
Quartierplanung "Birsstegweg"

Planungsbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL)

Beschlussfassung

Impressum

Verfasser Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen

Bearbeitung Ralph Christen, Malaika Heusner

Datum 12. Oktober 2023

Datei-Name 12006_QP_Birsstegweg_PLANUNGSBERICHT_Beschlussfassung_2023-10-12.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Verortung	1
1.2	Heutige und zukünftige Nutzung des Areals	1
1.3	Varianzverfahren mit Richtprojekt.....	2
1.4	Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen	3
1.5	Vorprojekt 2020.....	4
2	Organisation und Planungsablauf	5
2.1	Beteiligte	5
2.2	Planungsablauf	6
3	Erläuterungen zur Quartierplanung	6
3.1	Planungsinstrument.....	6
3.2	Ziele der Quartierplanung.....	7
3.3	Bestandteile der Quartierplanung	7
3.4	Geltungsbereich und Perimeter	8
3.5	Art und Mass der baulichen Nutzung	8
3.5.1	Art der Nutzung	8
3.5.2	Lärmschutz	8
3.5.3	Mass der baulichen Nutzung.....	9
3.6	Bebauung.....	9
3.6.1	Hauptbauten.....	9
3.6.2	Nebenbauten	10
3.6.3	Höhendefinitionen.....	10
3.6.4	Unterirdische Bauten	10
3.6.5	Bauweise und Energiestandard	11
3.6.6	Gestaltung der Bauten	11
3.7	Aussenraum	11
3.7.1	Konzeption.....	11
3.7.2	Grundsätze und Bestimmungen zu den unterschiedlichen Freiräumen	12
3.7.3	Baumgruben.....	12
3.7.4	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	12
3.8	Erschliessung und Parkierung	12
3.8.1	Erschliessung	12
3.8.2	Parkierung	13
4	Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen	15
4.1	Bund	15
4.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG).....	15
4.1.2	Bedarfsnachweis nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).....	15
4.1.3	Interessenabwägung nach Art. 3 der Verordnung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPV)	15
4.2	Kanton.....	16
4.2.1	Kantonaler Richtplan KRIP.....	16
4.2.2	Mindestdichte und Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte (Erläuterungen zu S2.2 KRIP).....	18
4.2.3	Anforderungen an Hochhäuser (Erläuterungen zu S2.4 KRIP).....	18
4.2.4	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG).....	19
4.2.5	Hochhauskonzept Basel-Landschaft.....	20
4.3	Raumkonzept Birsstadt 2035.....	20
4.4	Gemeinde Birsfelden	21
4.4.1	Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden	21
4.4.2	Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024	22
4.4.3	Stadtentwicklungskonzept STEK und Stadtentwicklungsprogramm STEP	22

4.4.4	Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden.....	24
4.4.5	Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots	25
4.4.6	Grün- und Freiraumkonzept	25
4.4.7	Naturinventar	26
4.4.8	Leitbild Natur	27
4.4.9	Energieleitbild	27
5	Planerische Rahmenbedingungen	27
5.1	Verkehr und Infrastrukturen	27
5.1.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	27
5.1.2	Anschluss an das Fuss- und Radwegnetz	28
5.1.3	Anschluss an das Strassenverkehrsnetz	28
5.1.4	Zusätzliches Verkehrsaufkommen	29
5.2	Kulturgüter und Naturwerte.....	30
5.2.1	Archäologie.....	30
5.2.2	Denkmal- und Ortsbildpflege	30
5.2.3	Natur und Landschaft	31
5.3	Umweltschutz.....	31
5.3.1	Altlasten.....	31
5.3.2	Grundwasserschutz.....	31
5.3.3	Generelle Entwässerungsplanung	32
5.3.4	Lärmschutz.....	32
5.3.5	Nicht-ionisierende Strahlung	33
5.3.6	Vernetzung und ökologischer Ausgleich	33
5.3.7	Energieeffizienz	34
5.3.8	Mikroklima	34
5.3.9	Schattenwurf.....	35
5.3.10	Umweltverträglichkeitsprüfung	36
5.4	Sicherheit	36
5.4.1	Naturgefahren.....	36
5.4.2	Störfallvorsorge	37
5.4.3	Luftfahrthindernis.....	37
5.5	Abstandsvorschriften	37
5.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	37
5.5.2	Grenzabstände	38
6	Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf	41
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	41
6.1.1	Zonenvorschriften.....	41
6.1.2	Baulinien.....	41
6.1.3	Erschliessungsplanung	41
6.2	Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	42
6.2.1	Werkleitungen (Wasser und Abwasser).....	42
6.2.2	Schulraumbedarf	42
6.2.3	Infrastrukturabgabe / Planungsmehrwertabgabe	42
6.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf	42
6.3.1	Notwendigkeit und Verfahren	42
6.3.2	Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birsstegweg".....	42
7	Planungsverfahren	43
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	43
7.2	Öffentliche Mitwirkung	43
7.3	Beschlussfassung	44

7.4	Auflage.....	44
8	Genehmigungsantrag	44

Anhänge

Anhang 1	Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 27. Juni 2018.....	45
Anhang 2	Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 7. September 2018.....	47
Anhang 3	Birsfelden, Arealentwicklung "Birsstegweg", Freigabe zur Quartierplanung, 31. August 2021	48
Anhang 4	QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung, 17. Januar 2023	50
Anhang 5	Behandlung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (Stand: 11. September 2023).....	52

Beilagen

Beilage 1	Hochhaus Birsstegweg – Verkehrsgutachten, 8. September 2023, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Beilage 2	Hochhaus Birsstegweg – Mobilitätsgutachten, 14. September 2023, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Beilage 3	Hochhaus Birsstegweg – Lärmbeurteilung, 1. September 2023, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Beilage 4	Mikroklimatisches Gutachten Hochhaus am Birsstegweg, 18. November 2022, GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel
Beilage 5	Mitwirkungsbericht, 5. Oktober 2023
Beilage 6	Schlussdokumentation Varianzverfahren – Hochhaus am Birsstegweg, Februar 2018, Christ & Gantenbein, Spitalstrasse 12, 4056 Basel

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung "Birsstegweg" befindet sich im Ortszentrum von Birsfelden mit angrenzender Lage zur Hauptstrasse und dem südseitig daran anschliessenden Birsstegweg. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 2'405 m² und setzt sich aus den Parzellen Nrn. 157, 158, 1406 und 1414 zusammen¹. Die Balintra AG, Aeschenvorstadt 1, 4051 Basel ist Eigentümerin der Parzellen Nrn. 158, 1406 und 1414. Die Parzelle Nr. 157 ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Birsfelden.

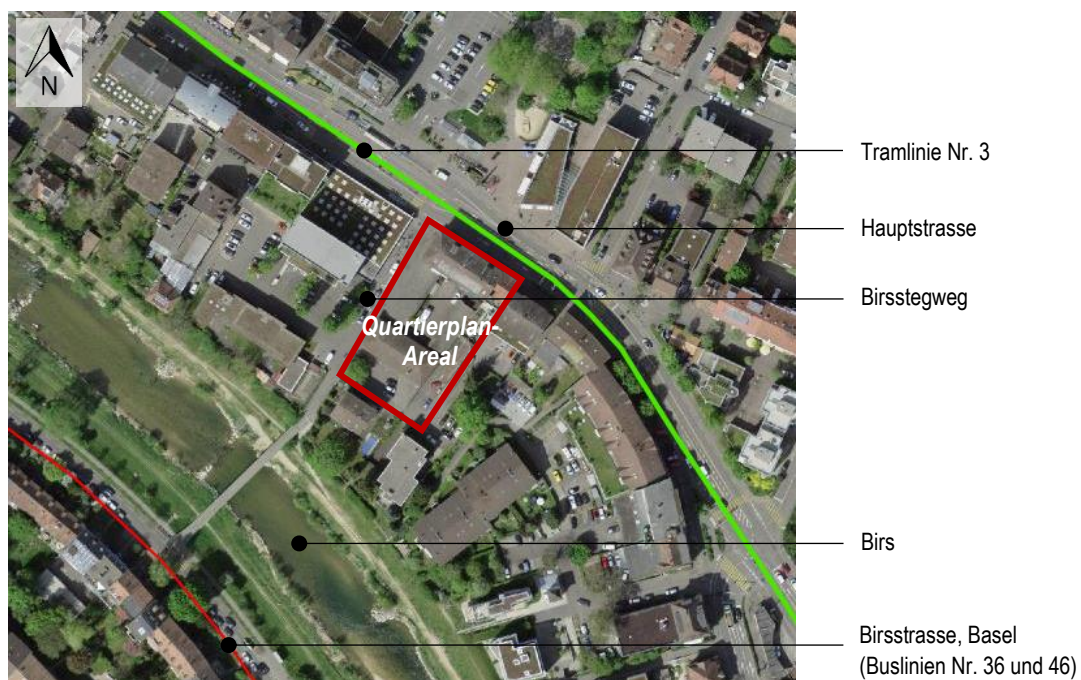


Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (Quelle: GeoView BL)

1.2 Heutige und zukünftige Nutzung des Areals

Das Quartierplan-Areal ist Teil der Bebauung zwischen der Hauptstrasse und der Birs. Dabei ist entlang der Hauptstrasse vorwiegend eine geschlossene Bebauungsstruktur vorhanden. Die Bebauungsstruktur auf der Seite zur Birs ist demgegenüber nicht geschlossen, sondern in aufgelockerter Form vorhanden.

Die bestehende bauliche Nutzung der Parzelle umfasst zwei angrenzende an der Hauptstrasse gelegene 4-geschossige Wohngebäude mit gewerblicher Erdgeschossnutzung. Dahinter entlang dem Birsstegweg befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Im südwestlichen Teil steht die Kirche der Freien Evangelischen Gemeinde Birsfelden. Durch die Anordnung der Gebäude entsteht ein privater Hinterhof, mit einigen Parkfeldern und einer Garage. Um die Kirche existieren weitere Freiflächen, welche hauptsächlich zum Parkieren genutzt werden. Am Rande der Parzelle Nr. 158 befindet sich ein 2-geschossiges langgezogenes Industrie- und Gewerbegebäude. Der Aussenraum besteht weitgehend aus versiegelten Flächen. Der Gebäudebestand wurde 1860, 1875 und 1951 erbaut und ist in die Jahre gekommen.

¹ Im Zusammenhang mit dem Projekt Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB) wird eine Flächenabtretung bei der Parzelle Nr. 1406 von 62 m² vorgenommen. Bei der Arealfläche von 2'405 m² ist die Flächenabtretung bereits enthalten.



Abbildung 2 Bebauung im Bestand 1 x von Hauptstrasse aus, 1 x von Birsstegweg aus (Quelle: Stierli + Ruggli)

Aufgrund der attraktiven und zentralen Lage im Ortszentrum von Birsfelden ist es raumplanerisch zweckmässig, dass dieses Areal einer verdichteten Bebauung zugeführt werden kann. Mit der heutigen Regelbauweise der Wohnzone W3 (südseitig) und der Wohn- und Geschäftszone WG5 (nordseitig) ist das Ausschöpfen des lagebedingten Verdichtungspotenzials im Zusammenhang mit der Standortgunst jedoch nicht möglich. Die bestehende Überbauung des Areals soll, gestützt auf die Planungsgrundlagen der Gemeinde (vgl. Kap. 4.4), durch ein Hochhaus mit Wohn- und Geschäftsnutzung ersetzt werden. Damit soll zudem bewusst eine städtebauliche Landmarke im Zentrum von Birsfelden sowie entlang der Hauptstrasse hergestellt werden.

1.3 Varianzverfahren mit Richtprojekt

Zur Evaluation einer Bebauung mit einem Hochhaus wurde 2017 das Architekturbüro Christ & Gantenbein von der Balintra AG für ein städtebauliches Varianzverfahren beauftragt. Im Rahmen des Varianzverfahrens wurden verschiedene Bebauungsformen bzw. -typologien entwickelt und geprüft. Nach Beurteilung der verschiedenen Varianten zur räumlichen Organisation der Bebauung und des Freiraums anhand unterschiedlicher Kriterien, bildete sich die Anordnung mit einem zur Hauptstrasse positionierten Hochhaus von 92 m und einem südlichen gelegenen Pocket-Park als städtebaulich und wohngygienisch zuträglichster Ansatz heraus. Diese Bebauungstypologie ermöglicht einen hohen Freiraumanteil und minimiert den Schattenwurf innerhalb des Areals wie auch auf die umliegende Bebauung.

Zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung dieser für Birsfelden bedeutsamen Arealentwicklung wurde das Varianzverfahren durch ein Begleitgremium mit Vertretern aus der Gemeinde, der Eigentümerschaft und den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur begleitet. Das Begleitgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

- Christof Hiltmann, Gemeindepräsident Departement Verwaltungsführung und Querschnittsfunktionen, Bau und Gemeindeentwicklung, Gemeinde Birsfelden
- Nicole Wirz Schneider, Präsidentin Bau- und Planungskommission (BPK) Gemeinde Birsfelden
- Julia Bobert, Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung Gemeinde Birsfelden
- Thomas Nussbaumer, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Nussbaumer Trüssel, Architekten und Gestalter AG Basel
- Luca Selva, Dipl. Arch. ETH BSA SIA Luca Selva Architekten AG
- August Künzel, Landschaftsarchitekt August + Margrith Künzel Landschaftsarchitekten AG
- Daniel Keller, Grad. Arch. HTL SIA Burckhardt + Partner AG

- Christoph Grether, Vertreter Bauherrschaft Associate Director, Construction & Development Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG Asset Management, Global Real Estate, Switzerland
- Christian Kaufmann, Asset Management Real Estate & Private Markets, UBS Fund Management (Switzerland) AG

In vier Sitzungen des Begleitgremiums konnte aus dem Varianzverfahren ein Richtprojekt verabschiedet werden (Beilage 6). Die städtebaulichen Hauptmerkmale des Richtprojekts, welche sich im Rahmen des Varianzverfahrens herauskristallisierten, sind:

- Positionierung Hochhaus entlang der Hauptstrasse,
- schmaler Fussabdruck des Hochhauses,
- sich auflösende Kopffigur des Hochhauses,
- Pocket-Park auf der Südseite.

1.4 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen

Das Richtprojekt wurde der Fachkommission an der ABK-Sitzung vom 7. Juni 2018 vorgestellt. Die Arealbaukommission stimmte dem Projekt unter folgenden Vorbehalten zu (siehe unten bzw. vgl. Anhang 1):

- Das Vorhaben ist präzise auf seinen näheren Kontext abgestimmt. Architektur und Aussenraumkonzept gehen differenziert auf die Rahmenbedingungen ein, die Argumentation für den Hochhausstandort ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und wird von der ABK gestützt. Vermisst wird ein massstäblicher Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens. Dies insbesondere, da das Gebäude mit 92 Metern Höhe weit über seinen Standort hinaus sichtbar wäre. Im Sinne einer Gesamtschau sollte anhand von Schnittdarstellungen der Zusammenhang mit bestehenden Hochhäusern (z.B. Sternenfeld) sowie weiteren, projektierten Hochhäusern und den beiden Flussräumen Birs und Rhein sowie der Hauptstrasse aufgezeigt werden. Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Die Unterlagen könnten auf die nächste Arealbaukommissionssitzung nachgeliefert werden, eine nochmalige Präsentation ist nicht erforderlich.

Kommentar: Der Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens wurde nachgereicht.

- Es ist darauf zu achten, dass mit der Quartierplanung ein hochwertiger Aussenraum gesichert wird, der öffentlich zugänglich ist.

Kommentar: Die öffentliche Zugänglichkeit der verschiedenen Freiraumbereiche (direkte Hochhausumgebung und Pocket-Park) und deren dauerhafte Gewährleistung werden im Rahmen des Quartierplan-Vertrags sichergestellt.

- Die rückwärtige Erschliessung der unterirdischen Parkierung sollte sorgfältig auf die Aussenraumplanung abgestimmt werden.

Kommentar: Die rückwertige Erschliessung der unterirdischen Parkierung wurde in die Konzeption der Aussenraumgestaltung miteinbezogen.

- Der Verbindung zum gegenüberliegenden Gemeindezentrum ist bei der Kantonsstrassenplanung grosse Beachtung zu schenken.

Kommentar: Die Gemeinde ist sich dieses Zusammenhangs bewusst und wird dies bei der Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts durch den Kanton einbringen.

Beschluss: Unter dem Vorbehalt des genannten Nachweises der Einordnung in das weiter gefasste Stadtbild wird das vorgestellte Projekt gestützt und die Ausarbeitung einer Quartierplanung empfohlen.

Der geforderte Nachweis wurden erbracht und der Fachkommission an der ABK-Sitzung vom 23. August 2018 vorgestellt (siehe unten bzw. vgl. Anhang 2):

- Der von der Arealbaukommission nach der ersten Projektvorstellung vom 7. Juni 2018 gewünschte massstäbliche Nachweis, dass sich das Projekt verträglich in das weitere Ortsbild und die Topographie Birsfeldens einbettet, wurde im Rahmen der erneuten Projektvorstellung erbracht. Der Zusammenhang des Projekts mit den bestehenden und weiteren, projektierten Hochhäusern wurde anhand der vorgestellten Schnittzeichnungen verständlich aufgezeigt.

Beschluss: Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Projekt und empfiehlt weiterhin die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

1.5 Vorprojekt 2020

Als Grundlage für die Quartierplanung wurde anschliessend an das Richtprojekt ein Vorprojekt ausgearbeitet, welches die Hauptmerkmale des Richtprojekts aufnimmt.



Abbildung 3 Visualisierung Vorprojekt Ansicht von der Hauptstrasse und von der Birs (Quelle: Christ & Gantenbein)

Das Hochhaus behält einen schmalen Fussabdruck bei. Mit der lagemässigen Positionierung entlang der Hauptstrasse wird die Ecksituation aufgewertet und damit insbesondere auch die Nordsüd-Achse stadträumlich betont. In der Gestaltung tritt das Hochhaus als filigraner Baukörper mit orthogonaler Rasterfassade in Erscheinung. Mit der Ausbildung einer sich zurückstapelnden Kopffigur wird eine Auflösung der Körperhaftigkeit des neu rund 100 m hohen Gebäudes erzeugt. Das Hochhaus weist einen viergeschossigen "Sockel" auf, welcher sich in der Gestaltung vom oberen Gebäudeteil absetzt und mit dem viergeschossigen Sockel bzw. in dessen Höhe den Bezug zur vorhandenen Bebauungsstruktur entlang der Hauptstrasse herstellt. Auf der östlichen Seite wird das Hochhaus mit einem ebenfalls 4-geschossigen Annexbau ergänzt. Damit wird an die vorhandene Gebäudezeile angeschlossen und die geschlossene Bauweise entlang der Hauptstrasse fortgesetzt. Durch die etwas zurückversetzte Lage des Hochhauses entsteht entlang der Hauptstrasse ein

stadträumlich wertvoller Vorplatz. Mit der Geschäftsnutzung im Erdgeschoss und einer damit verbundenen Nutzbarkeit des Vorplatzes wird zur attraktiven Stadtraumbildung mit hoher Attraktivität und einem öffentlichen Charakter entlang der Hauptstrasse beigetragen.

Die Verdichtung in die Höhe ermöglicht die Öffnung des Areals in Richtung Birs. Auf der von der Hauptstrasse abgewandten Seite wird Raum für einen öffentlich zugänglichen Pocket-Park geschaffen. Hier, unter schattenspendenden Bäumen, entsteht ein Ort mit Aufenthaltsqualität, der zum Verweilen einlädt. Mit der Begrünung und den versickerungsfähigen Flächen trägt er zu einem guten Mikroklima bei. Eine Baumreihe entlang des Birsstegwegs sorgt für die Aufwertung und trägt auch zur Ausbildung einer grünen Achse von der Birs über das Zentrum in Richtung Norden bei.

Dank der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einem massgeschneiderten Mobilitätskonzept ist das Areal auf autoarmes Wohnen ausgelegt. Die Autoerschliessung erfolgt über den Birsstegweg am südwestlichen Rand des Areals. In einer unterirdischen Einstellhalle wird die gesamte erforderliche Parkierung untergebracht. Im Aussenraum sind, mit Ausnahme eines Einzelparkplatzes zur Anlieferung, keine Parkplätze vorhanden. Hingegen werden grosszügige Veloabstellanlagen, welche gut erreichbar im Aussenraum angeordnet sind, bereitgestellt.

Die Bauten sollen die Anforderungen des Gold Standards nach SGNI erfüllen. Zudem wird das Hochhaus ab dem vierten Obergeschoss bzw. ab dem "Sockel" in der Rohbaukonstruktion als Holz-Beton-Hybrid-Bau erstellt.

Das Vorprojekt wurde dem Gemeinderat Birsfelden vorgestellt und am 31. August 2021 von ihm für die Quartierplanung freigegeben.

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerschaft	Balintra AG, Aeschenplatz 6, 4052 Basel Einwohnergemeinde Birsfelden, Hardstrasse 21, 4127 Birsfelden
Planung Richtprojekt und Vorprojekt	Christ & Gantenbein, Spitalstrasse 12, 4056 Basel Müller Illien Landschaftsarchitektur, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
Quartierplanung (Plan, Reglement, Vertrag), Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Fachplaner (Verkehr, Mobilitätskonzept, Lärmschutz)	Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
Fachplaner Mikroklima	GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel
Gemeinde Birsfelden	Bauverwaltung Bau- und Planungskommission Gemeinderat

Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Arealbaukommission (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojektes) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Entscheidungstationen für das Richt- bzw. Vorprojekt und das Planungsverfahren für die Quartierplanung aufgeführt.

Freigabe Richtprojekt durch Bau- und Planungskommission Birsfelden	26. Februar 2018
Beurteilung Richtprojekte durch die kantonale Fachstelle (Arealbaukommission, ABK) (vgl. Anhang 1 und 2)	7. Juni 2018 23. August 2018
Freigabe Vorprojekt durch den Gemeinderat (vgl. Anhang 3)	31. August 2021
Freigabe Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung und für die Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	17. Januar 2023
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	28. April 2023
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	26. April – 14. Juni 2023
Beschlussfassung Gemeinderatausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlungausstehend
Referendumsfristausstehend
Auflageverfahrenausstehend

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

3.1 Planungsinstrument

Für die Umsetzung des Projekts und die damit verbundene Gewährleistung einer gesamtheitlichen und qualitätsvollen Entwicklung bedarf es einer Sondernutzungsplanung in Form einer Quartierplanung nach § 39 RBG BL (vgl. Kapitel 4.2.4).

Die punktuelle Festsetzung eines massgeschneiderten Quartierplans mit der Möglichkeit für die Gemeinde Birsfelden, sich im kooperativen Prozess einzubringen, erweist sich im Sinne der Wahrnehmung der öffentlichen Interessen als gute Option. Der Anspruch an eine hohe städtebauliche Qualität des Projekts kann mit einer Quartierplanung am zielführendsten erreicht werden, weil zu den verschiedenen städtebaulichen Themen ein verhältnismässig hoher Detaillierungsgrad gemeinsam erarbeitet und verbindlich festgelegt werden kann.

3.2 Ziele der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Birsstegweg" soll der planungsrechtliche Rahmen hergestellt werden, mit welchem auf Grundlage des, als städtebauliches Gesamtkonzept, entwickelten Vorprojekts ein neues Hochhaus mit Wohn- und Gewerbenutzung anstelle der vorbestandene Überbauung realisiert werden kann. Die spezifischen Zielsetzungen sind im Reglement aufgeführt.

3.3 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

- **Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) und Quartierplan-Reglement**

Reglement und Plan bilden zusammen den öffentlich-rechtlichen Planungserlass der Quartierplan-Vorschriften und sind inhaltlicher Gegenstand im Rahmen der Beschlussfassung, des Auflageverfahrens und des regierungsrätlichen Genehmigungsentscheides.

- **Quartierplan-Vertrag**

Zur Sicherstellung der Bebauung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG (BL), mit welchem die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen ins Grundbuch hergestellt werden.

- **Planungsbericht**

Der vorliegende Planungsbericht umfasst die nach Art. 47 RPV (Bund) und § 39 RBG (BL) geforderte Berichterstattung für die Quartierplanung. Im Planungsbericht werden die inhaltlichen Schwerpunkte der Planung, die Durchführung und die Ergebnisse des Planungsverfahrens, die Berücksichtigung der planerischen Vorgaben sowie die Berücksichtigung des Umweltrechts dargelegt.

