



## MITWIRKUNGSBERICHT zum Quartierplanverfahren

05.09.2017

Quartierplan „Rheinfelderstrasse – Wartenbergstrasse“  
Parzelle Nr. 707, 4127 Birsfelden

Wohn- und Geschäftsüberbauung, Rheinfelderstrasse 38-42, 4127 Birsfelden

1 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL.....	- 2 -
1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens.....	- 2 -
1.2 Änderung auf Grund des Mitwirkungsverfahrens .....	- 2 -
1.3 Themen des Mitwirkungsberichts .....	- 3 -
1.4 Mitwirkende .....	- 4 -
2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL .....	- 5 -
3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT .....	- 14 -

## **1 DIE EINGABEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL**

### **1.1 Verlauf des Mitwirkungsverfahrens**

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) wurde durch die Gemeinde Birsfelden das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Quartierplanung „Rheinfelderstrasse-Wartenbergstrasse“ (Parzelle 707) durchgeführt.

Folgende Unterlagen wurden vom Dienstag, 24. Januar 2017 bis Freitag, 24. Februar 2017 in der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Quartierplan (verbindlich)
- Teilzonenplan (verbindlich)
- Quartierplanreglement (verbindlich)
- Planungsbericht (orientierend)
- Richtprojekt Grundrisse UG, EG, 1.-5. OG und Visualisierungen (orientierend)
- Verkehrsstudie
- Lärmschutznachweis

Die Bevölkerung wurde mittels Publikation im Amtsblatt des Kanton Basel-Landschaft Nr. 4 vom 26. Januar 2017, im Birsfelder Anzeiger Nr. 4 vom 27. Januar 2017, sowie auf der Homepage der Gemeinde Birsfelden auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Am Montag, 13. Februar 2017 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt. Zu dieser wurde die gesamte Bevölkerung eingeladen.

An dieser Veranstaltung informierten der Gemeindepräsident und der Architekten über das Projekt und die Quartierplanung und standen der Bevölkerung für Erläuterungen und individuelle Fragen zur Verfügung. Die Bevölkerung hatte bis Freitag, 24. Februar 2017 die Möglichkeit, bei der Gemeindeverwaltung schriftlich und begründet Einwendungen zu erheben und Vorschläge einzureichen.

### **1.2 Änderung auf Grund des Mitwirkungsverfahrens**

Es gingen 33 Mitwirkungsbeiträge ein, auf welche im Folgenden detailliert eingegangen wird.

Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Mitwirkungsbeiträgen (Eingaben/Anliegen) werden den folgenden Kategorien zugeordnet:

✓ Das Anliegen ist berechtigt, es wurde geprüft und bei der weiteren Planung berücksichtigt.

(✓) Das Anliegen ist teilweise berechtigt, es wurde geprüft und bei der weiteren Planung teilweise berücksichtigt.

– Das Anliegen wurde überprüft, es konnte jedoch nicht darauf eingetreten werden.

**V** Das Anliegen lässt sich nicht im Prozess der Quartierplanung bearbeiten, da es andere Prozesse oder Verfahren betrifft. Es wird an das entsprechende Verfahren weitergeleitet.

**K** Das Anliegen erfordert keine weiteren Massnahmen im Rahmen der Planung, es wird zur Kenntnis genommen.

Aus den Mitwirkungsbeiträgen wurden folgende Anliegen als berechtigt befunden und bei der weiteren Planung berücksichtigt:

- Der Hochpunkt an der Gebäudeecke wurde um ein Geschoss reduziert (neu 5-geschossiger Hochpunkt).
- Auf den Durchgang zum Schulhaus Scheuerrain wird verzichtet. Die geschlossene Bauweise wird beibehalten.
- Die Wohnungen sind als Mietwohnungen geplant.
- Ein entsprechendes Referenzmass sowie zusätzliche Höhenangaben wurden zwecks besserer Lesbarkeit in die Pläne aufgenommen.
- Die Bestimmung für die Fremdvermietung von Parkplätzen wurde infolge Auflage des kantonalen Tiefbauamts ersatzlos gestrichen.
- Es wurde eine zusätzliche Bestimmung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen, wonach kronenbildende Hochstamm-bäume als Beschattungselemente vorzusehen sind.
- Neben den strassenseitigen Zugängen und Stellplätzen ist die Zufahrt für Notfallfahrzeuge zum rückwärtigen Bereich neu über die Wartenbergstrasse vorgesehen.

