

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## Quartierplanung

### Hardstrasse

**Planungsstand**

Beschluss

**Auftrag**

41.00006

**Datum**

13.06.2023

**Impressum**

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden  
Hauptstrasse 77, 4127 Birsfelden

Auftragnehmer



**Jermann Ingenieure + Geometer AG**  
Altenmattweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 709 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Alexander Ruff

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Vorprüfungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
1.1	Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens.....	4
<b>2</b>	<b>Kantonale Stellungnahme.....</b>	<b>5</b>
2.1	Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung .....	5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	Htr/meg	02.03.2023	1. Entwurf
02	meg	09.03.2023	2. Entwurf
03	meg	09.05.2023	3. Entwurf
04	rua	13.06.2023	4. Entwurf

# Stellungnahme Vorprüfungsbericht

## 1 Vorprüfungsverfahren

### 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Hardstrasse bestehend aus:

- Quartierplan Hardstrasse
- Quartierplanreglement Hardstrasse
- Mutation Bau – und Strassenlinienplan Hardstrasse
- Mutation Strassennetzplan Hardstrasse
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 31.10.2022 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 13.02.2023.

## 2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

### 2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

#### 1. Quartierplan

**Zwingende Vorgabe**      Angrenzend an die Parzelle Nr. 973 besteht eine kleine weisse Fläche ohne Festlegungen. Im Sinne einer flächendeckenden Nutzungsplanung ist die Fläche einer Nutzung zuzuweisen.

**Stellungnahme**      Die Fläche wird der Erschliessungsfläche zugewiesen.

**Hinweis**              Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich Au. Bauten und Anlagen sind im Bereich Au grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Weder im Quartierplan noch im Planungs- und Begleitbericht sind die Koten der unterirdischen Bauten angegeben. Es werden auch keine Aussagen über die Art der Foundation getroffen, die das Grundwasser tangieren könnte. Es ist daher nicht möglich, anhand der vorliegenden Unterlagen den Sachverhalt der Einbauten ins Grundwasser zu beurteilen. Eine Beurteilung kann erst erfolgen, sobald die notwendigen Angaben zur Verfügung gestellt werden.

**Stellungnahme**      Die UG-Koten werden entsprechend ergänzt. Wir weisen darauf hin, dass es sich bei der Grundlage der Quartierplanung um ein Richtprojekt handelt. Gemäss Quartierplanreglement werden die Bauprojekte der einzelnen Gebäude im Anschluss an das QP-Verfahren im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren erarbeitet. Konkrete Aussagen wie beispielsweise zur Art der Foundation können daher zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.

#### 1.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

**Zwingende Vorgabe**      Geschosszahl: Für den Baubereich H1 werden drei unterschiedliche Geschosshöhen vorgegeben. Da die Darstellung der vorgesehenen Hauptbauten im Quartierplan lediglich orientierender Natur ist, ist allerdings nicht verbindlich festgelegt, wo der Wechsel zwischen GZ 1, GZ 5 und GZ 6 erfolgt, womit im Prinzip alle drei Geschossigkeiten für den gesamten Baubereich gelten. Auch die Schnitte geben nur bedingt Auskunft darüber, wo die Abgrenzung zwischen den zulässigen Geschosshöhen erfolgt. Es sind daher die Grenzen zwischen GZ 1, GZ 5 und GZ 6 innerhalb des Baubereichs H1 verbindlich im Quartierplan festzulegen.

**Stellungnahme**      Es werden für die drei Teilbaubereiche separate Schraffuren verwendet. Die Baubereiche der 5- und 6-geschossigen Gebäudeteile überragen die Gebäudeteile innerhalb des Gebäudes jeweils um 1m.

Zwingende Vorgabe	Wir haben festgestellt, dass die Gebäudelinie 3 beim Baubereich H1 hinter der Baubereichsgrenze und beim erhaltenswerten Gebäude H25 vor dem Gebäudegrundriss liegt. Gerne fragen wir nach, was der Grund für diese Abweichungen ist. Die beiden Linien sollten u.E. deckungsgleich mit der Baubereichsgrenze bzw. dem Gebäudegrundriss sein.
Stellungnahme	Die Darstellung wird entsprechend bereinigt.
Zwingende Vorgabe	Schnitt A-A: Der Teil des Baubereichs H1, in dem maximal fünf Geschosse zulässig sind, wird gemäss Situation nicht geschnitten. Entsprechend ist der 5-geschossige Baukörper lediglich orientierend in der Ansicht darzustellen, wohingegen der Baubereich für den 1-geschossigen Teil darzustellen ist. Dadurch wird auch die Abgrenzung zwischen dem 6- und 1-geschossigen Teil ersichtlich.
Stellungnahme	Die Schnitte werden entsprechend bereinigt.
Zwingende Vorgabe	Schnitt C-C/Baubereich L1: Der Schnitt des Baubereichs L1 erweckt den Eindruck, dass vier Geschosse erstellt werden können. Dies kann zu Unklarheiten führen, da gemäss Situation nur drei Geschosse zulässig sind. Wir bitten daher, einerseits den Baubereich L1 in der Situation folgendermassen zu ergänzen: «GZ 3 + 1 Attikageschoss». Andererseits bitten wir, den Schnitt so zeichnen, dass das Attikageschoss klar ersichtlich wird.
Stellungnahme	<p>Es sind 4 Geschosse und nicht 3 Geschosse geplant. Beim obersten Geschoss des Gebäudes L1 handelt es sich gemäss Richtprojekt nicht um ein Attikageschoss. Die Rücksprünge an der Nord- und der Südfassade wurden vorgenommen, um das Grenzpolygon gegen die benachbarten Parzellen einzuhalten. Der Reglementseintrag Art. 6 Absatz 6 wird gestrichen.</p> <p>Für die bessere Lesbarkeit werden alle Geschosse in den Schnitten beschriftet.</p> <p>Die Linienführung des Längsschnitts wird rechtwinklig zum Gebäude L1 gelegt. Zusätzlich wird ein Querschnitt durch L1 erstellt.</p>
Zwingende Vorgabe	Baubereich für Dacherrhöhung H25: Um mehr Klarheit zu schaffen, ist der Baubereich an der Fassadenflucht zu bemessen.
Stellungnahme	Die Höhenkote für den Baubereich für Dacherrhöhung wird im entsprechenden Schnitt ergänzt.
Hinweis	Die Differenzierung zwischen Grünflächen mit oder ohne Naturwiese sowie mit oder ohne Spiel- und Aufenthaltsbereich könnte allenfalls vereinfacht werden (siehe dazu die Empfehlung zu Ziffer 7 QR).
Stellungnahme	Die bestehende Differenzierung wird beibehalten. Das Konzept der Landschaftsarchitekten sieht explizit vor, dass sich die verschiedenen Nutzungen in vielfältiger Weise überlagern sollen um möglichst vielfältige ökologische Strukturen zu erhalten.