- **Fachtechnische Abklärungen Verkehr**

Im Bericht zu den fachtechnischen Abklärungen Verkehr werden die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Verkehrsnetz beurteilt sowie die Ermittlung des Parkplatzbedarfs hergeleitet (Beilagen 1 und 2).

- **Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm und Industrie-/Gewerbelärm**

Aufgrund der Lage des Areals im Einflussbereich von einer mittel bis stark befahrenen Strasse sowie aufgrund von lärmemittierenden Nutzungen innerhalb des Quartierplan-Areals (Ein- / Ausfahrt Autoeinstellhalle) mussten entsprechende Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz erstellt werden (Beilage 3).

- **Mikroklimatisches Gutachten**

Im Bericht zu den Abklärungen zum Mikroklima werden die Auswirkungen der Quartierplan-Nutzung auf das Mikroklima beurteilt (Beilage 4).

- **Mitwirkungsbericht**

Im Mitwirkungsbericht werden, gestützt auf § 2 RBV (BL), die Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens (Eingaben aus der Bevölkerung und diesbezügliche Stellungnahmen des Gemeinderates) dokumentiert (Beilage 5).

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte der Quartierplanung (Plan und Reglement) erläutert. Standardisierte oder formelle Bestimmungen und Festlegungen, welche der üblichen Form einer Quartierplanung entsprechen oder selbstredend sind, werden nachfolgend nicht behandelt.

3.4 Geltungsbereich und Perimeter

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nr. 157, 158, 1406 und 1414. Die Quartierplan-Vorschriften gelten innerhalb des Quartierplanperimeters.

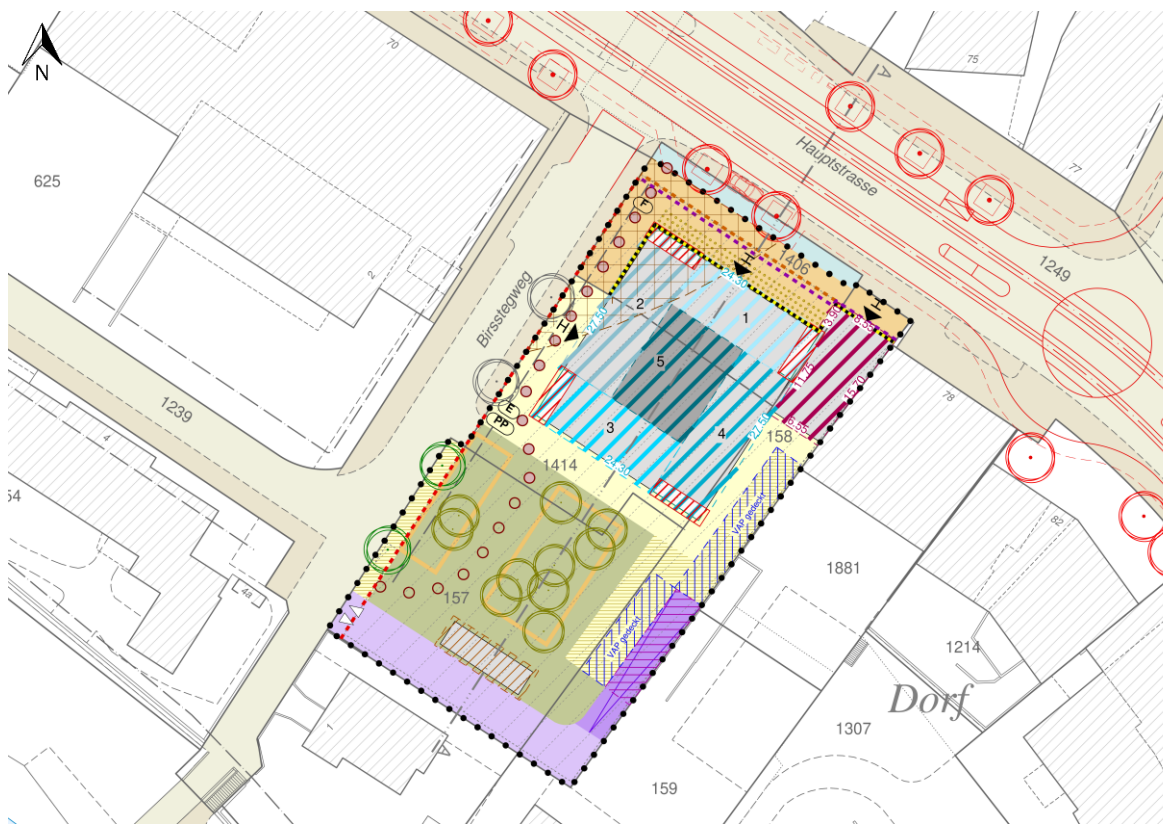


Abbildung 4 Situationsplan des Quartierplans (Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

3.5 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.5.1 Art der Nutzung

Aufgrund des Nutzungskonzepts wird für das Quartierplan-Areal die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG festgelegt. Die zulässige Anzahl Wohnungen wird dabei auf insgesamt maximal 116 Wohnungen beschränkt. Diese Begrenzung der maximalen Wohnungszahl steht im Zusammenhang mit dem Parkierungsbedarf unter Berücksichtigung einer Bedarfsreduktion (vgl. Kapitel 3.8.2).

3.5.2 Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen.

Die Quartierplanung ist der Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG zugeordnet. Damit verbunden erfolgt gestützt auf Lärmschutzverordnung die Zuweisung des Areals in die Lärmempfindlichkeitsstufe III (§ 43 Abs. 1 lit c. LSV).

Weitere Erläuterungen zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.4.

3.5.3 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV berechnet. Im Quartierplan-Reglement wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt 17'500 m². Diese maximale Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem Flächenspiegel des Vorprojekts 2020 mit einem Zuschlag von geringen Flächenreserven. In Bezug zur Fläche des Quartierplan-Areals von 2'467 m² ergibt sich folgende Ausnützungsziffer:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ) für Quartierplan – Arealfläche} = \frac{17'500 \text{ m}^2}{2'405 \text{ m}^2} = 7.28$$

Das Nutzungsmass für Nebenbauten wurde wie folgt aufgeteilt: Zur Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe zur Sicherstellung des Lärmschutzes ist eine Nebenbaute von maximal 60 m², für einen externen Aussenzugang der unterirdischen Einstellhalle von maximal 50 m² und für überdachte Veloabstellplätze von maximal 150 m² zulässig. In Ergänzung zu diesen im Plan räumlich verorteten Standorten von Nebenbauten soll der Aussenraum jedoch nicht durch weitere Nebenbauten überstellt werden. Somit sind keine weiteren Nebenbauten zulässig.

3.6 Bebauung

3.6.1 Hauptbauten

Die Baubereiche A und B im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) legen Lage, Ausdehnung sowie die Höhe der Hauptbauten fest. Sie wurden auf Grundlage des Vorprojekts festgelegt. Beim Baubereich A beträgt der Spielraum beim Grundriss 0.5 m und bei der Gebäudehöhe 1.5 m. Dadurch können allfällige Verschiebungen und / oder konstruktiv bedingten Mehrstärken der Gebäudehülle bzw. der Geschossdecken innerhalb des Baubereichs aufgenommen werden. Beim Baubereich B beträgt der Spielraum beim Grundriss und bei der Gebäudehöhe jeweils 0.5 m. Einzige Ausnahme im Baubereich B stellt der Spielraum Richtung Südosten bzw. zur Grenze der Parzelle Nr. 1881 dar. Dort reicht der Baubereich, wie im Bebauungskonzept vorgesehen, bis zur Parzellengrenze, um an die bestehende Bebauung auf der Parzelle Nr. 1881 anzuschliessen, womit die geschlossene Bauweise fortgesetzt werden soll. Nur mit der beschriebenen Baubereichsdefinition ist jedoch eine geschlossene Bauweise nicht gewährleistet. Im Reglement wird diesbezüglich definiert, dass der Annexbau (Baubereich B) an die bestehende Bebauung anzuschliessen hat, um eine geschlossene Bauweise sicherzustellen. Die bestehende Bebauung bezieht sich dabei auf die Bebauung auf der Parzelle Nr. 1881. Auf die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie wurde jedoch bewusst verzichtet, da es nicht darum geht, eine bestimmte Fassadenflucht vorzudefinieren. Damit wird mit der Quartierplanung eine räumlich sehr präzise Lagedefinition für die Hauptbauten vorgenommen, was städtebaulich begründet ist bzw. den Erkenntnissen aus dem Varianzverfahren entspricht.

Im Weiteren wurde definiert, dass Balkone die Baubereiche nicht überschreiten dürfen, um einen in der Gestaltungswirkung kompakten Baukörper des Hochhauses zu gewährleisten. Vordächer des Gebäudesockels (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss) im Baubereich A dürfen die Baubereichsbegrenzung bis maximal 1.5 m überschreiten. Vorbehalten bleibt gegenüber Nachbarparzellen bzw. Bauparzellen die Einschränkung nach § 53 Abs. 1 RBV, wonach Vordächer, welche den minimalen Grenzabstand gegenüber benachbarten Bauparzellen einhalten, nur bis 1.0 m über die Fassade hinausragen dürfen. In allen weiteren Geschossen ist die Ausbildung von geschossbezogenen Vordächern nicht zulässig. Im Reglement wurden hierzu entsprechende Festlegungen definiert.

3.6.2 Nebenbauten

Im Reglement wird definiert, welche Arten von Nebenbauten zulässig sind. Dies beschränkt sich auf gedeckte Veloabstellanlagen, die gedeckte/ingehauste Einstellhallenrampe und den externen Einstellhallenzugang. Für diese Nebenbauten werden mit Lagebereichsdefinitionen im Quartierplan entsprechende Standortfestlegungen vorgenommen. Weitere Nebenbauten dürfen nicht angeordnet werden. Dadurch kann der begrenzte Aussenraum nicht mit weiteren Nebenbauten beansprucht werden.

3.6.3 Höhendefinitionen

Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels Meereshöhen und wird im Quartierplan festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird ab der im Quartierplan festgelegten Referenzhöhe bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als oberer Messpunkt der Gebäudehöhe erfolgte bewusst, da der fertige Dachrand der Abschluss der baulich in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe darstellt.

Nebenbauten dürfen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m und einer maximalen Fassadenhöhe von ebenfalls 2.5 m erstellt werden (gemessen ab tiefstem Punkt des neugestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion).

3.6.4 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern sie die Funktionalität sowie das Gesamtkonzept der Quartierplanung nicht beeinträchtigen. Aufgrund dessen, dass die Fundation teilweise in den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommt, wurde im Reglement nach erfolgten Abklärungen zur Höhenlage des mittleren Grundwasserspiegels eine Bestimmung zur Begrenzung der Einschränkung der Durchflusskapazität definiert. Für Erläuterungen zum Grundwasser wird auf Kap. 5.3.2 verwiesen.

Infolge der Flächenabtretung bei der Parzelle Nr. 1406 durch das Projekt der Neuen Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB) ergibt sich für die geplante unterirdischen Einstellhalle zur neuen Strassenlinie eine Unterschreitung des gesetzlichen Abstands nach § 66 Abs. 1 RBV. Die Unterschreitung soll mittels einer unterirdischen Baulinie nach § 97 Abs. 3 RBG behoben werden (siehe Kap. 5.5.1). In der Lage verläuft die unterirdische Baulinie in der Fassadenflucht des Annexbaus (Baubereich B).

Im Bereich des Birsstegweges kommt es bei der geplante unterirdischen Einstellhalle zu einer Unterschreitung des gesetzlichen Abstands nach § 66 Abs. 1 RBV. Die Unterschreitung soll mittels einer unterirdischen Baulinie nach § 97 Abs. 3 RBG behoben werden (siehe Kap. 5.5.1). In der Lage verläuft die unterirdische Baulinie im Bereich der Parzellen Nr. 1406 und 1414 entlang der Parzellengrenzen bzw. des Quartierplanperimeters. Auf der Parzelle Nr. 157 wird die Baulinie in der Flucht der Parzelle Nr. 1414 weitergezogen.

3.6.5 Bauweise und Energiestandard

Der Rohbau ist in den Untergeschossen, im Gebäudesockel (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss) und dem Gebäudekern als Stahl-Betonbau auszuführen. Ab dem vierten Obergeschoss kommt für den Rohbau eine Holz-Beton-Hybridbauweise zum Einsatz.

Beim Energiestand wird definiert, dass der Gold Standard der SGNI* zur Anwendung kommt. Dabei sind die Anforderungen massgebend, welche zum Zeitpunkt der Baueingabe dem Standard entsprechen. Mit der Verwendung dieses Standards wird eine gesamthafte Beurteilung von Themen zur Nachhaltigkeit vorgenommen und nicht nur energetische Aspekte betrachtet.

** SGNI = Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft. Die SGNI setzt dabei das Schweizer DGNB-System ein. Das Schweizer DGNB-Zertifizierungssystem der SGNI basiert auf Kriterien, die von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) entwickelt wurden. Das DGNB-System bewertet keine einzelnen Massnahmen, sondern die Gesamtleistung eines Gebäudes. Die SGNI entwickelt ihr Zertifizierungssystem in Kooperation mit der DGNB laufend weiter und passt es an nationale und internationale Normen an. (Quelle: www.sgni.ch).*

3.6.6 Gestaltung der Bauten

Das Hochhaus (Baubereich A) und der Annexbau (Baubereich B) sind in der Gestaltung voneinander zu differenzieren. Daher wurden im Reglement, gestützt auf das Vorprojekt, für die beiden Baubereiche separate Gestaltungsvorgaben definiert.

Im Weiteren weist das Hochhaus verschiedene Gestaltungsmerkmale auf. Dementsprechend wurde im Reglement die unterschiedlichen Gestaltungsmerkmale mit Unterteilung in drei Gestaltungseinheiten definiert. Die Gestaltungseinheit A umfasst den Sockel (Erdgeschoss bis/mit 3. Obergeschoss). Der Mittelbau über dem Sockel und unterhalb des gestaffelten Kopfes bildet die Gestaltungseinheit B. Der gestaffelte Kopf umfasst schliesslich die Gestaltungseinheit C. Im Plan sind die Gestaltungseinheiten zum Nachvollzug der Abgrenzungen ebenfalls dargestellt.

Um die Typologie des architektonischen Ausdrucks gemäss Vorprojekt sicherzustellen, wurde im Reglement definiert, dass für die grundsätzliche Gestaltung der Baute im Baubereich A die Darstellung im Anhang 1 des Quartierplan-Reglements als richtungsweisend gilt. Damit wird die architekturtypologische Grundgestaltung für das Hochhaus in den Quartierplan-Vorschriften verankert.

Im Weiteren wurde im Reglement festgeschrieben, dass die Materialisierung und Farbgebung der Fassade jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen ist. Mit dieser Vorgabe und der richtungsweisenden Darstellung im Anhang 1 soll eine starke Abweichung vom architektonischen Ausdruck sowie eine unerwünschte Gestaltung gemäss Vorprojekt verhindert werden.

3.7 Aussenraum

3.7.1 Konzeption

Die Konzeption des Aussenraums betreffend Nutzung und Gestaltung wurde ebenfalls im Rahmen des Vorprojekts erarbeitet. Diese Aussenraumkonzeption wurde in den Quartierplan übernommen. Der Aussenraum gliedert sich in drei verschiedene Bereiche mit jeweils unterschiedlichen Funktionen:

- Freiraumbereich A: Vorplatz und Hauptzugang ab der Hauptstrasse für Verkaufs- u. Geschäftsnutzungen

- Freiraumbereich B: Begehbare und mit Velo befahrbare Erschliessungsfläche, Hauptzugang ab dem Birsstegweg für die Wohnnutzung
- Freiraumbereich C: Pocket-Park (Begegnung und Aufenthalt, vielseitig nutzbarer Freiraum)

Im Anhang 2 zum Quartierplan-Reglement ist eine Darstellung enthalten, die die Typologie und die Gestaltung des Aussenraums aufzeigt. Im Bestimmungsverweis wird diese Darstellung als richtungsweisende Grundlage für die Anlage und Gestaltung des Aussenraums definiert.

3.7.2 Grundsätze und Bestimmungen zu den unterschiedlichen Freiräumen

Zur Gestaltung und Nutzung des Aussenraums wurden verschiedene Grundsätze definiert. Im Weiteren sind im Reglement zu den unterschiedlichen Freiräumen entsprechende Bestimmungen zur Funktion, Nutzung und Gestaltung bzw. Bepflanzung enthalten. Damit werden verschiedene Aspekte aus dem Aussenraumkonzept aufgenommen und verbindlich festgelegt.

3.7.3 Baumgruben

Damit Bäume sich optimal entfalten und eine gesunde Baumkrone ausbilden können, ist es notwendig den Baumwurzeln den nötigen Raum zu Verfügung zu stellen. Im Reglement wird daher festgelegt, dass im Freiraum C (Pocket-Park) zwei Baumgruben zu erstellen sind. Für diese Baumgruben wurden für die Fläche und die Höhe Mindestvorgaben festgelegt. Die Fläche der Baumgruben muss gesamthaft mindestens 200 m² betragen und in der Höhe muss die Baumgrube bis zur Geschosstrenndecke zwischen dem ersten und zweiten Untergeschoss ausgebildet werden. Im Quartierplan sind die beiden Baumgruben dort festgelegt, wo gemäss Aussenraumkonzept die Baumpflanzungen vorgesehen sind.

3.7.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

In den Quartierplan-Vorschriften werden verschiedene Vorgaben zur Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes gemacht. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann mit diesem Nachweis die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat geprüft und durchgesetzt werden.

Im Weiteren sind vor Einreichung des Baugesuchs und vor der Ausführung die Materialisierung und die Farbgebung zur Aussenraumgestaltung der Gemeinde vorzustellen und diese mit ihr abzusprechen.

3.8 Erschliessung und Parkierung

3.8.1 Erschliessung

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den westlich an das Areal angrenzenden Birsstegweg (Gemeindestrasse). Dabei wird das Areal am südlichen Rand mit einem einzigen Anschluss an den Birsstegweg angeschlossen. Über diesen Anschluss erfolgt auch die Ein-/Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Die Lage der Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle sowie auch der Anschluss an den

Birsstegweg entsprechen der heutigen Situation. Damit bleiben auch die heutige Zufahrt und Erschliessung der Parzellen Nr. 159 und 1881 gewährleistet.

Die arealinterne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) festgelegten Erschliessungsflächen und -anlagen. Damit der Oberflächenverbrauch für die motorisierte Verkehrsführung auf dem Areal so gering wie möglich ausfällt, wurde im Reglement festgelegt, dass die Zu- und Ausfahrtsrampe einspurig ausgebildet wird.

3.8.2 Parkierung

Die Standortgunst des Quartierplan-Areals wird als prädestiniert für ein Wohnen mit sehr niedrigem Autobe-
darf erachtet. Dafür sprechen die Lage des Areals im Zentrum von Birsfelden und die damit verbundene Erreichbarkeit in Fussdistanz von verschiedenen Nutzungen (Einkauf, Verwaltung, Post/Bank, Gastronomie, Schulen etc.), die direkte Anbindung des Areals an das kommunale Fusswegnetz und an die kantonale Radroute sowie die gute Erreichbarkeit von öV-Haltestellen und die Nähe zum Erholungsgebiet entlang der Birs.

Die Gemeinde Birsfelden hat im Bereich Wohnen Massnahmen für die Realisierung eines niedrigen Parkplatzangebotes bei Quartierplanungen erstellt. Ein geringer PP-Bedarf ist im generellen Interesse der Gemeinde. Die Definition erfolgte in der Überlegung, dass im Grundsatz die Standorteignung für einen geringen Parkplatzbedarf im gesamten Siedlungsgebiet von Birsfelden gegeben ist. Im Weiteren soll damit eine einheitliche Grundlage von Massnahmen in Abhängigkeit der Berechnungswerte der Anzahl Parkplätze hergestellt werden, welche bei Quartierplanungen zur Anwendung kommen soll.

Für die Quartierplanung "Birsstegweg" wird aufgrund der oben beschriebenen Standortgunst sowie gestützt auf das Mobilitätskonzept (Beilage 2) einen Berechnungswert des PP-Bedarfs für die Stammparkplätze von maximal 0.3 Parkplätze und für die Besucherparkplätze von 0.1 Parkplätze pro Wohnung definiert. Die dazu erforderlichen Massnahmen sind, gestützt auf die von der Gemeinde definierten Berechnungswerte, im Quartierplan-Reglement enthalten. Dabei wird eine Unterscheidung zwischen Massnahmen vorgenommen, welche bei den Stammparkplätzen der Wohnnutzung obligatorisch und welche abhängig vom Berechnungswert umzusetzen sind.

Folgende Massnahmen sind obligatorisch:

- Einrichtung eines Lieferdepots für Paketzustellungen innerhalb des Quartierplanperimeters;
- Bereitstellung von Informationsmaterial über Mobilitätsangebote im Quartier und in der Gemeinde;
- Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung, dass die maximale Anzahl Parkplätze nicht überschritten wird, zu gewährleisten.

Folgende Massnahmen sind in Abhängigkeit der Berechnungswerte umzusetzen:

¹ In Abhängigkeit der Berechnungswerte für Stamm-PP pro Wohneinheit sind sämtliche Massnahmen gemäss nachfolgender Tabelle umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten.

Massnahme	Anzuwendende Berechnungswerte für Stammparkplätze pro Wohneinheit			
	= 0.3	< 0.3	< 0.2	< 0.1
Veloabstellplätze mit hoher Lagequalität, d.h. wohnungsnah, ebenerdig oder im UG über befahrbare Rampe, barrierefrei, komfortabel, gedeckt und mit Vorrichtungen zum Anketten der Velos	50%	70%		
Veloabstellplätze mit Sondergrösse für Lastenvelos, Anhänger etc. pro 100 Wohneinheiten ¹	4	5	6	7
Reparatur-Infrastrukturen für Velos (unbetreut / betreut) pro 100 Veloparkplätze ¹	1 / 0	2 / 1		
Car-Sharing Fahrzeuge in Einstellhalle pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ
Pool-Fahrzeuge (Lastenvelo, E-Roller, E-Velo, etc.) pro 100 Wohneinheiten ^{1 2}	4 FZ	5 FZ	6 FZ	7 FZ

¹ Bei etappierter Umsetzung der Quartierplanung müssen diese Massnahmen anteilig realisiert werden. Bereits realisierte/bewilligte Massnahmen, die über die Mindestvorgaben hinausgehen, können bei weiteren Baugesuchen anteilig berücksichtigt werden

² Die PP fürs Car-Sharing sowie die Abstellflächen für Pool-Fahrzeuge sind zusätzlich zu den erforderlichen Stamm- und Besucher-PP bereitzustellen

Die oben aufgeführte Tabelle ist im Quartierplan-Reglement unter Art. 6 Abs. 7 enthalten. Die Aspekte wie Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene sind Gegenstand des Quartierplanvertrags und werden dort aufgeführt.

Bei der Nicht-Wohnnutzung kommen die zulässigen Reduktionsmöglichkeiten gemäss RBV Anhang 1/Seite 12 zur Anwendung. Weitergehende Reduktionen sind aufgrund der gesetzlichen Vorgaben für die Nicht-Wohnnutzung auf kommunaler Regelungsstufe nicht möglich.

In Ergänzung zu den Reduktionsfaktoren wurde die maximale Anzahl Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle auf 65 Parkplätze inkl. Car-Sharing Parkplätze begrenzt. Zur Gewährleistung von Anlieferungen und des Warenumschlags (Post, Paketdienste) muss ein oberirdischer Parkplatz entlang des Birsstegwegs gemäss Lagedefinition im Quartierplan erstellt und dafür sichergestellt werden.