### **1.3 Themen des Mitwirkungsberichts**

Die Anliegen wurden in diesem Mitwirkungsbericht folgenden Themen zugeordnet:

- A. Gebäudehöhe und Nutzungsmass, Schattenwurf
- B. Städtebaulich-architektonische Qualität, Typologie
- C. Nutzungsart
- D. D1 Verkehrssicherheit Kantonsstrasse  
D2 Verkehrssicherheit Tankstellenzufahrt
- E. Fussweg
- F. Lärmbelästigung durch nutzungsbedingten Mehrverkehr
- G. Lärmbelästigung durch Nutzung Schulareal während Ruhezeiten
- H. QP-Verfahren und QP-Unterlagen
- I. Mehrwertabgabe, Mietvertrag Tagesstruktur
- J. Parkplatzkonzept
- K. Grünflächenziffer und -gestaltung

- L. Allgemeine Anliegen und Hinweise / STEK-Kompatibilität / Notfallzufahrt  
M. Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufen

#### 1.4 Mitwirkende

Folgende Personen haben sich an einer Sammel-Stellungnahme (SE) beteiligt oder eine individuelle Stellungnahme (IE) eingereicht:

Nr.	Mitwirkende	Individual/ Sammel- mitwirkung	Themen
1	Max und Camille Feurer, Rheinfelderstrasse 34, 4127 Birsfelden	IE1	A, B, C, D1, E, F
2	Walter Ziltener, Salinenstrasse 16, 4127 Birsfelden	IE2	A, B, E, D
3	Roland und Marianne Schacher-Riggenbacher, Salinenstrasse 24, 4127 Birsfelden	IE3	A, B, C, E, F, G, D2, H, J, K, L, M
4	Gaby, Beat und Thomas Zeuggin, Ulmenstrasse 2, 4127 Birsfelden	IE4	A, B, C, D1, E, F, G
5	Christoph Flückiger und Regula Kurmann Flückiger, Ulmenstrasse 4, 4127 Birsfelden	IE5	A, B, C, D, F, L
6	Christoph Rudin-Nissen und Claudia Nissen Rudin, Salinenstrasse 26, 4127 Birsfelden	IE6	A, B, C, D, E, F, K
7	Michel Wagner und Claudia Vonlanthen, Rheinfelderstrasse 30, 4127 Birsfelden	IE7	A, B, C, D, E, F, G, H, K
8	Patrik und Seher Lammer, Rheinfelderstrasse 32, 4127 Birsfelden	IE8	A, B, C, D, F, G, H
9	Hans und Regina Jäggi-Neuhäusler, Salinenstrasse 20, 4127 Birsfelden	IE9	A, B, E, G, K
10	Maja und Francisco Hernández-Schaub, Rheinfelderstrasse 26, 4127 Birsfelden	IE11	J
11	Familie Gül-Sahin, Rheinfelderstrasse 36, 4127 Birsfelden	IE12	E, G
12	Nicolas und Brigitte Zeuggin, Rheinfelderstrasse 33, 4127 Birsfelden	IE13	A, B, C, D, F, H, I
13	R. und F. Saladin, Florastrasse 8, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
14	D. und G. Richter, Rheinfelderstrasse 27, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
15	M. und C. Kilchherr, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
16	Gerda Blatter, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
17	O. Birri, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
18	Andrea Kindschi, Florastrasse 8, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
19	M. und R. Schneider, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
20	Ch. Waser, Florastrasse 4, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
21	M. Huber, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
22	S. und A. Oswald, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
23	W. und R. Schüep, Florastrasse 8, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
24	Colette Jenni, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K

25	Silvia Turner, Florastrasse 6, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
26	M. Somlo, Florastrasse 8, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
27	R. Vogel, Florastrasse 10, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
28	S. und E. Pezzot, Florastrasse 4, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
29	H. und G. Lerch, Florastrasse 6, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
30	Franz Hofstetter, Florastrasse 6, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
31	Rosa Lüthi, Florastrasse 6, 4127 Birsfelden	SE1	A, B, C, D1, D2, E, F, G, H, K
32	Beatrice Passaretti, Ulmenstrasse 1, 4127 Birsfelden	SE2	A, C, D, F,
33	Marie-Anna Lüthi, Ulmenstrasse 3, 4127 Birsfelden	SE2	A, C, D, F

