

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

Vom 15. Dezember 2020

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt, gestützt auf die §§ 101, 105 und 106 des Bau- und Planungsgesetzes (BPG) vom 17. November 1999<sup>1</sup> und ergänzend zum Grossratsbeschluss betreffend Gesamtrevision des Zonenplans der Stadt Basel vom 15. Januar 2014 mit dem Bebauungsplan Stadtrandentwicklung „Am Walkeweg“ (Gebiet Münchensteinerstrasse, Walkeweg), beschliesst:

## **I. Zonenänderung**

Der Zonenänderungsplan Nr. 14'241 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020 (rev. 1. September 2020) wird verbindlich erklärt.

## **II. Festsetzung eines Bebauungsplans zweiter Stufe**

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

|            |                                                   |      |
|------------|---------------------------------------------------|------|
| Baufeld A: | 7 G, 12'000 m <sup>2</sup> BGF, Wohnflächenanteil | 80%  |
| Baufeld B: | 4 G, 15'300 m <sup>2</sup> BGF, Wohnflächenanteil | 90%  |
| Baufeld C: | 4 G, 13'300 m <sup>2</sup> BGF, Wohnflächenanteil | 100% |
| Baufeld D: | 3 G, 2'400 m <sup>2</sup> BGF, Wohnflächenanteil  | 100% |
| Baufeld E: | 9 G, 5'000 m <sup>2</sup> BGF, Wohnflächenanteil  | 80%  |
  - c. Dachgeschosse sind nicht zulässig.
  - 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.
  - e. Innerhalb des Baufeld A gilt ein Lichteinfallswinkel von 60°.
  - f. Zu den Baufeldgrenzen ist kein Mindestabstand einzuhalten.
  - g. Nur bei den im Plan gekennzeichneten Fassaden dürfen Balkone bis zu 1.5 m die Strassenlinie überschreiten. Es gilt keine Breitenbeschränkung.

---

<sup>1)</sup> SG 730.100

- h. Die Wegrechte sind als öffentliche Gehrechte im Grundbuch einzutragen. Die Servitute dürfen ohne Zustimmung der Bewilligungsbehörde nicht gelöscht werden.
  - i. Private Leitungen und Verbindungstunnels sind, wo notwendig, auf der Allmend ausserhalb der Grünanlagenzone zulässig.
  - 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 mindesten ein Meter überdeckt sein muss. Der Bereich zwischen Baufeld C und der benachbarten Nöl-Zone darf für Nutzungen im öffentlichen Interesse unterbaut werden.
  - k. Ein Nutzungstransfer ist nur gestützt auf ein die betroffenen Baufelder umfassendes qualitätssicherndes Verfahren zulässig.
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.
  - 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.
  - 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.
  - d. Die Vernetzungsfunktion für die trockenwarmen Lebensräume ist sicherzustellen.
  - e. Auf dem Baufeld E sind 640 m<sup>2</sup> Naturersatzflächen zu erstellen.
  - f. Innerhalb der Naturschutzzone sind ein 1.80 m breiter unversiegelter Fussweg sowie Zufahrten und Stellflächen für die Feuerwehr zulässig. Innerhalb der Naturschutzzone ist eine mit dem Artenschutz zu vereinbarende, naturverträgliche Erholungsnutzung mit entsprechenden Bauten und Anlagen wie Wegen, Bänken und Spielobjekten in eingeschränktem Mass möglich.
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.

5. **Qualitätssicherung**  
Neubebauungen sowie neue Grün- und Freiräumen müssen hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualitäten erfüllen. Dies erfolgt in der Regel durch ein Varianzverfahren.
6. Das zuständige Departement kann Abweichungen vom Bebauungsplan zulassen, sofern dadurch die Gesamtkonzeption nicht beeinträchtigt wird.

### **III. Strassen- und Weglinien**

Der Strassen- und Weglinienplan Nr. 14'244 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020 wird verbindlich erklärt.

### **IV. Wohnanteilplanänderung**

Der Wohnanteiländerungsplan Nr. 14'243 des Planungsamtes vom 28. Januar 2020 wird verbindlich erklärt.