## 2. Quartierplanreglement

### 2.1 Ziffer 3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Die Direktvergabe eines Baubereichs an das Gewinnerbüro der städtebaulichen Konzeptstudie ist im Quartierplanvertrag zu regeln. Es kann sich bei dieser Bestimmung nicht um den Inhalt eines Quartierplanreglements handeln. Der Satz ist entsprechend im Reglement zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wird in den Quartierplanvertrag verschoben. Es wird zudem festgehalten, dass nur für Neubauten in den Bereichen H1, L1 und L2 ein Varianzverfahren erforderlich ist.
Hinweis	Absatz 2: In einem Quartierplanreglement kann ein nachgelagertes Varianzverfahren vorgeschrieben werden, wenn damit das Ziel verfolgt wird, die architektonische Gestaltung der Überbauung zu klären. Die Ergebnisse aus diesem Verfahren werden jedoch nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung selbst. Die Einhaltung und Umsetzung der Ergebnisse sind privatrechtlich sicherzustellen. Eine öffentlich-rechtliche Regelung im Quartierplanreglement, wonach Wettbewerbsergebnisse Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens oder der Baubewilligung werden, ist ebenfalls nicht zulässig, da das Baubewilligungsverfahren und die dafür notwendigen Unterlagen im Raumplanungs- und Baugesetz sowie der dazugehörenden Verordnung abschliessend bestimmt sind.
Stellungnahme	Die öffentlich-rechtliche Regelung im QR zum Umgang mit den Wettbewerbsergebnissen wird beibehalten, da sie dem Baubewilligungsverfahren vorgelagert ist, und nicht Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens ist. Somit ist sie zulässig. Dies wurde beispielsweise im QP Klinik Arlesheim so gehandhabt und wurde im Genehmigungsverfahren nicht beanstandet. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen auf die Regelung verwiesen.

### 2.2 Ziffer 4 Nutzung der Bauten und Anlagen

Zwingende Vorgabe	Absatz 1 und 2: Die Bestimmungen in den Absätzen 1 und 2 sind redundant und teilweise auch widersprüchlich. Bereits in Absatz 1 werden nebst Aussagen zur zulässigen Nutzungsart Festlegungen zur spezifischen Nutzungsverteilung im Quartierplanareal gemacht. In Absatz 2 wird die zulässige Nutzungsart erneut festgelegt, wobei für die Baubereiche H1 und H25 die Nutzungsverteilung nochmals präzisiert wird. Wir sehen allerdings insbesondere hinsichtlich dieser Präzisierung auch einen gewissen Widerspruch zum Absatz 1. Die Absätze 1 und 2 sind daher zu einer widerspruchsfreien, zweckmässigen und eindeutigen Bestimmung zusammenzufassen. Zudem kann auf den Begriff Wohnatelier verzichtet werden. Diese sind in der Wohnnutzung inbegriffen.
Stellungnahme	Die beiden Absätze werden zusammengefasst.

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Die gleichzeitige Verwendung und Vermischung von Nutzfläche gemäss SIA-Norm 416 und Bruttogeschossflächen der Hauptbauten BGFH ist weder nachvollziehbar noch zweckmässig. Streng genommen ist die Verwendung der Nutzfläche auch rechtlich nicht zulässig, da § 18 Abs. 3 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) abschliessend festlegt, dass die maximal zulässige bauliche Nutzung mit der Überbauungs-, Grünflächen- und/oder der Ausnützungsziffer bestimmt wird. Die BGFH ergibt sich gemäss § 49 IVHB Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) als Funktion der Ausnützungsziffer. Die Bestimmungen sind entsprechend zu überprüfen und anzupassen.
Stellungnahme	Die Flächenangabe zu den Nichtwohnnutzungen werden in BGF übersetzt. Die Geschäftsnutzung im H1 soll explizit nur im Erdgeschoss erlaubt sein.
Zwingende Vorgabe	Absatz 5 und 6: Gemäss § 1a RBV gilt nach der Übernahme der mit der IVHB verbundenen Änderungen auf Gemeindeebene der Abschnitt 7 Bestimmungen IVHB der RBV. § 49 Absatz 2 IVHB RBV regelt abschliessend, was zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten BGFH gerechnet wird. Die Gemeinde kann daher im Quartierplanreglement keine davon abweichenden Festlegungen machen. Entsprechend sind die Absätze 5 und 6 zu streichen.
Stellungnahme	Die Berechnung der zulässigen baulichen Nutzung wird auf IVHB umgestellt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 7: Es ist nicht nachvollziehbar, was mit dieser Bestimmung bezweckt werden soll. Für die Baubereiche H1, L1 und L2 wird zwar eine massgebliche BGFH festgelegt. Da diese Bereiche jedoch für die Erstellung von Neubauten vorgesehen sind, kann es keine Veränderung zum ursprünglichen Zustand geben. Für das erhaltenswerte Gebäude H25 wird zudem keine massgebliche BGFH definiert. Die Bestimmung kann folglich keine Anwendung finden und gestrichen werden.
Stellungnahme	Der Artikel 4.7 QR ist obsolet und wird gestrichen.
Zwingende Vorgabe	Absatz 9: Gerne fragen wir nach, welcher Zweck mit dem letzten Satz verfolgt wird. Soll für den erhaltenswerten Bau ebenfalls ein Varianzverfahren durchgeführt werden, obwohl die Baute zu erhalten ist? Wofür steht das ff. (Ziffer 3 verfügt lediglich über zwei Absätze)? Die Bestimmung ist zu erläutern bzw. anzupassen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf die Vorgaben in Kapitel 4.2 des vorliegenden Berichts.
Stellungnahme	Der letzte Satz des Artikels 4.9 QR wird gestrichen.
Zwingende Vorgabe	Absatz 10: Wird die IVHB übernommen, gilt für Nebenbauten § 57 IVHB RBV. Entsprechend ist der Begriff «Klein- und Anbauten» zu verwenden. Zudem regelt auch hier § 57 IVHB RBV abschliessend, was als Klein- und Anbaute gilt. Die Aufzählung ist daher wegzulassen.
Stellungnahme	Es wird die Formulierung «Klein- und Anbaute» verwendet.