## 2 DIE ANLIEGEN UND STELLUNGNAHMEN IM DETAIL

Thema	SE/ IE	Anliegen	Stellungnahme/ Umsetzung	Status
A.1	SE1, IE1, IE3, IE4, IE5, IE8, IE9, IE12	Die Höhe des Eckbaus (Rheinfelderstrasse/ Wartenbergstrasse) wird als 7-geschossiger Neubau beschrieben und als zu markant erachtet.	Das gemäss Mitwirkungsverfahren präsentierte Projekt weist einen 4-geschossigen Hauptbau mit einem 6- geschossigen Hochpunkt gegen die Rheinfelderstrasse auf. Der Hochpunkt an der Gebäudeecke wurde um ein Geschoss reduziert (neu 5-geschossiger Hochpunkt).	(✓)
A.2	SE1, IE2, IE4, IE6, IE7, IE12	Mit dem geplanten Neubau eingangs Birsfelden werde die Einfamilienhausstruktur durchbrochen. Der Hochpunkt an der Gebäudeecke wird als zu massiv erachtet. Die Gebäudeecke sei um 1-2 Geschosse zu reduzieren.	Im direkten Umfeld des Bauvorhabens befinden sich unterschiedlich hohe Gebäudegruppen. Östlich an die Wartenbergstrasse angrenzend besteht eine Gebäudegruppe mit 6-7-geschossen. Südlich der Florastrasse befinden sich 4-5-geschossige Gebäudegruppen. Der Strassenzug der Rheinfelderstrasse ist geschichtlich gewachsen. Das umliegende Gebiet ist als heterogen zu beschreiben. Der Hochpunkt an der Gebäudeecke wurde um ein Geschoss reduziert (neu 5-geschossiger Hochpunkt).	(✓)
A.3	SE2, IE4,	Der geplante Neubau werfe einen erheblichen Schatten auf die umliegenden Gebäude.	Die Beschattung der nördlich der Rheinfelderstrasse liegenden Gebäude wurde mittels eines	(✓)

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; V = betrifft anderes Verfahren;  
K = Kenntnisnahme

	IE5, IE12		Schattendiagramms überprüft. Durch die Breite der Rheinfelderstrasse weist der geplante Neubau einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Liegenschaften auf. Durch die Reduktion der Gebäudeecke um ein Geschoss wird die Beschattung zusätzlich reduziert.	
A.4	IE3, IE12	Die Höhe der Nutzungsdichte wird infrage gestellt.	Durch die Reduktion der Gebäudeecke wurde die Bruttogeschossfläche um ca. 6% reduziert. Der geplante Neubau weist damit eine Bruttogeschossfläche von ca. 3'080 m <sup>2</sup> auf, was einer Ausnutzungsziffer von ca. 1.27, resp. 127% entspricht.	(✓)
A.5	IE3, IE7	5 Geschosse werden als verträgliches Maximum angesehen.	Der Hochpunkt an der Gebäudeecke wurde um ein Geschoss reduziert auf neu 5 Geschosse.	✓
A.6	IE3	Die Geländerbrüstungen sollen offen als Staketengeländer ausgeführt werden.	Bedingt durch den erforderlichen Schallschutz gegenüber der belasteten Rheinfelderstrasse sind die strassenseitigen Geländerbrüstungen als transparente und leichte Glaskonstruktion vorgesehen.	(✓)
A.7	IE3, IE7, IE12	Das Erdgeschoss wird als zweigeschossig angesehen. Es soll verhindert werden, dass im Erdgeschoss ein Mezzaningeschoss eingebaut werden kann.	Das Erdgeschoss gegen die stark frequentierte und befahrene Rheinfelderstrasse soll gewerblich genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Verkauf, Gewerbe etc.) bedarf einer erhöhten Raumhöhe. Der resultierende Sockelbau soll lesbar ausgestaltet werden. Die nachträgliche Realisierung eines Mezzaningeschosses ist im Rahmen der Quartierplanvorschriften nicht möglich. Einerseits wird die maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt, welche kein Mezzaningeschoss berücksichtigt. Andererseits wird eine maximale lichte Höhe des Sockelgeschosses festgelegt, welche kein Mezzaningeschoss zulässt.	(✓)
A.8	IE3	Die Höhe der Nutzungsdichte wird infrage gestellt. Es wird vorgeschlagen, die zulässige Nutzung um 15% zu reduzieren.	Durch die Reduktion der Gebäudeecke wurde die Bruttogeschossfläche um ca. 6% reduziert. Der geplante Neubau weist damit eine Bruttogeschossfläche von ca. 3'080 m <sup>2</sup> auf, was einer Ausnutzungsziffer von ca. 1.27, resp. 127% entspricht.	(✓)
B.1	IE1, IE2,	Die geschlossene Bauweise entlang der Rheinfelderstrasse sei beizubehalten.	Auf den Durchgang zum Schulhaus Scheuerrain wird verzichtet. Die dadurch entstehende Baulücke wird	✓