### **V. Einsprachen**

Die Einsprache wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

### **VI. Publikation**

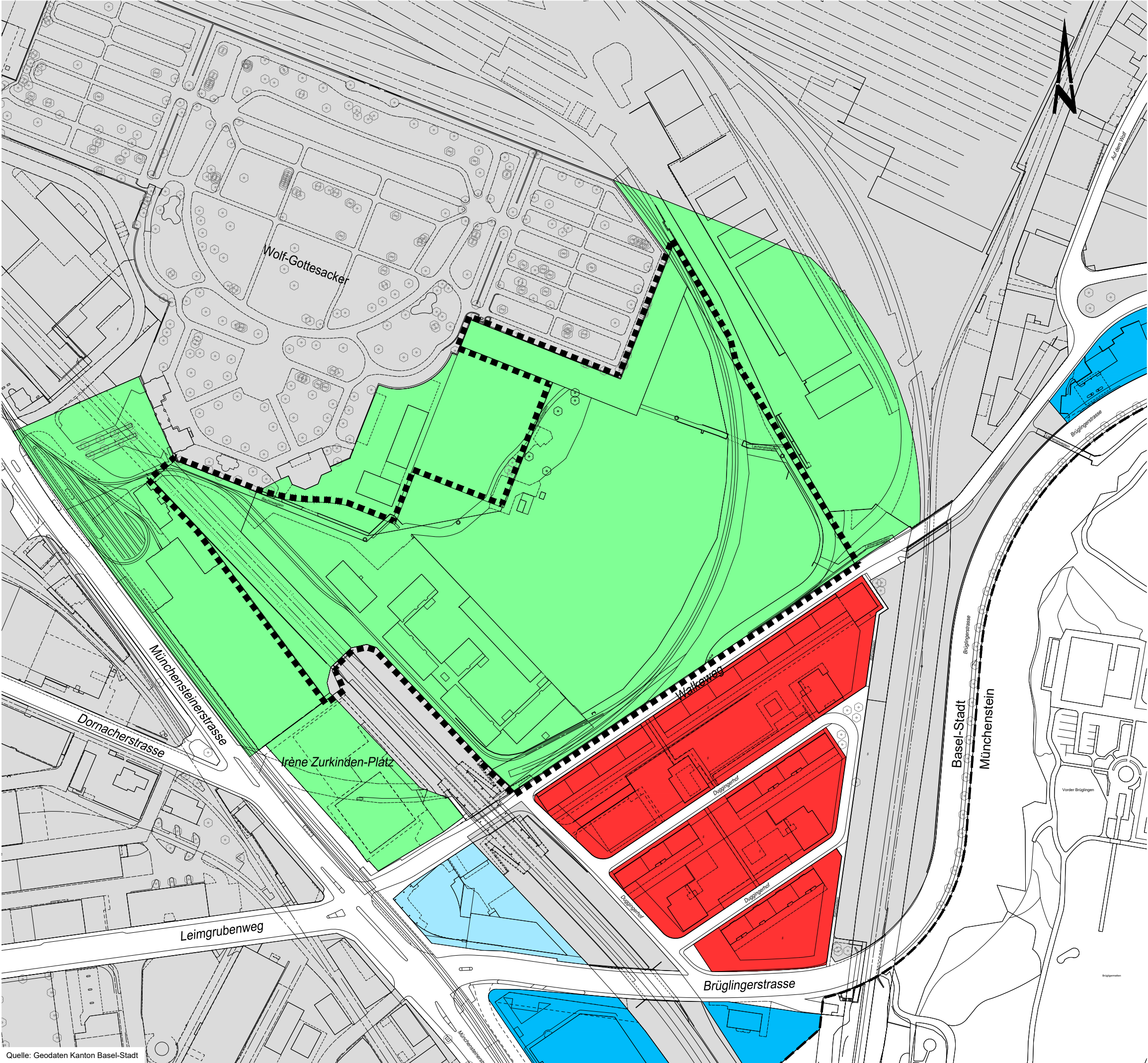
Dieser Beschluss ist mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren. Er tritt am fünften Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Beschluss kann Rekurs beim Verwaltungsgericht erhoben werden. Neue Einwände sind ausgeschlossen, wenn sie bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

Der Rekurs ist innerhalb von zehn Tagen nach der Zustellung dieses Beschlusses beim Verwaltungsgericht anzumelden. Innerhalb von 30 Tagen, vom gleichen Zeitpunkt an gerechnet, ist die Rekursbegründung einzureichen, welche die Anträge der Rekurrentin oder des Rekurrenten und deren Begründung mit Angabe der Beweismittel zu enthalten hat.

Bei völliger oder teilweiser Abweisung des Rekurses können die amtlichen Kosten, bestehend aus einer Spruchgebühr sowie den Auslagen für Gutachten, Augenscheine, Beweises-Hebung und andere besondere Vorkehren, der Rekurrentin oder dem Rekurrenten ganz oder teilweise auferlegt werden.