Zwingende Vorgabe	Absatz 12: Sollen Inhalte aus Merk- oder Normblättern als grundeigentümergebunden verbindlich gelten, so sind diese mit entsprechenden Festlegungen in die Quartierplanningvorschriften zu übernehmen. Auf Verweise ist hingegen zu verzichten. Die Bestimmung ist folglich zu streichen.
Stellungnahme	Der Verweis auf die Norm wird im Reglement belassen. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen auf die entsprechende Norm verwiesen. Die Thematik wird mit dem zuständigen Kreisplaner besprochen. Die Besprechung muss jedoch nicht im Rahmen des QP Hardstrasse erfolgen, sondern kann planungsübergreifend sein.

### 2.3 Ziffer 5 Lage und Ausdehnung der Bauten und Anlagen

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Der Verweis auf Ziffer 4.8. ist falsch und entsprechend anzupassen. Da allerdings die Lage und Grösse der Bauten und Anlagen durch die Bestimmungen in den Absätzen 2 und 3 ausreichend definiert sind, empfehlen wir, Absatz 1 ganz zu streichen.
Stellungnahme	Der 1. Absatz wird aus dem Reglement gestrichen. Der 2. Satz zu Klein- und Nebenbauten wird in den 2. Absatz übernommen. Es wird neu der IVHB-Begriff «Klein- und Anbauten» verwendet.
Zwingende Vorgabe	Absatz 3: Es ist der Begriff «Klein- und Anbauten» zu verwenden (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 4 Absatz 10).
Stellungnahme	Es wird neu der IVHB-Begriff «Klein- und Anbauten» verwendet.
Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Gemäss Planungsbericht sollen einzelne Fassadenfluchten der Hauptbauten verbindlich festgelegt werden. Der Quartierplan bezeichnet jedoch weder Gestaltungsbaulinien noch Baufelder. Stattdessen werden Gebäudelinien definiert, wobei das Reglement wiederum keine Bestimmung beinhaltet, wonach diese Linien die Lage der Fassadenfluchten verbindlich vorgeben. Es wird lediglich festgehalten, dass im Bereich dieser Linien Auskragungen zulässig sind. Das Reglement ist folglich zu ergänzen bzw. anzupassen. Wir empfehlen folgende Formulierung: «Die Gebäudelinien legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Auskragungen sind gemäss § 5 Absätze 5 bis 7 QR zulässig.»
Stellungnahme	Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

### 2.4 Ziffer 6 Gestaltung der Bauten und Anlagen

Zwingende Vorgabe	Absatz 2 und 3: Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. sowie § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der
-------------------	---

Begriff «Solaranlagen» in der Klammer in Absatz 2 und der dritte Satz in Absatz 3 sind daher zu streichen.

**Stellungnahme** Die Regelungen zu den Solaranlagen werden im Reglement belassen. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat werden auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen die entsprechenden Regelungen vermerkt. Die Thematik wird mit dem zuständigen Kreisplaner besprochen. Die Besprechung muss jedoch nicht im Rahmen des QP Hardstrasse erfolgen, sondern kann planungsübergreifend sein.

**Zwingende Vorgabe** Absatz 3: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und 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 die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der letzte Satz ist daher zu streichen.

**Stellungnahme** Der letzte Satz wird im Reglement belassen. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Satz auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt.

**Zwingende Vorgabe** Absatz 4: Der Verweis auf die SIA-Norm 312 ist zu streichen (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 4 Absatz 12).

**Stellungnahme** Siehe Stellungnahme zu Art. 4.12

**Empfehlung** Absatz 6: Unseres Erachtens macht dieser Absatz keine Aussagen zur Gestaltung der Bauten und Anlagen. Wir empfehlen daher, den Absatz in Ziffer 4 Quartierplanreglement zu verschieben und folgendermassen anzupassen bzw. zu ergänzen: «Im Baubereich L1 sind zusätzlich ein Attikageschosse zulässig.»

**Stellungnahme** Es handelt sich beim obersten Geschoss des Gebäudes L1 nicht um ein Attikageschoss, sondern um ein Vollgeschoss. Der Reglementseintrag Art. 6 Absatz 6 wird gestrichen.

**Hinweis** Absatz 4 und 5: Dass sowohl eine Flachdachbegrünung wie auch eine Fassadenbegrünung vorgesehen sind, wird sehr begrüsst.

**Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2.5 Ziffer 7 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: In der grundeigentümergebundenen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Diese haben keineswegs nur richtungsweisenden Charakter. Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann, soweit nicht die Symbolik im Plan bereits eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet. Der zweite Satz («Die Darstellung im Plan ...») ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Formulierung wird wie folgt angepasst: «Von der Darstellung im Plan kann abgewichen werden, sofern das Konzept der Umgebungsgestaltung gemäss Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird.»
Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 3: Der Gemeinderat kann keine zusätzlich einzureichenden Dokumente bestimmen (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 6 Absatz 3). Die Einreichung eines Umgebungsplanes kann bei der Baubewilligungsbehörde jedoch beantragt werden, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist. Zudem ist unklar, weshalb auf Ziffer 3.2 verwiesen wird. Der erste Satz ist daher folgendermassen anzupassen: «Um Baugesuche im Hinblick auf Ziffer 7 beurteilen zu können, ist gemäss Ziffer 3.2 ein Umgebungsplan einzureichen. Soweit für die Beurteilung von Baugesuchen erforderlich, kann der Gemeinderat bei der Baubewilligungsbehörde die Einreichung eines Umgebungsplans beantragen, der die Nutzung und Gestaltung ...»</p> <p>Wir weisen ferner darauf hin, dass der Umgebungsplan dazu dient, die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften nachzuweisen. Insofern ist es möglich, bei verbindlichen Vorgaben in den Reglementsbestimmungen den Hinweis vorzunehmen, dass deren Umsetzung im Umgebungsplan darzustellen bzw. nachzuweisen ist. Hingegen ist der Umgebungsplan kein Planungsinstrument, mit welchem Inhalte, welche in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgesehen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festgelegt werden können. Sollen also die Umgebungsflächen auf die angrenzende Umgebung abgestimmt werden, so sind diesbezüglich konkrete Festlegungen im Reglement zu machen. Eine Abstimmung des Umgebungsplans auf angrenzende Umgebungspläne ist allerdings nicht möglich. Der letzte Satz im ersten Abschnitt («Vor Einreichung eines Baugesuchs ...») ist daher zu streichen.</p> <p>Zudem ist auch der zweite Abschnitt zu streichen («Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen ...»). Da im Rahmen des Umgebungsplans die Umsetzung der verbindlichen Vorschriften nachzuweisen ist, sind folglich auch allfällige Abweichungen von den Vorschriften im Plan aufzuzeigen. Diese sind allerdings nur in Ausnahmefällen zulässig und ohnehin in jedem Fall im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu begründen.</p>
Stellungnahme	Der Artikel 7.3 wird nicht angepasst. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Artikel auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt. Hinweis auf Besprechung mit Kanton (Th. Waltert, A. Weis, O. Stucki) vom 24.01.2023
Zwingende Vorgabe	Absatz 8: Der letzte Satz ist folgendermassen anzupassen (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 7 Absatz 3): «Die Artenzusammenstellung ist im Rahmen <u>des</u>