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; V = betrifft anderes Verfahren;  
K = Kenntnisnahme

	IE3, IE4, IE6, IE7, IE8, IE9		geschlossen. Die geschlossene Bauweise wird beibehalten.	
B.2	IE3	Auf die Vorgabe, wonach die Erdgeschossfassade als Sockelbau auszubilden sei, soll verzichtet werden. Stattdessen soll eine Auflage eingefügt werden, wonach der Gemeinderat, resp. von ihm bestimmte Fachpersonen, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens über die gestalterische Zulässigkeit befinden sollen.	Die bisherige Formulierung bezüglich der Ausbildung des Sockelbaus ist das Ergebnis aus zahlreichen Besprechungen und Weiterentwicklungen des Projekts zusammen mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Birsfelden. Ferner ist in den Sonderbauvorschriften bereits geregelt, dass die Fassadengestaltung und das Farbkonzept mit der Baueingabe der Bauverwaltung zur Beurteilung einzureichen sind. Der Inhalt, resp. die Konsequenz der gewünschten Formulierung ist bereits vorhanden.	(✓)
C.1	SE1, IE12	Die Erdgeschossflächen sollen anstelle einer Tankstelle mit Shop, soziale Einrichtungen, eine Kindertagesstätte oder Wohnungen beinhalten.	Bedingt durch die bestehende Lärmbelastung der Rheinfelderstrasse ist kein qualitativ gutes Wohnen im Erdgeschoss realisierbar. Ein Lärmschutznachweis für eine allfällige Wohnnutzung im Erdgeschoss ist schwer beizubringen. Zudem ist aufgrund der Einschätzung der Störfallvorsorge (Rheinfelderstrasse = Gefahrentransportgüterachse) Wohnnutzung entlang der Rheinfelderstrasse nicht angebracht. Im rückwärtigen Bereich der Parzelle konnte mittels Gutachten nachgewiesen werden, dass ruhige und auch sensitive Nutzungen wie Wohnungen in der geplanten Form (Lage der Ausgänge, gewerblicher Vorbau gegen die Rheinfelderstrasse etc.) realisiert werden können.	<b>K</b>
C.2	SE2	Der Nutzungsmix von Tankstelle mit Shop verbunden mit den geplanten Wohnungen wird infrage gestellt.	Bei unterschiedlichen zwischenzeitlich realisierten Objekten mit Tankstelle, Tankstellenshop und Mietwohnungen konnte erfolgreich aufgezeigt werden, dass ein Tankstellenshop innerhalb einer Überbauung sowohl für jüngere wie aber auch für ältere Bewohner durchaus als positiv und als einen Mehrwert erachtet wird. Moderne Tankstellen sind heute technisch dahingehend ausgereift, dass sowohl für die	<b>K</b>

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

			Bewohner wie auch auf das umliegende Umfeld nahezu keine Geruchemissionen austreten.	
C.3	IE3	Es wird gewünscht, dass mindestens ein Drittel der Wohnungen als Mietwohnungen zur Verfügung stehen sollen.	Die Wohnungen sind als Mietwohnungen geplant.	✓
C.4	IE3	Die gewerbliche Erdgeschossnutzung wird infrage gestellt, zumal sich die besagte Parzelle in einer Wohnzone befindet.	Die betroffene Parzelle ist geschichtlich gewachsen, rein gewerblich genutzt. Die aktuelle Bebauung beinhaltet einen Garagenbetrieb mit Verkaufsraum sowie eine Tankstelle mit Shop. Die geplante Bebauung ist unter Bezugnahme auf die unterschiedlichen umliegenden Rahmenbedingungen (angrenzende Lärmbelastete Rheinfelderstrasse, angrenzende Wohnzone, benachbarte Schule, Gefahrentransportachse Rheinfelderstrasse etc.) hinsichtlich dessen Nutzung in vertikaler und horizontaler Richtung geschichtet. An der gewerblichen Erdgeschossnutzung an der vorliegenden, hochfrequentierten Lage soll festgehalten werden.	<b>K</b>
C.5	IE4	Die Erdgeschossflächen sollen anstelle einer Tankstelle mit Shop, kulturelle Angebote, Schulen (z.B. Hochschule für Robotik), Ideenfabriken und dgl. beinhalten.	Der Bauherrschafft liegen keine konkreten dahingehenden Mietinteressenten vor. Die Realisierung von zusätzlichen Dienstleistungsflächen wurde im aktuellen Marktumfeld als nicht zielführend angesehen. Weitere Bemerkungen bezüglich Lagequalität siehe Punkt C.1	<b>K</b>
C.6	IE5	Die Erdgeschossfläche soll einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.	Es wurden unterschiedliche Nutzungen geprüft. Dienstleistungsflächen oder dgl. werden am vorliegenden Standort als schwierig erachtet. Für Verkaufsgeschäfte besteht die Problematik, dass diese einerseits überregionale Kunden anziehen und dadurch im Gegensatz zu Tankstellen, welche vom ohnehin vorbeifahrenden Verkehr profitieren, zusätzlich Verkehr verursachen können, ein adäquater Parkplatznachweis nur schwer mit einer Autoeinstellhalle gedeckt werden könnte, resp. die Ausdehnung der besagte Parzelle schlicht zu klein wäre.	<b>K</b>
C.7	IE12	Es soll keine Gewerbenutzung zugelassen werden.	Siehe Punkt C.1 – C.6	<b>K</b>