4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Bund

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt bzw. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie folgt ein:

Planungsgrundsätze RPG:	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Grundsatz Siedlung a: Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.</i>	<i>Das Quartierplan-Areal liegt in einer vorbestandenen Wohn- und Geschäftszone WG5 und einer Wohnzone W3. Es befindet sich insbesondere im Einzugsbereich der Haltestelle "Schulstrasse" der Tramlinie 3.</i>
<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	<i>Durch die Quartierplan-Überbauung und die damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen. Bezüglich Lärmbelastung aufgrund der Hauptstrasse sind die Grenzwertüberschreitungen mittels baulicher Massnahmen zu lösen.</i>
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	<i>Das Quartierplan-Areal liegt am Birsstegweg, welcher eine wichtige Fusswegverbindung zum Birsufer und über die Birs nach Basel darstellt. Auf dem Areal entsteht ein Pocket-Park der öffentlich zugänglich ist und von den Fussgängern, welche zur Birs wollen, mitbenutzt werden kann.</i>
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	<i>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die Lage unmittelbar im Zentrum von Birsfelden sichergestellt.</i>
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	<i>Mit der Quartierplanung wird ein grosszügiger Freiraumbereich (Pocket-Park) ausgeschieden, auf dem Baumpflanzungen verbindlich vorgeschrieben werden.</i>

4.1.2 Bedarfsnachweis nach Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Da das Areal der Quartierplanung bisher bereits als Wohn-/Geschäftsbauzone ausgeschieden war, bebaut und erschlossen ist, muss ein Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

4.1.3 Interessenabwägung nach Art. 3 der Verordnung zum eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPV)

Bestehen nach Art. 3 RPV bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben jeweils Handlungsspielräume, so ist eine Interessenwägung und eine Prüfung von Varianten vorzunehmen. Als Richtschur für

die Ermittlung der Interessen gelten die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und Art. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Interessenabwägung beschränkt sich dabei auf die von der Planung betroffenen Interessen.

Mit den verschiedenen Planungsgrundlagen (Raumkonzept Birsstadt 2023, Stadtentwicklungskonzept / Stadtentwicklungsprogramm sowie dem Hochhauskonzept Birsfelden) wurde bereits eine raumplanerische Interessenabwägung vorgenommen, welche die Entwicklung dieses Areals in einer verdichtenden Bauweise mit einem Hochhaus begründet. Im Zusammenhang mit den räumlichen Festlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept ist auch das davon betroffene Areal für ein Hochhaus konkret definiert worden (siehe Abbildung 8 mit Arealdefinition und Ausbildung eines städtebaulichen Akzents).

Um den städtebaulichen Überlegungen aus dem Stadtentwicklungskonzept nachzukommen, ergeben sich keine alternativen Standorte. Somit besteht weder Handlungsspielraum, noch gehen aus den genannten Planungsgrundlagen gegenläufige Interessen hervor, welche auf Stufe der Quartierplanung eine Interessenabwägung erfordern würden. Auch werden, wie in Kap. 5.2 erläutert, keine Denkmalschutz- sowie Naturschutzobjekte tangiert. Im Weiteren ist festzuhalten, dass mit der Quartierplanung die bauliche Nutzbarkeit des Areals sowie die Nutzungsart im Sinne der bestehenden Zonenplanung fortgeführt wird und damit keine diesbezüglichen Änderungen vorgenommen werden. Die bauliche Nutzungsdichte und die Form der Bebauung lassen sich keiner vorhandenen Regelbauzone zuordnen, weshalb eine Quartierplanung erforderlich ist.

4.2 Kanton

4.2.1 Kantonaler Richtplan KRIP

Im kantonalen Richtplan² sind die Wohngebiete der Gemeinde Birsfelden entlang der Birs – und somit auch das Areal der vorliegenden Quartierplanung – als Entwicklungsgebiete für Wohn- und Zentrumsnutzung festgelegt. Diese stellen die Hotspots der im Rahmen der Richtplanung angestrebten Innenentwicklung mit einer guten bis sehr guten ÖV-Erschliessungsqualität dar. Gemäss Objektblatt S2.2 handelt es sich damit um ein zentrales Verdichtungs- und Transformationsgebiet für den Kanton Basel-Landschaft.

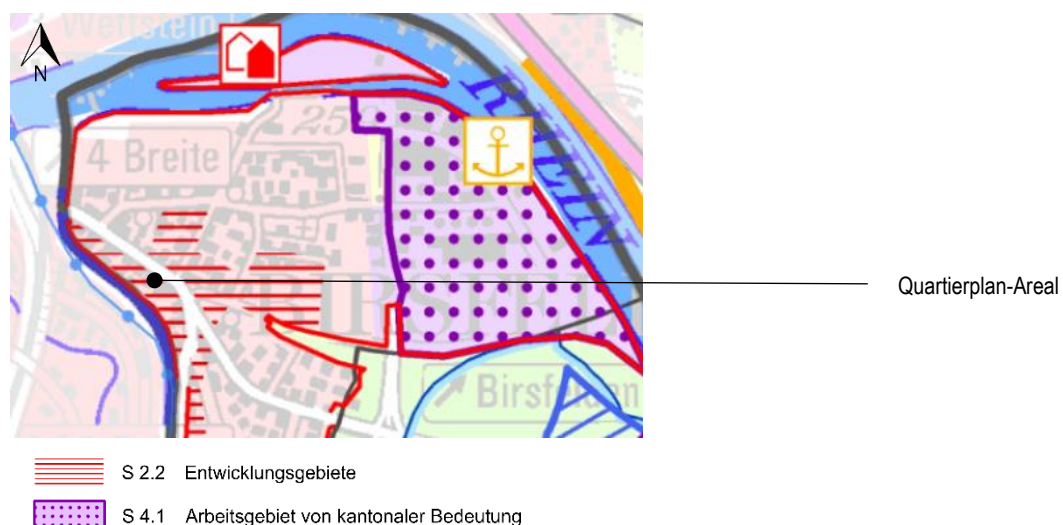


Abbildung 5 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte im Siedlungsgebiet Birsfelden (Quelle: Amt für Raumplanung BL)

² Richtplan 2010 inkl. Anpassung 2018 (vom Bundesrat genehmigt am 26. April 2021)

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind die folgenden Planungsgrundsätze und -anweisungen für Entwicklungsgebiete gemäss Objektblatt S2.2 zu berücksichtigen. Im Weiteren ist auf die Objektblätter S1.1 Siedlungsgebiet und S1.2 Bauzonen zu verweisen. Das Siedlungsgebiet wird mit der Quartierplanung nicht vergrössert (keine Einzonung), noch wird die WMZ vergrössert (keine Umzonung von Nicht-WMZ-Flächen und damit auch keine Reduktion von Arbeitszonen). Mit der Quartierplanung wird durch eine Neubebauung des Areals auch eine Verdichtung von bestehenden WMZ-Flächen vorgenommen.

Objektblatt S2.2 Entwicklungsgebiete

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a:</i> Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</p>	<p><i>Erfüllt: Das Quartierplan-Areal liegt vollständig in der ÖV-Gütekategorie B und erfüllt damit die im Richtplandokument formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit den Festlegungen in den Quartierplan-Vorschriften gestützt auf das städtebauliche Gesamtkonzept wird für das Areal eine hochwertige Siedlungsentwicklung für eine Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen sichergestellt.</i></p>
<p><i>Planungsgrundsatz b:</i> Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgeländen gemäss Objektblatt S2.3.</p>	<p><i>Erfüllt: das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.</i></p>
<p><i>Planungsgrundsatz c:</i> Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</p>	<p><i>Erfüllt: Neben der Wohnnutzung wird auch die Geschäftsnutzung ermöglicht.</i></p>
<p><i>Planungsanweisung:</i> Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen. <i>Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 [Ew+Besch/ha]</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.2</i> ▪ <i>Umsetzung Mindestdichten: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.2</i> ▪ <i>Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität: Erfüllt, vgl. Kapitel 3.7</i>

Das Bebauungskonzept der vorliegenden Quartierplanung sieht ein Hochhaus vor. Im Objektblatt S2.4 "Standorte für Hochhäuser" werden verschiedene Anforderungen an Hochhausstandorte bzw. Hochhäuser gestellt. Die untenstehende Tabelle zeigt deren jeweilige Umsetzung im Rahmen der Quartierplanung:

Objektblatt S.2.4 Standorte für Hochhäuser

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a: Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich;</i> ▪ <i>sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf,</i> ▪ <i>die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ <i>Tallage im inneren Korridor: Erfüllt.</i> ▪ <i>Gute Verkehrserschliessung: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1 und Kapitel 5.1.2</i> ▪ <i>ÖV-Erschliessungsgüte mind. Klasse B: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1</i> ▪ <i>Freihaltung des historischen Ortskerns: Erfüllt</i>

Objektblatt S.2.4 Standorte für Hochhäuser

Planungsgrundsätze / -anweisungen

Umsetzung in der Quartierplanung:

Planungsgrundsatz b:

Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.

Das Hochhaus mit einer Höhe von rund 100 m steht in Übereinstimmung mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden: Erfüllt (vgl. Kapitel 4.4.4)

Planungsanweisung a:

Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:

- *Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter*
- *Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter*

- *Fernwirkung etc.: Erfüllt vgl. 4.2.3*
- *Nahwirkung, Proportionen, Umgebungsbezug: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.3*
- *Öffentlichkeitscharakter und Aussenraum etc.: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.2.3*
- *Anbindung Fuss- und Velowegnetz: Erfüllt vgl. Kapitel 5.1.2 bzw. Beilage 2*
- *Auswirkungen auf den Verkehr: Erfüllt vgl. Kapitel 3.8.2 bzw. Beilage 2*
- *Mikroklimatische Auswirkungen: Erfüllt vgl. Kapitel 5.3.7 bzw. Beilage 4.*

- *Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit;*

- *gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz;*

- *Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene);*

- *mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden.*

Planungsanweisung b:

Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergeleiteten Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel–Mulhouse–Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.

Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb des im Sachplan festgelegten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Weitere die Quartierplanung betreffende Festlegungen sind im Sachplan nicht enthalten.

4.2.2 Mindestdichte und Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte (Erläuterungen zu S2.2 KRIP)

Gemäss aktuellem Planungsstand sind auf dem Quartierplan-Areal rund 116 Wohnungen geplant. Bei einer mittleren Wohnungsbelegung von 2 Personen pro Wohnung werden damit künftig rund 230 Personen auf dem Areal ihren Wohnsitz haben. Hochgerechnet auf eine Hektare entspricht dies einer Dichte von rund 940 EinwohnerInnen. Die im Objektblatt S2.2 vorgegebene Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung bereits mit der Wohnnutzung deutlich überschritten. Hinzu kommen noch die Beschäftigten durch die ebenfalls im Quartierplan zulässige Geschäftsnutzung.

4.2.3 Anforderungen an Hochhäuser (Erläuterungen zu S2.4 KRIP)

Die Einwohnergemeinde Birsfelden liegt im Norden des Kantons Basel-Land und grenzt dort westlich an die Stadt Basel an, wobei der Fluss Birs dort die natürliche Grenze bildet. Die Autobahn A3 und der Eisenbahnkorridor vom Badischen Bahnhof zum Bahnhof SBB bilden weitere räumliche Abgrenzungen von Birsfelden zur Stadt Basel. Durch die Renaturierung der Birs wurde ein grossartiger, durchgängiger Landschaftsraum

hergestellt und für die Bevölkerung als Erholungsraum hergestellt. Der angrenzende Dorfkern ist durch eine verdichtete Wohnbebauung mit der dazugehörigen Infrastruktur geprägt.

Ein Hochhaus wird von den Menschen, die es wahrnehmen, immer als ein Zeichen gelesen: Es ist die physische Präsenz sozialer, politischer, ökonomischer Realitäten. Die Hochhäuser in Birsfelden entlang der Hardstrasse, Am Stausee und entlang des Rheinparks sind Ausdruck der rasanten Entwicklung Birsfeldens, der zunehmenden Bedeutung von Logistik und Hafen in der Nachkriegszeit.

Mit der aktuellen Entwicklung wird Birsfelden einen neuen städtebaulichen und architektonischen Ausdruck erhalten. Dass Birsfelden nicht mehr ein Vorort von Basel ist, sondern auf Augenhöhe Teil der Stadtlandschaft von Basel, findet seinen Ausdruck auch in der Präsenz des Hochhauses am Birsstegweg. Aktuelle Bauprojekte für Hochhäuser in der Region Basel weisen dabei gegenüber den Projekten der 1960er- und 1970er-Jahre eine grössere Höhe, von rund 90 bis 100 Metern auf. Das vorliegende Projekt gliedert sich mit 100 Metern in diese Bandbreite ein, steht aber gegenüber den „Stadt-Basler“-Projekten nicht zurück. Dazu kommt die direkte Beziehung zu den Roche Bauten 1 und 2 (Höhe 178 bzw. 205 Meter) aufgrund von dessen Lage in der Verlängerung von Birsfeldens Hauptstrasse. Mit den gewählten 100 Metern für das Hochhausprojekt ist es knapp halb so hoch wie der Bau 2.

Das Gebäude liegt im Zentrum von Birsfelden. Mit der, gegenüber den peripher gelegenen Wohnhochhäusern der Nachkriegszeit, entschieden grösseren Höhe markiert es dieses Zentrum und schafft, zusammen mit dem in Planung befindenden Zentrumsprojekt, eine urbane Mitte mit wiedererkennbaren, einmaligen Qualitäten. Es soll hier nicht eines von vielen Hochhäusern in der Stadtlandschaft von Basel entstehen, sondern das im Herzen von Birsfelden gelegene Haus am Birsstegweg mit einem attraktiven Aussenraum.

Das Sockelgeschoss angrenzend an den Freiraumbereich A entlang der Hauptstrasse und der Einmündung in den Birsstegweg weist einen öffentlichen Charakter auf. An dieser Lage sind mindestens 25 % der gesamten BGF des Sockelgeschosses der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung vorenthalten.

Das Quartierplan-Areal ist heute, bis auf die zur Hauptstrasse ausgerichtete Dienstleistungsnutzung sowie die Kirche, nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Mit der Anlegung eines Pocket-Parks wird das Areal für die breite Öffentlichkeit geöffnet. Der Park dient der Bevölkerung als Begegnungsort und lädt zum Verweilen ein. Er bietet hohe Aufenthaltsqualität und ist ein vielseitig nutzbarer Freiraum im Zentrum von Birsfelden.

4.2.4 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzungsplanung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

Seit 1. Juni 2023 gelten gemäss § 52c RBG Bauten, welche Wohn- oder Wohn- und Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt, als Hochhäuser. Diese bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat. Ebenfalls seit 1. Juni 2023 sind in § 20a Abs. 1 RBV die massgebenden Punkte zur Bestimmung und Bemessung des Schattenwurfs bei Hochhäusern geregelt.

Mit der vorliegenden Quartierplanung werden somit auch die neusten Vorgaben aus der kantonalen Rahmengesetzgebung für Hochhäuser eingehalten.

4.2.5 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Das Hochhauskonzept Basel-Landschaft ist in das Richtplan-Objektblatt S2.4 eingeflossen. Aufgrund dessen wird das Hochhauskonzept für diese Quartierplanung nicht weiter erläutert und auf das Kapitel 4.2.1 verwiesen.

4.3 Raumkonzept Birsstadt 2035

Im Raumkonzept Birsstadt 2035 vom 17. Mai 2016 definieren sieben Birstalgemeinden (Pfeffingen, Aesch, Dornach, Münchenstein, Arlesheim, Reinach und Birsfelden) eine gemeinsame und koordinierte räumliche Entwicklungsstrategie.

Der Bereich zwischen der Hauptstrasse/Tramlinie und dem Freiraum der Birslandschaft in der Gemeinde Birsfelden wird als "Entwicklungsschwerpunkt Wohnen ausgewiesen". Als Entwicklungsschwerpunkt Wohnen sind im Raumkonzept Verdichtungsräume angelegt, die aufgrund ihrer Lage und bestehenden Ausnützung ein hohes Potenzial für Verdichtung mit Schwerpunkt Wohnen haben. Mischnutzungen sind je nach Lage nicht ausgeschlossen.

Mit dem geplanten Hochhaus und der überwiegenden Wohnnutzung sowie der damit verbundenen baulichen Dichte wird dem Raumkonzept bzw. dem "Entwicklungsschwerpunkt Wohnen" entsprochen.

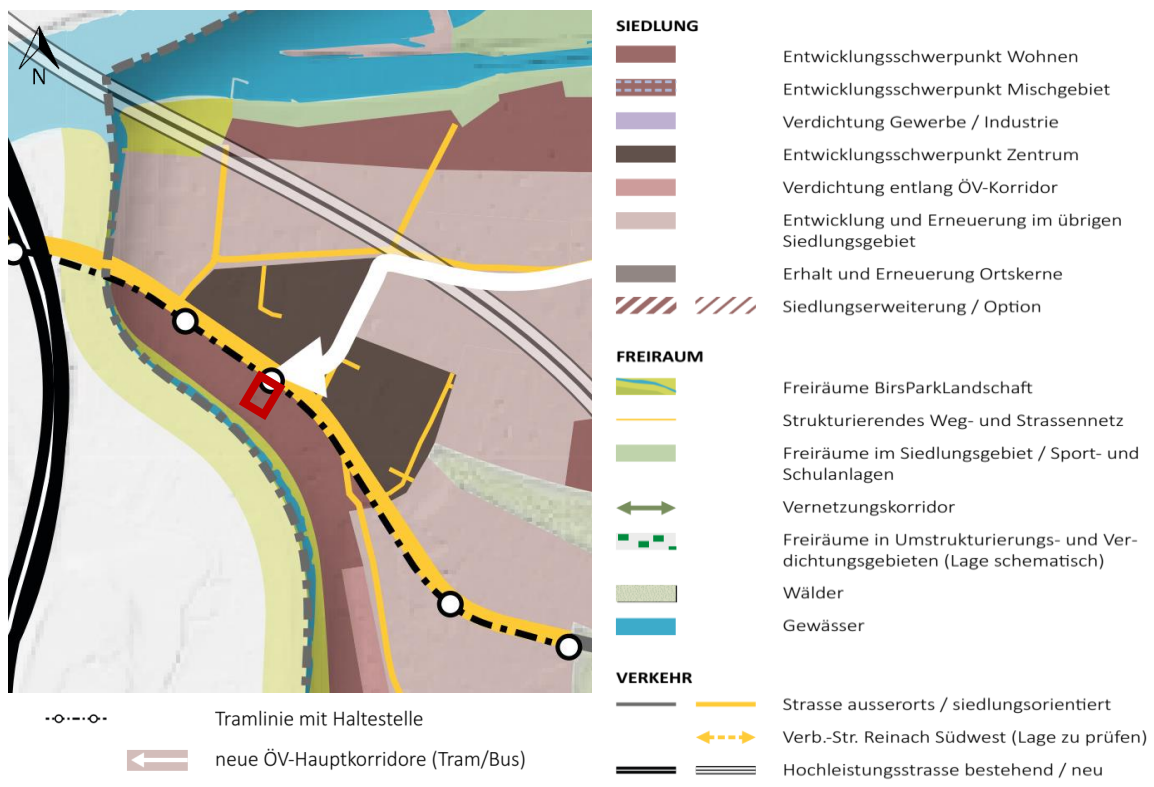


Abbildung 6 Raumkonzept Birsstadt 2035, Ausschnitt Karte "Raumkonzept Birsstadt" (Quelle: Metron Raumentwicklung AG), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

4.4 Gemeinde Birsfelden

4.4.1 Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden

Der Zonenplan der Gemeinde Birsfelden weist dem nördlichen Teil des Quartierplan-Areals die Wohn- und Geschäftszone WG5 und dem südlichen Teil die Wohnzone W3 zu. Mit Ausnahme der archäologischen Schutzzone sind für das Areal keine überlagernden Festlegungen im Zonenplan enthalten. Die archäologische Schutzzone tangiert das Areal nur im nordwestlichen Bereich.

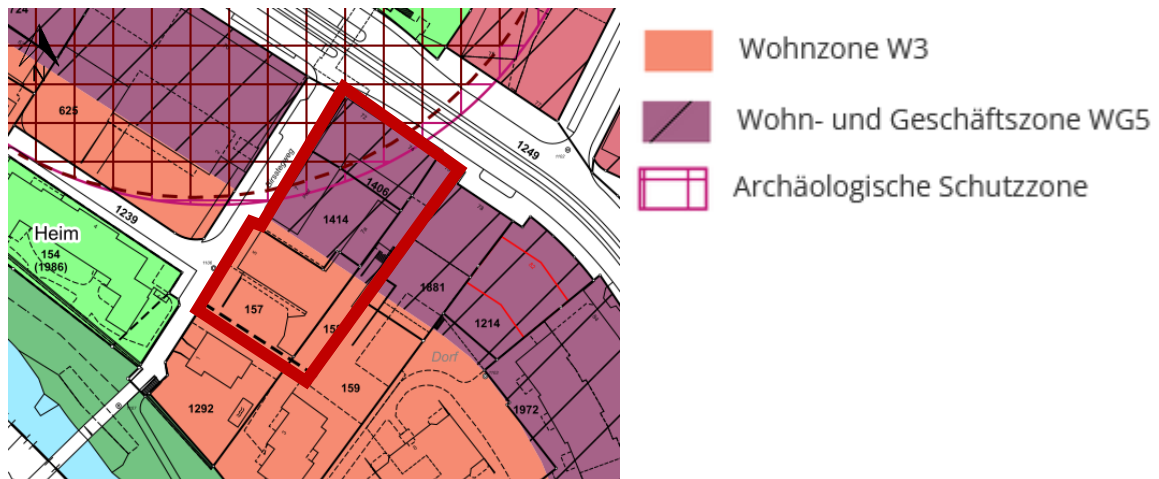


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Birsfelden, Nachführungsplan 30.11.2017 (Quelle: Gemeinde Birsfelden), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

Gemäss dem Zonenreglement Siedlung (§ 31 Abs. 2) der Gemeinde Birsfelden ist die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 - 47 RGB in jeder Bauzone möglich. Die im Zonenreglement enthaltenen Bestimmungen zu § 31 Abs. 3 und 4 gelten ausschliesslich für Quartierplanungen im vereinfachten Verfahren und sind somit für die Quartierplanung "Birsstegweg" nicht relevant. § 31 Abs. 5 wonach Quartierplanungen der kantonalen Arealbaukommission zu Beurteilung vorzulegen sind, wurde nachgekommen (vgl. Kapitel 1.4).

Art. 31 Quartierplanung

- 1 Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.
- 2 Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RGB ist in jeder Bauzone möglich.
- 3 Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RGB § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:
 - Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
 - Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten.
 - Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
 - Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
 - Optimaler Lärmschutz
 - Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
 - Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild
- 4 Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:
 - W2, W3 und W4 zusätzlich 2 %;
 - WG3, WG4 zusätzlich 2 % für die Obergeschosse;

- WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

5 Jeder Quartierplan ist der kantonalen Arealbaukommission vorzulegen. Im ordentlichen Verfahren informiert der Gemeinderat die Gemeindeversammlung über die Empfehlungen der Arealbaukommission. Im vereinfachten Verfahren richtet sich der Gemeinderat danach.

4.4.2 Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024

Das Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024 der Gemeinde Birsfelden machen zum Thema "Wohnen, Gewerbe, Wirtschaft" unter anderem folgende für die Quartierplanung relevante Vorgaben.

Leitbild	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.</i>	<i>Mit der quartierplanmässigen Bebauung und dem Pocket-Park wird ein attraktiver Wohn- und Lebensraum geschaffen.</i>
<i>Das bestehende vielfältige Wohnungsangebot wird mit attraktiven neuen Angeboten ergänzt.</i>	<i>Mit der quartierplanmässigen Bebauung entsteht für verschiedene Anspruchsgruppen eine attraktive Wohnsituation.</i>
<i>Die Bevölkerung kann ihre Einkaufs- und Dienstleistungsbedürfnisse in Birsfelden möglichst umfassend abdecken.</i>	<i>Im Gebäudesockel der Bebauung werden Flächen für Geschäfts- und Verkaufsnutzungen zur Verfügung gestellt. Zudem befindet sich das Areal direkt im Zentrum von Birsfelden mit all seinem Einkaufs- und Dienstleistungsangebot.</i>
<i>Das Ortszentrum ist städtebaulich aufgewertet und für die Bevölkerung wie auch das Gewerbe attraktiv.</i>	<i>Durch die Neubebauung entsteht ein modernes Hochhaus, welches das Ortszentrum städtebaulich aufwertet. Der Gebäudesockel ist der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorbehalten.</i>
Legislaturziele	Umsetzung in der Quartierplanung
<i>Die gemeindeeigenen Areale „Zentrum“, „Hardstrasse“, „Birsstegweg“ sowie „Sportplatz (inkl. Sternenfeldstrasse West)“ werden im Rahmen von Sondernutzungsverfahren entwickelt.</i>	<i>Die gemeindeeigene Parzelle Nr. 157 ist Teil des Quartierplan-Areals "Birsstegweg".</i>

4.4.3 Stadtentwicklungskonzept STEK und Stadtentwicklungsprogramm STEP

Der Gemeinderat von Birsfelden hat im Jahr 2015 ein Stadtentwicklungskonzept als behördenverbindliches Planungsinstrument erlassen. Es verschafft der Gemeinde eine gesamthafte Betrachtung über das Gemeindegebiet zur räumlichen Entwicklung. Damit dient es Behörden und Verwaltungsabteilungen als strategisches Instrument für die Beurteilung raumrelevanter Entscheide.