Baubewilligungsverfahrens des Umgebungsplans gemäss Ziffer 7.3 zu erarbeiten nachzuweisen.» Zudem empfehlen wir, den zweitletzten Satz folgendermassen anzupassen: «Sie dienen als Lebensraum für Kleinsäuger-, Vogel- und Vögel sowie als Schutzhecken.»

- |                   |  |
|-------------------|--|
| Stellungnahme     | Die Formulierung im zweitletzten Satz wird entsprechend angepasst. An der Formulierung des letzten Satzes wird festgehalten. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Satz auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt.  |
| Zwingende Vorgabe | Absatz 14: Die Vorgaben im zweiten und dritten Satz sind entweder im Quartierplanvertrag zu regeln, da sie nicht Teil des Quartierplanreglements sein können, oder folgendermassen zusammenzufassen: «Der Erhalt der geschützten Bäume ist sicherzustellen. Entsprechende Massnahmen sind vorzunehmen.»  |
| Stellungnahme     | Es fehlt eine Begründung seitens des Kantons, weshalb die erwähnten Vorgaben nicht Teil des Quartierplanreglements sein können. Deshalb und weil der Vollzug des Reglements Sache der Gemeinde ist, wird an der Formulierung festgehalten. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Satz auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt.  |
| Zwingende Vorgabe | Absatz 15: Der letzte Satz ist folgendermassen anzupassen (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 7 Absatz 14): «Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.»  |
| Stellungnahme     | Siehe Art. 7.14  |
| Zwingende Vorgabe | Absatz 20: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 6 Absatz 3). Der Absatz ist zu streichen.  |
| Stellungnahme     | Siehe Art. 7.14  |
| Zwingende Vorgabe | Absatz 22: Das Terrain ist im Quartierplan lediglich orientierend dargestellt. Entsprechend besteht ein Widerspruch, der zu bereinigen ist. Das neue Terrain ist im Quartierplan in den verbindlichen Inhalt zu verschieben.<br><br>Zudem müssen die Bestimmungen insbesondere für potentielle Einsprechende ausreichend klar sein. Ein generelles Zulassen von Abweichungen ohne Massangabe ist daher nicht zulässig. Der zweite Satz ist daher zu streichen oder zu präzisieren. |
| Stellungnahme     | Abweichungen bis max. +/- 25cm im Gelände und +/- 50 cm bei den Gebäuden zum massgebenden Terrain.   |

Empfehlung	<p>Absätze 4, 7 und 9: Wie sich die Grünflächen mit oder ohne Naturwiese sowie mit oder ohne Spiel- und Aufenthaltsbereich in der Ausgestaltung voneinander unterscheiden sollen, ist schwierig vorstellbar. Grundsätzlich lassen sich u.E. die Vorgaben zu diesen vier Freiraumbereichen gut miteinander vereinbaren. Nach unserem Verständnis handelt es sich bei den Grünräumen ohnehin generell um naturnah gestaltete und ökologisch wertvolle Aussenräume (vorliegend als «Naturwiese» bezeichnet) in Kombination mit einer hohen Aufenthaltsqualität (vorliegend als «Spiel- und Aufenthaltsbereiche» definiert). Um die Aussagekraft zu den Freiräumen und deren ökologischer Qualität zu erhöhen, haben wir folgende Empfehlung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Variante 1: Die Bestimmungen zu den Naturwiesen werden bei den Bestimmungen zu den Grünflächen integriert (Ergänzung Absatz 4, entsprechend wird der Absatz 9 hinfällig).</li> <li>• Variante 2: Im Quartierplan werden ausschliesslich extensiv genutzte Bereiche («Naturwiesen») ohne Spiel- und Aufenthaltsbereiche definiert, wodurch eine räumliche Trennung von intensiv und extensiv genutzten Bereichen erfolgt.</li> </ul>
Stellungnahme	Die Aussenraumkategorien werden beibehalten. Das Aussenraumkonzept der Landschaftsarchitekten ist bewusst auf sich überlagernde Nutzungen ausgelegt. Durch verschiedene Kombinationen von Nutzungen mit und ohne Tritt und Bepflanzungen ergibt sich eine Vielfalt an unterschiedlichen Grünflächen. Dadurch wird auch die Vielfalt an ökologischen Nischen und damit an Biodiversität hoch.
Empfehlung	Absatz 10: Es ist unklar, was mit «sofern sie Teil des Ökosystems sind» gemeint ist. Wir empfehlen folgende Anpassung: «... Kies- und Schotterflächen im Sinne von Ruderalflächen sind erlaubt, sofern sie Teil des Ökosystems sind und sie entsprechend ...»
Stellungnahme	Die Formulierung wird entsprechend angepasst.
Hinweis	Absatz 8: Bereiche innerhalb des Siedlungsgebietes, die ausschliesslich oder vorwiegend natürlich gestaltet werden und einen hohen ökologischen Wert haben, werden sehr begrüsst (z.B. artenreiche Hecken mit einheimischen Sträuchern, Kleinstrukturen, extensive Wiesenstreifen etc.).
Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 2.6 Ziffer 8 Grundwasser

Zwingende Vorgabe	Bei den Bestimmungen in Ziffer 8 handelt es sich um orientierende Inhalte. Die Vorschriften der Gewässerschutzverordnung müssen in jedem Fall berücksichtigt werden, da es sich um übergeordnetes Recht handelt. Ziffer 8 ist daher zu streichen bzw. die Angaben sind in den Planungsbericht aufzunehmen.
Stellungnahme	Das Quartierplanreglement wird entsprechend angepasst.