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren;  
**K** = Kenntnisnahme

		Allfällige Änderungen der bestehenden Bauten sollen nur im Rahmen des Bau- und Zonenreglements zulässig sein.		
D1.1	SE1, SE2, IE5, IE6, IE7, IE12	Es wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Betankungsplätze und den Tankstellenshop erhöht werde.	Es ist festzuhalten, dass es sich bei Tankstellen nicht um sogenannte „Verkehrserzeuger“ handelt. Tankstellen werden an Standorten wie dem vorliegenden positioniert, um vom ohnehin vorbeifahrenden Verkehr zu profitieren.	<b>K</b>
D1.2	SE1, SE2	Es wird befürchtet, dass das Verkehrsaufkommen durch zusätzliche Wohnungen erhöht werde.	Die Auswirkungen der Wohnungen auf das Verkehrsaufkommen sind marginal. Der Neubau profitiert zudem von einer sehr guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr.	<b>K</b>
D1.3	SE1, SE2	Es wird befürchtet, dass es zu zusätzlichen Konflikten zwischen der Tramlinie und dem Individualverkehr kommen wird.	Der Mehrzweckstreifen im Bereich der Rheinfelderstrasse wird bereits heute für die Erschliessung der unterschiedlichen Parzellen und Nutzungen entlang der Rheinfelderstrasse genutzt. Im Verkehrsgutachten zum Quartierplan werden die unterschiedlichen Manöver in Bezug auf die vorliegenden Verkehrszahlen untersucht und als unproblematisch erachtet. Das kantonale Tiefbauamt unterstützt das entsprechende Gutachten, lässt sich jedoch offen, den linksabbiegenden Verkehr bei sich ändernden Verhältnissen oder infolge eines zunehmenden Verkehrsaufkommens zu unterbinden. Unabhängig vom vorliegenden Quartierplanverfahren steht die Gemeinde in Kontakt mit dem Kanton, um zusätzliche Verbesserungen vorzunehmen.	(✓)
D1.4	SE1	Die Rheinfelderstrasse soll im Bereich des geplanten Bauvorhabens auf Tempo 30 km/h reduziert werden.	Bei der Rheinfelderstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Hoheit über das Kantonsstrassennetz liegt beim kantonalen Tiefbauamt. Ein Umbau oder eine Anpassung der Rheinfelderstrasse ist nicht Gegenstand des vorliegenden Quartierplans. Unabhängig vom vorliegenden Quartierplanverfahren steht die Gemeinde in Kontakt mit dem Kanton, um zusätzliche Verbesserungen vorzunehmen.	<b>V</b>
D1.5	IE4,	Die Verkehrssicherheit im Bereich der	Bei der Rheinfelderstrasse handelt es sich um eine	<b>V</b>

