



Basel, 16. Dezember 2020

## **Bebauungsplan zweiter Stufe Areal Walkeweg**

**Zonenänderung, Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe, Änderung des Wohnanteilplans sowie Festsetzung von Strassen- und Weglinien im Bereich Walkeweg, Münchensteinerstrasse (Areal Walkeweg)**

**Erläuternder Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV**

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b> .....	<b>3</b>
1.1 Lage und Erschliessung.....	3
1.2 Eigentum und Nutzungen.....	3
1.3 Ökologie.....	3
1.4 Planungen und Studien.....	4
<b>2. Spezifische Absichten und Vorgaben für die Arealentwicklung</b> .....	<b>4</b>
2.1 Bebauungsplan Nr. 207.2 (BP erster Stufe).....	4
2.2 Leitideen.....	5
2.3 Eigentümerstrategien.....	6
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Räumlicher Kontext Basel Süd</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Raumwirksame Interessen</b> .....	<b>12</b>
5.1 Kantonale Richtplanung.....	12
5.2 Wohnanteilplan.....	14
5.3 Lärm.....	14
5.4 Störfall.....	15
5.5 Altlasten.....	15
5.6 Ver- und Entsorgung.....	15
5.7 Erschliessung.....	15
5.8 Klima.....	16
5.9 Naturwerte.....	17
5.10 Nachhaltigkeit.....	18
5.11 ISOS/Denkmal.....	18
5.12 Kontakt- & Anlaufstelle – Suchthilfe Region Basel.....	19
5.13 Erstaufnahmezentrum Siedlung Dreispitz.....	19
5.14 Freizeitgärten.....	19
5.15 Archäologische Funde.....	19
5.16 Eisenbahntunnel.....	19
5.17 Weitere raumwirksame Interessen.....	19
<b>6. Mitwirkung</b> .....	<b>20</b>
<b>7. Nutzungsplanerische Massnahmen</b> .....	<b>20</b>
7.1 Bestehendes Recht.....	20
7.2 Neue Zonierung.....	21
7.3 Neuer Bebauungsplan 2. Stufe.....	21
7.4 Strassen- und Weglinien.....	26
7.5 Änderung Wohnanteilplan.....	27
<b>8. Auflage- und Einspracheverfahren</b> .....	<b>28</b>
8.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen.....	28
8.2 Materielle Behandlung der Einsprache.....	28
<b>9. Abwägung raumwirksamer Interessen</b> .....	<b>30</b>
<b>10. Regierungsratsbeschluss</b> .....	<b>30</b>

## 1. Ausgangslage

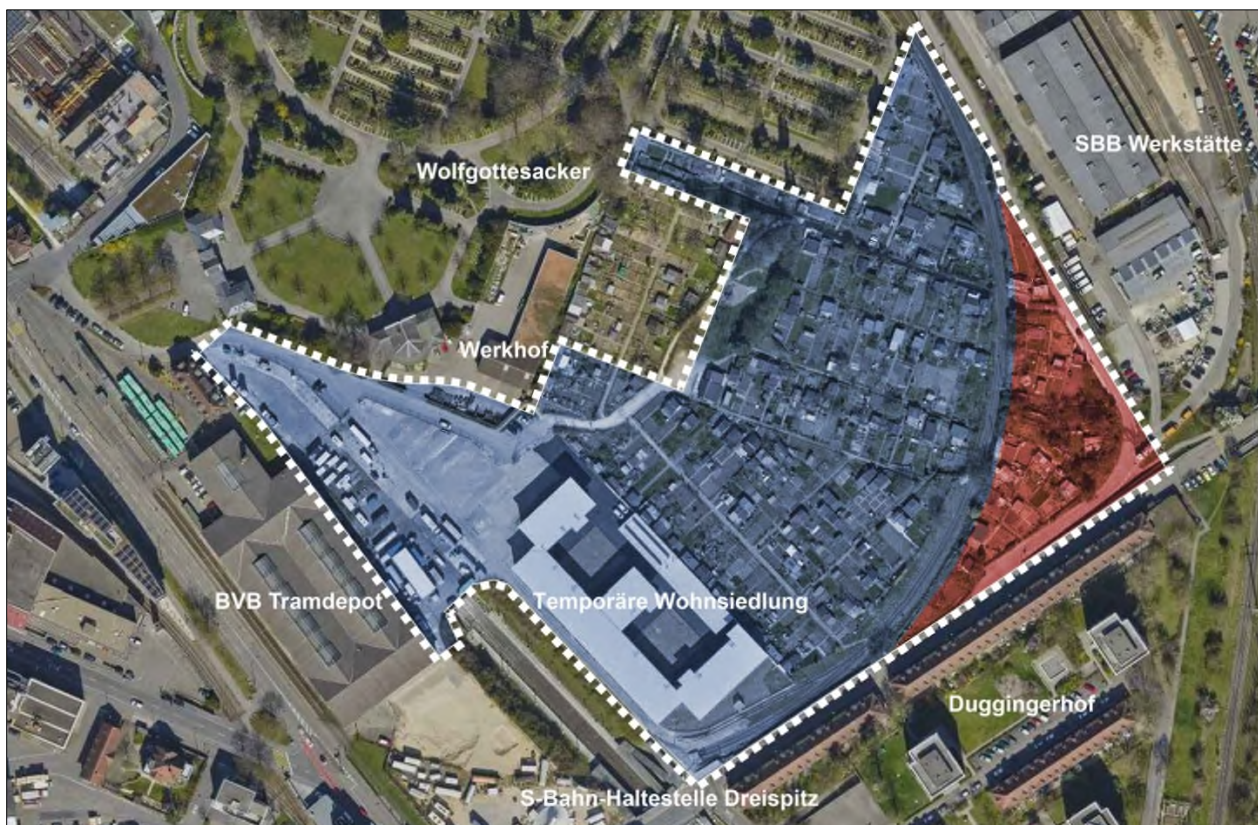


Abb. 1: Luftbild. Weiss: Perimeter BP 2. Stufe, blau: Eigentum Einwohnergemeinde Basel-Stadt, rot: Eigentum SBB AG

### 1.1 Lage und Erschliessung

Das rund 6 ha grosse Areal zeichnet sich durch seine vielfältigen stadträumlichen Bezüge und Angebote aus. In unmittelbarer Umgebung liegen der Dreispitz, der denkmalgeschützte Wolfgottesacker, die Siedlung Duggingerhof und die SBB-Werkstätte. In der weiteren Umgebung in direkter Gehdistanz befinden sich die Grün- und Freiräume der Brüglinger Ebene und der gründerzeitliche Teil des Gundeldinger Quartiers. Zudem ist das Areal durch seine unmittelbare Lage an der S-Bahn-Station Dreispitz sowie mehreren Bus- und Tramlinien hervorragend an das Netz des öffentlichen Verkehrs angebunden. Über den Walkeweg und das Bauhinweglein ist das Areal auch bereits für den Fuss- und Veloverkehr erschlossen.

### 1.2 Eigentum und Nutzungen

Das Landeigentum liegt zum grössten Teil bei der Einwohnergemeinde der Stadt Basel. Ein kleiner Teil liegt bei der SBB. Das Areal wird heute von der Stadtgärtnerei (Werkhof), einer Freizeitgartenanlage, temporären Wohnbauten für Asylsuchende und dem Station Circus als Zwischennutzung genutzt. Der Werkhof der Stadtgärtnerei bleibt bestehen. Die Freizeitgartenanlage wird unter Berücksichtigung eines ausreichenden gesamtstädtischen Gartenangebots per Ende 2020 aufgelöst, wobei allen betroffenen Gärtnerinnen und Gärtnern auf Wunsch freie Ersatzparzellen angeboten werden. Die temporären Wohnbauten für Asylsuchende können solange wie notwendig auf dem Areal bestehen bleiben. Auch die Zwischennutzung des Station Circus kann über die erste Realisierungsetappe hinaus bestehen bleiben.

### 1.3 Ökologie

Auf dem Areal sind verschiedene ökologisch wertvolle Lebensräume vorhanden, die teilweise im kantonalen Inventar der schützenswerten Naturobjekte Basel-Stadt erfasst sind. Aus ökologischer

Sicht liegt das Areal im Bereich von zwei wichtigen prioritären und überregionalen Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale. Eine Achse bildet die Verbindung zwischen dem Bahnhof SBB und dem Rangierbahnhof Muttenz, die zweite Achse die Verbindung zwischen dem Bahnhof SBB Richtung Münchenstein/Aesch. Zudem dient das Areal der Vernetzung von Gehölzlebensräumen sowie zwischen dem Wolfgottesacker und der Brüglinger Ebene.

Aufgrund der ökologischen Bedeutung des Areals wurde es 2016/2017 kartiert. Die Kartierung bestätigt die Schutzwürdigkeit einzelner Lebensräume und stuft das Areal aufgrund des Vorkommens seltener und gefährdeter Tier- und Pflanzenarten als regional bedeutend ein.

## **1.4 Planungen und Studien**

Im Rahmen der Zonenplanrevision und unter dem Titel der Stadtrandentwicklungen wurde im Jahr 2014 innerhalb des Perimeters die Industriezone in die Zone 4 und das Bahnareal in die Industriezone umgezont. Zudem wurde im Randbereich zum Wolfgottesacker eine Grünanlagenzone eingerichtet, um einen Pietätsabstand zum Friedhof zu wahren. Mit dem Grossratsbeschluss vom 15. Januar 2014 (Geschäft Nr. 12.0740) zur Zonenplanrevision wurde auch der Bebauungsplan Nr. 207.2 festgesetzt. Dieser Bebauungsplan definiert verschiedene Rahmenbedingungen für die Entwicklung innerhalb des Perimeters. Zudem wurde festgelegt, dass der Regierungsrat mit Beschluss eines Bebauungsplans zweiter Stufe die detaillierten Nutzungsordnungen für die Teilperimeter festsetzt. In den Jahren 2017 und 2018 wurde ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt. Die Ergebnisse dieses Verfahrens wurden am 10. September 2018 der Öffentlichkeit präsentiert und für zwei Wochen ausgestellt. Der überzeugendste Entwurf aus dem Verfahren bildet nun die Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung.

## **2. Spezifische Absichten und Vorgaben für die Arealentwicklung**

### **2.1 Bebauungsplan Nr. 207.2 (BP erster Stufe)**

Der Bebauungsplan Nr. 207.2 teilt das Gebiet in die Teilperimeter Zone 4, Zone 7, Grünanlagenzone und Nöl ein. Mit dem Grossratsbeschluss zum Ratschlag betreffend Ausgabenbewilligung für die Projektierung der neuen Primarschule "Walkeweg" mit zwei Doppelkindergärten sowie Zonenänderung im Bereich Münchensteinerstrasse, Walkeweg und Änderung des Bebauungsplans Nr. 207.2 für die neue Primarschule "Walkeweg" (Geschäft Nr. 19.1695) wurde der Bebauungsplan im Hinblick auf die Realisierung einer Primarschule geändert und Teile der Zone 4 in die Nöl-Zone umgezont. Des Weiteren wurde mit dem Bebauungsplan erster Stufe festgesetzt, dass der Regierungsrat einen Bebauungsplan zweiter Stufe mit der detaillierten Bau- und Nutzungsordnung beschliessen kann. Die Vorgaben des Bebauungsplans zweiter Stufe müssen sich dabei innerhalb der Rahmenvorgaben des Bebauungsplans erster Stufe bewegen. Wo keine weitergehenden Angaben gemacht werden, gelten die Aussagen des Bebauungsplans 207.2 weiterhin. Der in diesem Bericht vorliegende Bebauungsplan zweiter Stufe umfasst lediglich die Zone 4, die Grünanlagenzone und Teile der Nöl-Zone. Für den Teilperimeter Zone 4 sind die folgenden spezifischen Rahmenvorgaben verbindlich festgelegt:

- Die Hauptnutzungsart ist Wohnen.
- Die maximale BGF beträgt 48 000 m<sup>2</sup>.
- Die Gebäudehöhe ist auf maximal neun Geschosse limitiert.

Plan und Vorschriften zum Bebauungsplan Nr. 207.2 können in der Gesetzessammlung unter 730.150 eingesehen werden.

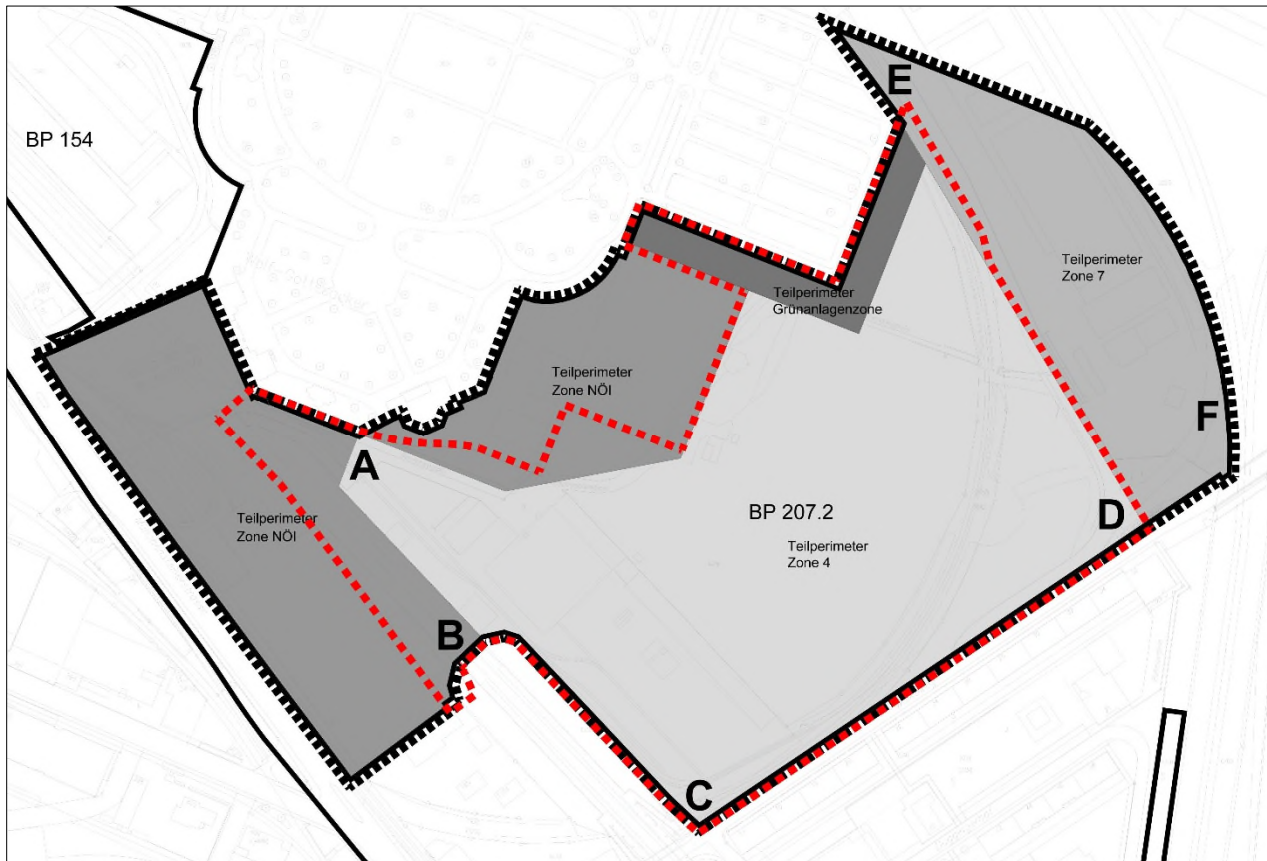


Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 207.2 vom 11.02.2019, rot: Planungsperimeter zweiter Stufe.