## 2.7 Ziffer 9 Verkehr

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: In der grundeigentümergeverbindlichen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Diese haben keineswegs nur richtungsweisenden Charakter (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 7 Absatz 1). Der letzte Satz («Die Lage und die Ausdehnung im Plan ...») ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Formulierung wird entsprechend gestrichen.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Es ist ein klarer Rechtssatz zu formulieren: « <u>Davon befinden sich sind mit Ausnahme eines Umschlagplatzes für Anlieferung und Umzüge, der oberirdisch im Kopfbereich des Gebäudes H1 zu erstellen ist, alle in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen. Ein Umschlagplatz für Anlieferung und Umzüge befindet sich oberirdisch im Kopfbereich des Gebäudes H1.</u> »
Stellungnahme	Die Formulierung wird entsprechend angepasst.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Quartierpläne legen gemäss § 38 RBG für neu zu überbauende oder überbaute Quartiere die Vorschriften für die Nutzung und Überbauung bzw. für die Erneuerung und Erhaltung fest. Im Baubewilligungsverfahren müssen diese Nutzungs- und Bauvorschriften prüf- und anwendbar sein. Bei den verbindlichen Bestimmungen zu Controlling, Monitoring, Zielverfehlung und Rückfallebene handelt es sich jedoch um Anforderungen und Modalitäten, die keine Nutzungs- bzw. Bauvorschriften im eigentlichen Sinne darstellen. Vielmehr erstrecken sie sich explizit auf einen oder verschiedene Zeitpunkte mehrere Jahre nach einem bereits abgeschlossenen Baubewilligungsverfahren. Dafür bietet das Raumplanungs- und Baurecht des Kantons Basel-Landschaft keine hinreichende gesetzliche Grundlage. Die Bestimmungen zu Controlling, Monitoring, Zielverfehlung und Rückfallebene sind daher zu streichen. Hierfür ist der Quartierplanvertrag das geeignete Instrument, Massnahmen nicht nur umzusetzen, sondern auch zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen und allenfalls zu justieren.
Stellungnahme	Die Inhalte werden aus dem Quartierreglement entfernt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2/Anhang: 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 nebst 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 (§ 9 QR) zu überführen. Dabei ist auf die Formulierung eines klaren Rechtssatzes zu achten.

Stellungnahme	Die Tabelle im Anhang wird entfernt. Im Quartierreglement werden die relevanten Grössen verbindlich festgelegt.
Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Gemäss Erläuterungen im Planungsbericht und Mobilitätskonzept kann die maximale Anzahl Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle untergebracht werden. Es ist daher nicht nachvollziehbar, weshalb im QR auf die Bestimmung in § 106 RBG verwiesen wird, zumal eine Quartierplanung eine erschliessungsmässig gute Überbauung bezweckt und entsprechend die geforderte Anzahl Abstellplätze ohnehin grundsätzlich auf dem Quartierplanareal zu erstellen ist. Sollen bei einer Quartierplanung die Parkplätze auf Grundstücken in unmittelbarer Nähe realisiert werden, so ist eine ausreichende Begründung dafür darzulegen. Da jedoch, wie im Reglement richtigerweise bemerkt, die Erstellung von Abstellplätzen in unmittelbarer Nähe im RBG geregelt ist, kann der letzte Satz ohnehin nicht von der Gemeinde beschlossen werden und ist entsprechend zu streichen.
Stellungnahme	Der Satz wird gestrichen, da er tatsächlich nicht benötigt wird.
Zwingende Vorgabe	Absatz 3: Es ist ein klarer Rechtssatz zu formulieren: «Es <del>stehen</del> <u>sind</u> mindestens 385 Veloabstellplätze auf dem Quartierplanareal zur Verfügung <u>zu stellen</u> . Mindestens 22 Spezialveloabstellplätze für Cargovelos, Anhänger etc. sind im Areal <del>verteilt</del> <u>zu verteilen</u> .»
Stellungnahme	Die Formulierung eine fixen Anzahl Velo-Abstellplätze wird aus dem Reglement gestrichen. Die Zahlen hatten sich am Richtprojekt orientiert, es bestand aber nie die Absicht, diese als verbindliche Mindestwerte festzulegen. Massgebend sind die Vorgaben des Leitfadens der Gemeinde, welche nun im Reglement festgehalten werden (u. a. ein Abstellplatz pro Zimmer).

## 2.8 Ziffer 10 Energie und Entsorgung

Zwingende Vorgabe	Absatz 1: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 6 Absatz 3). Im dritten Satz ist der Teil «und zu genehmigen» zu streichen. Zudem ist der letzte Satz zu streichen bzw. die Vorgabe ist im Quartierplanvertrag zu regeln (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 7 Absatz 14).
Stellungnahme	Der Art. 10.1 QR wird ersatzlos gestrichen. Die Vorgaben des Quartierplanreglements hinsichtlich Zertifizierung nach SNBS sowie die Vorgaben zur Kreislaufwirtschaft und zur nachhaltigen Energieversorgung sind ausreichend.
Zwingende Vorgabe	Absatz 7: Der Verweis auf das SIA-Merkblatt 2060 ist zu streichen (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 4 Absatz 12).
Stellungnahme	Der Art. 10.7 QR wird nicht verändert. Die Gemeinden sind gemäss § 2 und 4 RBG befugt, weitere Bestimmungen zu erlassen. Zur Absicherung im Falle einer

Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Artikel auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt.

Zwingende Vorgabe	Absatz 10: Die Einreichung eines Konzepts kann allenfalls im Rahmen der Baubewilligung, jedoch nicht im Rahmen der Vorlage des Umgebungsplanes verlangt werden. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen.
Stellungnahme	Der Art. 10.10 QR wird nicht verändert. Die Im Umgebungsplan sind die Standorte der Abfall- und Wertstoffentsorgung anzugeben.

### 2.9 Ziffer 11 Realisierung, Quartierplanvertrag

Zwingende Vorgabe	Absatz 4: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt (siehe dazu die Vorgabe zu Ziffer 6 Absatz 3). Der zweite Satz ist zu streichen.
Stellungnahme	Die Regelung wird im Quartierplanreglement belassen. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Artikel auch im Quartierplanvertrag bzw. den Baurechtnehmerverträgen vermerkt.