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

	IE5, IE12	Rheinfelderstrasse sei nicht gegeben (fehlende Übersicht, Rotlichtschaltschema Tram, Missachtung Rotlicht, überfahren von abgesenkten Trottoirs etc.).	Kantonsstrasse. Die Hoheit über das Kantonsstrassennetz liegt beim kantonalen Tiefbauamt. Ein Umbau oder eine Anpassung der Rheinfelderstrasse ist nicht Gegenstand des vorliegenden Quartierplans. Unabhängig vom vorliegenden Quartierplanverfahren steht die Gemeinde in Kontakt mit dem Kanton, um zusätzliche Verbesserungen vorzunehmen.	
D1.6	IE4	Die Abgrenzung der Fahrbahn zur Tramlinie sollte mittels durchzogener Sicherheitslinie abgetrennt werden.	Bei der Rheinfelderstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Hoheit über das Kantonsstrassennetz liegt beim kantonalen Tiefbauamt. Die Gemeinde hat mit dem Kanton zusätzliche Verbesserung der Strassenmarkierungen im Bereich des Knotens Rheinfelderstrasse – Wartenbergstrasse geprüft. Eine entsprechende Anpassung wird gesondert vom vorliegenden Quartierplan umgesetzt.	<b>V</b>
D1.7	IE4	Es sollen optisch markierte Verkehrsinseln bei, hinter und vor dem Fussgängerstreifen bei der Ampel Rheinfelderstrasse aufgestellt werden.	Bei der Rheinfelderstrasse handelt es sich um eine Kantonsstrasse. Die Hoheit über das Kantonsstrassennetz liegt beim kantonalen Tiefbauamt. Verkehrsinseln sind nicht möglich, da die zwischen den Geleisen und im Strassenraum kein ausreichender Platz vorhanden ist.	<b>K</b>
D1.8	IE5, IE12	Das Verkehrsaufkommen auf der Rheinfelderstrasse stelle ein Problem dar. Insbesondere werde die Kantonsstrasse als Ausweichroute zur Autobahn verwendet.	Das Verkehrsaufkommen auf der Rheinfelderstrasse wird gemäss Verkehrsgutachten durch die zukünftige Nutzung des QP-Perimeters nicht wesentlich erhöht. Auf die Nutzung der Kantonsstrasse als Ausweichroute zur Autobahn hat der Quartierplan keinen Einfluss.	<b>K</b>
D2.1	SE1	Dem Fusszugang ab den beidseitigen Trottoirs der Rheinfelder- und Wartenbergstrasse zum Schulhaus Scheuerrain sei grosse Wichtigkeit beizumessen.	Der Fusszugang vom Trottoir Rheinfelderstrasse zum Schulhaus Scheuerrain wurde aus dem Quarterplan gestrichen.	✓
D2.2	SE1, IE1, IE2, IE6, IE7, IE8, IE9	Die direkte Fusswegverbindung zwischen Rheinfelderstrasse und Schulhaus Scheuerrain wird als unnötig und gefährlich angesehen.	Die direkte Fussgängerverbindung wurde als zusätzliche sichere Wegverbindung seitens der Bau- und Planungskommission gewünscht. Der Fussgängerfluss und die entsprechenden Übergänge (Fussgängerstreifen) wurden erneut untersucht. Auf den Durchgang und die direkte Fussgängerverbindung wird verzichtet. Die durch eine allfällige Fussgängerverbindung entstehende Baulücke	✓

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

			entsteht demnach nicht.	
D2.3	SE1	Der Unterstand beim Schulhaus Scheuerrain soll entfernt damit der Pausenhof für nächtliche Aktivitäten von Jugendlichen uninteressant wird.	Der Pausenplatz des Schulhauses Scheuerrain ist nicht Gegenstand des vorliegenden Quartierplanverfahrens. Es können im vorliegenden Verfahren keine diesbezüglichen Regelungen vorgenommen werden.	<b>V</b>
E.1	SE1, IE1, IE2, IE6, IE7, IE8, IE9	Die direkte Fusswegverbindung zwischen Rheinfelderstrasse und Schulhaus Scheuerrain wird als unnötig und gefährlich angesehen.	Die direkte Fussgängerverbindung wurde als zusätzliche sichere Wegverbindung seitens der Bau- und Planungskommission gewünscht. Der Fussgängerfluss und die entsprechenden Übergänge (Fussgängerstreifen) wurden erneut untersucht. Auf den Durchgang und die direkte Fussgängerverbindung wird verzichtet. Die durch eine allfällige Fussgängerverbindung entstehende Baulücke entsteht demnach nicht.	✓
E.2	IE1, IE2, IE3, IE7,	Der zusätzliche Fussweg zwischen Rheinfelderstrasse und Schulhaus Scheuerrain wird als unnötig angesehen, da die Kinder vom Hardhügel über den Zebrastreifen bei der Wartenbergstrasse laufen oder weiter unten via Salinenstrasse den sicheren Schulweg wählen.	Auf den Durchgang und die direkte Fussgängerverbindung wird verzichtet. Die durch eine allfällige Fussgängerverbindung entstehende Baulücke entsteht demnach nicht.	✓
F.1	SE1, IE1, IE3, IE4, IE5, IE6, IE7, IE8, IE9, IE12	Es wird eine erhöhte Lärmbelästigung durch die geplante Tankstelle mit Shop an Randzeiten und an den Wochenenden erwartet.	Entgegen den angebrachten Befürchtungen ist kein 24h Betrieb vorgesehen. Es obliegt der Bewilligungsbehörde im Rahmen eines künftigen Baugesuchs die Öffnungszeiten einzuschränken. Üblich ist 06:00 bis 22:00 Uhr. Die Lärmemissionen wurden in einem separaten Lärmgutachten berechnet. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte wurde nachgewiesen und durch die kantonalen Amtsstellen geprüft und als korrekt befunden. Im Bereich der gedeckten Tankstelle werden zudem schallabsorbierende Materialien verwendet um die Emissionen zusätzlich zu reduzieren.	<b>K</b>
G.1	SE1, IE7, IE8, IE9, IE11	Die Lärmbelästigung durch Jugendliche am Abend und an den Wochenenden ab dem Pausenplatz und dem Unterstand beim Schulhaus Scheuerrain wird beanstandet.	Der Pausenplatz des Schulhauses Scheuerrain ist nicht Gegenstand des vorliegenden Quartierplanverfahrens. Es können im vorliegenden Verfahren keine diesbezüglichen Regelungen vorgenommen werden.	<b>V</b>