## 2.2 Leitideen

Für die Arealentwicklung wurden folgende Leitideen gefasst:

- Lage: Ein spezieller, von Stadtnatur geprägter Ort, zentral gelegen, unerwartet.
- Überbauungsqualität: Ein einzigartiger Lebensraum mit einer speziellen Stimmung und hohem Identifikationspotenzial.
- Umgebung: Eine grüne Oase, die dank ihrer sorgfältigen Konzeption gleichzeitig Rückzugsmöglichkeit wie nachbarschaftliche Begegnung verspricht.
- Ausdruck: Qualitativ hochwertige Architektur, die auch emotional anspricht und sich weder einer Mode noch einer Technik unterwirft, sondern das Leben der Bewohner/-innen in den Mittelpunkt stellt.
- Wohnungen: Praktische, gut organisierte Wohnungen, die mit minimalem Flächenaufwand ein Maximum an Nutzen für die Bewohner/-innen in der Wohnung und beim individuellen Aussenraum zur Verfügung stellen.
- Preis/Leistung: Durch den Verzicht auf unnötige Flächen- und/oder Ausbau-Luxus (Suffizienz-Gedanke) in Kombination mit optimierten Baustrukturen sowie Planungs- und Bauprozessen soll ein sehr gutes Preis-/Leistungsverhältnis erreicht werden.

Zudem wurde der Grundsatzentscheid gefasst, dass die Überbauung nach dem Prinzip von «Low-Cost-Low-Energy» geplant und gebaut werden soll.

### «Low Cost»

Die Wohnungen und die ergänzenden Gewerberäume sollen bei marktgerechter Rendite mit Monatsmieten im unteren Preissegment angeboten werden können, welche im Vergleich zum städti-



schen Gesamtbestand durchschnittlich oder nur leicht überdurchschnittlich sind. Die Wohnungen sollen dabei einen unterdurchschnittlichen Wohnflächenkonsum aufweisen und somit eine hohe Bewohnerdichte ermöglichen. Im Fokus standen dabei die folgenden städtebaulich relevanten Kriterien:

- kompakte Grundrisse
- effiziente Gebäudeerschliessung
- guter Umgang mit tendenziell vertuernden Elementen
- attraktive Realisierungskosten der Gesamtüberbauung

### «Low Energy»

Um dem Auftrag nach „Low-Energy“ sowie den künftigen energiegelsetzlichen Vorschriften gerecht zu werden, waren sowohl allgemein geltende Prinzipien zum sparsamen Umgang mit Energie zu berücksichtigen, als auch innovative Ansätze zur Versorgung mit regenerativen Energien vorzusehen. Dabei waren die standortspezifischen Energiepotenziale zu berücksichtigen. Dies meinte insbesondere:

- Minimierung der Wärmebedarfe
- Maximierung des Anteils an regenerativer Energie, soweit möglich aus lokal verfügbaren Quellen
- Berücksichtigung der grauen Energie und Treibhausgasrelevanz
- Ein autoreduziertes/autoarmes Wohnquartier

## 2.3 Eigentümerstrategien

### Immobilien Basel-Stadt

Die Immobilien Basel-Stadt als Vertreterin der Einwohnergemeinde der Stadt Basel stützt und fördert die Leitideen gemäss Kapitel 2.2 sowohl bei Eigenvorhaben als auch bei Vorhaben von Dritten. Gewisse Baufelder im Eigentum der Einwohnergemeinde der Stadt Basel sollen mit dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag PLUS an dritte abgegeben werden. Bei der Baurechtsvergabe werden mit den Baurechtsverträgen die Ziele und Absichten für das Areal Walkeweg umgesetzt.

Die Ausschreibung für die erste Bauetappe (Baufeld B) mit rund 150 Wohnungen wurde bereits gemeinsam mit dem Regionalverband der gemeinnützigen Wohnbauträger ausgeschrieben und an zwei Genossenschaften vergeben.

### SBB Immobilien

Die SBB Immobilien setzt ihre Bauvorhaben auf dem Areal Walkeweg nach den unter Kapitel 2.2 aufgeführten Leitideen um. Das Prinzip von «Low-Cost-Low-Energie» unterstützt den betriebswirtschaftlichen Auftrag der SBB: Auf kompakte Grundrisse, effiziente Erschliessungen und Haustechnikanlagen wird auch dort grossen Wert gelegt. Verteuernde Elemente werden weggelassen. So werden Voraussetzungen für Monatsmieten im preisgünstigen Segment geschaffen.

Die SBB hat im Immobilienbereich einen ökonomischen Auftrag, den sie umsichtig und in enger Zusammenarbeit mit den Städten und Gemeinden wahrnimmt: Sie unterstützt preisgünstigen Wohnungsbau, wo dies im Rahmen der strategischen Ziele, Zonenvorschriften, städtebaulichen Überlegungen sowie arealabhängigen Vorgaben sinnvoll und möglich ist. Langfristig will die SBB ein Drittel preisgünstige Wohnungen anbieten, einen Teil via Wohnbaugenossenschaften und einen Teil im eigenen Bestand.

### 3. Städtebauliche Konzeption



Abb. 3: Situation städtebauliche Konzeption mit vollausgebautem Walkeweg und neuer Erschliessung der Zone 7 (SBB)  
© camponovo baumgartner architekten gmbh

In einem zweistufigen städtebaulichen Studienverfahren in den Jahren 2017/2018 mit insgesamt acht Planungsteams konnte der Entwurf des Teams rund um Camponovo Baumgartner Architekten das Beurteilungsgremium überzeugen. Ausgehend von einer sorgfältigen Recherche vor Ort entwickelten die Verfasser einen überzeugenden Vorschlag. In einer Art archäologischen Spurensuche werden in den Freizeitgärten am Walkeweg Bodenbeläge, Pflanzen, Aktivitäten, Sichtbeziehungen und die Topografie aufgenommen. Aus diesen konkreten, nicht monumentalen Eigenschaften des Ortes wird in einem Bottom-up Verfahren der städtebauliche Entwurf abgeleitet. Der Bestand zeichnet seine Zukunft sozusagen selbst und die kollektive Erinnerung an den Ort wird in Stein gemeisselt respektive aus Holz gezimmert.

Der Gleisbogen rahmt die neue Überbauung und gibt ihr eine erkennbare Form. Zwischen Gleisbogen und Walkeweg öffnet sich ein Grünraum für das Quartier. Innerhalb des Gleisbogens wird die Struktur der Freizeitgärten bestehend aus zwei zueinander gedrehten Wegnetzen und der Bereich mit den temporären Bauten am südlichen Rand des Areals übernommen und das Areal in gut proportionierte Teile gegliedert. Die Schule steht im Zentrum des neuen Quartiers und strahlt dank ihrer Lage auf das gesamte Quartier aus und zentriert die informelle Anlage auf angemessene Weise. Entlang der ehemaligen Gartenwege werden feingliedrige Wohnhäuser für unterschiedliche Wohnformen mit entsprechenden Typen von Freiräumen platziert. Durch die aussenliegenden Treppenhäuser und die offenen Veranden wirken die Wohnhäuser als poröse Strukturen, die sich mit dem Wohnumfeld vernetzen und soziale Interaktionen fördern. Dank der viergeschossigen Bauweise kann grossteils ein bodennahes Wohnen angeboten werden, das gut zu den ehemaligen Freizeitgärten passt.

## Städtebau und Architektur



Abb. 4: Modellfoto Sicht von Westen, Stand: Abschluss Studienverfahren

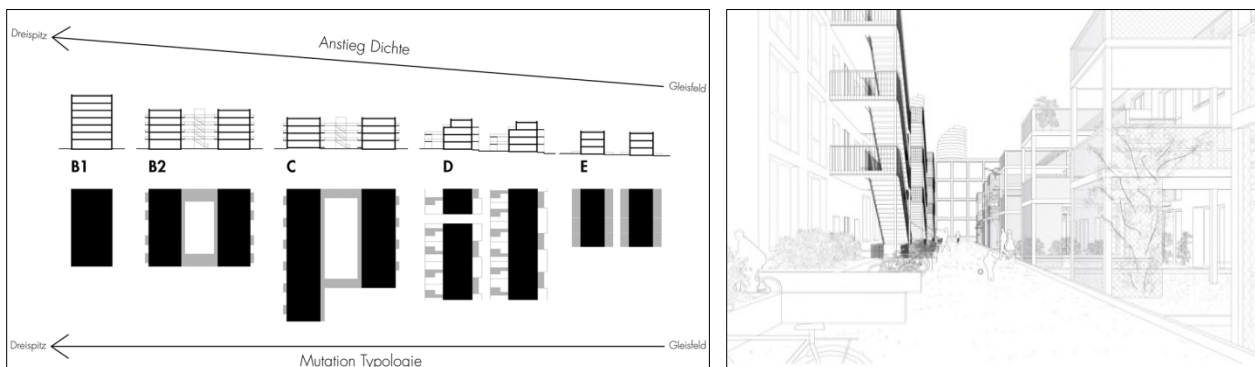


Abb. 5 und 6: Erläuterungsskizzen Stand: Abschluss Studienverfahren © camponovo baumgartner architekten gmbh

Die städtebauliche Konzeption sieht eine grösstenteils viergeschossige Bebauung vor, wobei die Dichte der Bebauung vom Gleisfeld Richtung Dreispitz zunimmt mit gleichzeitiger Mutation der Gebäude-Typologien. Etwas höher sind das 9-geschossige Wohnhaus im Gleispark und das 7-geschossige Gebäude beim Platz am Walkeweg. Charakteristisch für das Konzept sind die grosszügigen Aussentreppen und Aussenwohnbereiche sowie die kleinteiligen Strukturen. Die Aussentreppen und Räume sollen dabei Bühnen für Interaktionen sein und mit einer Begrünung zu einem angenehmen und vielseitigen Wohnumfeld beitragen.

### Grün- und Freiraum

Die Verfasser sehen für ihren Entwurf unterschiedliche Freiraumtypen vor. So ist in der Mitte des Areals ein Quartierplatz vorgesehen, der gleichzeitig auch Funktionen des Pausenplatzes übernimmt und entlang des Gleisbogens ein Park mit offenen Wiesenflächen und Laubbäumen. Innerhalb der Siedlung ist eine kleinteilige und individuelle Struktur aus «Pocket Places», gemeinschaftlichen Höfen, Spielstrassen sowie privaten Gärten angedacht. Zwischen dem Werkhof und dem Tramdepot soll eine grosszügige Spiellandschaft entstehen und als Ankunftsart bei der S-Bahn-Haltestelle ein städtischer Platz realisiert werden.





Abb. 7: Konzeptplan Freiräume © exträ Landschaftsarchitekten AG

Die zukünftigen Grünflächen tragen zur Lebens- und Aufenthaltsqualität des neuen Quartiers, zur Biodiversität und zu einem möglichst angenehmen Stadtklima bei. Die notwendigen Naturersatzflächen sind Bestandteil der Grünkonzeption und werden lagemässig so angelegt, dass die überregionale Vernetzung der Lebensräume gemäss Biotopverbundkonzept Basel-Stadt bestmöglich gewährleistet bleibt.

### Mobilität

Das Areal ist autoverkehrsfrei konzipiert und mit einem feingliederigen Fuss- und Velowegnetz ausgestattet, das die übergeordneten städtischen Verbindungen integriert. Veloabstellplätze sind entlang der Primarschule, in den Vorzonen und Erdgeschossen der Wohnbauten sowie bei der S-Bahn-Haltestelle vorgesehen. Die Zufahrten für die Rettung, Anlieferung und Entsorgung sind gewährleistet. Um den Anlieferungsverkehr effizient und siedlungsverträglich zu gestalten, wären analog zur Abfallsammlung mit Unterflurcontaineranlagen zentrale Paketstationen möglich. Die Zufahrt für den Werkhof erfolgt von der Münchensteinerstrasse über die Vorzone des Wolfgottesackers. Die Zufahrten für die Autoeinstellhallen erfolgen vom Walkeweg. Die Erschliessung der Zone 7 und der SBB Werkstätten kann bis auf weiteres bestehen bleiben; zukünftig soll diese aber nicht mehr entlang des Gleisparks führen, sondern direkt in den Walkeweg münden.

### Nutzungsverteilung

Nebst dem Werkhof und der Primarschule sind innerhalb des Perimeters fast ausschliesslich Wohnnutzungen vorgesehen. Gewerblich nutzbare Flächen sind beim Quartierplatz und beim Platz am Walkeweg zu priorisieren. Alternativ sind auch gewerbliche Nutzungen entlang des Wegs zwischen Quartierplatz und dem Platz am Walkeweg vorstellbar. Soziale Einrichtungen wie Kindergärten, Tagesstätten, Quartiertreff, etc. sind im EG des Gebäudes im Gleispark oder am Quartierplatz sinnvoll.

### «Low-Cost – Low-Energy»

Dem Thema «Low-Cost – Low-Energy» begegnen die Verfasser mit grundsätzlichen strategischen Festlegungen. Möglichst viele Bauteile werden ausserhalb des Dämmperimeters angeordnet. Die Treppenhäuser, Laubengänge und Aussenwohnbereiche werden vor die kompakten Bauformen als offene Strukturen gestellt und reduzieren so die zu beheizende Fläche. Gleichzeitig bilden die grosszügigen Aussenwohnbereiche eine kostengünstige Ergänzung zu den kompakten Wohnungsgrundrissen. Die Energieerzeugung kann über dezentrale Erdsondenwärmepumpen und Photovoltaikanlagen auf den ausreichend vorhandenen Dachflächen erfolgen.

### Primarschule und Werkhof

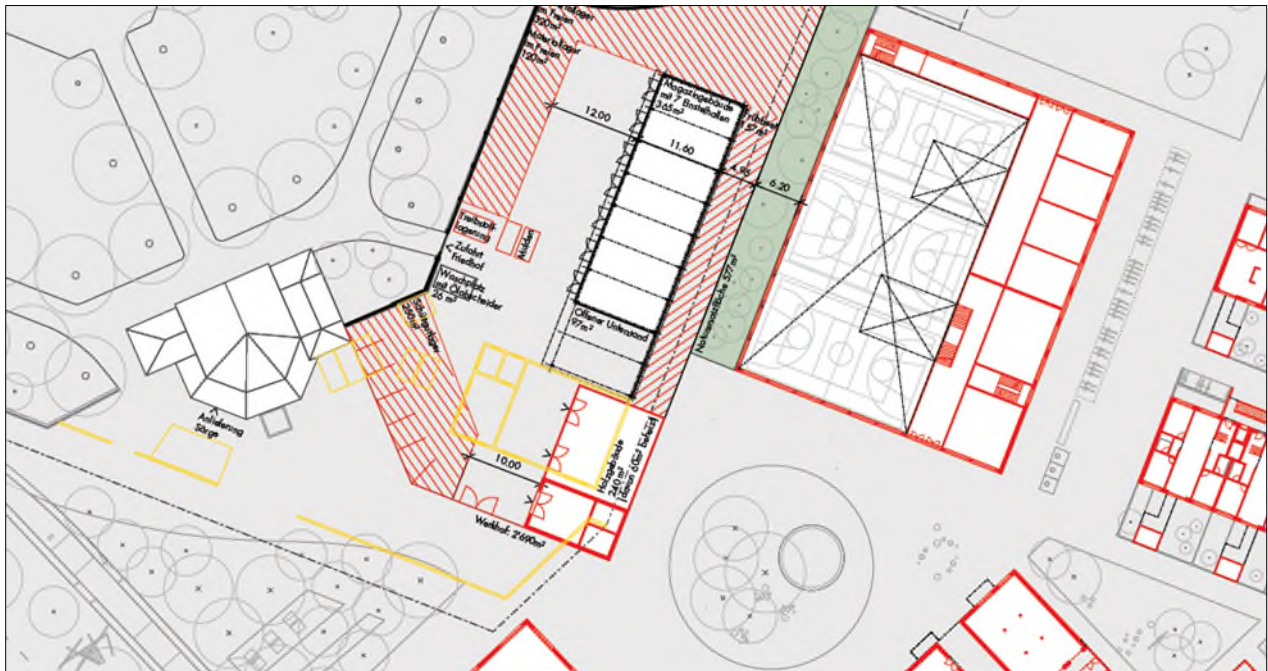


Abb. 8: Anpassung Werkhof, rot; neu, gelb; Abbruch © camponovo baumgartner architekten gmbh

Die geforderte Primarschule steht prominent am Quartierplatz und stärkt diesen als Zentrum der Siedlung. Um die Schule herum sind ein Rasensportfeld, Pausen- und Spielplatzflächen sowie Veloabstellplätze angeordnet. Darüber hinaus sind mit der direkten Nachbarschaft des Werkhofs diverse Synergienutzungen denkbar.

