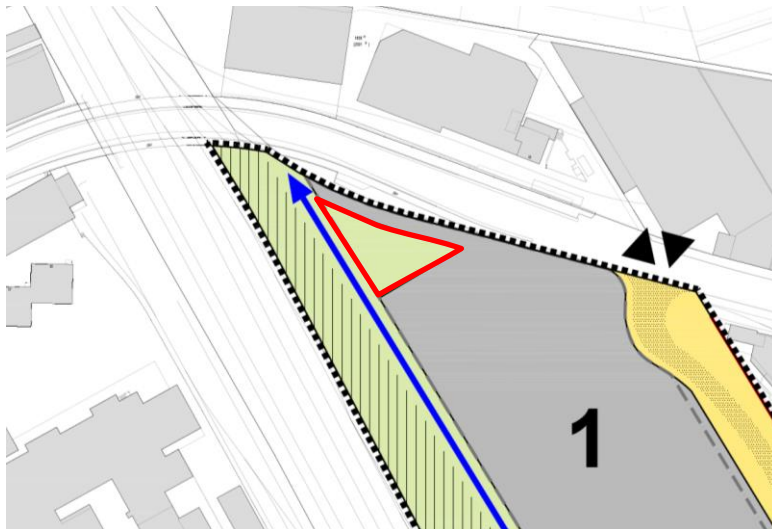


Abb. 2: neue öffentliche Grünfläche auf dem bisherigen Baufeld 1 (rot umrandet)

3.2 Bereich Lysbüchelplatz

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 Bebauungspläne 226A und 226B werden entsprechend angepasst. Die erforderlichen Anpassungen der Bau- und Strassen- bzw. Weglinien werden im Rahmen der öffentlichen Auflage des Projekts für den Lysbüchelplatz parallel aufgelegt.



Abb. 3: Bebauungsplan bisher



Abb. 4: Bebauungsplan neu

3.3 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.

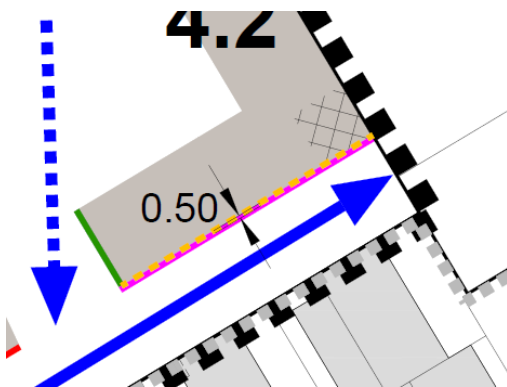


Abb. 5: Änderung Pflichtbaulinie Baufeld 4

- Pflichtbaulinie
- Pflichtbaulinie mit begrünter Fassade
- Pflichtbaulinie neu
- - - - - Pflichtbaulinie aufgehoben

4. Finanzielle Auswirkungen

Der vorliegende Bericht hat keine finanziellen Auswirkungen. Die Linienänderungen bilden die Grundlage für den Erwerb der künftigen Allmendflächen. Der Grosse Rat hat die Finanzierung des Landerwerbs mit Beschluss Nr. 18/20/06.1G vom 16. Mai 2018 bereits genehmigt.

5. Auflage- und Einspracheverfahren

Vom Samstag 1. November 2025 bis am Dienstag 2. Dezember 2025 liegen folgende Entwürfe öffentlich auf:

- Änderungen Bebauungsplan Nr. 226A
- Änderungen Bebauungsplan Nr. 226B
- Änderungen Bebauungsplan Nr. 165

Mit der Planauflage wird gemäss § 116 Abs. 2 Bau- und Planungsgesetz auch eine Planungszone begründet.

Die Dokumente können werktags von 8:00 bis 12:15 und von 13:15 bis 17:00 im Foyer des Bau- und Verkehrsdepartements, Dufourstrasse 40, sowie unter <https://www.bs.ch/bvd/planauflagen>

und-anordnungen eingesehen werden. Telefonische Anfragen werden in dieser Zeit unter der Telefonnummer 061 267 92 19 entgegengenommen.

Einsprachen der Berechtigten und Anregungen der interessierten Öffentlichkeit zu den Entwürfen oder zur Planungszone sind bis am Dienstag 2. Dezember 2025 schriftlich und begründet bei Städtebau & Architektur, Münsterplatz 11, 4001 Basel, einzureichen.