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

G.2	SE1, IE7, IE8, IE9	Die direkte Fusswegverbindung zwischen Rheinfelderstrasse und Schulhaus Scheuerrain wird bezüglich nächtlichen Aktivitäten von Jugendlichen (Alkoholkonsum und dgl.) als ungeeignet empfunden. Zudem wird befürchtet, dass der rückwärtige Spielbereich der Überbauung dadurch von Jugendlichen mangels öffentlichen Aufenthaltsorts zweckentfremdet wird.	Auf den Durchgang und die direkte Fussgängerverbindung wird verzichtet. Die durch eine allfällige Fussgängerverbindung entstehende Baulücke entsteht demnach nicht.	✓
H.1	IE7, IE8, IE12	Es wird ein Referenzmass des umliegenden Terrains gewünscht. Im Erdgeschoss seien zwei Geschosse realisierbar.	Ein entsprechendes Referenzmass sowie zusätzliche Höhenangaben wurden zwecks besserer Lesbarkeit in die Pläne aufgenommen. Das Erdgeschoss gegen die stark frequentierte und befahrene Rheinfelderstrasse soll gewerblich genutzt werden. Eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Verkauf, Gewerbe etc.) bedarf einer erhöhten Raumhöhe. Der resultierende Sockelbau soll lesbar ausgestaltet werden. Die nachträgliche Realisierung eines Mezzaningeschosses ist im Rahmen der Quartierplanvorschriften nicht möglich. Einerseits wird die maximal zulässige Bruttogeschossfläche festgelegt, welche kein Mezzaningeschoss berücksichtigt. Andererseits wird eine maximale lichte Höhe des Sockelgeschosses festgelegt, welche kein Mezzaningeschoss zulässt.	✓
I.1	E12	Allfällige Verträge über Mehrwertabgaben oder Mietverträge (Tagesstrukturen) sind vor der abschliessenden Beschlussfassung öffentlich zugänglich zu machen.	Der öffentliche QP-Vertrag regelt u.a. die Höhe des zu entrichtenden Infrastrukturbeitrages und wird dem Beschlussantrag beigelegt. Der Vertrag über die zukünftige Anmietung der EG-Flächen und Garten für die Nutzung als Tagedstruktur/Kita ist ein privatrechtlicher Vertrag zwischen den Parteien.	(✓)
J.1	IE3	Die Bestimmung für die Fremdvermietung von Parkplätzen soll angepasst werden.	Die entsprechende Bestimmung wurde infolge Auflage des kantonalen Tiefbauamts ersatzlos gestrichen.	✓
J.2	IE3	Im Erdgeschoss soll auf die Nutzung von Parkplätzen im Gebäude verzichtet werden.	An der Tankstellennutzung und der erforderlichen Anzahl Kundenparkplätze wird festgehalten.	K
J.3	IE10	Die Anzahl Parkplätze sei ungenügend. Das Parkplatzkonzept sei zu überarbeiten.	Die Anzahl Wohnungen wurden durch das Entfallen des 5. Obergeschosses von 27 auf neu 25 reduziert. Die gemäss Bau- und Zonenreglement erforderliche Anzahl	✓

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; V = betrifft anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