Der Werkhof wird im vorderen Bereich reorganisiert und das alte Scheunengebäude abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der Ersatzneubau rückt etwas in den Quartierplatz vor und ermöglicht somit eine bessere Fassung des Quartierplatzes und eine klare Trennung vom Freiraum beim Tramdepot. Zudem kann durch die Reorganisation des Werkhofs die Abdankungskapelle sichtbar gemacht werden. Um eine hohe architektonische und freiraumplanerische Qualität zu gewährleisten, ist ein Varianzverfahren für den Perimeter Schule, Werkhof und Platz vorgesehen.



## 4. Räumlicher Kontext Basel Süd

Das Areal Walkweg ist Teil eines sich wandelnden Stadtteils, wo neue Nachbarschaften, Synergien und Spannungsfelder entstehen. Die Entwicklung erfolgt im Kleinen mit einem Trammuseum im Tramdepot von Bernoulli, über den Irène Zurkinder-Platz mit dem Hochhaus bis zu den städtebaulichen Grossformen auf dem Areal Wolf und Dreispitz-Nord.

Die unterschiedlichen Areale werden basierend auf den gesamtstädtischen Strategien und Zielen entwickelt, was eine bedarfsgerechte und spezifisch abgestimmte Ausrichtung der jeweiligen Areale auf die unterschiedlichen Bedürfnisse und Ansprüche der Bevölkerung ermöglicht. Die wachsenden wie auch die bereits vorhandenen Stadtelemente wie der Wolfgottesacker, die Brülinger Ebene und die Quartiere Gundeldingen, Dreispitz, Gellert und St. Jakob werden über neue Achsen und Wege sowie über Grün- und Freiräume vernetzt und zusammengeführt.

Das Areal Walkweg charakterisiert sich in diesem Kontext als ruhiges bodennahes Wohnen mit kleinteiligen und individuellen Strukturen und integriert sich über ein feingliedriges Wegenetz und öffentlichen Grünräumen im Basler Süden.

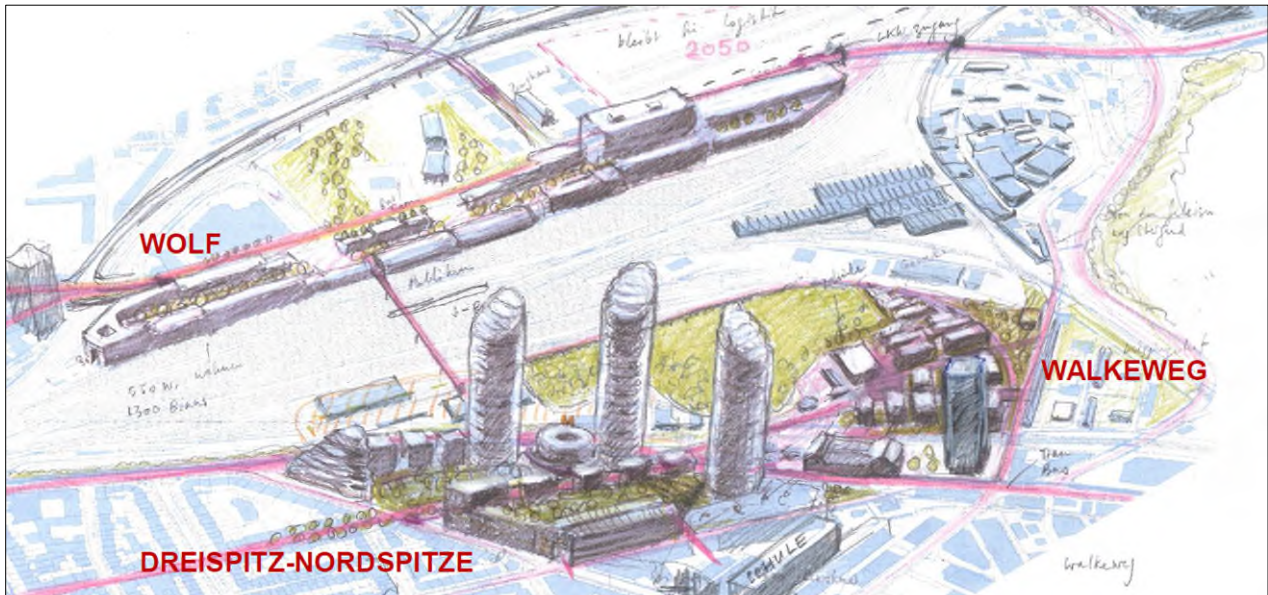


Abb. 9 Städtebau für Basel 2050, Städtebauliche Begleitgruppe, Illustration: Stephan Liechti

## 5. Raumwirksame Interessen

### 5.1 Kantonale Richtplanung

Die vorliegende Arealentwicklung setzt mehrere Strategien und Festsetzungen aus der kantonalen Richtplanung um oder stützt diese. Zudem widerspricht die Planung keiner Richtplanfestsetzung.

#### 5.1.1 Kantonaler Richtplan

##### Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen

Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet Bernoulli/Walkeweg als Schwerpunktgebiet Arbeiten und Wohnen festgesetzt, wobei in den Details zu den örtlichen Festlegungen deutlich wird, dass der Fokus beim genannten Areal primär auf Wohnnutzungen liegt. Gewerbliche Arrondierungen soll es an den stärker vom Lärm belasteten Rändern geben. Die vorliegende Arealentwicklung hat den Fokus auf den inneren Teil des Gebiets und somit fast ausschliesslich auf Wohnnutzungen und erfüllt somit diese Zielsetzung des Richtplans.



Abb. 10: Richtplankarte Stand Juni 2019

##### Gebiet um S-Bahn-Haltestelle

Das Gebiet um die S-Bahn-Haltestelle Dreispitz soll optimal angeschlossen werden und Dienstleistungsunternehmen, Gewerbebetrieben sowie Anwohnerinnen und Anwohnern die Möglichkeit geben, sich in nächster Nähe zum ÖV anzusiedeln. Mit der vorliegenden Planung wird eine optimal angeschlossene Wohnüberbauung in Gehdistanz zur Haltestelle Dreispitz ermöglicht.

##### Tramverbindung Dreispitz – St. Jakob, Schmalspur Korridor

Eine neue Tramstrecke von der Tramhaltestelle Dreispitz im Korridor Walkeweg/Brüglingerstrasse zur Haltestelle St. Jakob ist im Richtplan als Vororientierung festgehalten. Eine allfällige Tramstreckenführung im Walkeweg mit einer Verbreiterung des Strassenquerschnitts auf neu 13.40 m und die Anordnung von Tramhaltestellen vor der Brücke wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

##### Strategien

Mit der geplanten Arealentwicklung erfolgt eine Umsetzung der Strategien 5, 6, 9 und 11 aus dem kantonalen Richtplan. Insbesondere die untenstehende Strategie 5 wird deutlich umgesetzt.

##### *ST5 Die Wohn- und Wohnumfeldqualitäten steigern*

*Bei der Entwicklung neuer Wohngebiete werden eine optimale Nutzungsmischung angestrebt sowie hohe Standards bezüglich Städtebau, Architektur und der Grün- und Freiraumgestaltung eingehalten. Zudem ist insgesamt ein Anteil von mindestens einem Drittel an preisgünstigem*



Wohnraum anzustreben. Das baukulturelle Erbe wird berücksichtigt. Grundlage bilden qualitätssichernde Verfahren und eine sorgfältige Nutzungsplanung.

Bei der weiteren Verdichtung des Kantons wird darauf geachtet, dass der Bevölkerung in ihrem Wohnumfeld genügende und abwechslungsreiche Grün- und Freiräume zur Verfügung gestellt werden. Der öffentliche Raum und insbesondere Orte mit zentralen Funktionen werden in Basel, Riehen und Bettingen aufgewertet.

### Preisgünstiger Wohnraum

Mit dem Ziel «Low-Cost – Low-Energy» wird durch die Grundeigentümer ein überwiegender Anteil an preisgünstigem Wohnraum angestrebt. Somit leistet das Areal Walkeweg einen höheren Beitrag an preisgünstigen Wohnraum, als das im Richtplan geforderte Drittel für Arealentwicklungen.

Als preisgünstiger Wohnungsneubau gilt einerseits der gemeinnützige Wohnungsneubau, der oft durch Genossenschaften erstellt wird und andererseits Neubauten des privaten Sektors, sofern diese die vom Regierungsrat festgelegten Mietzinsobergrenzen einhalten.

### 5.1.2 Stadtteilrichtplan Gundeldingen



Abb. 11: Ausschnitt Teilrichtplan Gundeldingen

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden alle Forderungen aus dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen für das Gebiet innerhalb des Wirkungssperimeters des vorliegenden Bebauungsplans umgesetzt oder gestützt. Die Planung widerspricht keinen Inhalten aus dem Stadtteilrichtplan. Insbesondere die folgenden Planungsanweisungen aus dem Stadtteilrichtplan Gundeldingen werden mit der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt oder gestützt:

- Das BVD begleitet die Transformation auf dem Areal «Am Walkeweg» zu einem neuen attraktiven Wohngebiet mit einer ausgewogenen sozialen Durchmischung und sichert den neuen Schulstandort auf dem Areal.

- *Das BVD sichert auf dem Areal «Am Walkeweg» einen überwiegenden Anteil an preisgünstigem Wohnraum.*
- *Das BVD sichert in einem Bebauungsplan auf dem Gebiet «Am Walkeweg» neue öffentliche Grün- und Freiflächen. Diese sind gut zugänglich und optimal in das Fusswegnetz eingebettet.*
- *Das BVD setzt sich für die Stärkung der übergeordneten Grünverbindung zwischen Dreispitz Nordspitze via Wolfgottesacker und via Areal «Am Walkeweg» in Richtung Brüglinger Ebene ein.*
- *Das BVD sichert die neue Fussverbindung vom Irène Zurkinden-Platz bis zum Bauhinweglein sowie die Veloverbindung Dreispitz Nord – Walkeweg.*
- *Das BVD setzt sich für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss rund um den Knoten Dreispitz ein und wirkt daraufhin, den Detailhandel und die Gastronomie in den angrenzenden Räumen zu fördern.*
- *Das BVD erhöht die Sichtbarkeit des Ankunftsortes bei der S-Bahn-Station Dreispitz und wertet diesen auf.*
- *Das BVD prüft im Rahmen der Erhaltungsplanung und in Koordination mit dem Tramnetzausbau Baumpflanzungen am Walkeweg.*

## **5.2 Wohnanteilplan**

Der Wohnanteilplan verweist auf den Bebauungsplan erster Stufe. Der Nutzungsverteilung gemäss Bebauungsplan erster Stufe wird entsprochen und sie wird präzisiert.

## **5.3 Lärm**

Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Im Bebauungsplan erster Stufe wird unter Ziffer 2.5 lit. b ein Nachweis gefordert, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Der Nachweis kann auch mittels allfälliger planerischer, gestalterischer oder baulicher Massnahmen erfolgen.

Gemäss Berechnungen werden auf dem Areal die Planungswerte am Tag fast vollständig eingehalten. Die Planungswerte für die Nacht werden ca. ab dem 4. OG nicht mehr eingehalten. Zu berücksichtigen bei diesen Angaben gilt es, dass die Berechnungen ohne Bebauungsstruktur auf dem Areal Walkeweg erfolgten. Dies bedeutet, dass weder neue Immissionsquellen auf dem Areal noch ein verbesserter Lärmschutz durch neue Gebäude in die Berechnung eingeflossen sind. Zudem ist davon auszugehen, dass sich die Lärmsituation für das Areal Walkeweg durch das neue Hochhaus auf dem Irène Zurkinden-Platz nochmals verbessert, da die wesentlichen Lärmquellen vom Gewerbe- und Industrieareal Dreispitz südlich der Münchensteinerstrasse stammen.

Gemäss Vorprüfungen des Amtes für Umwelt und Energie (Abteilung Lärmschutz) ist die aktuelle städtebauliche Konzeption bezüglich Lärm positiv zu beurteilen. Die Planungswerte können fast vollständig eingehalten werden. Wo dies nicht zutrifft, handelt es sich um sehr geringe Überschreitungen, welche mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen gelöst werden können. Im Rahmen des Baubehrens ist deshalb nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

## 5.4 Störfall

Der vorliegende Bebauungsplan liegt nicht innerhalb des Einwirkungsbereichs eines störfallrelevanten Betriebs und der direkt angrenzende Bahnbetrieb stellt ebenfalls kein störfallrelevantes Risiko dar.

## 5.5 Altlasten

Auf dem Areal Walkeweg wurde während eines nicht datierbaren Zeitraums Kies abgebaut und die daraus resultierende Grube wieder verfüllt. Die Auffüllungen wurden durch die Immobilien Basel-Stadt (IBS) untersucht. Mit der Altlastenuntersuchung wurde auch eine erhöhte Belastung des Oberbodens festgestellt. Gemäss den Untersuchungen besteht zwar kein zwingender Sanierungsbedarf, doch ist eine Sanierung im Zuge der Neubebauung aus Gründen des Eigentümerrisikos angezeigt. Die Bodensanierung auf der Parzelle der IBS ist für das Jahr 2021 geplant. Auf der Parzelle der SBB ist mit gering belasteten künstlichen Auffüllungen bis in ca. ein Meter Tiefe zu rechnen. Allfällige Massnahmen werden mit der Bauprojektierung geprüft.

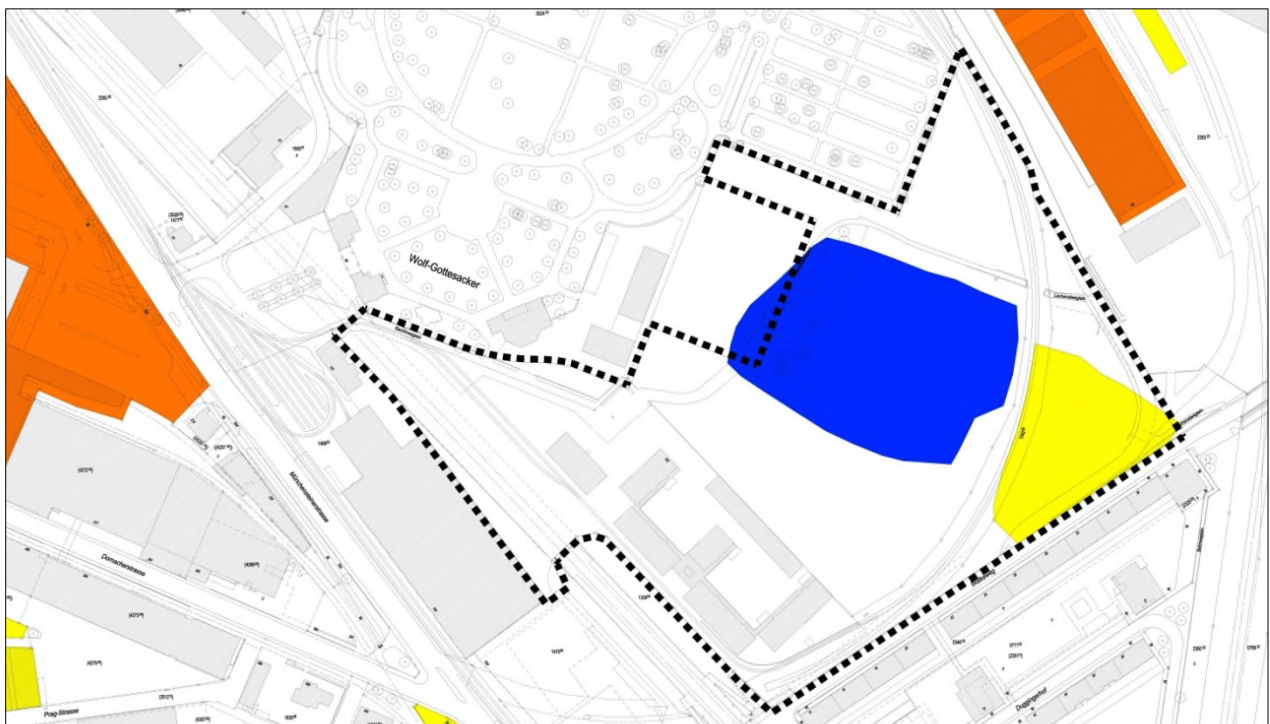


Abb. 12: Altlasten: blau: Untersuchungsbedürftig, gelb: keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Werkleitungen zur Erschliessung des Areals sind im bestehenden Walkeweg vorhanden. Die Erschliessung der einzelnen Baufelder erfolgt im Zuge der Arealentwicklung über die Allmend. Die Entsorgung des Hauskehrichts soll voraussichtlich über Unterflurcontainer erfolgen. Die Positionierung der Sammelstellen ist mit dem zuständigen Departement zu bestimmen.