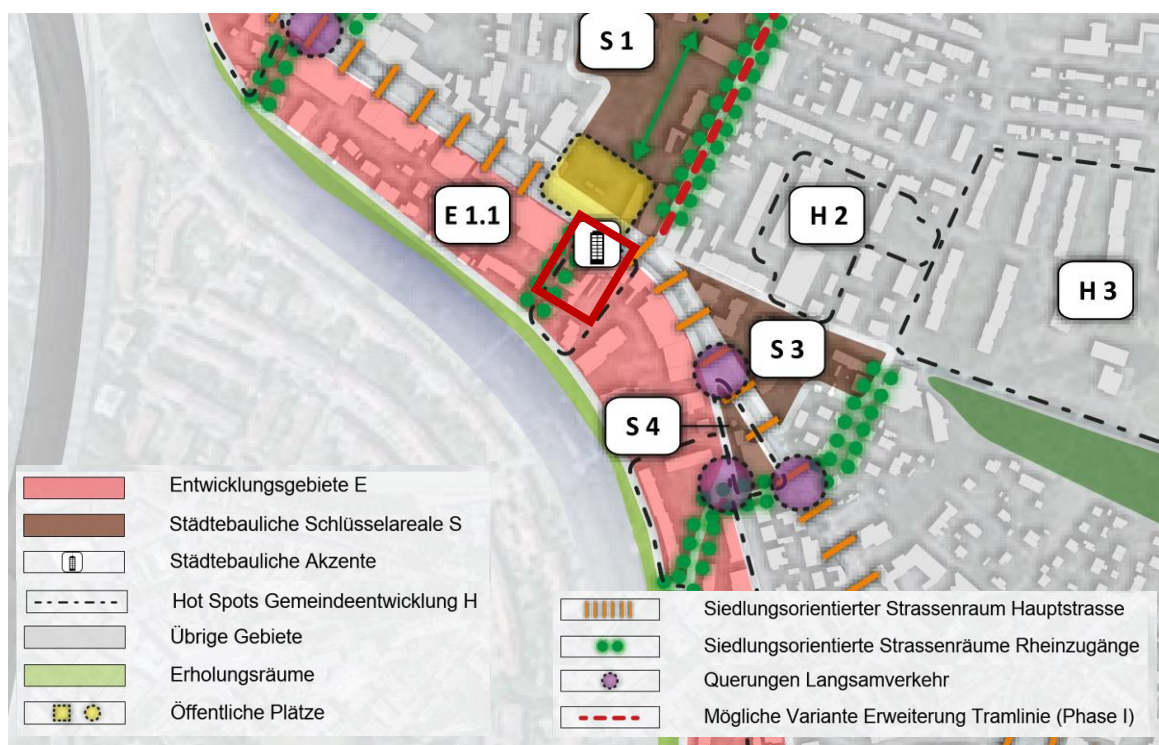


Abbildung 8 Gesamtplan räumliche Entwicklung, Stadtentwicklungskonzept Birsfelden 2015 (Quelle: Planpartner AG), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

Das Areal der Quartierplanung bildet im Stadtentwicklungskonzept, neben dem grossräumig gefassten Entwicklungsgebiet entlang der Birs, aufgrund der speziellen Schnittstellenlage ein Hotspot der Gemeindeentwicklung. Damit verbunden soll auf dem Areal ein "städtebaulicher Akzent" hergestellt werden.

Städtebauliche Akzente dienen einer wahrnehmbaren Strukturierung des städtischen Gefüges. Zudem erleichtern sie häufig die Orientierung. Daher ist zu erwägen, ausgewählte Schnittstellen wie besondere Kreuzungen, Platzsituationen, Start- bzw. Endpunkte wichtiger Verbindungen baulich zu betonen. Dafür sind hochwertige Projekte mit positiver Ausstrahlung – insbesondere auch auf die Aussenwahrnehmung – vorzusehen. Die jeweiligen Projekte sind über geeignete Konkurrenzverfahren zu ermitteln und mit zweckmässigen planungsrechtlichen Instrumenten wie Quartierplanungen zu sichern. Durch diese Vorgehensweise kann die erforderliche architektonische Qualität der erwünscht prägnanten Bauten an den stadträumlich besonderen Standorten gewährleistet werden.

Zur Sicherung der architektonischen und auch städtebaulichen bzw. freiraumplanerischen Qualität wurde ein Varianzverfahren mit anschliessender Quartierplanung durchgeführt.

Das aus dem Stadtentwicklungskonzept STEK resultierende Stadtentwicklungsprogramm STEP enthält das Objektblatt "Areal am Birsstegweg" mit folgenden Zielsetzungen.

- Bauliche Neuordnung und Steigerung städtebaulicher Präsenz zum Zentrum und zur Hauptstrasse;
- Erhöhte architektonische Qualität zur Hauptstrasse bzw. in der Achse Zentrum – Birsraum als logische Fortsetzung des Zentrums;
- Sicherung Mischnutzung / und publikumsorientierte Nutzung an attraktiver Lage.

4.4.4 Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden

Seit November 2017 verfügt die Gemeinde Birsfelden über ein kommunales Hochhauskonzept. Darin werden Eignungs- und Eventualräume für vertikale Verdichtung aufgezeigt und mit den Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts Birsfelden (STEK), den bestehenden Frei- und Naturräumen, sowie mit der Verkehrs- und Erschliessungssituation verschnitten. Gemäss der daraus resultierenden Synthesekarte befindet sich das Quartierplan-Areal innerhalb des Eignungsraums für Hochhäuser, wobei im südwestlichen Teil des Areal die vertikale Verdichtung mit Aspekten des Freiraums abzustimmen ist (vgl. Hochhauskonzept Birsfelden, S. 25).

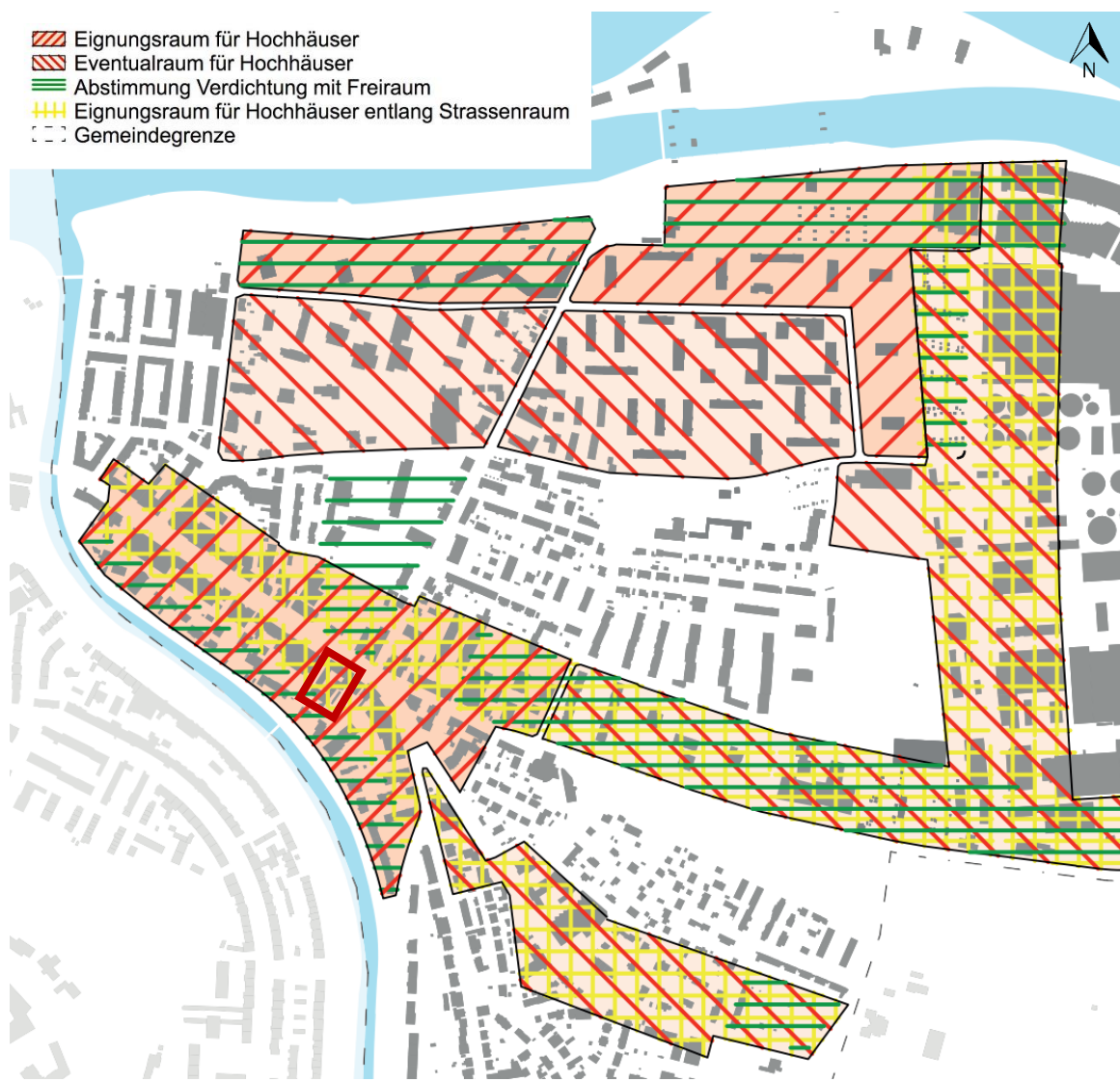


Abbildung 9 Synthesekarte Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden (Quelle: Raumplan Wirz GmbH), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

Die beabsichtigten Effekte der vertikalen Verdichtung (vgl. Hochhauskonzept Birsfelden, S. 11), die nachfolgend aufgezählt werden, erfüllt die Quartierplanung.

- Verdichtung, um eine haushälterische Bodennutzung zu unterstützen bei gleichzeitiger Wahrung der Siedlungsqualität;
- Verringerung der Bodennutzung durch vertikale Verdichtung, um mehr Freiraum zu schaffen;

- Schaffung von mehr Wohnraum mit attraktiven Aussichtslagen;
- Aufwertung der Standortqualitäten durch überzeugendes Erscheinungsbild;
- Einbezug des Strassenraums und attraktive Erdgeschossnutzung an Passantenlagen, um den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Weiter formuliert das Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden auch Zielsetzungen für unterschiedliche Hochhaustypen. Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Hochhaus entspricht dabei aufgrund seiner Lage dem Typ "Merkpunkt" (Markantes Hochhaus von regionaler Bedeutung an wichtiger Lage). Damit verbunden steht eine im Hochhauskonzept für diesen Hochhaustyp definierte gestalterische Anforderung. Diese verlangt, dass mit dem Hochhaus ein architektonischer, städtebaulicher Merkpunkt an einem wichtigen Ort ausgebildet wird.

Die Quartierplanung sieht ein Hochhaus vor, welches aufgrund seiner Höhe und seines markanten architektonischen Ausdruckes einen Merkpunkt mitten im Zentrum von Birsfelden bilden wird.

4.4.5 Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots

Im Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden vom 16. Dezember 2019 besteht die Vorgabe, dass bei privaten Sondernutzungsplanungen ein Anteil von mindestens 20 % preisgünstigen Wohnungen festzulegen ist. Bei Sondernutzungsplanungen auf gemeindeeigenen Parzellen beträgt dieser Anteil mindestens 50 %.

Die Anfangsmiete oder der Kaufpreis soll unter dem von einem anerkannten Immobilienschätzer publizierten Medianwert für Mieten oder Kaufpreise von Neuwohnungen in Birsfelden liegen. Der Gemeinderat ist verpflichtet an der Gemeindeversammlung, an welcher über die Quartierplanung abgestimmt wird, den mit dem Projektpartner vereinbarten Prozentsatz offenzulegen, wobei eine allfällige Unterschreitung des Zielwerts schriftlich zu begründen ist.

Im Quartierplanvertrag oder in einer separaten Vereinbarung werden diese Vorgaben mit einer privaten Eigentümerschaft geregelt.

4.4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grün- und Freiraumkonzept der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2006 legt ökologische Vernetzungsachsen, welche eine Verbindung vom Rhein bis zur Birs schaffen sollen, fest. Das Quartierplan-Areal liegt an einer solchen Achse, welche vom Rhein bis zum Birssteg verläuft.

Durch die Schaffung eines mit Bäumen bestandenen Pocket-Parks, welcher direkt an den Birsstegweg anschliesst und durch Baumpflanzungen entlang des Birsstegwegs wird der heute zum grössten Teil versiegelte Bereich ökologisch aufgewertet und kann seine ökologische Vernetzungsfunktion besser wahrnehmen.

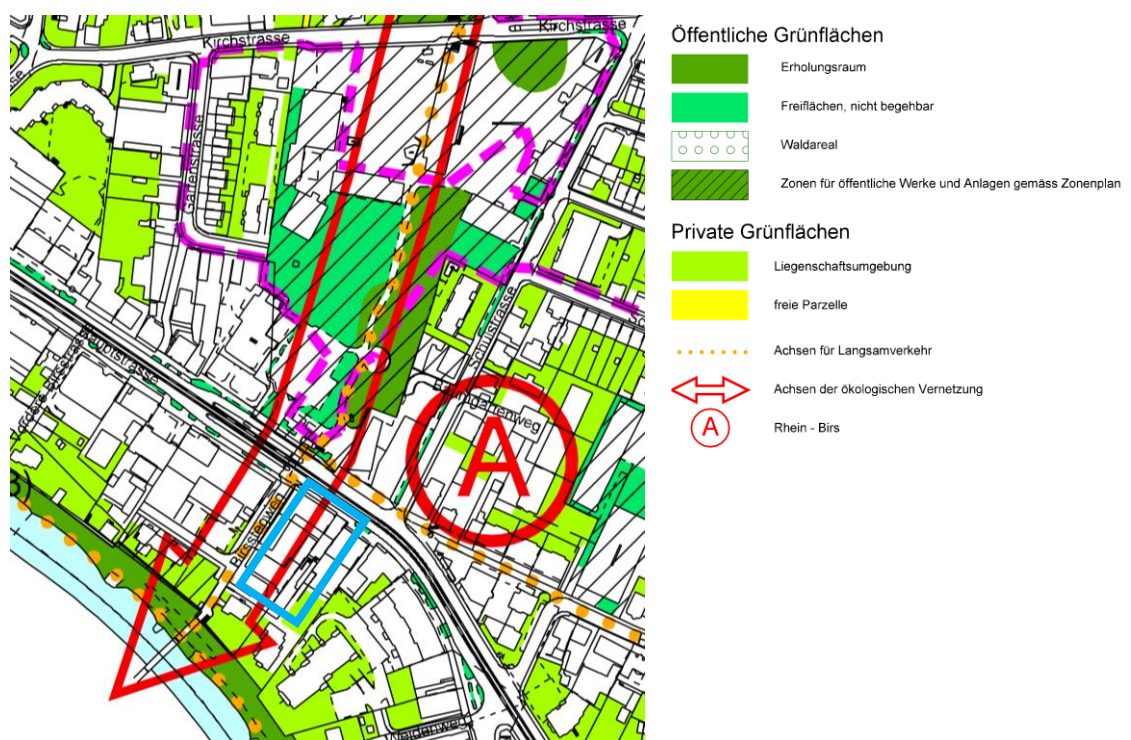


Abbildung 10 Grün- und Freiraumkonzept Birsfelden, 2006 (Quelle: Sutter Ingenieure + Planungsbüro AG), blaue Umrandung = Quartierplan-Areal

4.4.7 Naturinventar

Das Naturinventar der Gemeinde Birsfelden vom November 2016 beschreibt 24 Naturobjekte in 4 unterschiedlichen Kategorien. Für das Quartierplan-Areal sind keine Naturobjekte festgestellt worden.

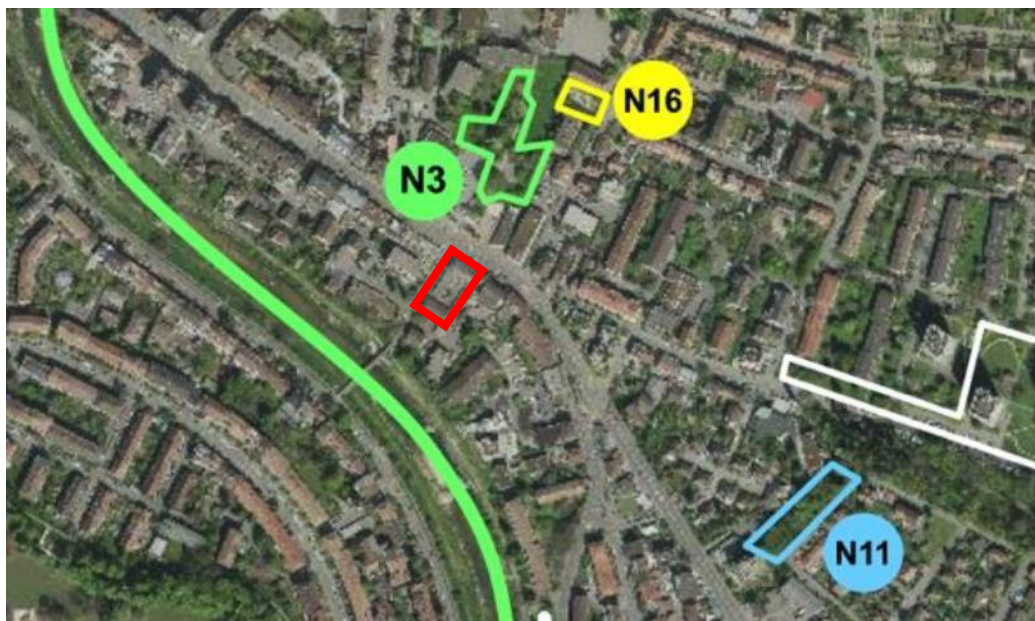


Abbildung 11 Ausschnitt Übersichtplan Naturwerte (Quelle: Naturinventar Birsfelden, 22. Nov. 2016; aikos – Büro für Natur, Umwelt und Wissenschaft), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

4.4.8 Leitbild Natur

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt verschiedene Grundsätze zum Umgang mit dem Natur-, Grün- und Freiraum, die unter anderem die Gemeinde verpflichten, die Artenvielfalt, insbesondere auch im Siedlungsraum zu fördern und das Siedlungsgebiet wo immer möglich naturnah auszugestalten. Auf dieser Grundlage werden konkrete Zielsetzungen formuliert.

Summarisch kann festgehalten werden, dass den Zielsetzungen, sofern diese für die Bebauung und Nutzung des Areals von Bedeutung sind, mit den Festlegungen in der Quartierplanung nachgekommen wird.

4.4.9 Energieleitbild

Gemäss Ziel des Energieleitbildes der Gemeinde Birsfelden sollen die bestehenden Handlungsspielräume genutzt werden, um mit Unterstützung von Bund und Kanton langfristig eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen. Betreffend Energieversorgung und Energienutzung sind im Quartierplanreglement entsprechende Bestimmungen enthalten, die dem Ziel entsprechen, eine möglichst nachhaltige Bauweise und Energieversorgung, einen möglichst geringen Energiebedarf und eine sparsame und effiziente Energienutzung zu generieren.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Verkehr und Infrastrukturen

5.1.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt an der Tramlinie 3 (7.5-Minuten-Takt) in unmittelbarer Nähe der Haltestelle "Schulstrasse". Die Tramlinie führt über das Spalentor und den Aeschenplatz nach Birsfelden, wo die Tramlinie mit der Haltestelle "Hard" auch endet.



Abbildung 12 Kantonale ÖV-Güteklassen sowie ÖV-Linien und Haltestellen (Quelle: GeoViewBL); grün = Tramlinie 3, rot = Buslinien 36 und 46; rote Umrandung = Quartierplan-Areal

Die Tramlinie fährt dabei im 7.5-Minuten-Takt. Über den Birssteg ist die Bus-Haltestelle "Forellenweg" in Basel zu Fuss in 170 bzw. 300 m (Einbahnstrasse) erreichbar. Dort verkehrt die Buslinie 36 (7.5-Minuten-Takt) und zu den Hauptverkehrszeiten die Buslinie 46 (15-Minuten-Takt). Die Tramlinie und die Buslinien gewährleisten die verkehrliche Anbindung in Richtung Stadtzentrum Basel, Dreispitz, Hardwald, Badischer Bahnhof sowie Kleinhüningen. Aufgrund dieses ÖV-Angebots ist das Quartierplan-Areal der ÖV-Gütekategorie B zugeteilt und gilt in Bezug auf den öffentlichen Verkehr als gut erschlossen.

5.1.2 Anschluss an das Fuss- und Radwegnetz

Das Quartierplan-Areal ist direkt sowohl an das Fusswegnetz sowie an die kantonale Radroute angebunden. Von Norden her verläuft eine Fusswegverbindung über den Birsstegweg nach Basel. Entlang des Birsufers verläuft auf der Birsfelderseite eine weitere Fusswegverbindung, welche flussabwärts zum Birköpfli bzw. zum Rhein führt und flussaufwärts zu den Sport- und Freizeitanlagen im St. Jakob führt.

Entlang der Hauptstrasse verläuft eine kantonale Radroute. Damit ist das Areal auch an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen.

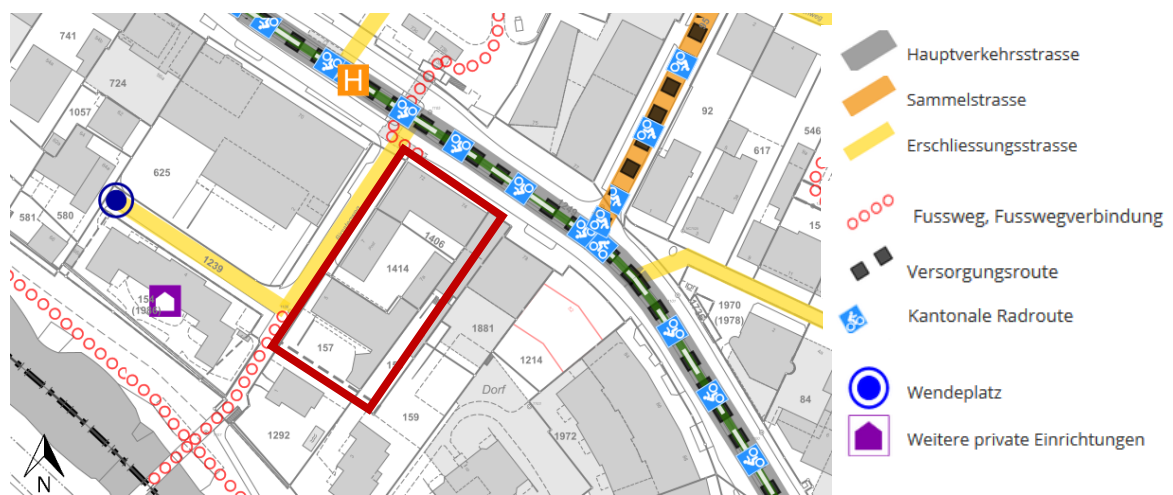


Abbildung 13 Ausschnitt Strassennetzplan (Quelle: Geoportal der Gemeinde Birsfelden), rote Umrandung = Quartierplan-Areal

5.1.3 Anschluss an das Strassenverkehrsnetz

Die Erschliessung des Quartierplan-Areals erfolgt über den Birsstegweg. Der Birsstegweg mündet nordseitig in die Hauptstrasse. Am anderen Ende endet der Birsstegweg als Sackgasse. Mit dem Birsstegweg ist somit ein direkter Anschluss auf die innerörtliche Hauptverkehrsachse von Birsfelden vorhanden. Die Strasse dient als Ortsdurchfahrt, grenzt im Westen an Basel-Stadt und im Osten an die Gemeinde Muttenz.