			Autoabstellplätze beträgt für das vorliegende Projekt 47 Autoabstellplätze. Das Parkplatzangebot wurde erweitert. Gemäss überarbeiteter Planung weist das Projekt Total 54 Autoabstellplätze auf. Davon sind 38 Parkplätze für Bewohner und deren Besucher reserviert. 16 Parkplätze (inkl. 8 Betankungsplätze) dienen dem Tankstellenshop).	
K.1	SE1, IE3, IE6, IE7, IE9	Die Begrünung des Projekts wird als zu gering angesehen. Die Einhaltung der Grünflächenziffer wird hinterfragt.	Das geplante Projekt weist mit den ebenerdigen Grünflächen sowie den Gartenterrassen eine Grünflächenziffer von über 45% auf. Werden zusätzlich die begrünten Dachflächen gemäss Art. 22 des Zonenreglements der Gemeinde Birsfelden angerechnet, resultiert eine Grünflächenziffer von ca. 65%. Die erforderliche Grünflächenziffer von 45% wird mit 65% um fast 50% übertroffen. Zur detaillierteren Regelung der Vegetation des rückwärtigen Spielbereichs wurde eine zusätzliche Formulierung in die Quartierplanvorschriften aufgenommen.	(✓)
K.2	IE3	Der Pausenplatz des Schulhauses sei gartenbaulich von der neuen Überbauung abzugrenzen.	Auf den Durchgang und die direkte Fussgängerverbindung zum Schulhaus Scheuerrain wird verzichtet. Die gartenbaulichen Trennelemente wurden entsprechend angepasst. Durch das Entfallen des Durchgangs resultieren zusätzliche, nutzbare Freiflächen.	✓
K.3	IE3, IE6, IE9	Im rückwärtigen Spielbereich sollen zusätzliche Hochstammbäume vorgeschrieben werden.	Es wurde eine zusätzliche Bestimmung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen, wonach kronenbildende Hochstammbäume als Beschattungselemente vorzusehen sind.	✓
K.4	IE3	Die Vorgabe, wonach die Bepflanzung und Bestockung mit „einheimischen, standortgemässen Arten“ vorzusehen sei, soll gestrichen werden, da die Auswahl von resistenten Pflanzen immer eingeschränkter werde.	An der Verwendung von einheimischen, standortgemässen Arten soll festgehalten werden. Insbesondere wird eine entsprechende Bepflanzung und Bestockung durch die kantonalen Amtsstellen vorgeschrieben.	K
L.1	IE3	Die rückwärtige Notfallerschliessung habe vollständig von der Wartenbergstrasse her zu erfolgen.	Nebst den strassenseitigen Zugängen und Stellplätzen ist die Zufahrt für Notfallfahrzeuge zum rückwärtigen Bereich neu über die Wartenbergstrasse vorgesehen. Die Einstellhallendecke wird in diesem Bereich befahrbar (22 Tonnen) ausgebildet. Die Zufahrt erfolgt südseitig	✓

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; V = betrifft anderes Verfahren; K = Kenntnisnahme

			zwischen dem Sockelbau und der Autoeinstellhallenrampe. Die Zufahrt hat eine minimale Breite von 3.50 Meter aufzuweisen.	
M.1	IE3	Die Bestimmung bezüglich des Lärmschutzes sei dahingehend anzupassen, dass für den rückwärtigen Bereich die Empfindlichkeitsstufe II gelte.	Die betroffene Parzelle befindet sich in der Wohnzone W3 wobei die Empfindlichkeitsstufe III gilt. Dasselbe gilt für die umliegenden Parzellen. Eine Inselartige Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe wird als nicht zielführend und nicht bewilligungsfähig erachtet.	<b>K</b>
M.2	IE7	Die Definition der Erdgeschossnutzung soll von „mässig störendem Gewerbe“ auf „nicht störendes Gewerbe“ angepasst werden.	An der zur Rheinfelderstrasse ausgerichteten Erdgeschossnutzung mit einer Tankstelle mit Shop soll festgehalten werden. Eine Anpassung der Emissionsvorgaben auf „nicht störendes Gewerbe“ ist diesbezüglich, wie aber auch unter Bezugnahme auf die stark vorbelastete Rheinfelderstrasse nicht zielführend.	<b>K</b>

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

### 3 BESCHLUSSFASSUNG MITWIRKUNGSBERICHT

Dieser Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Birsfelden

am \_\_\_\_\_ verabschiedet.

Birsfelden, den \_\_\_\_\_

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren; **K** = Kenntnisnahme

Der Gemeindepräsident

- 15 -

Der Gemeindeverwalter

✓ = Anliegen berücksichtigt; (✓) = Anliegen teilweise berücksichtigt; – = Anliegen nicht berücksichtigt; **V** = betrifft anderes Verfahren;  
**K** = Kenntnisnahme