### 3. Mutation zum Strassennetzplan Siedlung und zum Bau- und Strassenlinienplan

Zwingende Vorgabe	Gemäss Quartierplan hat die Winkelgasse die Funktion einer Gasse mit beschränkter Zufahrt für den MIV. Entsprechend wird die Winkelgasse mit der Mutation zum Strassennetzplan Siedlung neu auch als Erschliessungsweg mit beschränktem Fahrverkehr klassiert. Da die Strasse lediglich als Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 87, 1530, 1546 und 1547 sowie für Fahrten von Zügelwagen, Notfallfahrzeugen, Behinderentransporten und für Anlieferungen genutzt werden soll, ist diese Klassierung nachvollziehbar. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb mit dem Bau- und Strassenlinienplan dennoch eine Fahrbahnbreite von fast 7.5 m festgelegt werden soll. Diese Breite entspricht weder der neuen Strassenklassierung, noch ist sie für die Funktion der Strasse notwendig. Erschliessungswege mit beschränktem Fahrverkehr weisen i.d.R. einen Ausbaustandard zwischen 3.00 und 4.50 m auf. Die Fahrbahnbreite ist daher zu überprüfen und plausibel zu begründen. Dabei ist insbesondere auch auf eine Gleichbehandlung der angrenzenden Grundeigentümerschaften zu achten. In diesem Zusammenhang ist ebenfalls plausibel darzulegen, weshalb nicht auf beiden Seiten derselbe Baulinienabstand gelten soll und weshalb der in der Gemeinde Birsfelden übliche Baulinienabstand von 3.50 m nicht angewendet wird.
Stellungnahme	Entgegen der ursprünglichen Absicht wird die Winkelgasse nun doch als Erschliessungsstrasse klassiert. Dies geschieht vor allem unter Berücksichtigung des rechtsgültigen Strassennetzplans und Strassenreglements, die beide die Klassierung "Erschliessungsweg (mit beschränktem Fahrverkehr)" nicht kennen. Die Breite der Strasse wird auf 6. Reduziert. Sie liegt jeweils zur Hälfte auf den Parzellen Nr. 738 und 87. Das Gesamtkonzept des Quartierplans wurde mit einer breiten Gasse mit einer hohen Aufenthaltsqualität konzipiert. Die Fahrbahnbreite geht dabei de facto



noch über mit dem BSP festgelegte Verkehrsfläche hinaus, so dass eine attraktive Aufenthaltsfläche von knapp 7.5m entsteht. Sie lässt sich städtebaulich begründen, das Verkehrsaufkommen ist in diesem Fall nicht massgebend. Mit der Überarbeitung der Unterlagen haben die neuen Baulinien einen nahezu identischen Abstand zur Strassenlinien. Eine Festlegung von Baulinien mit einem Regelabstand von 3.5 m würde sämtliche Innenentwicklungspotenziale zunichtemachen. Die Bebaubarkeit der Parzellen wäre erheblich beeinträchtigt. Neubauten müssten gegenüber dem Status Quo um ca. 2 m zurückweichen.

**Zwingende Vorgabe** Der Quartierplan und der Bau- und Strassenlinienplan sind aufeinander abzustimmen. Es ist nicht zweckmässig, die Verkehrsfläche im Quartierplan und im BSP festzulegen. Wir empfehlen, die östliche Strassenlinie der westlichen Linie anzugleichen (Linie bis zur Verlängerung der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 87 und 738) sowie den Quartierplanperimeter auf die östliche Strassenlinie zu legen.

**Stellungnahme** Die Empfehlung wurde mit der Überarbeitung der beiden Planwerke umgesetzt.

**Zwingende Vorgabe** Um künftige Unstimmigkeiten zu vermeiden, erachten wir es als zweckmässiger, wenn die Erschliessungs- und Fusswege innerhalb des Quartierplanperimeters mit dem Quartierplan und nicht mit einer Mutation zum Strassennetzplan verbindlich festgelegt werden. Wir bitten daher, die Verbindungsachse Fuss- und Veloverkehr in den verbindlichen Inhalt des Quartierplans zu verschieben sowie die neuen Fusswege, wie auch der neue Erschliessungsweg innerhalb des Quartierplanperimeters in der Mutation zum Strassennetzplan zu streichen.

**Stellungnahme** Im Strassennetzplan werden nun nur noch die für die Öffentlichkeit zwingend erforderlichen Wegeverbindungen festgelegt, welche die Durchlässigkeit des neuen Quartiers für alle gewährleisten. Eher quartierinterne Fusswege werden ausschliesslich im Quartierplan, und hier nach wie vor im orientierenden Inhalt dargestellt. Sofern die Wege im Bereich zukünftiger Baurechtsparzellen liegen sollten, wird deren Zugänglichkeit für die Bewohner resp. für die Öffentlichkeit in den Bauverträgen festgehalten und ggf. über zukünftige Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert.

**Hinweis** Die Parzelle Nr. 87 befindet sich in Privatbesitz. Wir gehen davon aus, dass der Teil der Parzelle, welcher für die Winkelgasse benötigt wird, von der Gemeinde Birsfelden übernommen wird.

**Stellungnahme** Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

### **3.1 Rechtsverbindlicher Inhalt**

**Zwingende Vorgabe** Die Aufhebung des Stücks Strassenbaulinie entlang der Hardstrasse ist in den rechtsverbindlichen Inhalt aufzunehmen. Ansonsten bleibt dieses Stück bestehen.