Die stark belastete Hauptstrasse und damit auch die östlich daran anschliessende Rheinfelderstrasse in Birsfelden sollen grundlegend erneuert und umgestaltet werden (Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden, kurz "NOB"). Dadurch soll der Verkehr besser zirkulieren können und die Strasse mehr Aufenthaltsqualität bieten bzw. der Strassenraum fussgänger- und velofreundlicher werden. In unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals wird damit verbunden die bestehende Haltestelle "Schulstrasse" zu einer Spreizhaltestelle umgebaut und bei der Kreuzung Haupt-/Rheinfelderstrasse und Schulstrasse ein Kreisverkehr eingerichtet. Das Projekt NOB befindet sich zurzeit in der Planaufgabe. Die Realisierung soll ab 2024 erfolgen. Die Umsetzung der NOB und der Quartierplanung sind aufeinander abzustimmen.

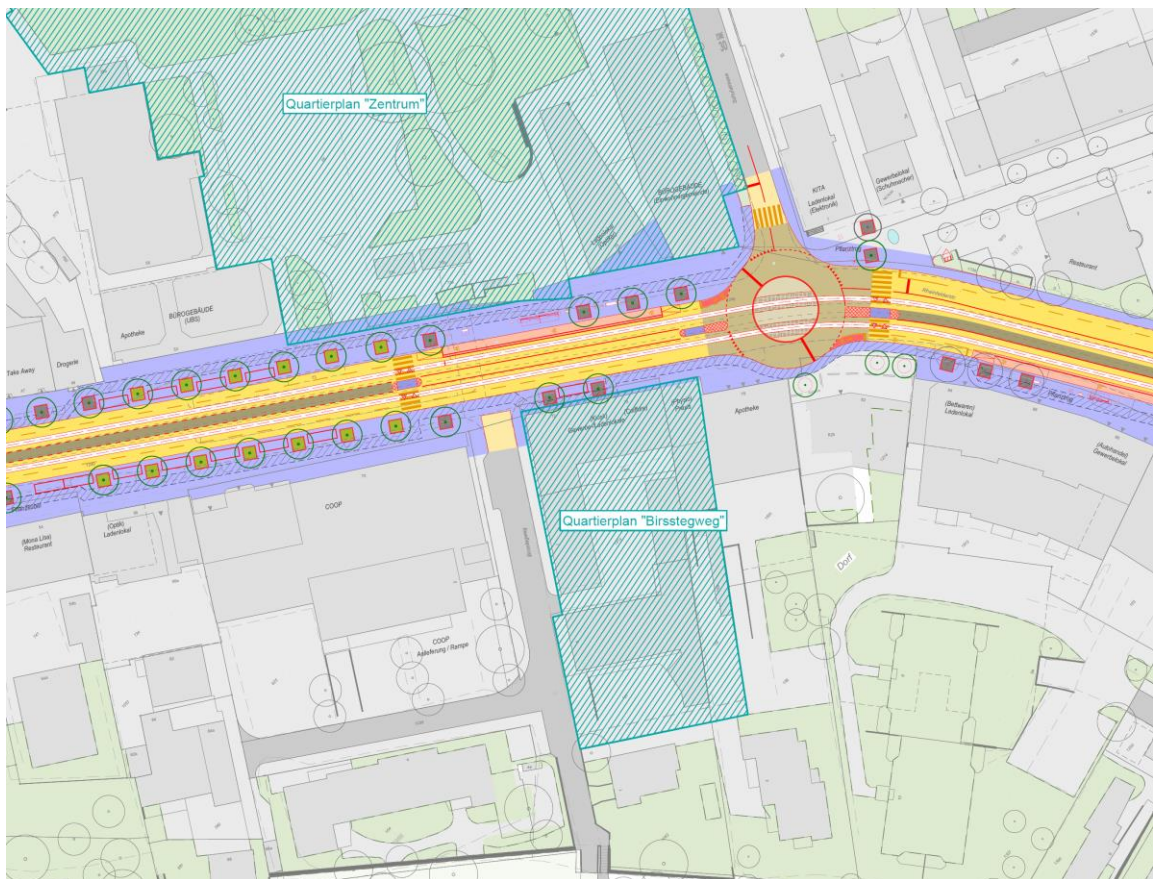


Abbildung 14 Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden, Situation Abschnitt Quartierplan-Areal (Quelle: Rapp AG, 9. September 2023, Stand Planaufgabe)

5.1.4 Zusätzliches Verkehrsaufkommen

Mit der Quartierplanung wird die maximal zulässige Anzahl Parkplätze auf 65 PP bzw. 66 PP begrenzt. Im Verkehrsgutachten wurden die Auswirkungen auf das Verkehrssystem beurteilt (Beilage 1). Dies geschah unter Annahme des plausibel ungünstigen Falls betreffend Nutzung des zur Verfügung stehenden Parkplatzangebots.

Bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde festgestellt, dass es durch die zusätzliche Wohn- und Geschäftsnutzung mit der Quartierplanung bzw. dem reduzierten maximalen Parkplatzbedarf bzw. Begrenzung des Parkplatzangebots zu keiner spürbaren Verschlechterung der Leistungsfähigkeit des Strassenverkehrssystems kommt. Die massgebenden Ströme sind immer vortrittsberechtigt und das zusätzliche Verkehrsvolumen ist beschränkt, daher ist mit keiner massgeblichen Verschlechterung der Verkehrssituation auf der Hauptstrasse zu rechnen. Die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Nachfrage im öffentlichen Verkehr zeigen zudem, dass die zusätzliche Verkehrsbelastung keine kritische Zusatzbelastung des vorhandenen ÖV-Verkehrssystem darstellt.

Bei einer geringeren Anzahl Parkplätze in Kombination mit den im Reglement aufgeführten Massnahmen reduziert sich das Fahrtenaufkommen zusätzlich. Damit verbunden ergibt sich auch eine niedrigere Zusatzbelastung der Knotenauslastung.

5.2 Kulturgüter und Naturwerte

5.2.1 Archäologie

§ 8 des Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (ArchäologiestG) verpflichtet Kanton und Gemeinden zum Erlass von Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung, zur Erhaltung der ortsfesten archäologischen Schutzobjekte.

Im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals befindet sich eine archäologische Schutzzone³. Dabei handelt es sich um eisenzeitliche als auch frühmittelalterliche Gräber. Im Quartierplan wird eine archäologische Schutzzone festgelegt und im Quartierplan-Reglement sind diesbezügliche Bestimmungen enthalten.



Abbildung 15 Archäologische Schutzzone (Quelle: GeoViewBL), transparentes Gelb = archäologische Schutzzone, rote Umrandung = Quartierplan-Areal

5.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

Gemäss § 6 des Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzone zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Bauten⁴. Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf den von der Quartierplanung betroffenen Parzellen Nr. 157, 158, 1406 und 1414 eingetragen. Im Weiteren gilt das Ortsbild der Gemeinde Birsfelden nicht als Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS).

³ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

⁴ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

5.2.3 Natur und Landschaft

§ 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) gibt vor, welche raumplanerischen Massnahmen in Bezug auf den Natur- und Landschaftsschutz zu treffen sind. Danach ist es Aufgabe von Kanton und Einwohnergemeinden die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie die erforderlichen Schutz- und Schonzonen entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungs-, Bau- und Forstrechts zu erlassen.

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Natur- oder Landschaftselemente⁵.

5.3 Umweltschutz

5.3.1 Altlasten

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrunds vor⁶. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

5.3.2 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich im unterirdischen Gewässerschutzbereich A_U (Gewässerschutzverordnung, GschV Art. 29 Abs. 1a; Anhang 4 Abschnitt 2.1.1)⁷. In der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 wird in Anhang 4 Abschnitt 211 geregelt, dass im Gewässerschutzbereich A_U keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Zur Klärung der Höhenlage des Grundwassers wurde das Geotechnische Institut Basel damit beauftragt, Messungen zur Grundwassersituation vorzunehmen⁸. Aufgrund einer Jahresmessung und Vergleich zu den vorhandenen Daten konnte ermittelt werden, dass der mittlere Grundwasserspiegel innerhalb des Quartierplan-Areals bei 249.75 m ü. M liegt. Der mittlere Grundwasserflurabstand beträgt somit lediglich 7.25 m.

Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (siehe oben) dürfen Bauten nicht in den mittleren Grundwasserspiegel reichen. Ausnahmen unter Bedingungen und dass diese auf 10% der bebaubaren Parzellenfläche begrenzt sind, sind möglich.

Die Einstellhalle reicht nicht in den mittleren Grundwasserspiegel hinein. Jedoch ragt ein Teil der statischen Foundationsschicht für das Hochhaus mit Ausdehnung unterhalb der Einstellhalle unter den mittleren Grundwasserspiegel. Gemäss aktueller Projektplänen und geologischer Daten sind nach ersten Berechnungen bei einer Betrachtung „Einbauten ins Grundwasser“ bei einer flächigen Anstrombetrachtung ca. 14 bis 16 % Reduktion bzw. ca. 8.5 % bei einer volumetrischen Betrachtung, jeweils bezogen auf die Projektparzelle, zu erwarten. In Ergänzung dazu ist zu berücksichtigen, dass abstromseitig vom Areal keine Grundwassernutzung erfolgt. Zudem ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben bzw. der Ausdehnung des Siedlungsgebiets eine künftige Grundwassernutzung abstromseitig eher unwahrscheinlich.

⁵ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022; siehe auch Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

⁶ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

⁷ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

⁸ Mail-Korrespondenz Herr Zeh, Geotechnisches Institut, 22. September 2021

5.3.3 Generelle Entwässerungsplanung

Die Auflagen und Bewilligungen bzgl. Entwässerung der geplanten Überbauung richten sich nach den Vorgaben des vom Regierungsrat bewilligten GEP Birsfelden. Der GEP Birsfelden beinhaltet das Quartierplan-Areal. Konkretere Aussagen sind auf der Ebene Quartierplanung diesbezüglich nicht erforderlich.

Es wurden jedoch im Reglement verschiedene Vorgaben zum Umgang mit dem Meteorwasser definiert. So ist zum einen Meteorwasser von versiegelten an den Pocket-Park angrenzenden Flächen soweit technisch möglich vor Ort versickern zu lassen. Zum anderen ist anfallendes Versickerungsregenwasser im Pocket-Park nach Möglichkeit für die Bewässerung der Vegetation zu nutzen (Bäume). Im Weiteren sind Leitungen zu erstellen, sodass eine Einleitung des am Gebäude anfallenden Meteorwassers in die Birs ermöglicht wird. Zudem müssen die Dachflächen so erstellt werden, dass diese auch eine Retentionswirkung aufweisen. Des Weiteren ist im Nachweis zur Umgebungsgestaltung der Umgang mit dem Meteorwasser aufzuzeigen.

5.3.4 Lärmschutz

Mit einem Lärmgutachten wurde die Lärmbelastung auf das Areal durch den Strassenverkehr (inkl. Zusatzverkehr) sowie durch die arealinterne Autoeinstellhalle bzw. Toröffnung (Industrie- und Gewerbelärm) ermittelt und beurteilt. Zudem wurden auch die Auswirkungen des durch den Quartierplan verursachten Mehrverkehrs hinsichtlich der Lärmbelastung auf die umliegenden Bauten ermittelt und beurteilt.

Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden⁹:

- Durch den Mehrverkehr des geplanten Projektes kommt es bei den gerechneten Immissionspunkten von benachbarten Bauten zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte.
- Beim Vorprojekt für das Hochhaus gemäss Quartierplan ergeben sich keine Grenzwertüberschreitungen durch den Strassenverkehr (inkl. Mehrverkehr durch QP). Dies mit Ausnahme vom vierten bis sechsten Obergeschoss beim Hochhaus bei der strassenzugewandten Fassade. Dabei liegen die Überschreitungen 0.5 bis 1.5 dB. Bei diesen Wohnungen ist gemäss Vorprojekt vorgesehen, dass diese Wohnungen mit einem Balkon ausgestattet werden. Damit kann eine Belüftung von lärmempfindlichen Räumen mit geschlossenen Balkonbrüstungen und schallabsorbierenden Deckenuntersichten vorgenommen und damit die Einhaltung der Grenzwerte gewährleistet werden. Es verbleiben somit gemäss aktuellem Vorprojekt drei Zimmer, bei welchen diese Massnahme nicht angewendet werden kann. Die Fenster der betroffenen Zimmer sind nicht offenbar geplant, auch nicht zu Reinigungszwecken. Somit entfallen in diesem Bereich die Beurteilungspunkte und es ist keine Ausnahme nach Art. 31 LSV notwendig.
- Die Lärmemissionen durch die Toröffnung der arealinternen Einstellhalle führen zu keinen Überschreitungen des Planungswerts, dies sowohl an den Bauten gemäss Vorprojekt sowie bei den benachbarten Bauten in dessen Einflussbereich.
- Zudem konnte festgestellt werden, dass die geplante Neubebauung gemäss Quartierplan zu keiner Verschlechterung der Lärmsituation auf die benachbarten Bauten führt.

Für Details zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung wird auf den Bericht "Hochhaus Birsstegweg – Lärmermittlung" verwiesen.

⁹ Im Bericht wird die Berechnung und Beurteilung beim Mehrverkehr und der Toröffnung der Einstellhalle mit 100 Parkplätzen vorgenommen. Mit der im Quartierplan-Reglement auf 65 bzw. 66 Parkplätzen inkl. Car-Sharing Parkplätze Plafonierung der maximal zulässigen Parkplatzzahl, ist davon auszugehen, dass die durch den Mehrverkehr erzeugte Zusatzbelastung geringer ausfällt.

5.3.5 Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen. Es geht dabei um elektromagnetische Strahlung (Elektrosmog), welche von Hochspannungsleitungen, Transformatorstationen, elektrischen Hausinstallationen, Fahrleitungsanlagen der Eisenbahnen oder Sendeanlagen (Mobilfunk etc.) ausgeht.

Da keine Neueinzonung stattfindet, sind für das Quartierplan-Areal die Immissionsgrenzwerte ausschlaggebend. Die Belastung mit nicht-ionisierender Strahlung innerhalb Quartierplan-Areals bzw. rückseitig bei der bestehenden Bebauung liegt im Bereich von $0.01 - 0.1 \text{ V/m}$ und ist somit unbedenklich bzw. unter dem Immissionsgrenzwert¹⁰. Entlang der Hauptstrasse und somit im Bereich entlang heutigen Gebäudefluchten liegt die Belastung bedingt durch die Tramlinie bei $0.2 - 0.5 \text{ V/m}$. Mit dem Quartierplan wird die heutige Gebäudeflucht um etwa 5 m für das Hochhaus (Baubereich A) und um etwa 3.5 m beim Annexbau (Baubereich B) zurückversetzt. Bei Eisenbahn-Fahrleitungen beträgt der Immissionsgrenzwert 10 kV/m und wird deutlich unterschritten.

5.3.6 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG BL) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen. Im Bereich der ökologischen Vernetzung und des ökologischen Ausgleichs findet im Vergleich zur bestehenden Situation eine deutliche Verbesserung statt.

Im heutigen Zustand ist das ganze Quartierplan-Areal entweder bebaut oder weist versiegelte Flächen auf. Mit Ausnahme eines einzelnen Baums (Parzelle Nr. 157 entlang des Birsstegwegs) und kleinen Rabatten (im Innenhof der Parzellen Nr. 1406 und Nr. 1414) sind auf dem gesamten Areal keine Grünstrukturen vorhanden. Der Bebauungsgrad der heute bestehenden Bebauung mit $1'310 \text{ m}^2$ bezogen auf die gesamte Quartierplanfläche unter Einbezug der Abtretungsfläche beträgt 55%.

Mit den im Quartierplan festgelegten Baubereichen ergibt sich eine maximal zulässige Bebauung mit Hauptbauten von 780 m^2 (32.4 %) sowie für Nebenbauten inkl. Rampe von 285 m^2 (11.8 %). Die mit der Quartierplanung künftig mit Hauptbauten bebaubare Fläche wird somit gegenüber zum Bestand um rund 530 m^2 bzw. der Bebauungsgrad um fast 40 % (relativ) reduziert.

Mit der Reduktion der Bebauung des Areals wird zudem der Freiflächenanteil erhöht. Mit der Setzung der Bebauung auf den nördlichen Teil des Areals entsteht auf der Südseite eine grössere Freiraumfläche. Dieser Freiraum soll mit einer Fläche von mindestens 600 m^2 als Pocket-Park mit unversiegelten Flächen ausgebildet werden. Die Fläche des Pocket-Parks entspricht damit rund 25 % des gesamten Quartierplan-Areals. Zudem ist auch ein Teil der Erschliessungsflächen unversiegelt auszubilden.

Entlang des Birsstegweges werden innerhalb des Quartierplan-Areals zwei Bäume und ausserhalb des Quartierplan-Areals im nördlichen Abschnitt des Birsstegwegs zwei weitere Bäume angepflanzt. Zudem sind auch im Pocket-Park verteilt auf zwei Baumgruben insgesamt zehn Baumpflanzungen vorzunehmen. Dabei müssen die Baumpflanzungen mit grosskronigen Arten erfolgen. Damit die Bäume bereits bei ihrer Anpflanzung

¹⁰ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022.

eine Wirkung erzielen, müssen die Bäume einen Mindeststamm-Durchmesser von 10 cm und eine Stammhöhe von 4.0 m bei der Anpflanzung aufweisen. Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hauptstrasse sind auch dort Baumpflanzungen vorgesehen.

Mit den Baumpflanzungen und dem zum Birsstegweg räumlich angeschlossenen Pocket-Park wird die Achse der ökologischen Vernetzung von der Birs bis zum Rhein gemäss dem Grün- und Freiraumkonzept der Gemeinde Birsfelden (Kapitel 4.4.6) in diesem Abschnitt wesentlich aufgewertet.

Indem die Überdachung der gedeckten Veloabstellplätze, die daran angrenzende Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle sowie das Dach des externen Zugangs der Einstellhalle zu begrünen sind, tragen sie zusätzlich zum ökologischen Ausgleich bei.

Im Weiteren sind auch die Dachflächen des Hochhauses, mit Ausnahme des Gebäudekerns, wie auch vom Annexbau zu 50 % zu begrünen.

5.3.7 Energieeffizienz

Für Erläuterungen zur Energieeffizienz wird auf Kap. 3.6.5 verwiesen.

5.3.8 Mikroklima

Die qualitative Beurteilung (abgestimmt auf die Anforderungen von Gemeinde und Kanton) der mikroklimatischen Auswirkungen durch die baulichen Veränderungen im Bereich des Quartierplanperimeters ist durch das Fachbüro GEO Partner AG, Basel anhand des Vorprojekts untersucht und beurteilt worden (vgl. Beilage 4). Dabei wurden folgende Aspekte mit Auswirkungen auf das Mikroklima behandelt:

- Klimaökologische Ausgangssituation
- Flächenverteilung
- Beschattung
- Gebäudeform
- Materialität
- Regenwassermanagement
- Fallwinde
- Vergleich zur Regelbauweise

Das Vorprojekt stellt im Vergleich zum Ist-Zustand eine deutliche Aufwertung bezüglich Mikroklima dar. Besonders der Pocket-Park und die eingeplanten Substratmulden (Baumgruben/Aussparungen für Baumpflanzungen) sind für das Wachstum und die Wasserversorgung positiv hervorzuheben. In Bodennähe wird mit der Bebauung die Durchlüftung verbessert. Ausserdem liegen die versiegelten Bereiche nachmittags mehrheitlich im Schatten und in den besonnten Bereichen sind un- oder halbversiegelte Flächen mit Bäumen geplant. Die Anzahl Bäume wird auf dem Areal zunehmen und sie sind zudem für die Verschattung gut positioniert.

5.3.9 Schattenwurf

Seit 1. Juni 2023 sind in § 20a Abs. 1 RBV die massgebenden Punkte zur Bestimmung und Bemessung des Schattenwurfs geregelt. Für das Hochhaus im Baubereich A inklusiv der Anbaute im Baubereich B wurde der Schattenwurf gemäss der entsprechenden gesetzlichen Vorgabe untersucht. Dabei wurde der 3-Stunden-Schatten für den 8. Februar (mittlerer Wintertag) von 8 bis 17 Uhr ermittelt. Der 3-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch das neue Hochhaus am 8. Februar dauerhaft mindestens 3 Stunden beschattet wird. Aus wohngygienischen Gründen dürfen bewohnte Gebäude oder für eine Wohnung bebaubaren Flächen einer Parzelle nicht vom 3-Stunden-Schatten durch ein Hochhaus tangiert werden, welcher grösser ist als der 3-Stunden-Schatten des Vergleichsprojekt in der Regelbauweise.



Abbildung 16 3-Stunden-Schatten mittlerer Wintertag - 8 Februar (Quelle: Christ & Gantenbein)

Wie in der Darstellung Abbildung 16 ersichtlich, befindet sich das einzige Wohngebäude (mit Verkaufsnutzung im EG), welches vom 3-Stunden-Schatten des Hochhauses betroffen ist, nordwestlich davon auf der Parz. Nr. 625. Der 3-Stunden-Schatten des Vorprojekts (Hochhauses) ist nur im Vordachbereich des Gebäudes grösser als bei einem Vergleichsprojekt nach Regelbauweise. Da es sich nur um ein Vordach handelt und noch vor dem gesetzlichen Strassenabstand von 5 m liegt, findet dort heute und auch in Zukunft keine Wohnnutzung statt. Deshalb kann die Überschreitung des 3-Std-Schattens um wenigen Quadratmetern in diesem Bereich ignoriert werden. Somit werden die Vorgaben zum Schattenwurf nach § 20a Abs. 1 RBV eingehalten.

In den gesetzlichen Vorgaben zum Schattenwurf wird unter § 20a Abs. 2 RBV auch gefordert, dass aufgezeigt wird, welche Auswirkungen der Schattenwurf auf die längerfristige Entwicklung der umgebenden Quartiere hat. Diese längerfristige Entwicklung ist mit der Quartierplanung abzustimmen. Eine Beschattung kann die (spätere) Nutzung eines anderen Grundstücks beeinflussen. Entsprechend wichtig ist es, dass sich die

Gemeinden als zuständige Planungsbehörden Gedanken machen, wie sich Hochhäuser und der durch sie verursachte Schattenwurf auf die Entwicklungsmöglichkeit eines Quartieres auswirken kann.

Durch die Höhe des Hochhauses wird am mittleren Wintertag (8. Februar oder 3. November) ein langer Schatten erzeugt. Jedoch durch die schmale Form des Hochhauses "wandert" der Schattenwurf in zunehmender Tiefe in grösseren Schritten und beschränkt sich auf eine höchstens stündliche Beschattung. Zudem wird der Schattenwurf am Ende durch die gestaffelte Kopfausbildung leicht reduziert. Die betroffenen angrenzenden Quartiere (inkl. der neuen Zentrumsplanung) weisen dichtere Bebauungsstrukturen auf und erzeugen selbst eine entsprechende Verschattung gegenüber der betreffenden Nachbarschaft. Der 3-Stunden-Schatten, also die aus wohngygnischer Sicht relevante Verschattung, beschränkt sich auf das direkte Umfeld des Hochhauses. Zudem reduziert sich die Verschattung ausserhalb der Wintermonate erheblich. Der weitere Schattenwurf wird aus den dargelegten Überlegungen für eine langfristige Weiterentwicklung der davon betroffenen Quartiere nicht als kritisch beurteilt.

Abbildung / Erläuterung zum Schattenwurf generell (Nach Vorliegen Simulation Christ & Gantenbein)

Im mikroklimatischen Gutachten (vgl. Beilage 4) wurde zudem die Beschattung des Quartierplan-Areals in Bezug auf die thermische Belastung am Tag des 21. Junis beurteilt (Mittag bis Sonnenuntergang, Sommer-sonnenwende).

5.3.10 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei denen von einer potentiell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

5.4 Sicherheit

5.4.1 Naturgefahren

Bei Baugebietserweiterungen sowie auch im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahren-Potenziale zu berücksichtigen.