## 5.7 Erschliessung

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgt die Feinerschliessung des Areals.

### **5.7.1 Öffentlicher Verkehr**

Das Areal ist hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr angebunden und liegt in der Güteklasse A. In Gehdistanz befinden sich die Tramhaltestelle MParc und der ÖV-Knoten Dreispitz mit der S-Bahn S3, den Tramlinien 10, 11 und E11 sowie den Buslinien 36, 37 und 47.

Bezüglich Tramstrecke im Korridor Walkeweg/Brüglingerstrasse von der Tramhaltestelle Dreispitz zur Haltestelle St. Jakob siehe Kapitel 5.1.1 dieses Berichts.

### **5.7.2 Fuss- und Veloverkehr**

Das Areal ist sowohl heute als auch in Zukunft lückenlos ins kantonale und städtische Fusswegnetz eingebunden. Entlang der Münchensteinerstrasse und des Walkewegs verlaufen kantonale Velo-Pendler Routen, womit das Areal optimal am Velonetz angebunden ist. Gemäss Teilrichtplan Velo soll zudem durch das Areal künftig eine Basisroute führen, was mit der vorliegenden Planung umgesetzt wird.

### **5.7.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Schwerverkehr**

Ein Ausbau des Walkewegs für den motorisierten Individualverkehr ist nicht notwendig. Mit Berücksichtigung der hohen Auslastung der Strassennetzknotten in der Umgebung kann die hohe Erschliessungsgüte des ÖV sowie des Fuss- und Veloverkehrs für einen günstigen Modal-Split genutzt werden. Mit der Arealentwicklung wird ein autoarmes Wohnen angestrebt.

Heute erfolgt die Erschliessung des Lokdepots Walkeweg 55 sowie der Nutzungen im Gleisfeld über den Teilperimeter „Zone 7“, der seinerseits über den Walkeweg im Teilperimeter „Zone 4“ erschlossen ist. Eine alternative Erschliessung von Lokdepot und Gleisfeld wurde von der SBB geprüft. Die Umsetzung der neuen Erschliessung wird nicht mit dem neuen Wohnhausbau der SBB erfolgen, sondern soll mit einer späteren Entwicklung des Gebiets in der Zone 7 nördlich des Perimeters erfolgen.

### **5.7.4 Rettung**

Die Zufahrtswege und die Aufstellflächen für die Rettung bzw. für die Feuerwehr wurden gemeinsam mit der Feuerpolizei erarbeitet. Die Zufahrtswege führen über die geplanten Strassen und über den Fussweg im Gleispark. Die Aufstellflächen liegen in den Strassenräumen oder auf den Baufeldern. Die genaue Lage der Aufstellflächen auf den Baufeldern ist mit den konkreten Bauprojekten zu definieren.

## **5.8 Klima**

Die projektierte Bebauung weist im Allgemeinen auf das Stadtklima bezogen eine rücksichtsvolle und durchdachte Grünflächenstruktur auf. Für eine optimale thermische Situation am Tag werden zudem beschattete Flächen durch die Platzierung von hochwachsenden Bäumen geschaffen. Diese Baumpflanzungen sollen so geplant werden, dass der Luftmassenaustausch durch die gut funktionierenden Korridore zwischen den einzelnen Baufeldern gewährleistet bleibt. Zur weiteren Reduktion des städtischen Hitzeinseleffekts sollen die Freiflächen und Gebäude stark begrünt und die versiegelten Flächen auf ein Minimum reduziert werden. Zudem soll zur Kühlung des lokalen Klimas Wasser in der öffentlichen Raumgestaltung integriert und wo immer möglich Regenwasser im Areal verdunstet, versickert bzw. zur Weiternutzung gespeichert werden. Gemäss den Klimaanalysekarten bildet das Areal gemeinsam mit dem Wolfgottesacker heute eine Kaltluftproduktionsfläche, die durch die Arealentwicklung reduziert wird. Die Kühlung des Areals Walkeweg durch den Wolfgottesacker dürfte gering ausfallen, da diese kalten ablandigen Fallwinde der Topografie nach unten folgen und somit auf das tiefergelegene Gleisfeld strömen.



## 5.9 Naturwerte

In ökologischer Hinsicht handelt es sich heute um ein strukturreiches Areal mit hohem ökologischem Wert. Der Gleisbogen sowie einzelne Böschungen unterschiedlicher Ausrichtungen sind Bestandteil des Kantonalen Inventars der schützenswerten Naturobjekte. Der gesamte Perimeter des Bebauungsplans Nr. 207.2 wurde daher mittels einer Lebensraumkartierung 2016/2017 detailliert erfasst. Im Rahmen der Abräumarbeiten des Freizeitgartenareals, der Altlasten- und Oberbodensanierung sowie den städtebaulichen Zielsetzungen kann ein Grossteil der vorhandenen wertvollen Naturwerte nicht erhalten werden. Es handelt sich hierbei um 6'939 m<sup>2</sup>, die ersatzpflichtig sind. Zudem besteht aus dem angrenzenden Bebauungsplan Nr. 211 (Basel Dreispitz (Depot)/Münchensteinerstrasse/Walkeweg/Irène Zurkinder-Platz) eine weitere Ersatzpflicht von 745 m<sup>2</sup> trockenwarmer Lebensräume, die vor einigen Jahren bereits mit dem Rückbau abgeräumt wurden und von 540 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen, die der neuen Veloabstellanlage in der Bahnböschung weichen müssen. Mit dem Studienverfahren war deshalb nachzuweisen, wie diese ökologischen Lebensräume im neuen Bebauungsplanperimeter mit einer Gesamtfläche von 8'224 m<sup>2</sup> bestehend aus 1'805 m<sup>2</sup> Arrhenatherion (Talfettwiesen), 2'614 m<sup>2</sup> trockenwarmer Lebensräume, 3'265 m<sup>2</sup> strukturreicher Lebensräume und 540 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen ersetzt werden können.

Das Areal liegt im Bereich zweier wichtiger prioritärer und überregionaler Biotopverbundachsen für trockenwarme Lebensräume und Wiesen entlang der bestehenden Bahnareale und zwar einer zwischen dem Bahnhof SBB und dem Rangierbahnhof Muttenz sowie einer zwischen dem Bahnhof SBB Richtung Münchenstein/Aesch. Dem Perimeter kommt hinsichtlich ökologischer Vernetzungsfunktionen zwischen diesen beiden prioritären Biotopverbundachsen eine sehr hohe Bedeutung zu. Entscheidend für den Biotopverbund ist es, dass die Wandermöglichkeiten von Tier- und Pflanzenarten nicht unterbrochen werden. Gemäss der in Kapitel 3 beschriebenen städtebaulichen Konzeption werden die Naturersatzflächen entlang der Vernetzungskorridore angeordnet. Die genaue Anordnung der jeweiligen Lebensräume ist im Rahmen der Bauprojekte zu definieren.

Zur Sicherung der Naturersatzflächen werden in den Grünanlagenzonen 7'292 m<sup>2</sup> Naturschutz- und Naturschonzone festgelegt und auf dem Baufeld E sind 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen mittels Dienstbarkeit im Grundbuch zu sichern. Da bei der Neuanlage der Naturersatzflächen in den zukünftigen Grünanlagen auf grösstmögliche Qualität der jeweiligen Biotoptypen geachtet wird, die Flächen fachgerecht gefördert und gepflegt und rechtlich durch eine Naturschutz- bzw. Naturschonzone gesichert werden, wird zukünftig von einem höheren ökologischen Wert ausgegangen als dem durchschnittlichen Wert der derzeitigen Flächen. Dadurch ist eine geringe Reduktion der zu ersetzenden Flächen von 7'584 m<sup>2</sup> um rund 4% auf 7'292 m<sup>2</sup> nach Abwägung aller Interessen vertretbar. Die Reduktion ist erforderlich, um innerhalb der Grünanlagenzonen weitere Nutzungen wie z.B. Erholung, Spielen oder Spazieren ermöglichen zu können.

Innerhalb der Naturschutzzone entlang des Gleisbogens ist als Ausnahme ein unversiegelter Fussweg mit einer maximalen Breite von 1.80 m zulässig. Dieser Fussweg ist zudem Teil der Feuerwehrezufahrt und der Stellflächen für die Feuerwehr. Die Breite der Feuerwehrezufahrt beträgt allerdings 3.5 m. Die Differenz zwischen Fussweg und Feuerwehrezufahrt ist analog trockenwarmer Naturersatzflächen zu gestalten. Die erforderlichen zwei Stellflächen der Feuerwehr mit einer Grösse von je 6 x 11 m sind ebenfalls analog trockenwarmen Naturersatzflächen zu gestalten, zusätzlich aber tragfähig auszubilden. Der Fussweg selbst ist so zu gestalten und zu pflegen, dass er sich begrünen kann.

In der Naturschonzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende, naturverträgliche Erholungsnutzung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen, Bänken und Spielobjekten in eingeschränktem Mass möglich.

Infolge der neuen Überbauung des Areals müssen 48 geschützte Bäume im vorliegenden Bebauungsplanperimeter gefällt werden. Die aufgrund ihres Stammumfangs von über 90 cm ge-

schützten Bäume sind innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen.

## 5.10 Nachhaltigkeit

Die vorliegende Arealentwicklung ist ökologisch, sozial und wirtschaftlich nachhaltig. Die Planung strebt einen qualitätsvollen haushälterischen Umgang mit dem Boden auf einem heute stark unternutzten und zentral gelegenen Gebiet an. Die Planung priorisiert konsequent den Fuss- und Veloverkehr im Sinne einer «Stadt der kurzen Wege» und berücksichtigt die klimatischen und ökologischen Bedürfnisse. Die städtebauliche Qualität der Bebauung sowie der Grün- und Freiräume wurde mit dem Entwurf des Teams von Camponovo Baumgartner Architekten stufengerecht erreicht und wird in den nächsten Phasen schrittweise mit konkreten Projekten und Variantenverfahren vertieft und sichergestellt. Die bestehenden ökologisch wertvollen Flächen auf dem Areal werden ersetzt und tragen durch ihre Ausgestaltung und neue Lage wirksam zur ökologischen Vernetzung bei. Mit der Vorgabe von «Low-Cost – Low-Energy» werden preisgünstige Wohnflächen mit minimalen Energiebezügen und regenerativen Energiequellen entstehen. Die soziale Vielfalt und Vernetzung wird durch ein differenziertes Wohnraumangebot mittels zahlreicher Begegnungsorten sowie der Primarschule und den Kindergärten erreicht.

## 5.11 ISOS/Denkmal

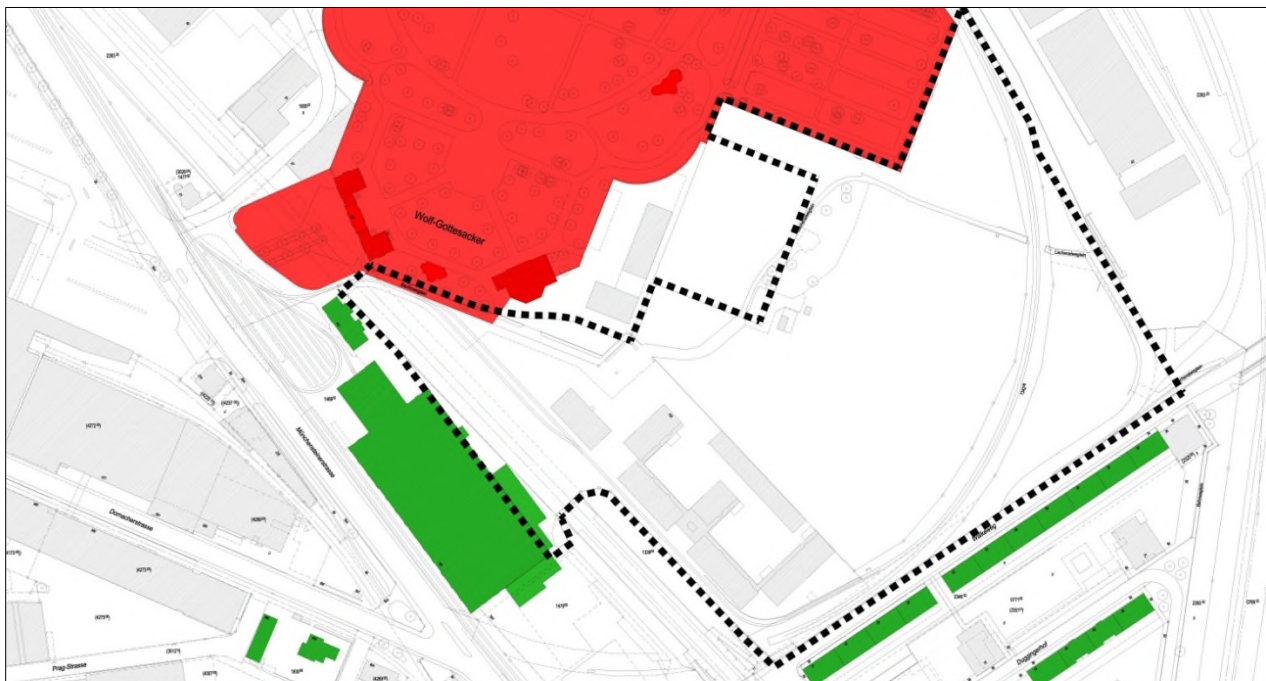


Abb. 13: Denkmal: Schutz (rot) & Inventarisierung (grün)

Der Wolfgottesacker steht inklusive seiner Vorzone unter Denkmalschutz, das Tramdepot der BVB sowie die historischen Gebäude der Siedlung Duggingerhof sind sowohl im kantonalen Inventar der schützenswerten Gebäude als auch im ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) aufgeführt. Verschiedene denkmalpflegerische Aspekte wurden bereits mit der Zonenänderung und dem Bebauungsplan Nr. 207.2 im Rahmen der Zonenplanrevision 2014 umgesetzt. So erfolgte die Höhenlimitierung auf neun Geschosse und die Festsetzung einer Grünanlagenzone entlang der Friedhofsmauer. Zudem wurde im Bebauungsplan erster Stufe unter Ziffer 2.4 festgeschrieben, dass bauliche Anlagen sensibel auf die schützenswerten Bestände in Perimeter und Nachbarschaft zu reagieren haben. Des Weiteren wurde ihm Rahmen des Studienverfahrens sichergestellt, dass die Fernwirkung vom Platz im oberen Zentrum des Friedhofs aus über das Abdankungsgebäude und die Bäume hinweg nicht durch eine bauliche Horizontlinie verstellt wird, sondern ein direkter Himmelsbezug besteht.