**Stellungnahme** Der Mutationsplan BSP wird entsprechend angepasst.

## 4. Planungs- und Begleitbericht

### 4.1 Kapitel 2 Beschreibung des Projekts

Zwingende Vorgabe	<p>Kapitel 4.2.4 Zu erhaltendes Gebäude: Wir stellen fest, dass das Gebäude H25 weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), noch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) oder einem anderweitigen Inventar als erhaltenswertes bzw. zu schützendes Gebäude aufgeführt wird. Dennoch soll es mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften unter Schutz gestellt werden. Eine ausreichende Begründung für diese Planungsmassnahme liegt jedoch nicht vor, wodurch die Unterschutzstellung und die Ziele, die damit verfolgt werden, nicht nachvollzogen werden können. Es ist daher noch nachzuweisen und stichhaltig zu begründen, weshalb das Gebäude H25 schützenswert ist und erhalten werden soll.</p> <p>Soweit der Nachweis der Schutzwürdigkeit des Gebäudes erbracht werden kann, stellt sich sogleich die Frage, wie die vorgesehenen bzw. zulässigen Ausbauten und Änderungen am Gebäude (Dacherhöhung, Anbau von Balkonen, zusätzliche Geschosse etc.), welche wesentliche Veränderungen des ursprünglichen Erscheinungsbilds bewirken, mit einem Schutz vereinbart werden können.</p> <p>Es ist somit nachzuweisen und zu begründen (Interessenabwägung), inwiefern die vorgesehenen Anpassungen am Gebäude mit dem Schutzstatus in Einklang gebracht werden können.</p> <p>Grundsätzlich müssen wir festhalten, dass die Unterschutzstellung der Baute H25 und das gleichzeitige Erlauben von baulichen Erweiterungen aufgrund der vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden kann. Entsprechend kann der Sachverhalt zum jetzigen Zeitpunkt, und solange keine ausreichenden Begründungen vorliegen, nicht abschliessend beurteilt werden.</p>
Stellungnahme	<p>Auf die Unterschutzstellung wird verzichtet und stattdessen die Bezeichnung «Bestandesbau mit Umnutzung» mit einem entsprechenden Reglementseintrag verwendet. Das Bauinspektorat hat der Jermann AG die Genehmigungsfähigkeit dieses Vorschlags bestätigt.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>Kapitel 4.2.9 Aussenraum: Wir begrüssen, dass auf den aktuellen Baumbestand Rücksicht genommen wird und auch neue Bäume gepflanzt werden sollen. Im Abschnitt «Bäume» wird auf ein Baumgutachten (mit Kategorisierung «geschützt» und «erhaltenswert») verwiesen. Diese Einteilung ist im Plan wieder zu finden. In der Planlegende ist jedoch die Rede von einem Baumkataster («geschützter Baum gemäss Baumkataster»). Gerne fragen wir nach, ob mit Baumgutachten und Baumkataster dieselbe Grundlage gemeint ist. Diese Grundlage(n) ist im Planungsbericht kurz zu erläutern (Handelt es sich um eine Bestandesaufnahme? Ist eine Fotodokumentation dazu vorhanden? Nach welchen Kriterien wurden die Bäume in die beiden Kategorien eingeteilt? Etc.).</p>
Stellungnahme	<p>Der Verweis in der Legende des QP wird gestrichen.</p>

- Empfehlung** Kapitel 4.2.9. Aussenraum: Gemäss Quartierplan werden die Grünflächen mit unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsvorgaben überlagert. Der grundsätzliche Zweck der Grünflächen ist zu begrüssen (klimatische und ökologische Ziele). Im Planungsbericht wird dafür eine extensive Pflege angegeben. Es stellt sich allerdings die Frage, ob sich eine extensive Pflege effektiv auch mit den verschiedenen überlagernden Nutzungen in Kombination (Spiel- und Aufenthaltsbereich / Naturwiese) vereinbaren lassen. Wir empfehlen, die Begrifflichkeiten nochmals zu überprüfen und auf die Bestimmungen im Reglement abzustimmen.
- Stellungnahme** Der Abschnitt wird entsprechend ergänzt. Das Aussenraumkonzept der Landschaftsarchitekten ist bewusst auf sich überlagernde Nutzungen ausgelegt. Durch verschiedene Kombinationen von Nutzungen mit und ohne Tritt und Bepflanzungen ergibt sich eine Vielfalt an unterschiedlichen Grünflächen. Dadurch wird auch die Vielfalt an ökologischen Nischen und damit an Biodiversität hoch.
- Empfehlung** Kapitel 4.2.19 Naturgefahren: Wir weisen darauf hin, dass die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss auf potenziell durch Oberflächenabfluss bedrohte Gebiete im Quartierplanareal hindeutet. Es wird empfohlen, der potenziellen Überschwemmungsgefährdung von Bauten und Anlagen durch Oberflächenabfluss frühzeitig und angemessen bei deren Planung und Ausführung Rechnung zu tragen. Sind raumplanerische (z.B. Abflusskorridore, Freihaltebereiche) oder übergeordnete bauliche Massnahmen (z.B. Terraingestaltung, Leitbauwerke) angezeigt, um den Schutz von Bauten und Anlagen vor der potenziellen Gefährdung zu gewährleisten, sind diese mit den Quartierplanvorschriften zu sichern. Es wird gebeten, die Erkenntnisse der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Planungs- und Begleitbericht zu ergänzen und die Folgerungen daraus zu erläutern.
- Stellungnahme** Der Abschnitt wird entsprechend ergänzt.
- Hinweis** Kapitel 4.2.6.4 Interessenabwägung: Wir weisen darauf hin, dass der Quartierplan weder Baufelder, noch Pflichtbaulinien beinhaltet. Baufelder legen gemäss § 97 Absatz 2 RBG die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. In Baubereichen, wie sie der Quartierplan beinhaltet, können die Bauten grundsätzlich frei angeordnet werden. Die Gebäudeliniien sind zudem keine Baulinien im Sinne der übergeordneten Gesetzgebung.
- Stellungnahme** Der Planungsbericht wird überprüft und ggf. ergänzt.
- Hinweis** Kapitel 4.2.9 Aussenraum: Gerne fragen wir nach, was unter einem «verkürzten Qualitätssicherungsverfahren» zu verstehen ist und inwiefern ein derartiges Verfahren für die Gestaltung des Aussenraums mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften gesichert ist.
- Stellungnahme** Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit für ein weiteres qualitätssicherndes Verfahren im Aussenraum. Der Absatz wird dementsprechend angepasst.

### 4.3 Kapitel 5 Folgen für die kommunale Planung

Empfehlung	Kapitel 5.3 Aufhebung kommunaler Zonen: Die Gemeinde hat im Rahmen eines Berichts die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen gesamthaft überprüft. Wir begrüßen dies ausdrücklich. Da man zum Schluss gekommen ist, dass die Zweckbestimmung «Verwaltung/KG» für die Restfläche, die in der ÖWA-Zone verbleibt, nicht mehr passend ist, ist es jedoch nicht nachvollziehbar, weshalb die Anpassung des Zonenplans Siedlung nicht mit der Quartierplanung koordiniert wird. Wir empfehlen daher, die Zonenplananpassung gemeinsam mit der Quartierplanung der Einwohnergemeindeversammlung vorzulegen.
Stellungnahme	Die Zweckbestimmung der ÖWA-Zone wird mit der nächsten Revision angepasst. Diese soll bereits in 2024 starten.

### 4.4 Kapitel 6 Rahmenbedingungen

Hinweis	Kapitel 6.6 Auslastung: Gemäss aktuellen Daten ist die WMZ-Auslastung, berechnet für das Jahr 2036, leicht auf 110.6 % gesunken.
Stellungnahme	Der Bericht wird entsprechend aktualisiert.