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft besteht im Quartierplan-Areal keine Gefährdung gravitativen Naturgefahren (Rutschungen, Steinschlag oder Wasser)¹¹. In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor gravitativen Naturgefahren definiert werden.

¹¹ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

5.4.2 Störfallvorsorge

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen von Nutzungsplanungen/Sondernutzungsplanungen ist das Störfallrisiko zu berücksichtigen (Ermittlung/Beurteilung).

Im Umfeld zum Quartierplanareal sind keine Betriebe angesiedelt, welche als Störfallbetriebe eingestuft und damit der Störfallverordnung unterstellt sind. Auch die Hauptstrasse gilt nicht als störfallrelevante Verkehrsanlage¹². Eine Beurteilung hinsichtlich der Auswirkungen bei einem Störfallereignis muss somit nicht vorgenommen werden.

5.4.3 Luftfahrthindernis

Gemäss Art. 63 - 64 der Verordnung über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL) gelten Anlagen mit einer Höhe von mehr als 60 m im Siedlungsgebiet als Luftfahrthindernis. Die Realisierung derartiger Bauten bedingt eine Bewilligung durch das Bundesamt für zivile Luftfahrt (BAZL) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens. Aufgrund der Höhe des im Baubereich A geplanten Hochhauses muss für dessen Realisierung somit eine Bewilligung seitens des BAZL eingeholt werden.

5.5 Abstandsvorschriften

5.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwege), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien reduziert werden.

Entlang des Birsstegwegs ist eine kommunale Baulinie vorhanden. Der Baubereich A (Hochhaus) in der Quartierplanung unterschreitet den Baulinienabstand entlang des Birsstegwegs nicht. Daher besteht, veranlasst durch die Quartierplanung, kein Anpassungsbedarf an dieser Baulinienfestlegung.

Hingegen ist gemäss Vorprojekt vorgesehen, dass sich die unterirdische Einstellhalle bis zur Parzellengrenze entlang des Birsstegwegs (ohne Versatz im unteren Teil) ausdehnt. Davon ausgenommen ist jedoch der untere Versatz im Bereich der Parzelle Nr. 157. Jedoch wird auch in diesem Abschnitt der gesetzliche Mindestabstand unterschritten. Um eine bauliche Nutzung für die Einstellhalle gemäss Vorprojekt zu gewährleisten, wird hierfür eine Baulinie für unterirdische Bauten nach § 97 Abs. 3-a RBG im Quartierplan festgelegt. Da es sich beim Birsstegweg um eine kommunale Strasse handelt, erfolgt die Baulinienfestlegung mit dem Quartierplan.

Bei der Hauptstrasse, als Kantonsstrasse, ist bisher keine Baulinie vorhanden. Somit gilt heute entlang der Kantonsstrasse der gesetzliche Mindestabstand von 5 m ab der Strassenlinie bzw. der Abstand der äussersten Tramachse von 10 m. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Hauptstrasse (NOB) wird die Strassenlinie weiter Richtung Parzelle Nr. 1406 verlegt und in diesem Bereich ist eine Landabtretung in einer Tiefe von 5 m vorgesehen. Somit wird der gesetzliche Strassenabstand entlang von Kantonsstrassen mit 5 m

¹² Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 15.09.2022

weiter Richtung Südwesten verschoben. Die unterirdische Baute hält dadurch den Mindestabstand von 5 m zur Strasse nicht ein. Auf der Parzelle Nr. 158 ist durch die Positionierung des geplanten Annexbaus der Strassenabstand von 5 m ober- und unterirdisch nicht eingehalten.

Für die Parzellen Nrn. 158 und 1406 sollen eine normale Strassenbaulinie und zusätzlich für die Parzelle Nr. 1406 eine Baulinie für unterirdischen Bauten festgelegt werden. Da es sich dabei um Baulinienfestlegungen entlang von Kantonsstrassen handelt, ist nach den gesetzlichen Vorgaben der Kanton für die Festlegung dieser Baulinien zuständig. Die beiden Baulinien werden im Quartierplan als orientierender Planinhalt eingetragen. Seitens der Gemeinde wurde das für das NOB-Projekt zuständige Ingenieurbüro über die Erforderlichkeit dieser Baulinienfestlegung orientiert. In den Planungsunterlagen des Auflageverfahrens zum NOB-Projekt sind diese Baulinien enthalten.

Die neue Strassenbau- und neue Baulinie unterirdische Bauten entlang der Ortdurchfahrt (Kantonsstrasse) lassen sich wie folgt begründen:

Baulinie für unterirdische Bauten

- Anzahl Untergeschosse aufgrund Höhe des Grundwasserspiegels stark beschränkt (max. 2 Untergeschosse).
- Raumbedarf für Ausbildung von zwei Baumgruben ist zu gewährleisten (Beitrag Klima, Retention, Wurzelraum Bäume).
- Der Bedarf für die Autoparkierung wird erheblich reduziert.
- Keine anderweitigen Flächen für Umlegung für Parkierungsflächen vorhanden
- Realisierung der Neuen Ortdurchfahrt Birsfelden (NOB) wird dadurch nicht tangiert bzw. keine Projektanpassungen erforderlich.
- Ausreichender Abstand für Baumpflanzungen entlang Hauptstrasse bzw. der NOB bleibt damit gewährleistet.
- Weitergehende spätere Raum- bzw. Flächenbeanspruchung für Ausbau der Ortdurchfahrt eher unwahrscheinlich.
- Die unterirdische Baulinie liegt in gleicher Lage wie die Baulinie für den Baubereich B

Begründung der Strassenbaulinie

- Mit der Quartierplanung wird der bestehende Vorsprung beim bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 158 (Hauptstrasse 76) zurückgenommen.
- Baubereich B übernimmt mit Versatz ungefähr die Gebäudeflucht des östlich angrenzenden Gebäudes (Hauptstrasse 78).
- Im Zusammenhang mit dem Landabtausch durch das NOB-Projekt müsste eine Bebauung weiter von der Strasse abrücken, da sich durch den Abtausch auch der Strassenabstand von 5 m nach Südwesten verschiebt. Mit der Festlegung einer Baulinie soll die heutige Bebauungsmöglichkeit für die Parzelle Nr. 1406 beibehalten werden und wäre dadurch auch unabhängig bzw. ohne Quartierplanung gewährleistet.

5.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG und §§ 52/57RBV. Sie sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe, der Anzahl der Geschosse und der Fassadenlänge definiert. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

Grenzabstandsplafonierung bei Gebäudehöhe ab 29.0 m (gemäss BIT-Wegleitung "Weitergehende Grenzabstände")

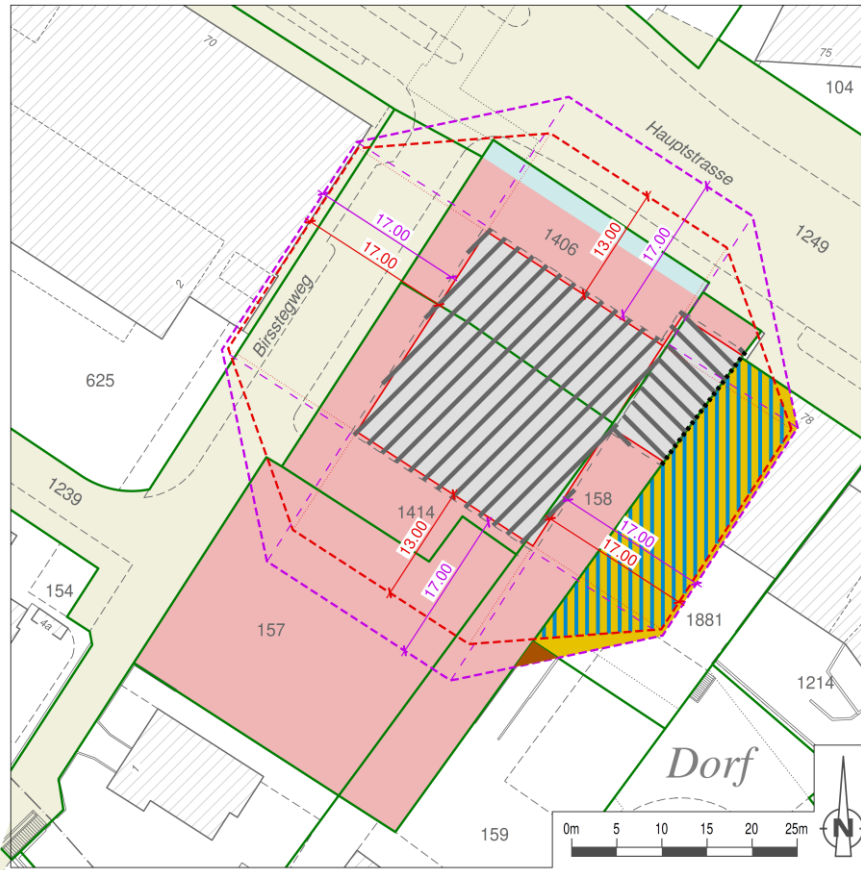
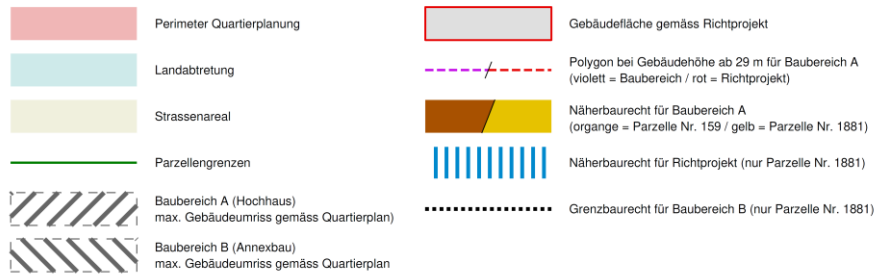


Abbildung 17 Grenzabstandspolygon Hochhaus (Baubereich und Richtprojekt) sowie Erforderlichkeit Näher- und Grenzbaurechte
(Quelle: Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG)

Baubereich A (Hochhaus)

Per 2022 wurde die Praxis zur Bemessung der Grenzabstände im Zusammenhang mit Hochhäusern durch das kantonale Bauinspektorat überarbeitet. Dabei wird neu ab einer Gebäudehöhe von 29.0 m der Grenzabstand plafoniert. Mit dieser Plafonierung wird der Grenzabstand gegenüber den direkt angrenzenden Bauparzellen, mit Ausnahme der östlich an der Hauptstrasse angrenzenden Parzelle Nr. 1881, mit dem Richtprojekt im Baubereich A (Hochhaus) allseitig eingehalten. Bei einer vollständigen Beanspruchung des Baubereichs würde sich zusätzlich eine geringfügige Unterschreitung des Grenzabstands bei der Parzelle Nr. 157 ergeben. Eine vollständige Beanspruchung des Baubereichs in der Fläche ist jedoch nicht geplant. Die Unterschreitung des Grenzabstands ergibt sich dadurch, dass mit einer Gebäudelänge bis 24 m ein Abstand von 13.0 m einzuhalten ist, bei einer Gebäudelänge über 24 m ist hingegen ein Grenzabstand von 17.0 m einzuhalten. Das Vorprojekt weist bei der Südfassade eine Gebäudelänge von 23.3 m auf. Der Baubereich ist allseitig um 0.5 m erweitert worden und weist eine Länge von 24.3 m auf.

Ebenso liegt gegenüber der auf der westlichen Seite des Birsstegwegs liegenden Parzelle Nr. 625 keine Grenzabstandsunterschreitung vor. Dies ergibt sich durch die per 1. Juni 2023 vorgenommenen Präzisierung von § 61 RBV, wonach Baulinien und gesetzliche Abstände den Grenzabständen vorgehen. Die Parzelle Nr. 625 liegt auf der gegenüberliegenden Seite des Birsstegwegs. Somit gelten die gesetzlichen Abstände oder Baulinien. Entlang des Birsstegwegs ist auf der Seite des Quartierplanareals eine bestehende Baulinie vorhanden. Zudem weist der Baubereich für das Hochhaus einen Abstand über 4.0 m von der Strassenlinie auf. Die Baulinie wird mit der Quartierplanung nicht aufgehoben. Auch wenn dies allenfalls später vorgenommen wird, wird der gesetzliche Mindestabstand nach § 95 Abs. 1 lit. b mit 4.0 m immer noch eingehalten.

Wie bereits ausgeführt, ergibt sich gegenüber der Parzelle Nr. 1881 mit dem Hochhaus eine Grenzabstandsunterschreitung und damit ist ein entsprechendes Näherbaurecht erforderlich.

Baubereich B (Annexbau)

Die geplante Baute für den Baubereich B wurde so projektiert, dass sie wie es das Zonenreglement von Birsfelden § 40 "Zone WG5 entlang der Hauptstrasse" vorsieht, direkt an das bestehende Nachbarsgebäude ostseitig anschliesst. Nach § 40 ZRS wird in der Zone WG5 die geschlossene Bauweise verlangt. Damit verbunden ist festgelegt, dass Ersatzneubauten an die bebaute Grenze zu situieren sind. Im Quartierplanreglement wird eine Anbaupflicht festgelegt. In diesem Sinne wird entlang der Hauptstrasse die im Zonenplan für die dort vorhandene Zone WG5 vorgeschriebene geschlossene Bauweise mit der Quartierplanung fortgesetzt.

Nach § 94 Abs. 4a RBG kann von der Bestellung eines Grenzbaurechts abgesehen werden, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Nutzungsplanung vorsehen, dass seitlich an die Grenze gebaut werden muss. In diesem Fall bestimmt das gemäss Nutzungsplanung zulässige Gebäudeprofil den Umfang des Grenzbaurechts. Das zulässige Gebäudeprofil wird für die ausserhalb bzw. angrenzend zum Quartierplan-Areal liegende Parzelle Nr. 1881 durch die Zone WG5 definiert. Für den daran anschliessenden Baubereich B innerhalb des Quartierplan-Areals wird das Gebäudeprofil durch die Baubereichsdefinition im Quartierplan definiert.

Dazu ist festzuhalten, dass das Gebäudeprofil der Zone WG5 mit einer Fassadenhöhe von 18.0 m / 16.0 m (tTP / hTP) und einer Gebäudehöhe von + 3.0 m zur Fassadenhöhe (Schnittpunkt Fassade mit OK roher Dachkonstruktion) grösser ist als das Gebäudeprofil des daran anschliessenden Baubereichs B mit einer Fassaden- und Gebäudehöhe von 15.5 m (OK fertig Dachrand). Dies bedeutet, dass die Parzelle Nr. 1881 mit der Quartierplanung gegenüber heute ein geringeres Grenzbaurecht akzeptieren muss, währenddessen die Parzelle Nr. 1881 unverändert gegenüber der im Quartierplan liegenden Parzelle Nr. 158 das Gebäudeprofil der Zone WG5 beanspruchen kann.

Baubereich für Nebenbauten entlang Grenze zu Parzellen Nr. 159 und Nr. 1881

Im Quartierplan sind entlang der Grenze zu den Parzellen Nr. 159 und Nr. 1881 zwei Baubereiche für Nebenbauten definiert (Baubereich für Veloabstellplätze gedeckt und Baubereich für Überdachung Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle).

In § 57 RBV wird geregelt, unter welchen Bedingungen Nebenbauten auf derselben Parzelle sowie an die Parzellengrenze gestellt werden können. Mit der Höhenbegrenzung im Quartierplan-Reglement auf eine Höhe von maximal 2.5 m wird § 57 Abs. 1-d RBV eingehalten, jedoch sind die zulässigen Flächen der beiden Baubereiche grösser, als dies § 57 Abs. 1-c RBV bis 20 m² mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn zulassen würde. Zudem werden diese Bauten weder für Wohnzwecke verwendet, noch sind diese Bauten mit einem Hauptbau auf dem Quartierplanareal verbunden (§ 57 Abs. 1-a/b RBV). Somit bräuchte es für

diese beiden Nebenbauten entlang der Grenze zu den Parzellen Nr. 159 und 1881 entsprechende Grenzbaurechte.

Das Grenzbaurecht gegenüber der Parzelle Nr. 1881 wird im Quartierplanvertrag im Zusammenhang mit den anderen erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte für die Hauptbauten im Quartierplan-Vertrag sichergestellt. Diese Dienstbarkeiten gegenüber der Parzelle Nr. 1881 sind für die Realisierbarkeit der Hauptbauten zwingend erforderlich. Hingegen ist die Überdachung der Rampe für die Realisierbarkeit der Quartierplanung nicht zwingend erforderlich. So könnte die Überdachung bis auf eine Fläche von 20 m² eingekürzt werden. Nach § 57 Abs. 1-c RBV würde dann eine schriftliche Zustimmung der Eigentümerschaft der Nachbarparzelle ausreichen. Eine entsprechende Vereinbarung mit der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 159 in Form einer schriftlichen Zustimmung bei einer Überdachung bis 20 m² oder die Einräumung eines gegenseitiges Grenzbaurechts bei einer Überdachung über 20 m² soll im Vorfeld zur Baugesuchseingabe geklärt werden. Die maximale Fläche der Überdachung ist in beiden Fällen im Quartierplan-Reglement begrenzt.

6 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenliniennpläne auf kommunaler Stufe als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Kantonale Planungsfestlegungen (z.B. Baulinien entlang von Kantonsstrasse) können durch die Quartierplanung nicht aufgehoben werden.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen der Gemeinde Birsfelden erläutert.

6.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften (Plan und Reglement) werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, beide vom 1. April 2008) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung vollumfänglich aufgehoben.

6.1.2 Baulinien

Das Quartierplan-Areal liegt im Einflussbereich der kommunalen Strassenbaulinie entlang des Birsstegweges. Diese Strassenbaulinie wird mit der Quartierplanung beibehalten (vgl. Kapitel 5.5.1).

Mit der Quartierplanung müssen zusätzliche Baulinien festgelegt werden (vgl. Kapitel 5.5.1).

6.1.3 Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal ist bereits mit der bestehenden Überbauung rückseitig über den Birsstegweg (Gemeindestrasse) erschlossen. Dieses Erschliessungsprinzip wird mit der Quartierplanung unverändert beibehalten. In der heutigen Situation sind zwei Anschlüsse (Ein-/Ausfahrten) an den Birsstegweg vorhanden. Mit der Quartierplanung ist nur noch ein Anschluss vorgesehen.

6.2 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

6.2.1 Werkleitungen (Wasser und Abwasser)

Das Areal der Quartierplanung gilt als vollständig erschlossen (Strassenerschliessung und kommunale Werkleitungsinfrastruktur mit Wasser und Abwasser). Somit entstehen durch die Quartierplanung "Birsstegweg" keine Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde Birsfelden betreffend Neuerstellung von Anlagen der Strassen- und Werkleitungsinfrastruktur zur Erschliessung des Areals der Quartierplanung.

6.2.2 Schulraumbedarf

Mit dem bereits angelaufenen Projekt zur Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes Kirchmattschulhaus (Schulstrasse 31, im Perimeter der Teilzonenplanung Zentrum) sollen sechs weitere Schulräume in einem Ergänzungsbau realisiert werden. Das Projekt wird mit hoher Priorität bearbeitet, so dass eine Fertigstellung bereits vor Realisierung der geplanten Neubauten im Quartierplan Birsstegweg wahrscheinlich ist. Mit den erweiterten Kapazitäten in fussläufiger Distanz zum Birsstegweg wird der zusätzliche Schulraumbedarf mehr als abgedeckt. Hinzu kommt, dass im geplanten Hochhaus verhältnismässig wenige "Familienwohnungen" geplant sind, so dass die Realisierung nicht zu einem sprunghaften Anstieg der SchülerInnenzahlen führen wird. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Erweiterung des Schulhauses nicht auf die Genehmigung der Planungen für das Zentrum angewiesen ist. Die Bauten liegen bereits heute in einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (öWA) mit entsprechender Zweckbestimmung.

6.2.3 Infrastrukturabgabe / Planungsmehrwertabgabe

Erläuterung seitens Gemeinde ausstehend

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

6.3.1 Notwendigkeit und Verfahren

Zur Sicherstellung der Realisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanung können ergänzende privatrechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privatrechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem die Grundlage für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt wird. Die Genehmigung einer Quartierplanung durch den Regierungsrat erfolgt nur dann, wenn ein entsprechender Quartierplan-Vertrag mit allseitiger Unterzeichnung durch die Vertragspartien und in notariell beurkundeter Form vorliegt.

6.3.2 Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birsstegweg"

Für die Quartierplanung ist ein privatrechtlicher Regelungsbedarf zu folgenden Themen vorhanden:

- Infrastrukturbeitrag (Verweis auf separate Vereinbarung)
- Erstellung preisgünstige Wohnungen (Verweis auf separate Vereinbarung)
- Generalklausel für Dienstbarkeiten innerhalb des Quartierplanareals
- Dienstbarkeiten gegenüber Nachbarparzellen
- Controlling für reduziertes Parkplatzangebot / Sicherstellungen autofreies Wohnen
- Sicherstellung öffentliches Gehrecht entlang Strasse Birsstegweg

- Realisierung und Unterhalt Pocket-Park
- Leitungsrecht
- Präzisierungen Bestimmungen im Quartierplan-Reglement (u.a. infolge kantonaler Vorprüfung)

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung (Plan, Reglement und Planungsbericht) wurde zusammen mit dem Mobilitätsgutachten, dem Verkehrsgutachten, der Lärmbeurteilung sowie dem Mikroklimatischen Gutachten am 27. Januar 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 28. April 2023 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Birsfelden mitgeteilt.

Eine tabellarische Zusammenfassung und Übersicht der Vorprüfungsergebnisse sowie von deren Berücksichtigung bzw. die Stellungnahme des Gemeinderats befindet sich im Anhang 5.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren der Quartierplanung "Birsstegweg" wurde im "Birsfelder Anzeiger" Nr. 13 vom 31.03.2023, Nr. 17 vom 28.04.2023 und im Amtsblatt Nr. 31 vom 20.04.2023 sowie auf der Webseite der Gemeinde angekündigt. Vom Mittwoch, 26. April bis Mittwoch, 14. Juni 2023 waren die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung Birsfelden und auf den Webseiten unter www.birsfelden.ch und www.entwicklung-birsfelden.ch einsehbar. Ergänzend zum konventionellen Mitwirkungsverfahren wurde eine online-Mitwirkung angeboten. Der Zugang auf die Mitwirkungsplattform erfolgte per Direktlink von den Webseiten der Gemeinde. Die Möglichkeit zur Abgabe von Stellungnahmen über die Plattform war ebenfalls vom 26. April bis 14. Juni 2023 freigeschaltet.

Es wurden die folgenden Unterlagen im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens aufgelegt:

- Quartierplan "Birsstegweg" (Situation und Schnitte 1:500)
- Quartierplanreglement "Birsstegweg"
- Planungsbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG
- Hochhaus Birsstegweg – Verkehrsgutachten, 21. November 2022, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
- Hochhaus Birsstegweg – Mobilitätsgutachten, 21. November 2022 Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
- Hochhaus Birsstegweg – Lärmbeurteilung, 16. November 2022, Rapp, Hochstrasse 100, 4018 Basel
- Mikroklimatisches Gutachten Hochhaus am Birsstegweg, 18.11.2022, GEO Partner AG, Dornacherstrasse 210, 4053 Basel

Am 25. April 2023 fand als Start des Mitwirkungsverfahrens eine Informationsveranstaltung, in der neben der Quartierplanung "Birsstegweg" auch die überarbeitete Zentrumsplanung sowie der Quartierplan "Quartierhof" vorgestellt wurden, statt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurden für die Quartierplanung "Birsstegweg" insgesamt 13 schriftliche Eingaben und 25 Beiträge über die Online-Plattform eingereicht. Eine tabellarische Übersicht betreffend der Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben befindet sich im beiliegenden Mitwirkungsbericht (siehe Beilage 5).