### **5.12 Kontakt- & Anlaufstelle – Suchthilfe Region Basel**

Die Kontakt- & Anlaufstelle (K+A) Dreispitz an der Münchensteinerstrasse 97 liegt in rund 200 m Entfernung von der geplanten Primarschule. Bei der damaligen Standortsuche für die K+A wurde eine ausreichende Entfernung zu einer (Primar)Schule/Kindergarten als Kriterium berücksichtigt, wobei als ausreichend 300 m angenommen wurde. In der weiteren Planung für die Primarschule ist deshalb die K+A in der weiteren Nachbarschaft zu berücksichtigen. Das GD beobachtet die Nachfrage nach Standorten für Kontakt- und Anlaufstellen im Kanton Basel-Stadt und überprüft regelmässig bis spätestens 2025 die Nutzungsdauer und die Standortwahl der Kontakt- und Anlaufstelle beim Wolfgottesacker.

### **5.13 Erstaufnahmezentrum Siedlung Dreispitz**

Das Erstaufnahmezentrum der Sozialhilfe mit befristeter Bewilligung bis Ende 2026 kann vorerst bestehen bleiben. Die Realisierung der ersten Bauetappe bedingt aber eine Verkleinerung und eine gewisse Reorganisation des Aufnahmezentrums. Über den weiteren Verbleib oder einen alternativen Standort erfolgt die Abstimmung zwischen der Sozialhilfe und der IBS.

### **5.14 Freizeitgärten**

Die von der Stadtgärtnerei verwalteten Freizeitgärten sind über einen Nutzungsvertrag zwischen dem Freizeitgartenverein und dem Bau- und Verkehrsdepartement noch bis 2020 beziehungsweise für einen Streifen zum Friedhof bis 2025 gesichert.

Die Vorgaben des Gegenvorschlags zur Freizeitgarteninitiative wurden bereits bei der Umzonung und dem Erlass des Bebauungsplans erster Stufe im Jahr 2014 gewahrt, so dass ein ausreichendes gesamtstädtisches Gartenangebot gesichert ist und allen betroffenen Gärtnerinnen und Gärtnern auf Wunsch freie Ersatzparzellen angeboten werden.

### **5.15 Archäologische Funde**

Im Bereich bzw. im Umfeld der jetzigen Freizeitgärten wurden bereits im 19. Jh. Funde gemacht, die auf ein frühmittelalterliches Gräberfeld hinweisen (6.-8. Jh.). An nicht näher überlieferter Stelle, vermutlich beim Ausheben der Kiesgrube südwestlich des Wolfsgottesackers, kam ein sog. Steinkistengrab zum Vorschein. Weiter wurden beim Tramdepot menschliche Knochen gefunden, vermutlich der Rest eines nicht erkannten bzw. gestörten frühmittelalterlichen Grabes, sowie ein weiteres Steinkistengrab. Die einzelnen Gräber dieses Gräberfeldes können recht locker gestreut sein und weit auseinanderliegen. Vorgängig zu Baumassnahmen im noch nicht überbauten Gebiet ist das Gelände mit geeigneten Massnahmen danach abzusuchen (z.B. mittels Baggerschnitten), um die zweifellos noch vorhandenen weiteren Reste entdecken und bergen zu können.

### **5.16 Eisenbahntunnel**

Der Eisenbahntunnel darf nicht überbaut werden. Installationen auf dem Tunnel sind nur in Absprache mit den SBB möglich. Über dem Eisenbahntunnel liegt eine Grünanlagenzone mit überlagelter Naturschonzone.

### **5.17 Weitere raumwirksame Interessen**

Weitere raumwirksame Interessen wie insbesondere nichtionisierende Strahlung werden durch die vorliegende Nutzungsplanung nicht in widersprechender Weise berührt.

## 6. Mitwirkung

Für den Bebauungsplan zweiter Stufe wurde während des Studienverfahrens jeweils eine Vertretung der Planungsgruppe Gundeldingen und des Vereins Wohnliches Gundeli Ost sowie ein Anwohner des Duggingerhofs beigezogen. Diese habe sich mündlich an den Zwischen- und Schlusspräsentationen sowie schriftlich an den Vorprüfungen beteiligt.

Die Ergebnisse des Studienverfahrens wurden vom 10. bis 24. September 2018 an der Dufourstrasse 40/50 öffentlich ausgestellt. Zur Vernissage vom 10. September 2018 waren nebst den Medien und den Teams diverse Vertretungen aus dem Quartier Gundeldingen und der direkten Nachbarschaft eingeladen.

## 7. Nutzungsplanerische Massnahmen

### 7.1 Bestehendes Recht

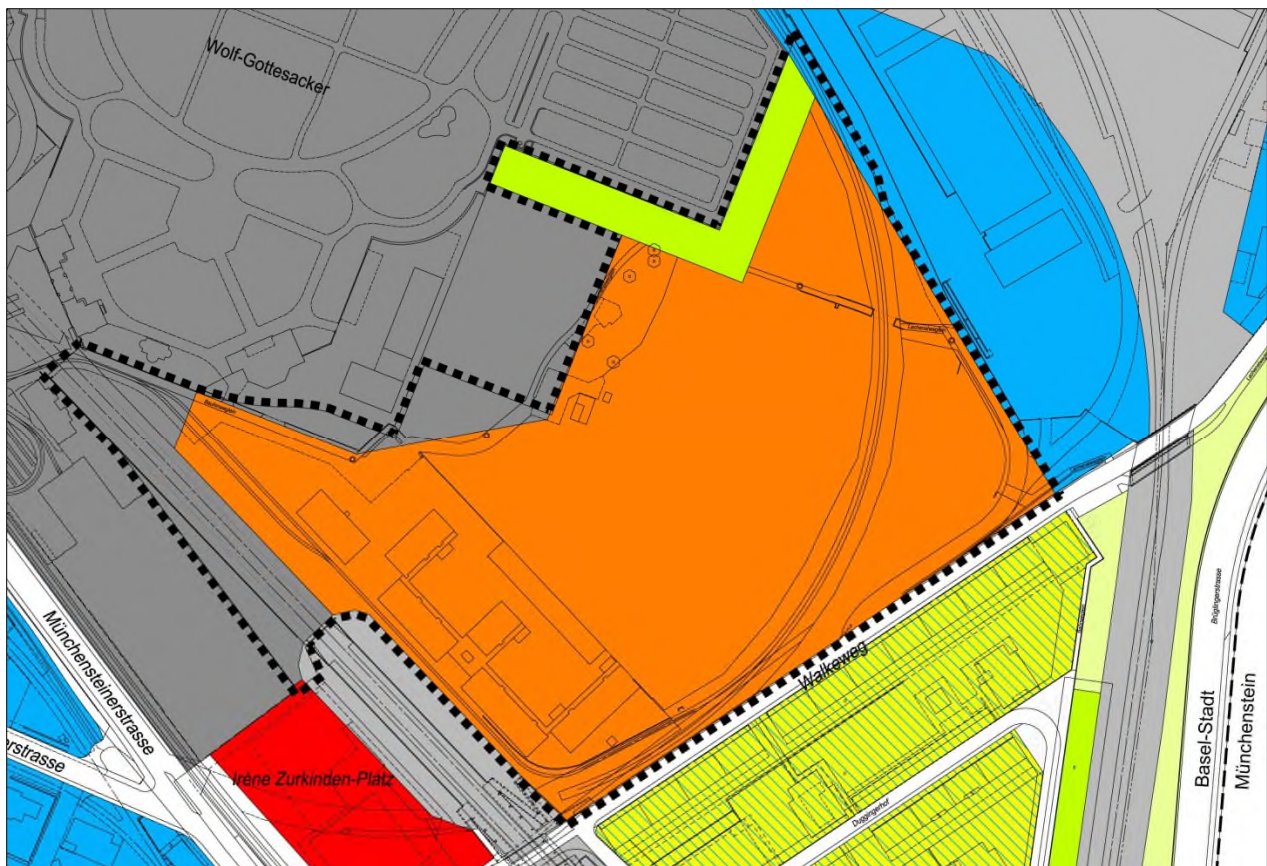


Abb. 14: Bestehender Zonenplan mit Planungspereimeter 2. Stufe

Der Planungspereimeter liegt vollständig innerhalb des Bebauungsplans Nr. 207.2 (siehe Abb. 2) und umfasst die Zone 4, die Grünanlagenzone und Teile der Nöl-Zone sowie auch ein kleiner Teil der Zone 7, welcher im Eigentum der Einwohnergemeinde Basel-Stadt ist und neu zu Allmend werden soll. Innerhalb des Perimeters befinden sich heute keine Bau- und Strassenlinien oder andere Linien.



## 7.2 Neue Zonierung

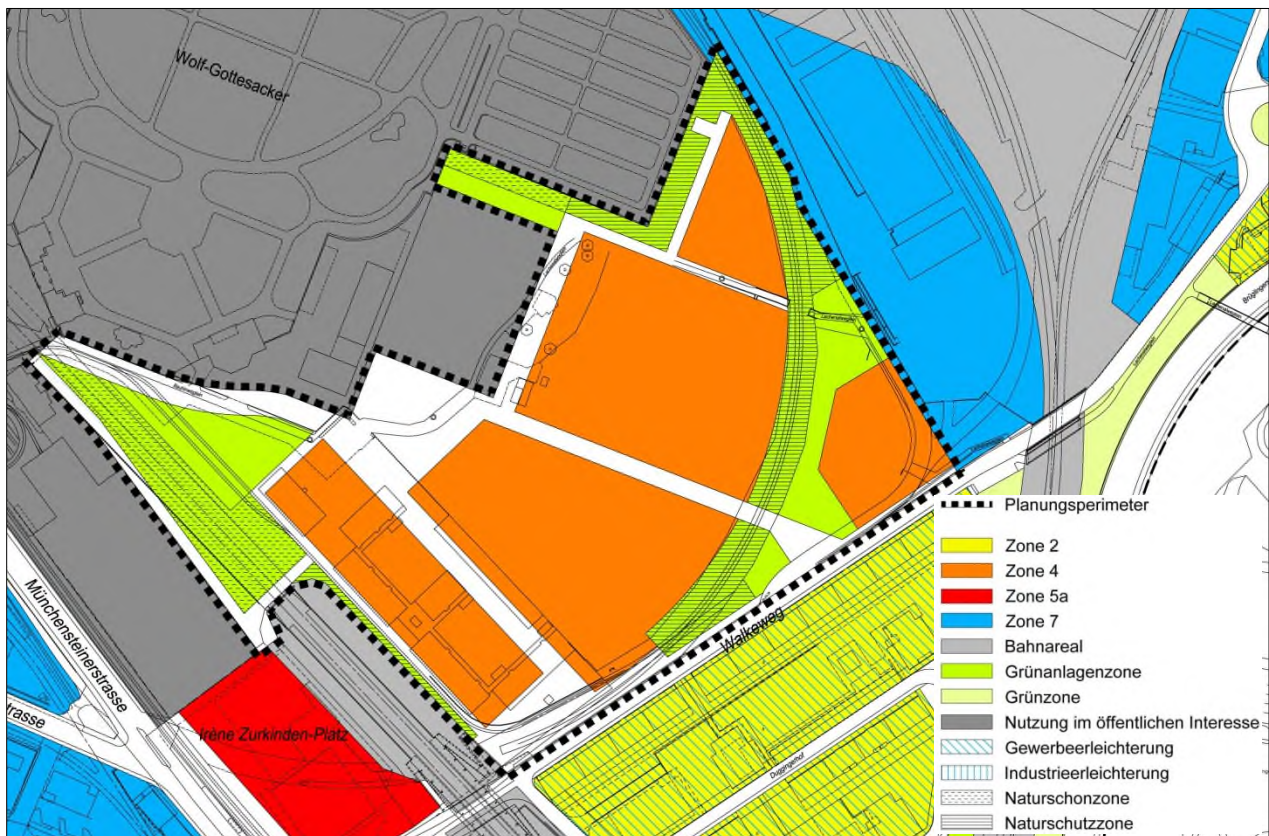


Abb. 16: Neuer Zonenplan

Mit der vorliegenden Zonenänderung werden die Allmendflächen ausgezont, da die bestehenden Zonen 4 und 7 keine Allmendflächen überlagern können. Neu wird wo notwendig die Allmendfläche mit einer Grünanlagenzone sowie einer Naturschutz- oder Schonzone überlagert. Das Ausmass der Naturschutz- und Schonzone beträgt 7'292 m<sup>2</sup>. Innerhalb der Grünanlagenzone ist im Bereich beim Tramdepot eine Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> für eine Spiellandschaft vorgesehen.

## 7.3 Neuer Bebauungsplan 2. Stufe

Die im Grossratsbeschluss zum Bebauungsplan erster Stufe beschlossenen Vorschriften sind als Rahmenvorgaben bindend. Sie werden im vorliegenden Bebauungsplan zweiter Stufe räumlich konkretisiert und präzisiert. Soweit Regelungen des Bebauungsplans erster Stufe nicht weiter präzisiert werden, sind sie weiter in der generellen Formulierung der ersten Bebauungsplanstufe gültig und im Rahmen von Baubehörden zu berücksichtigen.

**Zum Bebauungsplan zweiter Stufe werden folgende Vorschriften erlassen:**

1. **Der Bebauungsplan Nr. 14'239 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020 wird verbindlich erklärt.**

**Ergänzend zu den Bebauungsplanvorschriften des Grossratsbeschlusses betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel mit dem Bebauungsplan Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg) vom 15. Januar 2014 werden folgende Vorschriften erlassen:**

## 2. Baufelder

- a. Die Gebäude müssen der Bebauungsstruktur entsprechen. Abweichungen von der Bebauungsstruktur sind zulässig, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt. Die Bebauungsstruktur für das Baufeld D ist in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss Ziffer 5 zu definieren.

Die Bebauungsstruktur entspricht der städtebaulichen Konzeption aus dem Studienverfahren und ist grundsätzlich beizubehalten. Resultieren aus den nachfolgenden Verfahren Abweichungen, sollen diese möglich sein, sofern die städtebauliche Gesamtkonzeption gewahrt bleibt.

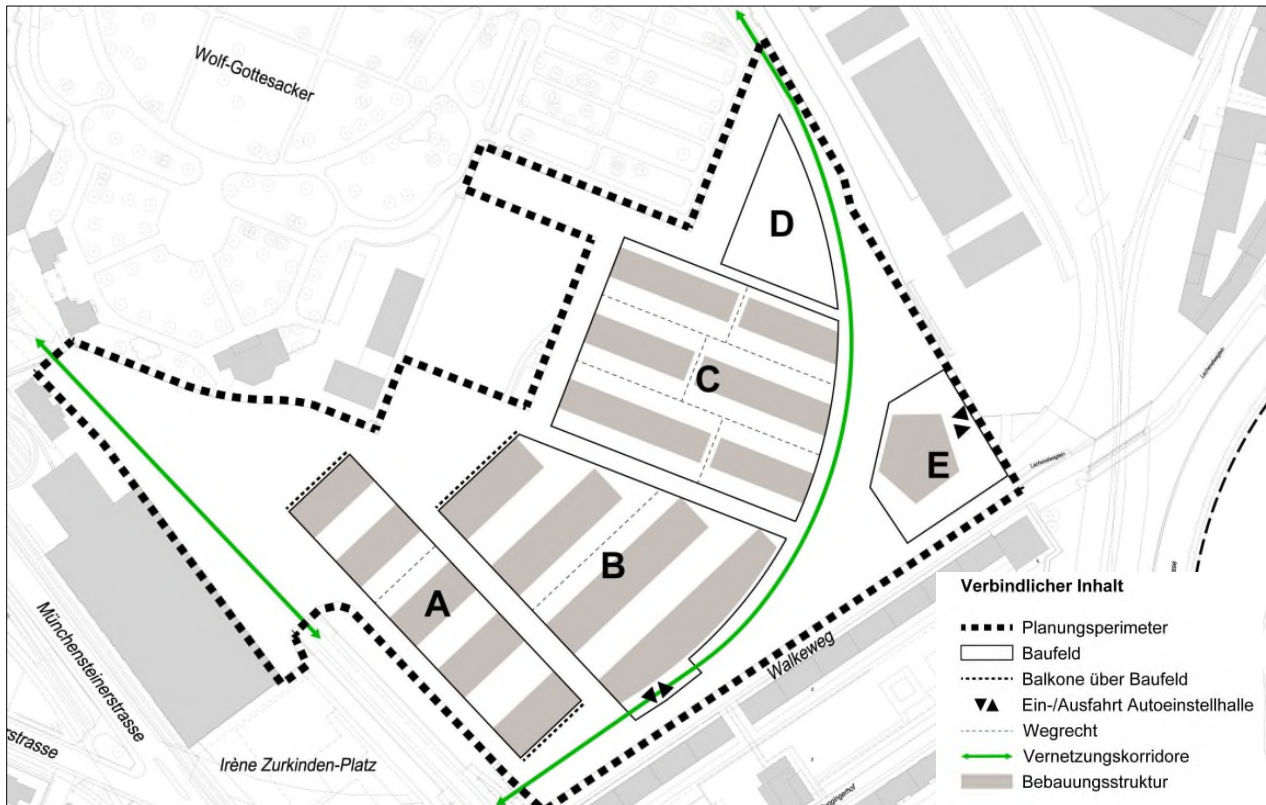


Abb. 18: Neuer Bebauungsplan 2. Stufe

- b. Es gelten folgende maximal zulässige Vollgeschosse (G), Bruttogeschossflächen (BGF) und Mindestwohnflächenanteile:

<b>Baufeld A:</b>	<b>7 G, 12'000 m2 BGF, Wohnflächenanteil 80%</b>
<b>Baufeld B:</b>	<b>4 G, 15'300 m2 BGF, Wohnflächenanteil 90%</b>
<b>Baufeld C:</b>	<b>4 G, 13'300 m2 BGF, Wohnflächenanteil 100%</b>
<b>Baufeld D:</b>	<b>3 G, 2'400 m2 BGF, Wohnflächenanteil 100%</b>
<b>Baufeld E:</b>	<b>9 G, 5'000 m2 BGF, Wohnflächenanteil 80%</b>

Die Festsetzungen orientieren sich an der Vollgeschosshöhe, BGF-Verteilung und Nutzungsanordnung aus dem städtebaulichen Entwurf des zweistufigen städtebaulichen Studienverfahrens 2017/18 (Team Camponovo Baumgartner Architekten).