## 5. Mobilitätsgutachten

### 5.1 Kapitel 2 Das Areal Hardstrasse im Mobilitätsnetz

Zwingende Vorgabe	Kapitel 2.3 Öffentlicher Verkehr: Für den Nachweis einer guten Erreichbarkeit mit dem ÖV in Analogie zu § 22a RBV sind die Fusswegdistanzen zur Haltestelle nachzuweisen. Die eingezeichneten 300 m-Einzugsgebiete über Luftlinien sind im Zusammenhang mit der Anwendung von § 22 RBV falsch. Es sind die Fusswegdistanzen zur Haltestelle (zur Erfüllung einer guten Erreichbarkeit bis 350 m) massgebend. Die Angaben sind entsprechend zu korrigieren bzw. die geforderten Nachweise zu erbringen.
Stellungnahme	Die Pläne werden mit den Fusswegdistanzen ergänzt.
Redaktionelle Korrektur	Kapitel 2.2 Veloverkehr: Entlang der Hauptstrasse befindet sich eine kantonale, jedoch keine regionale Radroute.
Stellungnahme	Text wird angepasst.
Redaktionelle Korrektur	In der Abbildung 2 fehlt die kantonale Radroute auf der Muttenerstrasse. In der Abbildung 3 fehlt zudem die Tramhaltestelle Bären.
Stellungnahme	Schemaplan wird ergänzt

### 5.2 Kapitel 3 Mengengerüst

Zwingende Vorgabe	<p>Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder (Normalabstellplatzbedarf) bemisst sich grundsätzlich gemäss Anhang 1 der RBV (§ 70 Absatz 1 RBV). Dieser gibt vor, dass pro Wohnung 1 Stamm- und 0.3 Besucherparkplätze erstellt werden müssen (Anhang 1/S. 11 RBV). Die so errechnete Mindestzahl an Stamm- und Besucherparkplätzen kann entweder unter Anwendung der Vorgaben in Anhang 1/S. 12 RBV (Reduktionsfaktor in Abhängigkeit der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs) oder gemäss § 70 Absatz 2bis RBV aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens unabhängig von Anhang 1/S. 12 herab bzw. festgesetzt werden. Eine Kombination der beiden Varianten, wie dies bei den Berechnungen im Mobilitätskonzept vorgenommen wurde, ist jedoch nicht zulässig. Ansonsten würde bspw. die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr doppelt berücksichtigt. Die Herleitung wie auch die Berechnung der Anzahl Parkplätze für die Wohnnutzung ist entsprechend nicht korrekt und zu korrigieren.</p> <p>Zudem kann auch die Berechnung der Mindestanzahl der Abstellplätze für die Geschäftsnutzung nicht nachvollzogen werden. Gemäss Anhang 1/S. 11 RBV wird für Dienstleistungsbetriebe ohne Schalter (wird gemäss Tabelle auf Seite 11 als Nutzungsart angenommen) von 1 Arbeitsplatz pro 30 m<sup>2</sup> BGF als Schätzwert zur Ermittlung der Anzahl Arbeitsplätze ausgegangen. Bei 180 m<sup>2</sup> BGFH ergibt dies 6 Arbeitsplätze bzw. ein Grundbedarf von 2.4 Stamm- und 1.2 Besucherparkplätzen. Entsprechend ist auch die Berechnung der Anzahl Parkplätze für die Geschäftsnutzung zu korrigieren und die Erläuterungen sind anzupassen bzw. zu ergänzen.</p>
Stellungnahme	<p>Die Berechnung per AP für Besucher wird angepasst.</p> <p>Die Erläuterung und Berechnung des PP-Bedarfes mit Mobilitätskonzept (Wohnnutzung) wird angepasst.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>Kapitel 3.1.1: Voraussetzung für eine weitergehende Reduktion der Parkplätze nach § 70 Absatz 2bis RBV ist die Erfüllung einer «guten Erreichbarkeit» mit dem öffentlichen Verkehr nach § 22a RBV (Fusswegdistanz von max. 350 m zur Haltestelle und eine Kursfolge von mindestens 10 Minuten). Auch wenn diese Voraussetzung im vorliegenden Fall gegeben sein dürfte, ist dies im Gutachten entsprechend nachzuweisen und nicht einfach als gegeben zu betrachten. Das Kapitel ist entsprechend zu überarbeiten bzw. zu ergänzen.</p>
Stellungnahme	<p>Das Argumentarium wird erweitert und ausführlicher erläutert.</p>
Zwingende Vorgabe	<p>Kapitel 3.2.1: Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der aufgrund der zulässigen BGFH maximal plausible ungünstigste (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie den zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Allein auf ein Richtprojekt darf nicht abgestützt werden. Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen bzw. überarbeiten.</p>
Stellungnahme	<p>Das Angebot an Autoabstellplätzen ist im QP auf 61 PP begrenzt, die fast ausschliesslich der Wohnnutzung zugeordnet sind. Die Sensitivität der Resultate auf den Anteil PP für gewerbliche Nutzungen wird geprüft.</p>

Redaktionelle Korrektur	Kapitel 3.2.1 Grundbedarf nach RBV, Anhang 1/S. 12: Im Kanton Basel-Landschaft wird der Begriff «Bauordnung» nicht verwendet. Die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Zweiräder ist in der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) geregelt.
Stellungnahme	Die Begriffe werden bereinigt.

### 5.3 Kapitel 6 Verkehrsbelastung

Zwingende Vorgabe	Kapitel 6.3 Vergleichende Bewertung: Das Delta am Tag beträgt nur +2 Fahrten, in der ASP hingegen +7. Es ist nicht ersichtlich, warum es diesen Unterschied gibt. Wir bitten, dies zu erläutern.
Stellungnahme	Die Erläuterung wird ergänzt (Im Ist-Zustand gibt es mehr Besucher-PP für das Gewerbe, wodurch Fahrten im Verlauf des Tages stärker verteilt erzeugt werden).

### 5.4 Kapitel 7 Nachweis der Leistungsfähigkeit

Zwingende Vorgabe	Kapitel 7.4 ASP-Verkehrsbelastung im Projekt-Zustand: Es wird beschrieben, dass «keine Qualitätsänderung zu erwarten ist». Es fehlt aber die Aussage, ob die Rückstaulänge (bei +3 Fahrten/h) des Linksabbiegers in die Hardstrasse eine Verlängerung des Streifens erforderlich macht oder nicht. Dies ist noch darzulegen.
Stellungnahme	Die Länge der Linksabbieger wird explizit im Leistungsfähigkeitsnachweis thematisiert und überprüft.

## 6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

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

<sup>1</sup>[www.arp.bl.ch](http://www.arp.bl.ch) > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»

Stellungnahme	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
---------------	---