7.3 Beschlussfassung

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

7.4 Auflage

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

8 Genehmigungsantrag

...wird mit der Endfassung des Planungsberichts verfasst

Birsfelden,

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Christoph Hiltmann

Martin Schürmann

Anhang 1 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 27. Juni 2018

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Birsfelden
4127 Birsfelden

Liestal, 27. Juni 2018

Quartierplanung «Hochhaus am Birsstegweg», Birsfelden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 07.06.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Das Vorhaben ist präzise auf seinen näheren Kontext abgestimmt. Architektur und Aussenraumkonzept gehen differenziert auf die Rahmenbedingungen ein, die Argumentation für den Hochhausstandort ist aus städtebaulicher Sicht nachvollziehbar und wird von der ABK gestützt. Vermisst wird ein massstäblicher Nachweis der Einordnung in das weitere Ortsbild und die Topografie Birsfeldens. Dies insbesondere, da das Gebäude mit 92 Metern Höhe weit über seinen Standort hinaus sichtbar wäre. Im Sinne einer Gesamtschau sollte anhand von Schnittdarstellungen der Zusammenhang mit bestehenden Hochhäusern (z.B. Sternenfeld) sowie weiteren, projektierten Hochhäusern und den beiden Flussräumen Birs und Rhein sowie der Hauptstrasse aufgezeigt werden. Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind. Die Unterlagen könnten auf die nächste Arealbaukommissionsitzung nachgeliefert werden, eine nochmalige Präsentation ist nicht erforderlich.
- Es ist darauf zu achten, dass mit der Quartierplanung ein hochwertiger Aussenraum gesichert wird, der öffentlich zugänglich ist.
- Die rückwärtige Erschliessung der unterirdischen Parkierung sollte sorgfältig auf die Aussenraumplanung abgestimmt werden.
- Der Verbindung zum gegenüberliegenden Gemeindezentrum ist bei der Kantonsstrassenplanung grosse Beachtung zu schenken.

Beschluss



://: Unter dem Vorbehalt des genannten Nachweises der Einordnung in das weiter gefasste Stadtbild wird das vorgestellte Projekt gestützt und die Ausarbeitung einer Quartierplanung empfohlen.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung

Donna Lancellotti

Kopie:

- Christ & Gantenbein Architekten, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
- Balintra AG c/o UBS Fund Management (Switzerland) AG, Aeschenplatz 6, 4052 Basel
- ARP/OP(hans), ABK Akten

Anhang 2 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 7. September 2018

Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen
Kreuzbodenweg 2
Postfach
4410 Liestal
T 061 552 59 33
raumplanung@bl.ch

**BASEL
LANDSCHAFT**

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

EINGEGANGEN 10. Sep. 2018

Bau- und Umweltschutzdirektion, ARP/ABK, Kreuzbodenweg 2, 4410 Liestal

Gemeinderat Birsfelden
4127 Birsfelden

KOPIE

Liestal, 7. September 2018

Quartierplanung «Hochhaus am Birsstegweg», Birsfelden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 23.08.2018 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Der von der Arealbaukommission nach der ersten Projektvorstellung vom 7. Juni 2018 gewünschte massstäbliche Nachweis, dass sich das Projekt verträglich in das weitere Ortsbild und die Topographie Birsfeldens einbettet, wurde im Rahmen der erneuten Projektvorstellung erbracht. Der Zusammenhang des Projektes mit den bestehenden und weiteren, projektierten Hochhäusern wurde anhand der vorgestellten Schnittzeichnungen verständlich aufgezeigt

Beschluss

://: Die Arealbaukommission begrüsst das vorgestellte Projekt und empfiehlt weiterhin die Ausarbeitung einer Quartierplanung.

Freundliche Grüsse
I.A. der Protokollführung



Donna Lancellotti

Kopie:

- Christ & Gantenbein Architekten, Spitalstrasse 12, 4056 Basel
- ARP/OP (PPF), ABK Akten

Anhang 3 Birsfelden, Arealentwicklung "Birsstegweg", Freigabe zur Quartierplanung, 31. August 2021

Gemeindeverwaltung
Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden

Tel. 061 317 33 33
www.birsfelden.ch

GEMEINDE
BIRSFELDEN 

Julia Bobert
Stadtentwicklung & Natur

Tel. direkt 061 317 33 36
julia.bobert@birsfelden.ch

UBS Fund Management
(Switzerland) AG
Herrn Christoph Grether
Aeschenvorstadt 1
4002 Basel

31. August 2021

Birsfelden, Arealentwicklung „Birsstegweg“, Freigabe zur Quartierplanung

Sehr geehrter Herr Grether

Am 24. August 2021 hat der Gemeinderat Birsfelden das Projekt „Birsstegweg“ beraten.

Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass der Gemeinderat das Projekt sehr begrüsst. Er ist davon überzeugt ist, dass es für Entwicklung von Birsfelden einen wichtigen Meilenstein darstellen würde.

Nichts desto trotz wird bei der bevorstehenden Erarbeitung des Quartierplans auf Grundlage des Projektstandes (Juni 2021), die Berücksichtigung der folgenden Punkte festgehalten:

1. Die Volumetrie des oberen Abschlusses des Hochhauses soll bezüglich seiner Ausrichtung noch einmal überprüft werden. Wie reagiert die Abstufung auf das vis-a-vis (Zentrumsplatz, Hauptstrasse, Birsraum) und warum?
2. Die Ausformulierung, Materialisierung, vertikale PV-Nutzung und vertikale Begrünung der Fassaden des Hochhauses und des Annex sind zu präzisieren. Im speziellen auch der obere Abschluss des Gebäudekerns aus Beton.
3. Der Annex an der Hauptstrasse hat Potential noch mehr zu sein, als nur der Eingang für die Büronutzung. Hierbei sollte das Nutzungspotenzial ausgelotet werden.
4. Die Bespielung und der Charakter des Pocket-Parks soll im Hinblick auf Synergien mit dem EG des Hochhauses überprüft werden.
5. Aufgrund der parallel laufenden Planung der Neuen Ortsdurchfahrt Birsfelden muss das Untergeschoss zurückversetzt werden, um die darin geplanten Strassenbäume realisieren zu können.

Gerne erinnern wir in diesem Zusammenhang auch nochmals an die folgenden Themen, deren Beachtung und bestmögliche Erfüllung für den Gemeinderat ebenfalls von grosser Bedeutung sind:

- Erhöhung der Biodiversität am Haus und im umgebenden Freiraum.
- Die Reduktion der Parkplätze ist entsprechend kommunalem Leitfaden mit flankierenden Massnahmen zu begründen.
- Materialisierung und Farbgebung sind (in Varianten) zu konkretisieren.

- Die Definition der angestrebten Nachhaltigkeitskriterien soll im Quartierplan erfolgen.
- Zur Gewährleistung einer durchgehend hochwertigen Aufenthaltsqualität im Freiraum erfolgt die Gestaltung an der Schnittstelle zur Hauptstrasse in Abstimmung mit den Projekten „Erneuerung Ortsdurchfahrt Birsfelden“ und „Zentrum“.

Der Gemeinderat und die zuständige Abteilungsleiterin Frau J. Bobert freuen sich auf die weitere Bearbeitung des Projektes.

Freundliche Grüsse

GEMEINDERAT BIRSFELDEN


Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident


M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Kopie an:

- Büro Christ+Gantenbein, Basel
- Büro Stierli+Ruggli, Lausen

Anhang 4 QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung, 17. Januar 2023



GEMEINDERAT BIRSFELDEN

Sitzung vom 17. Januar 2023
Versand 18. Januar 2023

Beschlusnummer 2023-28
Registernummer 7.9.0.3

QP Birsstegweg, Freigabe zur öff. Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung

Ausgangslage

Mit GRB Nr. 286 vom 24.08.2021, gab der GR den damaligen Projektstand zur Ausarbeitung eines Quartierplans und dem entsprechenden QP-Reglement frei. Der QP-Entwurf mit Stand 21.11.2022 soll nun mit diesem GRB zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung freigegeben werden.

Erwägungen

Die im o.g. GRB formulierten Anforderungen an das Projekt wurden im aktuellen Projektstand und im QP-Entwurf entsprechend berücksichtigt.

- 1) Die "Gebäudekrone" (Gestaltungseinheit C: Kopf, QPR §4 Ziff. 2) weist fünf verschiedene Höhen auf, wobei der mittlere Gebäudeteil (5) der höchste ist. Die Abtreppe der den mittleren Gebäudeteil umgebenden Gebäudeteile ist gegen Südwesten ausgerichtet, so dass ein Bezug zur Birslandschaft abgelesen werden kann.
- 2) Im QP-Reglement §4 Ziff. 2, Gestaltungseinheit C, wird festgeschrieben, dass die vertikalen freistehenden Fassadenteile zur nachhaltigen Energienutzung verwendet werden. Ausserdem sind die nicht als Aussenfläche genutzten Flachdächer zu begrünen und können zusätzlich mit Solaranlagen ausgestattet werden.
- 3) Gemäss §2 Ziff. 1 sind im EG (inkl. EG Annex) mindestens 25% der BGF als Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen.
- 4) Die möglichen Nutzungen des Aussenraumes werden im Rahmen der Konkretisierung der EG-Nutzungen definiert.
- 5) Die beiden UG-Geschosse wurden von der Hauptstrasse zurückversetzt, um den geplanten Strassenbäumen ausreichend Platz im Boden zu ermöglichen.
- 6) Die Biodiversität am und um das Gebäude wird z.B. durch Begrünung von mind. 50% der Dachfläche (§5 Ziff. 2) und durch Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse am Gebäudekern und an den Nebenbauten (§5 Ziff. 7) gefördert.
- 7) Die Materialisierung und Gestaltung der Fassaden sind jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung mittels eines Mock-up und von Farbmustern der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzustimmen. Das Resultat der Vorabsprache ist im Baugesuch zu integrieren. (§4 Ziff. 1). Typologie und architektonischer Ausdruck des Hauptgebäudes werden in einer richtungsweisenden Darstellung im Anhang zum Reglement definiert.
- 8) Im QP-Reglement §3 Ziff. 5 wird als Nachhaltigkeitsstandard der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende SGNi Gold Standard (Schweizerische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft) vorgeschrieben. Der Standard zielt auf die Nachhaltigkeit von Immobilien entlang des gesamten Lebenszyklus, von der Planung, über dem Bau bis zum Betrieb/der Nutzung.

Die BPK beriet den Projektstand am 21.11.2022 und empfiehlt ihn zur Freigabe zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung.

Das UG 1 hauptstrassenseitig ist bis auf die Höhe des Annexes zurückzusetzen, um ausreichend Raum für die im Trottoirbereich verlaufenden Werkleitungen vorhalten zu können.

Beschluss

1. Der Gemeinderat beschliesst die Freigabe des Entwurfs QP "Birsstegweg" zur öffentlichen Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung.
2. Die Anpassung des UG1 ist gemäss der Erwägung vorgängig vorzunehmen.
3. Im Rahmen der Mitwirkung soll auch seitens Gemeinde nochmals eine intensive Auseinandersetzung mit dem Projekt erfolgen. Insbesondere die konkrete Umsetzung des Nachhaltigkeitsstandards soll kritisch hinterfragt werden (z.Bsp. hinsichtlich Verwendung regionaler Hölzer, etc.)
4. Die Kommunikation und der Termin zum Start der öffentlichen Mitwirkung ist mit der Gemeinde abzustimmen.
5. Die Bauherrschaft wird über den Beschluss des GR informiert.

GEMEINDERAT BIRSFELDEN



Ch. Hiltmann
Gemeindepräsident



M. Schürmann
Leiter Gemeindeverwaltung

Brief an:

- Bauherrschaft UBS

Anhang 5 Behandlung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung (Stand: 11. September 2023)

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur				
Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1. Quartierplanreglement				
1.1. § 2 Art und Mass der Nutzung				
	Z	Absatz 1	<p>Die Bestimmung im zweitletzten Satz des zweiten Abschnitts steht im Widerspruch zum ersten Satz desselben Abschnitts, wonach 100% der Bruttogeschossfläche (BGF) des Erdgeschosses für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen zu verwenden sind. Es ist zudem unklar, was mit dem letzten Satz bezweckt werden soll. Es ergibt sich aus Absatz 3, dass die Flächen, welche nicht zur BGF gerechnet werden, lediglich als Nebennutzflächen wie Abstell-, Entsorgungsräume oder für die Haustechnik genutzt werden können. Die beiden Sätze sind daher zu überprüfen bzw. anzupassen.</p> <p>Verstehen wir die Absicht richtig, dass mindestens 25% der Geschossfläche des Erdgeschosses nicht als Nebennutzflächen, sondern für Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen verwendet werden und diese an den Freiraumbereich A grenzen sollen? Sofern diese Annahme stimmt, empfehlen wir folgende Anpassung: «Die Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss haben an den Freiraumbereich A gemäss Eintrag im Quartierplan zu grenzen. Zudem dürfen maximal 75% der Geschossfläche des Erdgeschosses für Nebennutzflächen gemäss Absatz 3 oder als Foyer verwendet werden.»</p>	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.2.		§ 3 Bebauung		
1.2.1.	Z	Absatz 1	Zwischen Plan und Reglement besteht ein Widerspruch. Gemäss Quartierplan umfasst der Gebäudesockel das Erdgeschoss sowie das erste, zweite, dritte und vierte Obergeschoss. Wir bitten, diesen Widerspruch zu bereinigen.	Erledigt: Die Definition der Geschossigkeit des Gebäudesockels ist im Reglement korrekt. Daher wird die Beschriftung für die Gestaltungseinheit A (Gebäudesockel) im Plan von "Bis/mit 4. OG" hin zu "Bis/mit 3. OG" angepasst.
1.2.2.	Z	Absatz 4	<p>Der Baubereich B unterschreitet den gesetzlichen Minimalabstand von 5 m gegenüber der Kantonsstrasse (§ 95 Absatz 1 Buchstabe a Raumplanungs- und Baugesetz [RBG]). Der gesetzliche Abstand ist jedoch grundsätzlich einzuhalten. Dies gilt auch für die geplante Einstellhalle bzw. die unterirdischen Bauten. Unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus dürfen zwar gemäss § 66 Absatz 1 RBV insbesondere Licht- und Kontrollschächte, Notausstiege, Tankanschlüsse, Tankkeller sowie Kellertreppen den gesetzlichen Abstand um maximal 1.50 m unterschreiten. Ein allgemeines Zulassen einer Unterschreitung widerspricht jedoch der übergeordneten Gesetzgebung und ist nicht zulässig, weshalb der zweite Satz im ersten Abschnitt zu streichen ist.</p> <p>Sollte der gesetzliche Mindestabstand nicht eingehalten werden können, so ist eine Begründung zu liefern, weshalb eine Baulinie für die unterirdischen Bauten durch den Kanton gelegt werden soll. Eine allfällig notwendige Baulinie kann erst nach dem Erbringen des Nachweises und einer Absprache mit dem kantonalen Tiefbauamt festgelegt werden (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 2.1 des vorliegenden Berichts).</p>	<p>Erledigt: Für den Baubereich B soll durch den Kanton eine Strassenbaulinie und für die unterirdischen Bauten eine Baulinie für unterirdische Bauten gezogen werden. Die beiden Baulinien werden im QP-Plan eingetragen (orientierender Inhalt, da Zuständigkeit bei Kanton). Die Sicherstellung der Festlegung der Baulinien durch den Kanton ist im QP-Vertrag zu geregelt.</p> <p>Argumente Begründung Baulinie für unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Anzahl Untergeschosse aufgrund Höhe des Grundwasserspiegels stark beschränkt (max. 2 Untergeschosse). – Raumbedarf für Ausbildung von zwei Baumgruben ist zu gewährleisten (Beitrag Klima, Retention, Wurzelraum Bäume). – Der Bedarf für die Autoparkierung wird erheblich reduziert. – Keine anderweitigen Flächen für Umlegung für Parkierungsflächen vorhanden – Realisierung der Neuen Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB) wird dadurch nicht tangiert bzw. keine Projektanpassungen erforderlich. – Ausreichender Abstand für Baumpflanzungen entlang Hauptstrasse bzw. der NOB bleibt damit gewährleistet. – Weitergehende spätere Raum- bzw. Flächenbeanspruchung für Ausbau der Ortsdurchfahrt eher unwahrscheinlich. – Die unterirdische Baulinie liegt in gleicher Lage wie die Baulinie für den Baubereich B

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP			
				<p>Argumente für Begründung der Strassenbaulinie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Mit der Quartierplanung wird der bestehende Vorsprung beim bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 158 (Hauptstrasse 76) zurückgenommen. – Baubereich B übernimmt mit Versatz ungefähr die Gebäudeflucht des östlich angrenzenden Gebäudes (Hauptstrasse 78). – Im Zusammenhang mit dem Landabtausch durch das NOB-Projekt müsste eine Bebauung weiter von der Strasse abrücken. Mit der Festlegung einer Baulinie soll die vorbestandene Bebauungsmöglichkeit für die Parzelle Nr. 1406 beibehalten werden.
1.2.3.	H	Absatz 4	Wir weisen darauf hin, dass der Durchflussquerschnitt nicht wesentlich mehr als die anhand aktueller Projektpläne und geologischer Daten geschätzten 14 bis 16% verringert werden darf. Es sind zudem Ersatzmassnahmen vorzusehen, so dass die natürliche Durchflusskapazität erhalten bleibt. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.	Kenntnisnahme
1.3.		§ 4 Gestaltung der Bauten		
1.3.1.	Z	Absatz 1	Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Die RBV legt entsprechend auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes	Erledigt: Die erforderliche Regelung erfolgt im QP-Vertrag.

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
			die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der letzte Satz ist daher zu streichen.	
1.3.2.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit A, Buchstabe a	Die Angabe der Anzahl Stockwerke des Gebäudesockels widerspricht den Festlegungen im Quartierplan (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 1.2 des vorliegenden Berichts). Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.	Erledigt
1.3.3.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit B, Buchstabe a	Um mehr Klarheit zu schaffen und allfällige Widersprüche im Baubewilligungsverfahren zu vermeiden, bitten wir, die Bestimmung folgendermassen anzupassen: «Ausbildung von 4 volumetrischen sowie gestalterisch differenzierten Gebäudeteilen (1 – 4) um den Gebäudekern (5) mit jeweils unterschiedlicher Gesamthöhe und jeweils seitlichem Rücksprung gemäss Quartierplan. » Gemäss Schnitt im Quartierplan weisen die 4 Gebäudeteile und der Kern im Bereich der Gestaltungseinheit B noch keine Höhendifferenzierung und entsprechend auch keine unterschiedlichen Volumen auf. Mit der vorliegenden Formulierung müssten sie es jedoch. Die Rücksprünge bzw. deren Anordnung werden zudem im folgenden Buchstaben b. bereits geregelt.	Erledigt
1.3.4.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit C, Buchstabe a	Gemäss Schnitt im Quartierplan ist der Gebäudeteil 3 nicht Bestandteil der Gestaltungseinheit C, welche folglich nur 3 Gebäudeteile und den Kern umfasst. Entsprechend sind die Vorgaben für die Gestaltungseinheit B, welche 4 Gebäudeteile und den Kern umfasst, nicht 1:1 anwendbar für die Gestaltungseinheit C. Wir bitten daher, Buchstabe a zu streichen bzw. die Bestimmungen für die Gestaltungseinheit B, welche auch für die Gestaltungseinheit C gelten sollen, zu übernehmen.	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.3.5.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit C, Buchstabe c	<p>Die maximal zulässige Gebäudehöhe der Hauptbaute bzw. der einzelnen Gebäudeteile und des Kerns ist bereits in § 3 Absatz 3 geregelt bzw. im Quartierplan verbindlich festgelegt. Die Höhenniveaus sind folglich weder schematisch, noch ist die vorgegebene Gebäudehöhe für den Gebäudeteil 4 nicht verbindlich. Da zudem aufgrund der verbindlichen Festlegung im Quartierplan ein Abtausch der maximalen Gebäudehöhen nicht möglich ist, ist die gesamte Bestimmung zu streichen.</p> <p>Soll sinngemäss ein Abtausch der maximal zulässigen Gebäudehöhen der Gebäudeteile 2 und 4 möglich sein, so ist für beide Gebäudeteile dieselbe maximale Gebäudehöhe festzulegen und im Reglement festzuhalten, dass zwischen den beiden Gebäudeteilen ein Höhenunterschied von mindestens 3 m sicherzustellen ist.</p>	Erledigt: Im Quartierplan wird der Baubereich für den Gebäudeteil 4 auf die gleiche Höhe wie der Gebäudeteil 2 angehoben und im Reglement die Bestimmung dem entsprechend angepasst.
1.3.6.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit C, Buchstabe e	Gerne fragen wir nach, welche Fläche im letzten Satz mit «Die gesamte Fläche ...» gemeint ist? Handelt es sich dabei um die gesamte Dachfläche des Gebäudes oder die gesamte begrünte Fläche der Dachfläche? Wir bitten, dies zu präzisieren.	Erledigt: Es handelt sich um die gesamten Dachflächen der Gebäudeteile 1 - 4.
1.3.7.	Z	Absatz 2, Gestaltungseinheit C, Buchstabe f	<p>Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. sowie</p> <p>§ 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonale geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der zweite Teil des Satzes ist daher zu streichen.</p>	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.3.8.	Z	Absatz 5	Die Bestimmung im ersten Satz des dritten Abschnitts ist nicht nachvollziehbar. Nach unserer Auffassung kann ein Höhenniveau keinen fertigen Dachrand aufweisen. Wir bitten, den Satz folgendermassen anzupassen: «... den fertigen Dachrand des jeweiligen Höhenniveaus Gebäudeteils <u>Gebäudeteils</u> überragen.»	Erledigt
1.3.9	E	Absatz 5	Die Aufzählung der technischen Einrichtungen und Anlagen kann als für den Betrieb der Gebäude notwendige Einrichtungen und folglich Anlagen zur Versorgung mit Mobilfunkdiensten (Mobilfunkanlagen) ausschliessend betrachtet werden. Sollte deshalb der Betrieb von Mobilfunkanlagen auf den Gebäudedächern in Zukunft nicht möglich sein, weisen wir auf § 52a RBG hin und bitten um das Erbringen des geforderten Nachweises.	Erledigt: Im Absatz 5 wird "Mobilfunkanlagen" ergänzt.
1.4.		§ 5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraums		
1.4.1.	Z	Absatz 1	Die RBV legt die Anforderungen an Baugesuchunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 1.3 des vorliegenden Berichts). Der letzte Satz ist daher zu streichen.	Erledigt: Die erforderliche Regelung erfolgt im QP-Vertrag.
1.4.2.	Z	Absatz 2 Buchstabe a	Nicht standortgerechte Arten können nur mit erhöhtem Aufwand an für sie ungeeigneten Orten gedeihen. Dies ist in Anbetracht einer möglichst klima- und umweltfreundlichen Gestaltung nicht sinnvoll. Wir bitten daher, das Wort «oder» zu streichen.	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
1.4.3.	Z	Absatz 3	Gemäss § 2 Absatz 1 Quartierplanreglement (QR) ist das Erdgeschoss der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten. Wir bitten entsprechend, den Begriff Geschäftsnutzung durch Dienstleistungsnutzung zu ersetzen.	Erledigt
1.4.4.	Z	Absatz 7	Der Terrainverlauf ist im Quartierplan verbindlich festgelegt, die Bestimmung steht dazu im Widerspruch. Wir bitten, diesen zu bereinigen. Grundsätzlich sind beide Varianten möglich. Es kann ein neuer Terrainverlauf im Quartierplan verbindlich festgelegt werden, von dem z.B. +/- 0.5 m abgewichen werden darf, oder es kann festgelegt werden, dass Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig sind. In letzterem ist jedoch ein Maximalmass anzugeben.	Erledigt: Die Abweichung wird mit +/- 0.5 m im Reglement festgelegt.
1.4.5.	Z	Absatz 10	Die RBV legt die Anforderungen an Baugesuchunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat weder zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen, zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 1.3 des vorliegenden Berichts). Der Absatz ist daher zu streichen.	Erledigt: Die erforderliche Regelung erfolgt im QP-Vertrag.
1.4.6.	K	Absatz 5	Der Verweis auf § 3 Absatz 5 ist falsch und zu korrigieren.	Erledigt: Der Verweis wird auf den richtigen § 5 Abs. 6 "Baumgruben" korrigiert.
1.5.		§ 6 Erschliessung und Parkierung		
1.5.1.	Z	Absatz 3	Der Quartierplan beinhaltet im verbindlichen Planinhalt keinen Parkplatz für Anlieferungen und ist entsprechend zu ergänzen. Wir bitten zudem, den letzten Satz folgendermassen anzupassen: «Entlang des	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP			
			Birsstegwegs ist gemäss Lagedefinition im Quartierplan ein <u>oberirdischer</u> Parkplatz für Anlieferungen (Post- und Paketdienst) ein oberirdischer Parkplatz einzurichten.»	
1.5.2.	Z	Absatz 5	<p>Dass die Gemeinde mit dem kommunalen «Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion bei Quartierplanungen, Bereich Wohnen» der Grundeigentümerschaft eine Orientierungshilfe bei der Erarbeitung von Quartierplanvorschriften zur Verfügung stellt, wird im Grundsatz begrüsst. Die Tabelle des Leitfadens beinhaltet jedoch neben den in Abhängigkeit des Reduktionsfaktors konkret umzusetzenden Massnahmen auch Vorgaben, die nicht verbindlicher Inhalt eines Quartierplanreglements sein können. Der Gemeinderat kann zudem kein Mobilitätsprojekt als zusätzlichen Nachweis einfordern, zumal unklar ist, was mit einem Mobilitätsprojekt gemeint ist bzw. was dessen Inhalt sein soll. Auf die Integration der Tabelle der Orientierungshilfe in das Quartierplanreglement ist daher zu verzichten. Entsprechend sind die im Sinne von § 70 Absatz 2bis RBV erforderlichen Elemente der Tabelle bzw. Massnahmen der Orientierungshilfe «Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion bei Quartierplanungen, Bereich Wohnen» in die Reglementsbestimmungen (§ 6 QR) zu überführen.</p> <p>Dabei gilt es zu bedenken, dass die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen ist (§ 70 Absatz 2 bis Buchstabe d. RBV) und entsprechend die Massnah-</p>	<p>Erledigt: Der Anhang 3 "Massnahmen bei Bedarfsreduktion für Autoabstellplätze der Wohnnutzung" wird gelöscht. Die nötigen Massnahmen werden neu im Reglement unter § 6 Abs. 6 "Obligatorische Massnahmen zur Reduktion der Stamm-PP" und § 6 Abs. 7 "Erweiterte Massnahmen zur zusätzlichen Reduktion von Stamm-PP" aufgeführt.</p> <p>Erledigt: Bei der Wohnnutzung werden die "maximal 0.3 Stamm-Parkplätzen pro Wohnung" beibehalten. Es wird nicht explizit ein Unterwert festgelegt. Daraus ergibt sich, dass der Minimalwert 0 sein kann. Somit liegt die Bandbreite zwischen 0 und 0.3 Stamm-Parkplätzen pro Wohnung. Bei den Besucher-Parkplätze pro Wohnung wird das "maximal" gestrichen. D.h. pro Wohnung müssen 0.1 Besucher-Parkplätze erstellt werden.</p>