- c. Dachgeschosse sind nicht zulässig.

Ist die vorgegebene Anzahl an Vollgeschossen erreicht, sind keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse zulässig. Das oberste zulässige Vollgeschoss kann jedoch auch beliebig zurückversetzt werden.

- d. Die Grundfläche offener Bauten und Bauteile, die dem Aufenthalt im Freien dienen, wird nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet, soweit sie kleiner als 20% der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossfläche ist, darüber hinaus zur Hälfte.**

Nach der gesetzlichen Regelung müssten dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen gemäss § 8 Abs. 2 BPG zur Hälfte an die Bruttogeschossfläche angerechnet werden, soweit sie eine Fläche von mehr als 10% der zulässigen Geschossfläche aufweisen. Mit der vorliegenden Erweiterung auf 20% soll der Spielraum für grosszügige Aussenbereiche oder Laubengänge vergrössert werden. Diese stellen ein wesentliches charakteristisches Element der städtebaulichen Konzeption dar.

- e. Innerhalb des Baufeld A gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.**

Für das Baufeld A sind sieben Vollgeschosse zulässig. Der 45° Winkel kann für das höchste Gebäude, welches an der S-Bahn-Haltestelle und am neuen Platz beim Walkeweg platziert wird, nicht eingehalten werden. Deshalb soll für das Baufeld, analog zu den Bauzonen 5 und 6 der 60° Winkel gelten.

- f. Zu den Baufeldgrenzen ist kein Mindestabstand einzuhalten.**

In Abweichung zum BPG sind von den Weg- und Strassenlinien sowie von den Parzellengrenzen, welche deckungsgleich sind mit den Baufeldgrenzen, keine Mindestabstände einzuhalten. Die erforderlichen Brandschutzabstände sind aber einzuhalten. Mit den Festsetzungen der Bebauungsstruktur in Ziffer 1a sind die Breiten der Strassenräume ausreichend gesichert. Gebäudezugänge oder Zugänge zu Erschliessungsanlagen dürfen nicht unmittelbar ohne Aufstellfläche auf die Fahrbahn führen.

- g. Nur bei den im Plan gekennzeichneten Fassaden dürfen Balkone bis zu 1.5 m die Strassenlinie überschreiten. Es gilt keine Breitenbeschränkung.**

Balkone über die Strassenlinie hinaus sollen nur an Fassaden entlang von öffentlichen Freiräumen möglich sein, nicht aber an Strassen und Wege.

- h. Die Wegrechte sind als öffentliche Gehrechte im Grundbuch einzutragen. Die Servitute dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden.**

Das öffentliche Wegrecht kann von der im Plan angegebenen Linie abweichen.

- i. Private Leitungen und Verbindungstunnels sind, wo notwendig, auf der Allmend ausserhalb der Grünanlagenzone zulässig.**

Aufgrund der eng geschnittenen Parzellen und dem Bestreben Synergien zu nutzen, soll mit dieser Regelung eine unterirdische Vernetzung der Bauten über die Allmend ermöglicht werden.

- j. Auf Baufeld C wird die Grundfläche unterirdischer Geschossflächen mit Nutzungen im öffentlichen Interesse generell nicht an die Bruttogeschossfläche angerechnet. Für die Erschliessung von unterirdischen Geschossflächen ist ein Verbindungstunnel von Baufeld E zu Baufeld C zulässig, der mindestens einen Meter überdeckt sein muss. Der Bereich zwischen Baufeld C und der benachbarten Nöl-Zone darf für Nutzungen im öffentlichen Interesse unterbaut werden.**

Die entstehende Altlastengrube auf Baufeld C soll für unterirdische Nutzungen im öffentlichen Interesse genutzt werden können. In Abweichung zu BPG § 8 Abs. 5 sollen die unterirdischen Geschossflächen von diesen Nutzungen im öffentlichen Interesse generell nicht an die BGF angerechnet werden. Für die Erschliessung der unterirdischen Geschossflächen soll ein Verbindungstunnel für Fahrzeuge im Gegenverkehr zwischen Baufeld E und Baufeld C möglich sein. Der Bereich zwischen dem Baufeld C und der Nöl-Zone kann für Nutzungen im öffentlichen Interesse ebenfalls unterbaut werden.

**k. Ein Nutzungstransfer ist nur gestützt auf ein die betroffenen Baufelder umfassendes qualitätssicherndes Verfahren zulässig.**

Eine Verschiebung der zulässigen Bruttogeschossfläche kann unter gewissen Umständen sinnvoll sein. Die Grundideen der städtebaulichen Konzeption aus dem Studienverfahren müssen aber gewahrt bleiben.

**3. Grün- und Freiräume**

**a. Die öffentlichen Grün- und Freiräume sind nach einem übergeordneten Konzept zu gestalten. Innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume sind 48 Bäume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen, sofern sie nicht erhalten werden können.**

Die Abstützung der Freiraumplanung auf ein übergeordnetes Gesamtkonzept sichert die ökologische und gestalterische Qualität sowie die klimaausgleichenden Funktionen der Grün- und Freiflächen und gewährleistet bei einer etappenweisen Realisierung, dass einzelne Massnahmen in eine gesamthaft stimmige Freiraumentwicklung münden. Innerhalb der öffentlichen Grün- und Freiräume des vorliegenden Bebauungsplanperimeters sind 48 Bäume auf nicht unterbautem Areal zu ersetzen, sofern sie nicht erhalten werden können.

**b. Die privaten Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Für die Baufelder ist ein ökologisches Begrünungskonzept nachzuweisen. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.**

Die Begrünungskonzepte der einzelnen Baufelder sind mit dem übergeordneten Gesamtkonzept abzustimmen. Grün- und Freiräume sind möglichst stark zu durchgrünen, d.h. versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu reduzieren, ein hoher Arten- und Strukturreichtum mit Bäumen und Sträuchern ist anzustreben und gedeckte Veloabstellplätze und Aussenerschliessungsanlagen sind mit einer Dach- und/oder Fassadenbegrünung auszustatten. Die Solargewinnung auf den Dachflächen ist in Kombination mit einer Dachbegrünung auszuführen. Bauten und Anlagen unter Gärten oder Grünflächen müssen im Bereich von Baumpflanzungen mit einer durchwurzelbaren Erdschicht von mindestens 1.50 m überdeckt werden.

**c. Auf die Baufelder bezogen ist keine Mindestfreifläche vorgeschrieben. In den Baufeldern B, C, und D ist von der nicht überbauten Fläche innerhalb des Baufelds (Freifläche) mindestens die Hälfte der Freifläche als Grünfläche anzulegen. In den Baufeldern A und E sind mindestens Zweidrittel der Freifläche zu begrünen.**

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters und somit auf den heutigen privaten Parzellen wird der in den Zonen 2a bis 5a geltende Grundsatz, dass mindestens die Hälfte der Parzellenfläche als Freifläche und davon zwei Drittel (also mindestens ein Drittel der Parzellenfläche) als Garten oder Grünfläche anzulegen ist, eingehalten. Mit der geplanten Verallmündigung und der daraus resultierenden engen Parzellenstruktur können aber folglich diese Ansprüche auf den einzelnen Par-



zellen bzw. Baufeldern nicht mehr erreicht werden. Dennoch wird zur Sicherstellung einer ausreichenden Begrünung eingefordert, dass die Hälfte bzw. Zweidrittel der Freiflächen zu begrünen sind. Die übrigen Freiflächen können mit Erschliessungswegen, Veloabstellplätzen und Ausstattungselementen belegt werden, sollen aber wo immer möglich ebenfalls begrünt werden. Auf die Festsetzung einer Mindestfreifläche wird verzichtet, da die Freifläche bereits mit der Festsetzung unter Ziffer 2a mit der Bebauungsstruktur definiert wird.

**d. Die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume ist sicherzustellen.**

Im Bereich des Vernetzungskorridors ist die Gestaltung der Bauten und Freiflächen so auszuführen, dass die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume sichergestellt ist.

**e. Auf dem Baufeld E sind 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen zu erstellen.**

Zur Sicherung der Naturersatzflächen werden in den Grünanlagenzonen 7'292 m<sup>2</sup> Naturschutz- und -schonzone festgelegt. Auf dem Baufeld E sind zudem 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen mittels Grundbuch-/ ÖREB-Eintrag zu sichern. Diese dienen als Trittstein innerhalb des Vernetzungskorridors zwischen dem Wolfgottesacker und der Brüglinger Ebene. Die Naturersatzflächen können am Standort der heutigen Erschliessungsstrasse zur Zone 7 angeordnet werden und müssen erst nach deren Rückbau erstellt werden.

**f. Innerhalb der Naturschutzzone sind ein 1.80 m breiter unversiegelter Fussweg sowie Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr zulässig. Innerhalb der Naturschonzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende, naturverträgliche Erholungsnutzung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen, Bänken und Spielobjekten in eingeschränktem Mass möglich.**

Innerhalb der Naturschutzzone entlang des Gleisbogens soll ein unversiegelter Fussweg mit einer maximalen Breite von 1.80 m erstellt werden. Gleichzeitig dient dieser der Feuerwehr bei Notfällen als Zufahrt und Stellfläche. Die Breite der Feuerwehrezufahrt beträgt 3.50 m. Die zwei erforderlichen Stellflächen sind je 6 x 11 m gross.

Die Zusatzbreite für die Feuerwehrezufahrt sowie die Stellflächen sind tragfähig auszubilden und analog den trockenwarmen Naturersatzflächen zu gestalten. Der Weg selbst ist so zu gestalten und zu pflegen, dass er sich begrünen kann.

#### **4. Parkierung**

- a. Es dürfen nicht mehr als 40% der gemäss Parkplatzverordnung Basel-Stadt zulässigen Parkplätze erstellt werden.**
- b. Für die Baufelder A-D sind 10-15 und für das Baufeld E 3-5 Besucherparkplätze nachzuweisen.**
- c. Auf den Baufeldern sind oberirdisch keine Autoabstellplätze zulässig.**
- d. Die Zufahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den im Plan gekennzeichneten Bereichen zulässig.**

Mit einer Relation von rund 0.4 Parkplätzen pro Wohnung orientiert sich der Bebauungsplan am Zielwert für autoarme Siedlungen. Angesichts des in Basel geringen Anteils von Haushalten mit Autos und wegen des guten Anschlusses des Areals an den öffentlichen Verkehr und das Fuss- und Veloverkehrsnetz ist dies ein raumplanerisch angemessener Wert. Trotz der guten Erschliessung sollen auf dem Areal genügend Besucherparkplätze nachgewiesen werden.

## 5. Qualitätssicherung

**Neubebauungen sowie neue Grün- und Freiräume müssen hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualitäten erfüllen. Dies erfolgt in der Regel durch ein Varianzverfahren.**

Dieses Verfahren stellt sowohl eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität als auch eine hohe Planungsflexibilität für die folgenden Projektentwicklungen sicher. Varianzverfahren wie Studienaufträge und Wettbewerbe sind ein bewährtes Mittel zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen, architektonischen und ökologischen Qualität. Das Bau- und Verkehrsdepartement ist bei allen Varianzverfahren massgeblich beteiligt. Die Ziele und Rahmenbedingungen der Varianzverfahren richten sich grundsätzlich nach dem vorliegenden Bebauungsplan und den Kapiteln 3 bis 5 dieses Berichts.

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

Dies ist eine in Bebauungsplänen übliche Formulierung zur Abweichung von den Vorschriften, sofern die mit dem Plan vorgesehene Gesamtkonzeption aus dem Studienverfahren nicht beeinträchtigt wird.

## 7.4 Strassen- und Weglinien

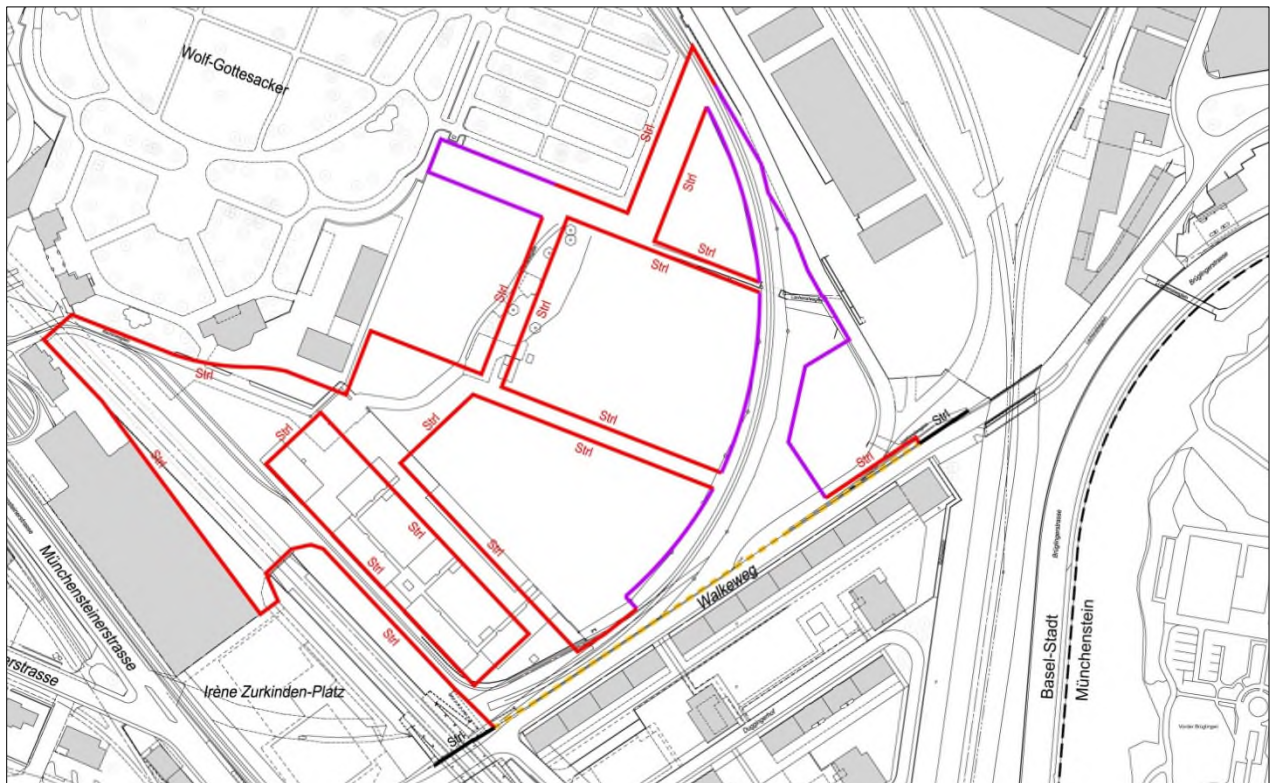


Abb. 19 Neue Weg- und Strassenlinien

Die Strassen- und Weglinien auf dem Areal Walkeweg werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan 2. Stufe beschlossen. Mit dem vorliegenden Strassen- und Weglinienplan werden rund 22'000 m<sup>2</sup> des Areals neu zu Allmendflächen. Mit dieser Massnahme sind die Erschliessung, die öffentliche Durchwegung, die übergeordneten Fuss- und Veloverbindungen sowie die Versorgung mit öffentlichen Plätzen und Grünräumen sichergestellt.