Quelle: Geodaten Kanton Basel-Stadt

- Planungsperimeter
- Kein Arbeitsgeschoss
- max. 3 Arbeitsgeschosse
- max. 4 Arbeitsgeschosse
- keine Aussage
- Hinweis auf Bebauungspläne

0 50 100m



Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt

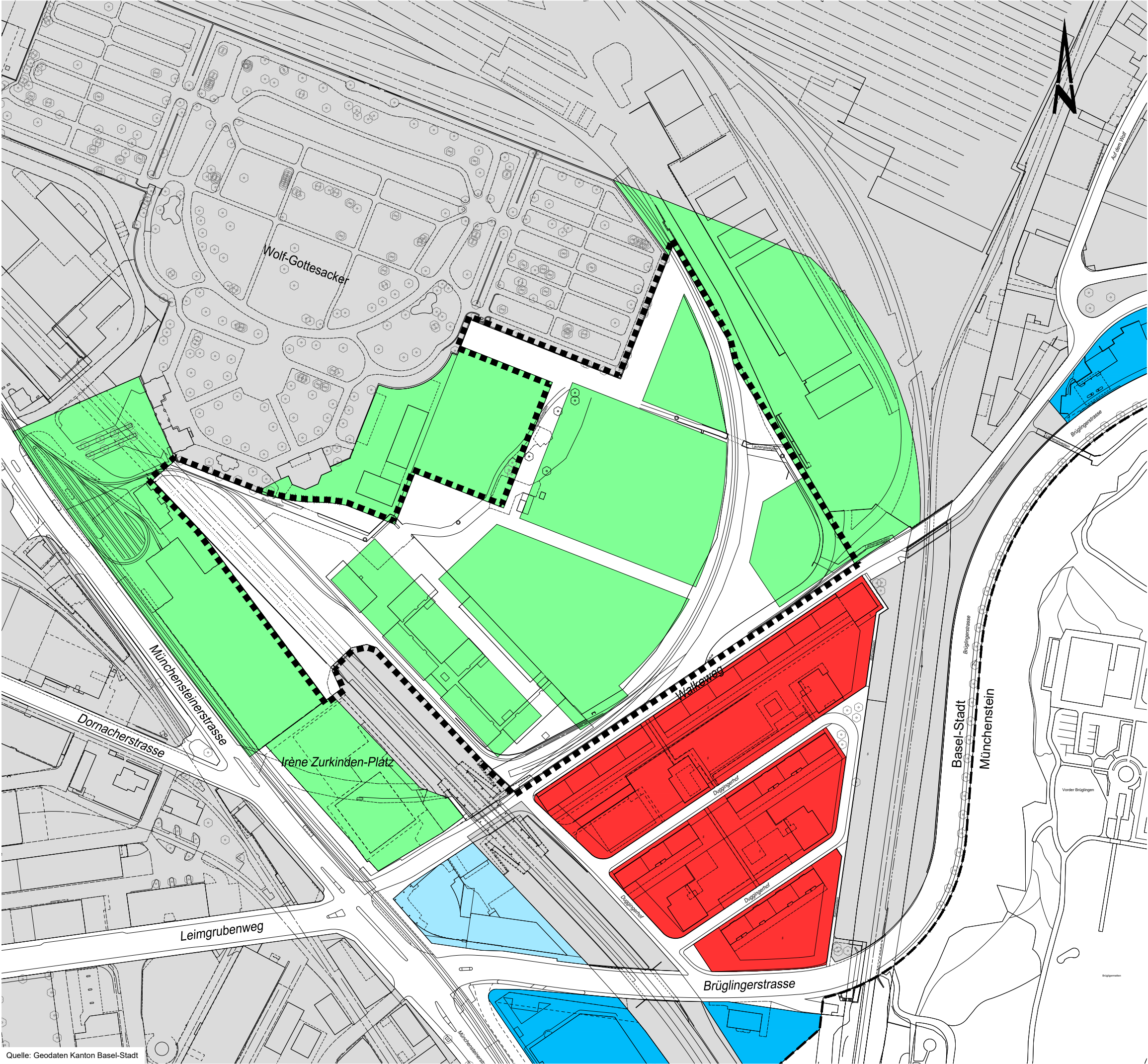
Städtebau & Architektur

- Planungsamt
- Arealentwicklung und Nutzungsplanung

### Areal Walkeweg

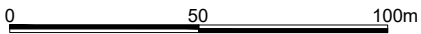
Wohnanteiländerungsplan  
Bestehender Wohnanteil

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 28.01.2020 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:2'000    |
| Projektleiter | jpf        |
| Zeichner      | b6         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 14'242     |



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

Areal Walkeweg

Wohnanteiländerungsplan  
Neuer Wohnanteil

|               |            |
|---------------|------------|
| Datum         | 28.01.2020 |
| Revision      |            |
| Format        | A3         |
| Massstab      | 1:2'000    |
| Projektleiter | jpf        |
| Zeichner      | b6         |
| Archiv-Nr.    |            |
| Plan Nr.      | 14'243     |