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP		<p>men im Reglement auf den Reduktionsfaktor abzustimmen sind. Daraus ergibt sich, dass die Festlegung lediglich eines maximalen Reduktionsfaktors für die Berechnung der Anzahl Stamm- und Besucherparkplätze pro Wohnung, wie dies vorliegend vorgesehen ist, nicht möglich ist, da so die Mindestzahl nicht bekannt und das Nutzungskonzept nicht sichergestellt ist. Denkbar ist die Festlegung eines Ober- und eines Unterwerts, wobei die in Abhängigkeit sowohl des Ober-, wie auch des Unterwerts umzusetzenden Mobilitätsmassnahmen verbindlich in die Reglementsbestimmungen aufzunehmen sind.</p> <p>Sofern also die Gemeinde festlegen möchte, dass auch autofreies Wohnen zulässig ist, maximal jedoch 0.3 Stamm- und 0.1 Besucherparkplätze pro Wohnung erstellt werden dürfen, so ist der Faktor 0.4 als Ober- und der Faktor 0 als Unterwert festzulegen und es sind die in Abhängigkeit dieser Faktoren umzusetzenden Massnahmen gemäss Tabelle der Orientierungshilfe in § 6 aufzuführen. Wir weisen jedoch insbesondere hinsichtlich dem autofreien Wohnen auf die Vorgaben in Punkt 5.3 des vorliegenden Berichts hin.</p>	<p>Erledigt: Im QP-Reglement wird "autofreies Wohnen" nicht explizit integriert, ist jedoch möglich, da nur der Maximalwert von 0.3 Stamm-Parkplätze definiert wird. Die umzusetzenden Massnahmen für "autofreies Wohnen" werden im Mobilitätskonzept beschrieben und die Sicherstellung im QP-Vertrag geregelt.</p>
1.6.		§ 8 Ausnahmen und Abweichungen		
	Z	Absatz 2	§ 1 QR beinhaltet keine Vorgaben zur Gestaltung. Wir bitten entsprechend, die Bestimmung bzw. den Verweis anzupassen.	Erledigt: Im § 8 Absatz 2 wird "Gestaltung" gestrichen.
1.7.		Anhang 3 Massnahmen bei Bedarfsreduktion für Autostellplätze der Wohnnutzung		
	Z		Die Tabelle ist zu streichen (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 1.5 des vorliegenden Berichts).	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
2. Quartierplan				
2.1. Allgemeines				
	Z		Die Quartierplanung muss mit dem Projekt «Neubau der Haupt- und Rheinfelderstrasse (NOB)» koordiniert werden. Die mittlerweile aktuellen Grundlagen des Projekts können bereitgestellt werden. Der Quartierplan beinhaltet noch die Pläne von Anfang 2022 (ohne geschobenes Gleis und angepasster Haltestelle). Wir weisen zudem darauf hin, dass die Realisierung der Quartierplanung terminlich zwingend mit der Realisierung des Neubaus der Haupt- und Rheinfelderstrasse abgestimmt werden muss. Eine gleichzeitige Realisierung ist auszuschliessen.	<p>Erledigt: Der Quartierplan wird mit dem aktuellen Stand (21.04.2023) des Projekts «Neubau der Haupt- und Rheinfelderstrasse (NOB)» aktualisiert.</p> <p>Erledigt: Die Realisierung der Quartierplanung kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht auf die Realisierung des Neubaus der Haupt- und Rheinfelderstrasse abgestimmt werden, weil beide Projekte noch nicht rechtskräftig sind und zudem der Zeitplan der Realisierung daher unklar ist. Zu gegebener Zeit wird jedoch eine Abstimmung der Umsetzung beider Projekte erfolgen.</p> <p>Im Planungsbericht wird unter 5.1.3 "Anschluss an das Strassenverkehrsnetz" neu erwähnt, dass eine Koordination bei der Umsetzung der beiden Projekte stattfinden muss.</p>
2.2. Verbindlicher Planinhalt				
2.2.1.	Z	Baubereich A	In der Legende wird in der Klammerbemerkung der Begriff «seitlicher Versatz» verwendet. Im Quartierplanreglement wird jedoch ein seitlicher Rücksprung in allen Gebäudeecken vorgegeben. Sofern mit «seitlichem Versatz» und «seitlichem Rücksprung» dasselbe gemeint ist, bitten wir, den Begriff in der Legende zu ersetzen. Ansonsten bitten wir, den Begriff zu überprüfen und zu erläutern, was mit «seitlichem Versatz» gemeint ist.	Erledigt: Mit beiden Begriffen ist dasselbe gemeint, deshalb wird im Quartierplan der Begriff «seitlicher Versatz» mit «seitlichem Rücksprung» ersetzt.

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status VP	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
2.2.2.	Z	Baubereich B	Die Festlegung des Baubereichs genügt nicht, um den gesetzlich vorgegeben Abstand gegenüber Verkehrswegen gemäss § 95 Absatz 1 Buchstabe a. RBG zu reduzieren. Es muss entsprechend eine Strassenbaulinie gelegt werden, damit die Baute an der vorgesehenen Lage erstellt werden kann. Dies ist mit dem TBA abzusprechen bzw. zu koordinieren.	siehe 1.2.2.
2.2.3.	Z	Anordnung Geschäfts- und / oder Verkaufsnutzung	Gemäss § 2 Absatz 1 QR ist in diesem Bereich eine Verkaufs- und <u>Dienstleistungsnutzung</u> anzuordnen. Wir bitten, die Begrifflichkeiten aufeinander abzustimmen.	Erledigt: Im Quartierplan wird der Begriff «Anordnung Geschäfts- und / oder Verkaufsnutzung» mit «Anordnung Verkaufs- und Dienstleistungsnutzung» ersetzt.
2.2.4.	H	Baubereich A	Wir weisen darauf hin, dass zurzeit keine gesetzliche Grundlage besteht, wie der Grenzabstand von Hochhäusern berechnet wird. Gemäss § 90 Absatz 3 RBG wird der Grenzabstand für weitergehende Längen und Geschossezahlen, als in § 90 Absatz 2 RBG festgelegt sind, von der Bewilligungsbehörde unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse festgelegt. Dies wird im Baubewilligungsverfahren abschliessend beurteilt. Allfällig notwendige Dienstbarkeiten zu Nachbargrundstücken sind im Grundbuch einzutragen. Zudem bitten wir, den Hinweis zum Thema Schattenwurf in Punkt 3.3 des vorliegenden Berichts zu berücksichtigen.	Erledigt: Es fand eine Vorabklärung zur Grenzpolygonthematik mit dem Kanton statt. Das aufgezeigte Grenzpolygon wurde als rechters deklariert. Zudem ist seit 2022 eine Grenzabstandsplafonierung bei Gebäudehöhe ab 29.0 m in Kraft (gemäss Wegleitung "weitergehende Grenzabstände"). Im Planungsbericht wird eine Grenzpolygon-Abbildung zum besseren Verständnis eingefügt.
2.2.5.	H		Für die Oberleitung des Trams und für die Beleuchtung der Hauptstrasse ist es notwendig, mehrere Abspannungen am Gebäude anzubringen.	Kenntnisnahme

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3. Planungs- und Begleitbericht				
3.1. Kapitel 3 Erläuterungen zur Quartierplanung				
3.1.1.	Z	Kapitel 3.5.1 Art der Nutzung	Gemäss § 2 Absatz 1 QR gilt für das Quartierplanareal die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Absatz 2 RBG und nicht die Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss § 21 Absatz 2 RBG. Wir bitten entsprechend, Bericht und Reglement aufeinander abzustimmen.	Erledigt: Der Planungsbericht wird auf das Reglement abgestimmt.
3.1.2.	E	Kapitel 3.8.1 Erschliessung	Wir gehen davon aus, dass die Lage des Anschlusses an den Birsstegweg insbesondere aufgrund des bestehenden Wegrechts gewählt wurde. Zugunsten einer höheren Aussenraumqualität, empfehlen wir, noch zu prüfen und darzulegen, ob die Erschliessung des Quartierplanareals sowie der Parzellen Nrn. 159 und 1881 optimiert werden kann, sodass weniger Erschliessungsflächen benötigt werden. Allenfalls können die Einstellhallenrampen zusammengefasst und der Aussenraum vergrössert bzw. noch mehr entsiegelt werden.	Erledigt: Die Zufahrt entlang des Pocket-Parks muss unabhängig von der Lage der Einstellhalle zukünftig gewährleistet sein, weil die Einstellhalle auf der Nachbarparzelle Nr. 1881 und die Parkplätze der Parzelle Nr. 159 darüber erschlossen werden müssen. Die Höhenanordnung der Einstellhalle auf der Parz. Nr. 1881 unterscheidet sich von der der geplanten Einstellhalle des Hochhauses. Da für das Hochhaus einen ebenerdigen Gebäudezugang und eine ebenerdige Aussenraumsituation geplant ist, ergibt sich im Zusammenhang mit dem Grundwasserspiegel kein Spielraum in der Höhenanordnung der Einstellhalle. Deshalb lassen sich die beiden Einstellhallenrampen nicht zusammenlegen.
3.1.3.	H	Kapitel 3.5.1 Art der Nutzung	Die zulässige Anzahl Wohnungen soll auf insgesamt maximal 116 beschränkt werden. Im Quartierplanreglement wird dies jedoch nicht verbindlich vorgegeben. Es wird lediglich eine maximal zulässige BGF festgelegt. Folglich besteht die Möglichkeit, mehr als 116 Wohnungen zu erstellen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.1 des vorliegenden Berichts).	Erledigt: Unter § 2 Abs. 6 wird der Maximalwert von 116 Wohnungen ergänzt.

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3.1.4.	H	Kapitel 3.5.2 Lärmschutz	Gemäss Quartierplanreglement gilt für das gesamte Quartierplanareal die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Absatz 2 RBG. Dieser Nutzung ist die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Zuordnung der ES II für den südwestlichen Teil des Areals entspricht nicht der Nutzungszone und ist unbegründet, weil sich in diesem Bereich keine lärmempfindlichen Räume befinden und somit keine Belastungsgrenzwerte zur Anwendung kommen.	Erledigt: Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe wird für das gesamte Quartierplanareal mit ES III festgelegt.
3.2.		Kapitel 4 Rechtliche Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen		
3.2.1.	Z	Kapitel 4.4.6 Grün- und Freiraumkonzept	Das Kapitel beinhaltet lediglich Angaben dazu, welche Aussagen des Konzepts das Quartierplanareal betreffen. Es wird jedoch nicht dargestellt, wie diese berücksichtigt wurden. Wir bitten daher, dies noch zu erläutern.	Erledigt
3.3.		Kapitel 5 Planerische Rahmenbedingungen		
3.3.1.	Z	Kapitel 5.3.4 Lärmschutz	Der Vergleich der Auswirkung der Lärmbelastung zur Regelbauweise ist für die lärmrechtliche Beurteilung irrelevant und sowohl im Planungsbericht als auch in der Lärmbeurteilung wegzulassen. Gemäss Lärmbeurteilung werden bei den drei Wohnungen im vierten bis sechsten Obergeschoss, die zur Strasse ausgerichtet sind, die Fenster nicht offenbar geplant, auch nicht zu Reinigungszwecken. Somit entfallen in diesem Bereich die Beurteilungspunkte und es ist keine Ausnahme nach Art. 31 der Lärmschutz-Verordnung notwendig. Sollten die Fenster offenbar sein, kann nach aktueller Vollzugspraxis keine Ausnahme gewährt werden.	Erledigt: Der Vergleich der Auswirkung der Lärmbelastung zur Regelbauweise wurde in beiden Dokumenten gestrichen. Kenntnisnahme

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur				
Nr.	Status VP	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
3.3.2.	Z	Kapitel 5.5.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen	Gemäss § 9 Absatz 2 QR wird die bestehende Baulinie entlang des Birsstegwegs innerhalb des Quartierplanareals mit der Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften aufgehoben. Wir bitten entsprechend, Plan und Bericht aufeinander abzustimmen.	Erledigt: Die Aufhebung der bestehenden Baulinie entlang des Birsstegwegs wird im § 9 Abs. 2 des QP Reglements gestrichen.
3.3.3.	H	Kapitel 5.1.3 Anschluss an das Strassenverkehrsnetz	Wir weisen darauf hin, dass gemäss § 12 Absatz 4 RBG kantonale Nutzungspläne die kommunalen Nutzungspläne verdrängen, soweit sie zueinander in Widerspruch stehen.	Kenntnisnahme
3.3.4.	H	Kapitel 5.5.2 Grenzabstände, Baubereich B (Annexbau)	Wir weisen zunächst darauf hin, dass die Quartierplanvorschriften keine verbindlichen Vorgaben enthalten, wonach die Baute im Baubereich B an die bestehende Bebauung anzuschliessen hat und somit eine geschlossene Bauweise sicherzustellen ist. Dies widerspricht dem Vorprojektbeschrieb in Kapitel 1.5, wonach die geschlossene Bauweise entlang der Hauptstrasse fortgesetzt werden soll. Wir weisen zudem darauf hin, dass wir davon ausgehen, dass bis zur Einreichung der Quartierplanvorschriften zur Genehmigung allfällig notwendige Grenz- und Näherbaurechte geklärt bzw. vorhanden sind. Es ist im Grundbuch nicht ersichtlich, ob entsprechende Grenzbaurechte für die Hauptbauten heute bereits bestehen.	Erledigt: Das QP Reglement wird unter § 3 Abs. 1 "Hauptbauten" mit der Vorgabe ergänzt, dass der Annexbau im Baubereich B direkt an die bestehende Bebauung anzugrenzen hat. Kenntnisnahme
3.3.5.	H	Kapitel 5.3.9 Schattenwurf	Wir weisen darauf hin, dass der Landrat am 15. Dezember 2021 die Ergänzung des RBG mit nachfolgenden Bestimmungen beschlossen hat: § 52c (neu) Hochhäuser	Erledigt: Die Schattenwurfabbildung wird aufgrund der Änderung RBV §20a Schattenwurf 3-Std-Schatten angepasst bzw. ersetzt. Damit wird nachgewiesen, dass die gesetzlichen Vorgaben eingehalten werden.

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP		<p>¹ Als Hochhäuser gelten Bauten, welche Wohn- oder Wohn-Geschäftscharakter aufweisen und deren Gebäudehöhe 30 m übersteigt.</p> <p>² Hochhäuser bedürfen einer Quartierplanung, welche auf einem von der Gemeinde festzulegenden qualitätssichernden Verfahren zu basieren hat.</p> <p>³ Der Regierungsrat erlässt in der Verordnung Regelungen zur Bestimmung des Schattenwurfs bei Hochhäusern.</p> <p>Diese neuen Bestimmungen sind aktuell noch nicht rechtskräftig, werden jedoch inklusive der Ergänzungen in der RBV zum Schattenwurf in absehbarer Zeit (voraussichtlich Mitte 2023) Rechtskraft erlangen.</p> <p>Es ist daher davon auszugehen, dass sie zum Zeitpunkt der Genehmigungseingabe der Quartierplanung rechtsgültig sind und folglich dann zu berücksichtigen sein werden.</p>	
3.4.		Kapitel 6 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf		
3.4.1.	Z	Kapitel 6.2.2 Schulraumbedarf	Wir bitten, das Kapital zu ergänzen.	Erledigt
3.4.2.	K	Kapitel 6.1.3 Erschliessungsplanung	In der Gemeinde Birsfelden existiert keine Birsstrasse. Wir gehen davon aus, dass der Birsstegweg gemeint ist.	Erledigt: Der falsche Strassenname wurde hin zu "Birsstegweg" korrigiert.
4.		Verkehrsgutachten		
	Z		Der Mehrverkehr ist zwingend nochmals auf das neue Verkehrsregime der Erneuerung der Ortsdurchfahrt Birsfelden abzustimmen.	Kenntnisnahme: Gemäss aktuellsten Plänen der Gemeinde zum NOB Projekt ist die berücksichtigte Verkehrsführung am Knoten Birsstegweg / Hauptstrasse nach wie vor gültig ist:

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP			
				→ Von der Hauptstrasse kann gemäss dem Bericht zum BGK Hauptstrasse / Rheinfelderstrasse Birsfelden zukünftig nur noch aus nordwestlicher Fahrtrichtung in den Birsstegweg eingebogen werden. Aus dem Birsstegweg ausfahrende Fahrzeuge können nur nach rechts (Richtung Pratteln) einbiegen.
4.1.		Kapitel 7 Verkehrsaufkommen MIV		
4.1.1.	Z	Kapitel 7.2 Berechnung neu-es Verkehrsaufkommen	Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible ungünstigste (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen (allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden).	Erledigt: Das Verkehrsgutachten rechnet mit 60 PP neu sind es 65 PP inkl. Car-Sharing-PP, welche sich in Anzahl aufgrund Höhe des Reduktionsfaktors ergeben (4 bis 7 CaSh-PP) → Anpassung Gutachten Ermittlung PP-Bedarf aufgrund Richtprojekt, Entscheid in Absprache mit Gemeinde, dass PP-Zahl im QPR auf 65 PP limitiert wird, ungeachtet einer Veränderung des Wohnungsspiegels bzw. in Beachtung der Höhe des Reduktionsfaktors ergibt sich rückwirkend mit der Limitierung der maximalen Anzahl PP die maximale Anzahl Wohnungen.
5. Mobilitätsgutachten				
	Z		Wir bitten, die Anzahl und insbesondere die Lage der Veloabstellplätze mit der laufenden Planung «Zentrum» und dem Neubauprojekt der Haupt- und Rheinfelderstrasse abzugleichen.	Nicht berücksichtigt: Die Anzahl der zu erstellenden Veloabstellplätze ist auf ein Velo pro Zimmer festgelegt. Die gedeckten Veloabstellplätze sind im Freiraum B östlich und südlich des Hochhauses verortet. Eine ungedeckte Veloabstellanlage ist auf dem Vorplatz (Freiraum A) zu erstellen. Damit stehen genügend Flächen für den Eigenbedarf an Veloparkplätzen zur Verfügung. Die Anzahl

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
	VP			
5.1.		Kapitel 3 Projektfaktoren		
	Z		Am 17.03.2021 wurde dem kantonalen Tiefbauamt der Entwurf des Mobilitätsgutachtens zur informellen Stellungnahme zugesendet. Die in der Rückmeldung vom 29.03.2021 aufgeführten Bemerkungen wurden aus unserer Sicht sehr gewissenhaft ins Mobilitätsgutachten eingearbeitet. Trotzdem gilt (analog zum Verkehrsgutachten), dass für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen (und für die Berechnung des Parkplatzbedarfs) der in der zulässigen BGF maximal plausible ungünstigste (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall zu Grunde zu legen ist. Sofern dieser durch den Wohnungsschlüssel in Abbildung 5 abgedeckt wird, ist dies im Mobilitätsgutachten entsprechend darzulegen resp. zu begründen.	<p>und Lage auf die laufende Planung "Zentrum" und das NOB Projekt abzustimmen ist nicht zielführend, da diese noch nicht rechtsverbindlich sind.</p> <p>Zu dem grenzt das QP Areal nur zu einem kleinen Teil an die Hauptstrasse an und der Vorplatz des Hochhauses ist zu schmal um z.B. noch zusätzliche (gedeckte) Veloabstellplätze für das Zentrum zu beheimenten.</p> <p>Erledigt: Das Verkehrsgutachten rechnet mit 60 PP neu sind es 65 PP inkl. Car-Sharing-PP, welche sich in Anzahl aufgrund Höhe des Reduktionsfaktors ergeben (4 bis 7 CaSh-PP) → Anpassung Gutachten</p> <p>Die Abbildung 5 "Wohnungsschlüssel Verteilung" mit 116 Wohnungen ist korrekt / aktuell und muss daher nicht ersetzt werden.</p>
5.2.		Kapitel 5 Mobilitätsmassnahmen		
	Z		Das Kapitel beschreibt Mobilitätsmassnahmen, die mit der Quartierplanung umgesetzt werden sollen. Wir stellen allerdings fest, dass einzelne Massnahmen, die in der Tabelle der kommunalen Orientierungshilfe vorkommen und verbindlich in die Reglementsbestimmungen	Erledigt

Status kantonale Vorprüfung BL – Z = Zwingend / E = Empfehlung / H = Hinweis, K = Redaktionelle Korrektur

Nr.	Status	Thema	Anliegen / Einwendungen (zusammengefasst)	Stellungnahme Gemeinderat
-----	--------	-------	---	---------------------------

übernommen werden sollen, nicht in den Bericht aufgenommen wurden bzw. im Kapitel nicht beschrieben sind (bspw. bediente Reparatur-Infrastruktur). Das Kapitel bzw. das Konzept und der Reglements Inhalt sind entsprechend aufeinander abzustimmen.

5.3. **Kapitel 6 Controlling des Mobilitätskonzepts**

Z		Gemäss Aussagen im Bericht kann davon ausgegangen werden, dass mit den ergriffenen Mobilitätsmassnahmen und den aufgezeigten Standort- und Projektfaktoren die angebotenen 60 Parkplätze grundsätzlich ausreichend sind. Sofern die Gemeinde aber gedenkt, auch autofreies Wohnen zuzulassen, sodass allenfalls keine Parkplätze für die Wohnnutzung erstellt werden, so ist der Nachweis noch zu erbringen, dass die Mobilitätsmassnahmen dafür ausreichend sind.	Erledigt: Autofreies Wohnen wird zugelassen und der entsprechende Nachweis im Mobilitätsgutachten erbracht.
---	--	--	---

6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

	Wir verweisen auf die «Allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung» ¹ . Diese sind Bestandteil der kantonalen Vorprüfung und im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme
--	---	---------------