#### **7.4.1 Wege, Plätze und Grünanlagen**

Die Hauptwege im Areal und die übergeordneten Verbindungen durch das Areal dienen vorwiegend dem Fuss- und Veloverkehr und werden als Begegnungszonen gestaltet. Für den motorisierten Verkehr ist nur die Anlieferung, Entsorgung und Rettung zulässig. Gegenüber dem Bau-feld D wird ein Kehrplatz angeordnet, die Ausfahrt über den Gleisbogen ist nur für die Rettung zulässig. Die Wegquerschnitte zwischen den Bau-feldern wurde platzsparend und effizient nach den Minimalanforderungen konzipiert. Es ist deshalb darauf zu achten, dass keine Ein- und Aus-gänge der Gebäude oder der Erschliessungsanlagen unmittelbar ohne Aufstellbereich auf die Fahrbahn führen.

Der Quartierplatz und der Platz am Walkeweg sollen als öffentliche Plätze mit Bäumen, Begrü-nung sowie grösstmöglich unversiegelt und mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebildet werden. Die Grünanlagen sind als öffentliche Grün- und Erholungsräume sowie ökologisch hochwertige Na-turschutz und -schonzone zu gestalten.

Die Arealentwicklung wird zudem zum Anlass genommen, den Walkeweg, welcher Teil des kan-tonalen Fusswegnetzes ist, entsprechend auszubauen. Neu soll auf beiden Strassenseiten ein genügend breites Trottoir angeboten werden können.

#### **7.4.2 Mehrwertabgabe/Erschliessungsbeiträge**

Eine allfällige Mehrwertabgabe richtet sich nach den §§ 120 ff des Bau- und Planungsgesetzes. Sie wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgesetzt. Zuständig ist das Bau- und Ver-kehrsdepartement.

Allfällige Erschliessungsbeiträge richten sich nach den §§ 164 ff des Bau- und Planungsgesetzes und werden unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplans durch das Bau- und Verkehrsde-partement erhoben. Erschliessungsbeiträge können gemäss § 121 des Bau- und Planungsgeset-zes von der Mehrwertabgabe abgezogen werden.

#### **7.5 Änderung Wohnanteilplan**

Mit der vorliegenden Wohnanteilplanänderung wird der Wohnanteilplan innerhalb des Bebau-ungsplanperimeters auf die Bauzone angepasst, da der Wohnanteilplan auf Allmendflächen kei-ne Bedeutung hat.

## 8. Auflage- und Einspracheverfahren

Die öffentliche Planaufgabe hat vom Montag, 9. März 2020 bis am Dienstag, 7. April 2020 im Bau- und Verkehrsdepartement an der Dufourstrasse 40 stattgefunden. Die Unterlagen waren auch über die Webseite des Planungsamts und des Bau- und Verkehrsdepartements einsehbar.

Auf die öffentliche Planaufgabe wurde mit je einem Inserat im Kantonsblatt, in der Basler Zeitung und in der bz Basel aufmerksam gemacht. Zudem wurden die Grundeigentümer per Brief direkt über die Planaufgabe informiert.

### 8.1 Formelle Behandlung der Einsprachen und Anregungen

Innerhalb der Einsprachefrist ist eine Einsprache des WWF Schweiz, vertreten durch die Sektion WWF Region Basel, gegen die Nutzungsplanung Areal Walkeweg eingegangen. Gemäss nationalem Umweltschutzgesetz sowie der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzgesetzgebung ist der WWF einspracheberechtigt, da mit der vorliegenden Planung kantonale schützenswerte Naturobjekte betroffen sind.

Anregungen sind keine eingegangen.

### 8.2 Materielle Behandlung der Einsprache

Anlass und Ziel der vorliegenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in den vorhergehenden Kapiteln bereits ausführlich beschrieben worden.

Zu den einzelnen Punkten der Einsprache nehmen wir wie folgt Stellung und beantragen, die Einsprachen abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

*(Kursiv: Anträge der Einsprache)*

*Antrag 1: Es sei ein ökologisches Gesamtkonzept inkl. Naturinventar für das gesamte Areal des Bebauungsplans 207.2 vorzulegen.*

Basis für die vorliegende Nutzungsplanung bildet eine ökologische Lebensraumkartierung sowie ein Grün- und Freiraumkonzept. Als Grundlage für die Arealentwicklung wurde der Planungssperimeter mittels einer ökologischen Lebensraumkartierung in den Jahren 2016/2017 detailliert erfasst. Basierend auf den daraus gewonnenen Erkenntnissen wurde im Rahmen des städtebaulichen Studienverfahrens ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeitet. In der Erarbeitung der Nutzungsplanung wurde das Grün- und Freiraumkonzept verfeinert und darauf abgestützt verschiedenste planungsrechtliche Massnahmen entwickelt. Die wesentlichen Aussagen, Ideen und Massnahmen sind im vorliegenden Bericht unter dem Kapitel 3 «Städtebauliche Konzeption» und «Grün- und Freiräume» sowie in den Kapiteln 5.8 und 5.9 zusammengefasst. Die daraus resultierenden nutzungsplanerischen Massnahmen sind in der vorliegenden Planung enthalten.

Der Forderung nach einem ökologischen Gesamtkonzept inkl. vorausgegangener Erfassung der bestehenden Naturwerte (in der Einsprache als Naturinventar bezeichnet) wurde innerhalb des Planungssperimeters stufengerecht entsprochen. Die Forderung, dies für den gesamten Perimeter zu erarbeiten, muss abgelehnt werden, da der Teilperimeter Zone 7 des Bebauungsplans Nr. 207.2 gegenwärtig nicht im Sinne des Bebauungsplans beplant bzw. entwickelt wird und die Erstellung eines Konzepts inkl. Inventar verfrüht wäre. Sobald für den Teilperimeter Zone 7 eine Entwicklung angedacht wird, sind dort ebenfalls als Basis für die weiteren Planungen die bestehenden Naturwerte zu erfassen und zu gegebener Zeit ein eigenes Freiraum- und Naturschutzkonzept zu erarbeiten, welches die Ideen der benachbarten Areale berücksichtigt.



Gestützt auf die oben aufgeführten Erwägungen sind wir der Auffassung, dass die erforderliche Auseinandersetzung und Berücksichtigung der bestehenden Naturwerte stufengerecht und umfassend erfolgte und im Bericht ausreichend dokumentiert ist. Der Antrag unter Ziffer 3.1 ist deshalb abzuweisen.

*Antrag 2: Es seien die gemäss Referenzzustand angemessenen ökologischen Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen auf dem Areal beziehungsweise ausserhalb auszuweisen sowie planungsrechtlich zu sichern. Dabei sei darzulegen, wie damit der Eingriff angemessen kompensiert werde.*

Der Forderung nach angemessenem Ersatz gemäss Art. 18 NHG, § 9 NLG sowie § 13 NLV ist sichergestellt. Der Nachweis erfolgt in Kapitel 5.9 des Berichts und ist mit den nutzungsplanerischen Massnahmen sichergestellt. Wie dem Bericht zu entnehmen ist, werden alle geschützten oder schützenswerten Naturobjekte angemessen ersetzt. Als angemessener Ersatz gelten im konkreten Fall 48 neue Baumpflanzungen, 7'292 m<sup>2</sup> Naturschon- und Schutzzonen sowie 640 m<sup>2</sup> mittels Dienstbarkeit im Grundbuch/ÖREB gesicherte Naturersatzflächen, in denen die Biotoypen wiederhergestellt werden. Gegenüber dem heutigen Zustand werden die Flächen zukünftig fachgerecht gefördert und gepflegt, sodass dabei gegenüber dem qualitativ durchschnittlichen Wert der heutigen Naturflächen von einem deutlich höheren ökologischen Wert ausgegangen werden kann. Somit sind die zu ersetzenden Flächen auch mit der geringen Reduktion um 4% hinreichend kompensiert.

Gestützt auf die oben aufgeführten Erwägungen sind wir der Ansicht, dass dem Antrag gemäss Ziffer 3.2 der Einsprache entsprochen wurde und dieser somit als gegenstandslos abzuweisen ist.

*Antrag 3: Es sei der ökologische Ersatz planungsrechtlich verbindlich auszuweisen, der gemäss Bebauungsplan Nr. 211 (Parzelle Irène Zurkinden-Platz) notwendig sei.*

Der gesetzlich erforderliche Ersatz aus dem Bebauungsplan Nr. 211 wird mit der vorliegenden Nutzungsplanung für das Areal Walkeweg geleistet. Im Bericht unter Kapitel 5.9 ist aufgeführt, wie die zu ersetzenden 745 m<sup>2</sup> trockenwarmer Lebensräume und 540 m<sup>2</sup> Gehölzstrukturen aus dem Bebauungsplanperimeter Nr. 211 in die Gesamtbilanz aufgenommen wurden und entsprechend ersetzt werden.

Gestützt auf die oben aufgeführten Erwägungen sind wir der Ansicht, dass dem Antrag Ziffer 3.3 der Einsprache entsprochen wurde und dieser somit als gegenstandslos abzuweisen ist.

*Antrag 4: Naturersatzflächen (dito –schonzoneflächen) seien gemäss darzulegenden Schutzziele dem Naturschutz vorzubehalten und es seien darauf keine Wege oder sonstigen Nutzflächen zu errichten. Die Flächen seien im Bebauungsplan mit Quadratmetern auszuweisen. Die Schutzziele der Naturschutz- und -schonzone seien in einer Verfügung (oder gleichwertig) zu definieren.*

Gemäss BPG § 42 Abs. 2 sind in Naturschutzzonen Bauten und Anlagen, die dem Langsamverkehr dienen, ausnahmsweise zulässig, wenn sie den Schutzziele nicht entgegenstehen und sich gestalterisch gut in die Landschaft einfügen. Der angestrebte unversiegelte Fussweg steht den vorgesehenen Schutzziele für trockenwarmer Lebensräume nicht entgegen und fügt sich gut in die Landschaft ein. Die geplanten Feuerwehrstellplätze sowie die Feuerwehrezufahrt haben keinen negativen Einfluss auf die Schutzziele der Naturschutzzone. Die Flächen werden nur im Notfall von der Feuerwehr beansprucht. Darüber hinaus ist in Naturschonzone eine naturverträgliche Erholung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen und Bänken in eingeschränktem Mass möglich.

Ein plangrafischer Nachweis bzw. eine plangrafische Festsetzung im Bebauungsplan ist weder erforderlich noch zweckmässig. Die Naturschon- und -schutzzonen werden mit dem Zonenplan ausreichend gesichert und dargestellt.

Gemäss § 42 Abs. 4 BPG sowie § 12 Abs. 4 NLV kann der Regierungsrat mit einer Schutzverordnung die Nutzungsregelungen für die Naturschon- und -schutzzonen präzisieren. Mit dem vorliegenden Bericht zum Bebauungsplan sowie zur Zonenänderung werden gemäss § 42 Abs. 3 BPG der Zweck und der Umfang des Schutzes ausreichend festgelegt.

Gestützt auf die oben aufgeführten Erwägungen sind wir der Auffassung, dass der Antrag unter Ziffer 3.4 der Einsprache abzuweisen ist.

*Antrag 5: Die Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission sei anzuhören.*

Die Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission hat die vorliegende Nutzungsplanung in Sitzungen am 27. Mai 2020 sowie am 23. September 2020 eingehend behandelt.

Gestützt auf die oben aufgeführten Erwägungen sind wir der Ansicht, dass dem Antrag gemäss Ziffer 3.5 der Einsprache entsprochen wurde und dieser somit als gegenstandslos abzuweisen ist.

## **9. Abwägung raumwirksamer Interessen**

Planungsaufgaben, dazu gehören auch Zonenänderungen, Bebauungspläne und Linienpläne, haben sich gemäss § 93 BPG nach den Zielen und Grundsätzen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 1, 3 und 4 RPG) zu richten. Zudem ist eine Interessenabwägung in der Begründung der Beschlüsse vorzunehmen (Art. 1-3 RPV). Die Abwägung der raumwirksamen Interessen kann grundsätzlich den Kapiteln 2 bis 8, insbesondere aber Kapitel 5 entnommen werden.

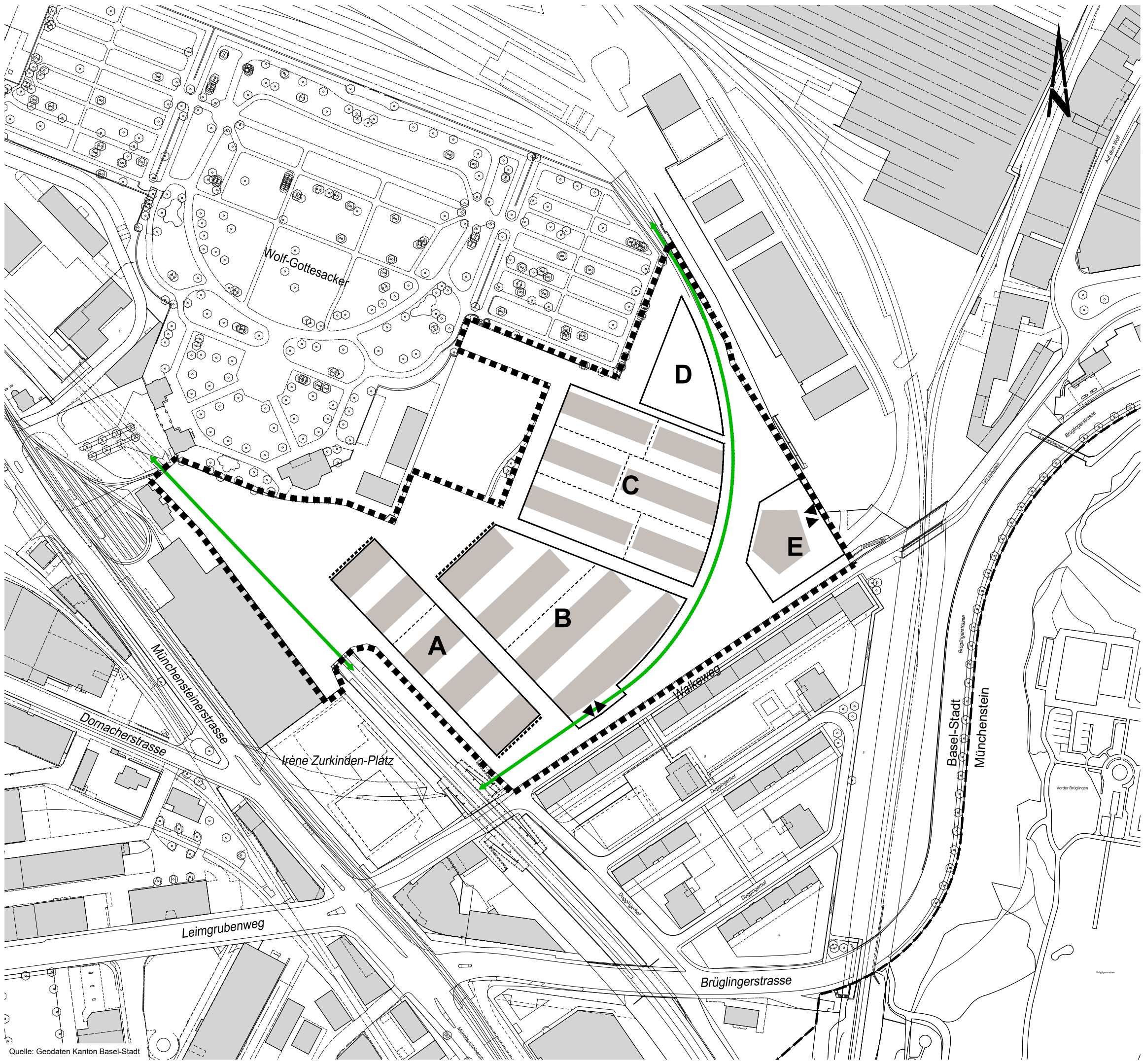
Die Mitwirkung der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG) wurde gemäss den Ausführungen in Kapitel 8 sichergestellt. Die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG), der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) sowie die Umweltschutzgesetzgebung werden durch das Vorhaben nicht in widersprechender Weise berührt.

## **10. Regierungsratsbeschluss**

Gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999 und ergänzend zum Grossratsbeschluss betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel vom 15. Januar 2014 hat der Regierungsrat am 15. Dezember 2020 die oben aufgeführte Nutzungsplanung beschlossen, die Einsprache abgewiesen und den Bericht zur Publikation freigegeben.

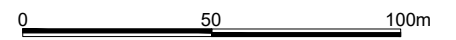
### **Beilagen**

- Bebauungsplan Nr. 14'239 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020
- Zonenänderungsplan Nr. 14'241 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020 (rev. 01. 09. 2020)
- Wohnanteiländerungsplan Nr. 14'243 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020
- Strassen- und Weglinienplan Nr. 14'244 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020



**Verbindlicher Inhalt**

- ■ ■ ■ Planungsperimeter
- Baufeld
- ⋯⋯⋯ Balkone über Baufeld
- ▼▲ Ein-/Ausfahrt Autoeinstellhalle
- - - - Wegrecht
- ↔ Vernetzungskorridore
- Bebauungsstruktur



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

Städtebau & Architektur

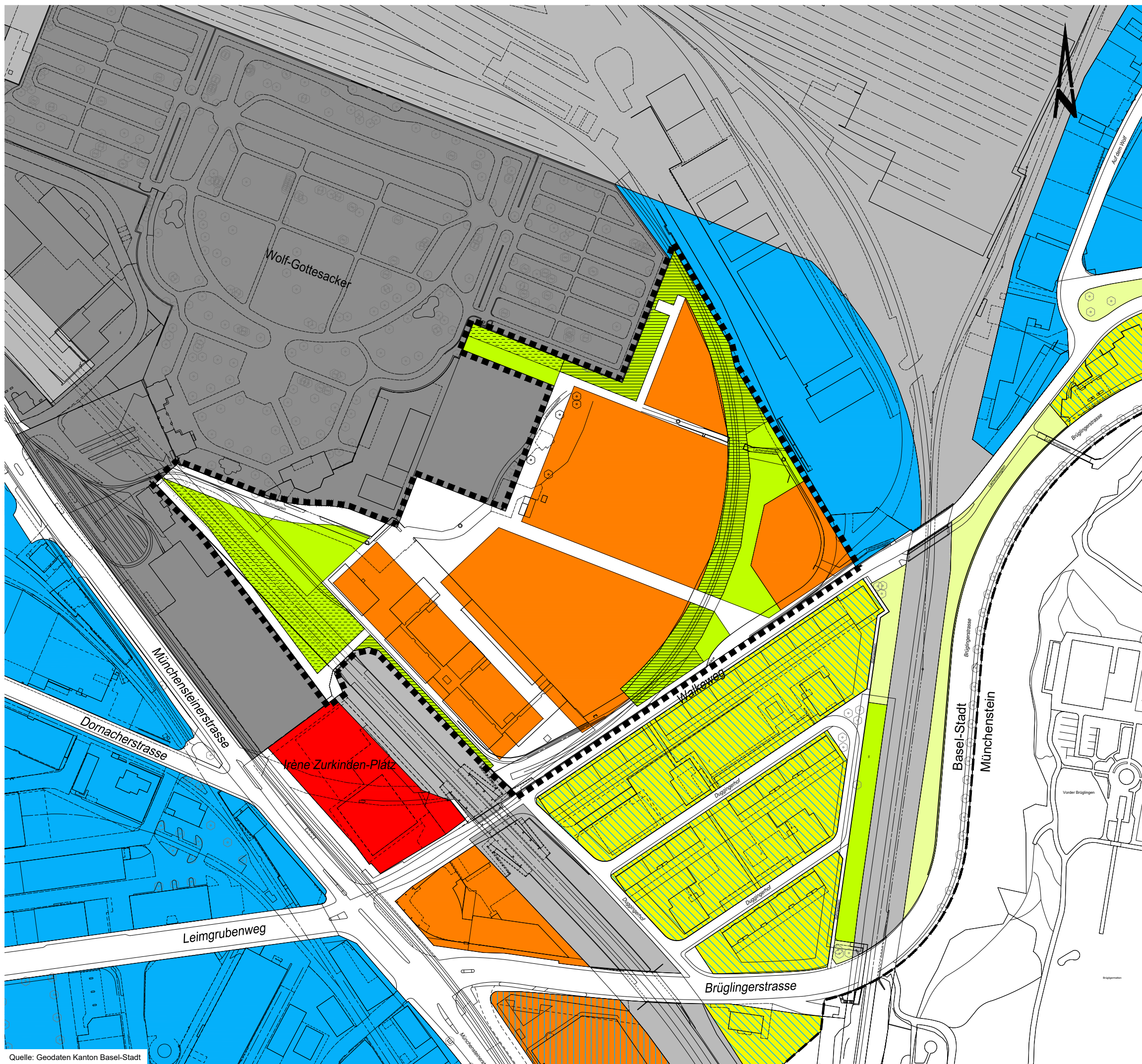
- ▷ Planungsamt
- ▷ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

**Areal Walkweg**

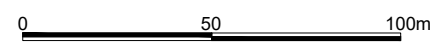
**Bebauungsplan**

Datum	28.01.2020
Revision	
Format	A3
Massstab	1:2'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'239





- Planungsperimeter
- Zone 2
- Zone 4
- Zone 5a
- Zone 7
- Bahnareal
- Grünanlagenzone
- Grünzone
- Nutzung im öffentlichen Interesse
- Gewerbeerleichterung
- Industrieerleichterung
- Naturschonzone
- Naturschutzzone



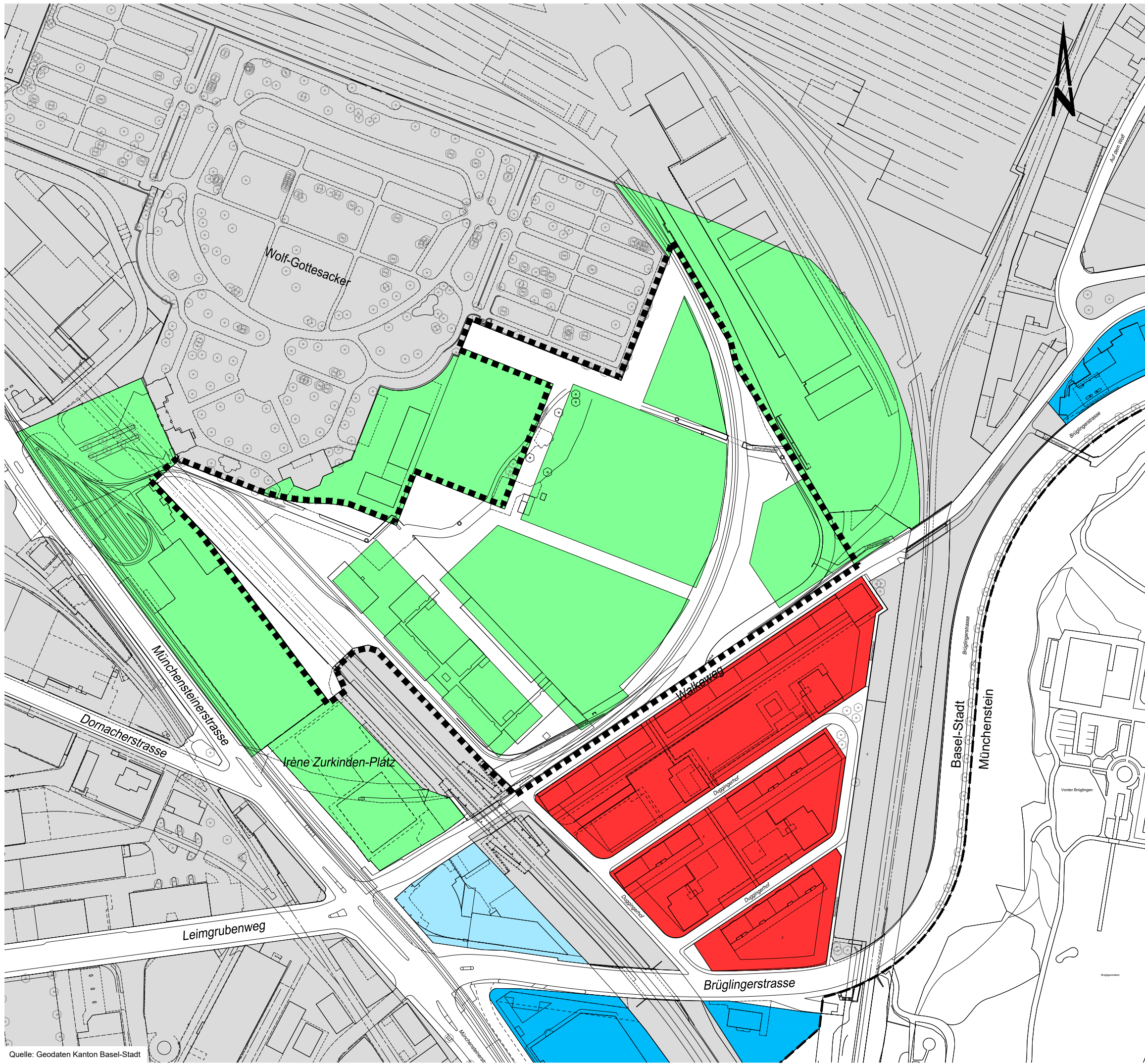
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
 Städtebau & Architektur

► Planungsamt  
 ► Arealentwicklung und Nutzungsplanung

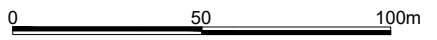
<b>Areal Walkeweg</b>	
<b>Zonenänderungsplan</b>	
<b>Neue Zonen</b>	
Datum	28.01.2020
Revision	01.09.2020
Format	A3
Massstab	1:2'000
Projektleiter	jpf
Zeichner	b6
Archiv-Nr.	
Plan Nr.	14'241

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt





- Planungsperimeter
- Kein Arbeitsgeschoss
- max. 4 Arbeitsgeschosse
- Alles Arbeitsgeschosse
- keine Aussage
- Hinweis auf Bebauungspläne



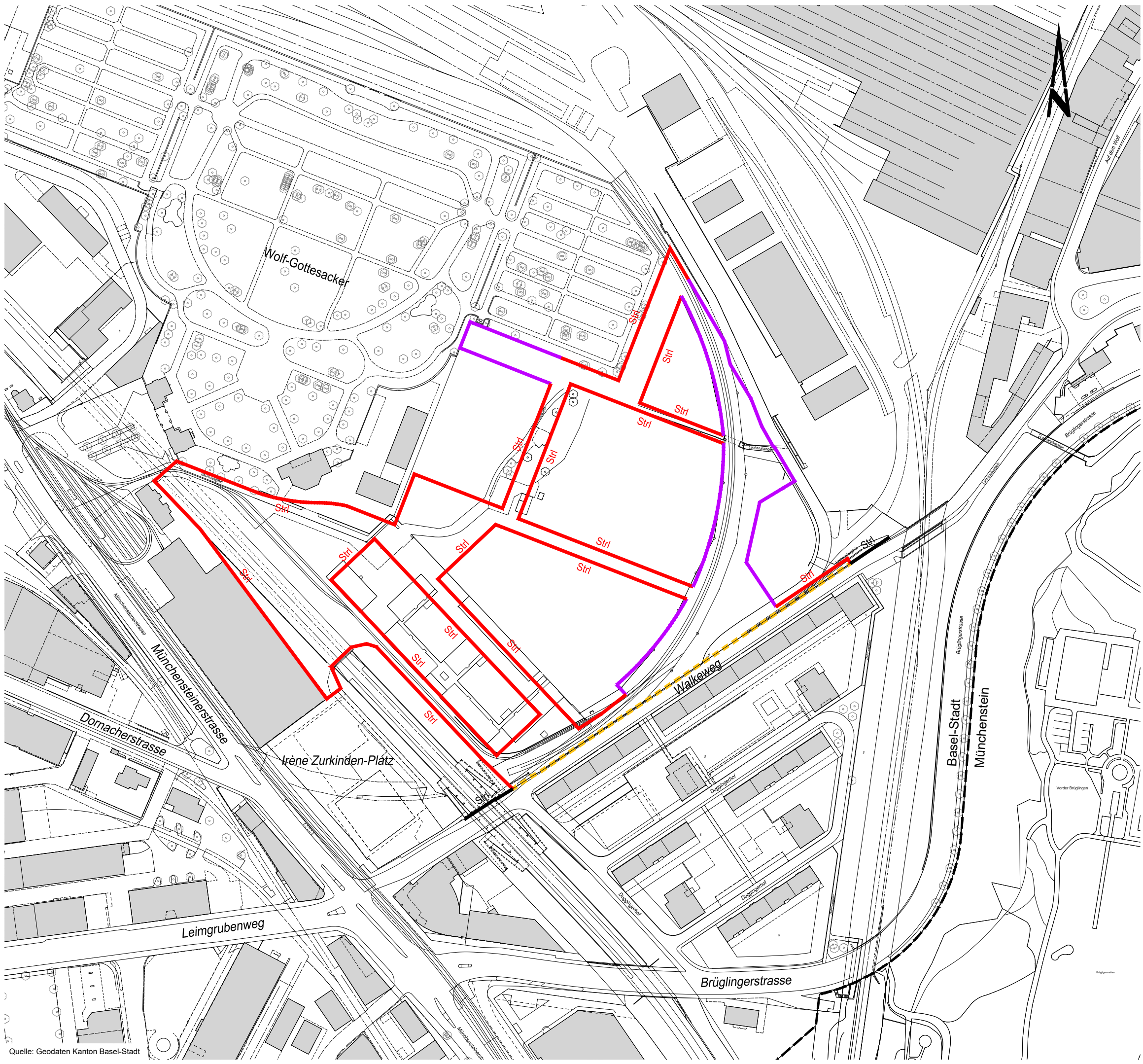
Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
 Städtebau & Architektur

▷ Planungsamt  
 ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

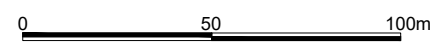
<b>Areal Walkeweg</b>  Wohnanteiländerungsplan Neuer Wohnanteil	Datum	28.01.2020
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:2'000
	Projektleiter	jpf
	Zeichner	b6
Archiv-Nr.		
Plan Nr.	14'243	

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt





- Strl Strassenlinie bestehend
- Strl Strassenlinie neu
- Strassenlinie aufgehoben
- Weglinie neu



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt  
 Städtebau & Architektur  
 ▶ Planungsamt  
 ▶ Arealentwicklung und Nutzungsplanung

<b>Areal Walkeweg</b>  <b>Strassen- und Weglinienplan</b>	Datum	28.01.2020
	Revision	
	Format	A3
	Massstab	1:2'000
	Projektleiter	jpf
	Zeichner	b6
Archiv-Nr.		
Plan Nr.	14'244	

Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt