

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

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

Planungsbericht (orientierend)

vom 05.08.2015, rev. 11.11.2016, rev. 16.06.2017, rev. 09.09.2017

Inhaltsverzeichnis:

1. Ausgangslage und Ziele	Seite 3
2. Lage und Standort	Seite 4
3. Städtebauliche Situation	Seite 5
4. Überbauungskonzept	Seite 7
5. Nutzung und Nutzungsdichte	Seite 9
6. Spiel, Freizeit- und Grünflächen	Seite 10
7. Erschliessung, Parkierung und öffentlicher Verkehr	Seite 10
8. Störfallvorsorge	Seite 11
9. Hindernisfreies Bauen	Seite 12
10. Brandschutz	Seite 12
11. Entwässerung	Seite 13
12. Lärmschutz	Seite 13
13. Energie	Seite 13
14. Zusammenfassung und Fazit	Seite 14

Anhang (orientierend)

Anhang 1	Übersicht Projektoptionen vom 05.08.2015
Anhang 2	Übersicht Volumenvarianten vom 06.10.2016
Anhang 3	Berechnungsgrundlage Richtprojekt vom 16.06.2017
Anhang 4.1	Lärmschutzgutachten Strassenlärm, Zeugin Bauberatungen AG vom 18.05.2017
Anhang 4.2	Lärmschutzgutachten Betriebslärm, Zeugin Bauberatungen AG vom 21.04.2017
Anhang 5	Verkehrsgutachten B+S Ingenieure AG vom 16.06.2017
Anhang 6	Risikobericht – Einfluss des Quartierplans auf die Störfallrisiken EBP Schweiz AG vom 16.06.2017

1. Ausgangslage und Ziele

Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 707 liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Birsfelden in der dreigeschossigen Wohnzone W3. Das Areal ist im Norden durch die stark befahrene Rheinfelderstrasse und im Osten durch die Wartenbergstrasse begrenzt. Südlich grenzt das Areal an den rückwärtigen Bereich des Schulhauses Scheuerrain. Im Westen grenzt eine geschlossene reihenhausartige Bebauung an das Grundstück. Das Gebiet ist geschichtlich gewachsen und wird gewerblich genutzt. Die heutige Bebauung besteht aus einer Tankstelle sowie einer Autogarage mit Lagernutzung. Der Umschwung wird heute als Verkehrsweg sowie als Abstell- und Umschlagplatz genutzt. Die Tankstelle und der Garagenbetrieb sind direkt ab der Rheinfelderstrasse erschlossen. Die rückwärtigen Einrichtungen und die Anlieferung erfolgen ab der Wartenbergstrasse.



Ziele

Es ist beabsichtigt ein Überbauungsprojekt mit unterschiedlichen Nutzungen unter Berücksichtigung der nutzungsspezifischen Ansprüche zu realisieren. Das Neubauprojekt soll auf die unterschiedlichen, je nach Richtung und Ebene, angrenzenden Gegebenheiten (öffentlich vs. privat, Strassenraum vs. Freiflächen etc.) eingehen. Im Vordergrund soll dabei die Ausrichtung der jeweiligen Nutzung und eine optimale Besonnung sowie Belichtung der Wohnungen in den Obergeschossen unter Berücksichtigung der lärmtechnischen Anforderungen gegenüber der Rheinfelderstrasse stehen.

Es soll eine der prominenten Lage eingangs Birsfelden und dem städtischen, sehr gut erschlossenen Standort entsprechend dichte Bebauung realisiert werden.

Mit der geplanten Erdgeschossnutzung soll dem Bedarf eines kleinen Nahversorgers (Tankstellenshop) und der möglichen Kindertagesstätte als Übergang zum angrenzenden Schulhaus Rechnung getragen werden. In den abgesetzten und gestaffelten Obergeschossen soll eine dem Standort angemessene Wohnnutzung entstehen.

2. Lage und Standort

Quartierplanperimeter	Der Quartierplanperimeter umfasst die Parzelle Nr. 707 im Halte von 2'411m ² und den angrenzenden Strassenraum.
Zonenzugehörigkeit	Die Parzelle Nr. 707 befindet sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Birsfelden in der dreigeschossigen Wohnzone W3.
Lage	Das Quartierplangebiet befindet sich im Osten der Gemeinde Birsfelden. Gefolgt von den zurückversetzten, bestehenden 6-7 geschossigen Gebäuden (Quartierplan Hard) bietet sich das heute zweigeschossig bebaute Quartierplangebiet zur architektonischen Akzentuierung des Eingangs zum Gemeindegebiet an. Das Areal ist zweiseitig von Strassen (Rheinfelderstrasse und Wartenbergstrasse) umgeben. Südlich grenzt das Areal gegen den rückwärtigen Bereich des Schulhauses Scheuerrain. In Richtung Südwesten öffnet sich das Areal gegen die strassenabgewandten qualitätsvollen Gartenanlagen der angrenzenden Bebauungen.



Topographie	Der Quartierplanperimeter kann grundsätzlich als eben bezeichnet werden. Die Niveaus der angrenzenden Strassen (Rheinfelderstrasse und Wartenbergstrasse) und Parzellen differieren dabei um bis zu ca. 0.80 Meter.
-------------	---

3. Städtebauliche Situation

Projektoptionen

Zur Evaluierung der städtebaulichen Grundvarianten wurde ein interner Studienauftrag durchgeführt, woraus die folgenden Projektansätze hervorgegangen sind und mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Birsfelden analysiert und besprochen wurden (siehe auch Anhang 01).

Projektvariante A

Ursprünglich

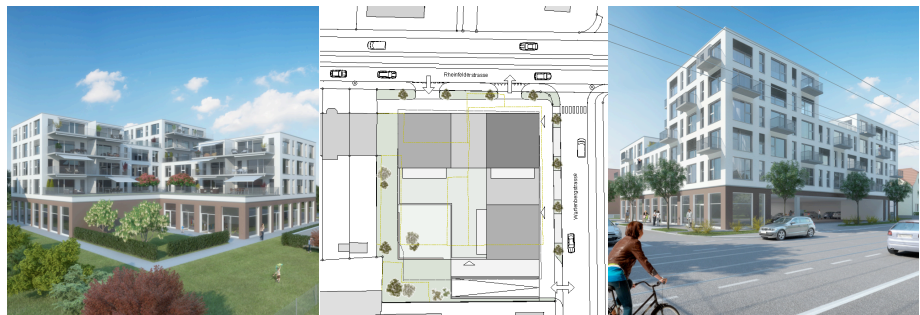
Baurechtliche Kerndaten: Bruttogeschossfläche ca. 3'600m² / AZ ca. 1.50

Nutzung: 24 Wohnungen, Tankstelle mit Shop, 34 Einstellhallenparkplätze

Effektiv

Baurechtliche Kerndaten: Bruttogeschossfläche ca. 3'080m² / AZ ca. 1.27

Nutzung: 25 Wohnungen, Tankstelle mit Shop, KITA, 35 Einstellhallenparkplätze



Projektvariante B

Baurechtliche Kerndaten: Bruttogeschossfläche ca. 3'200m² / AZ ca. 1.33

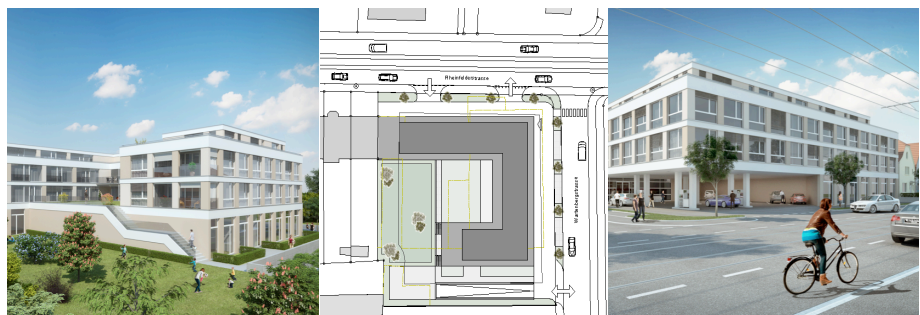
Nutzung: 18 Wohnungen, Tankstelle mit Shop, 26 Einstellhallenparkplätze



Projektvariante C

Baurechtliche Kerndaten: Bruttogeschossfläche ca. 3'000m² / AZ ca. 1.25

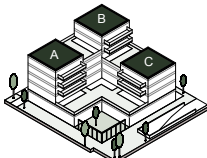
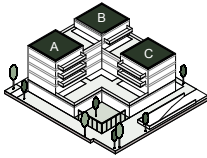
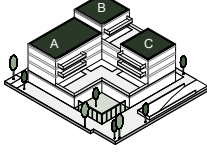
Nutzung: 18 Wohnungen, Tankstelle mit Shop, 26 Einstellhallenparkplätze



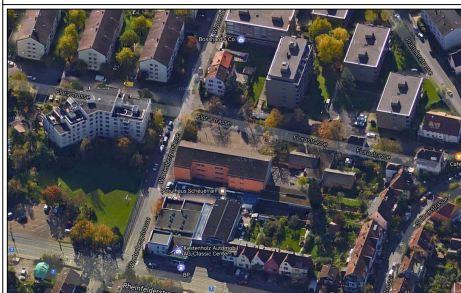
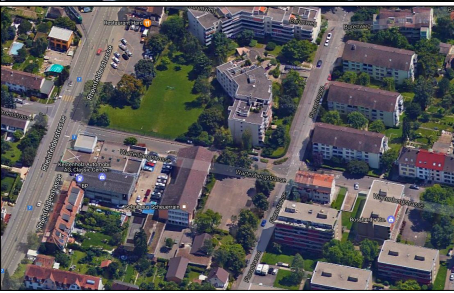
Daraus resultierend wurde aus folgenden Gründen zusammen mit der Gemeinde Birsfelden beschlossen, die Variante A weiter zu bearbeiten:

- Städtebauliches Erscheinungsbild (Kopfbau, Staffelung und Gliedrigkeit)
- Wohnqualität der Obergeschossnutzungen (Lärm, Besonnung, Belichtung etc.)
- Berücksichtigung der angrenzenden Gegebenheiten (Strasse, rückwärtiger Bereich)

Bearbeitung Variante A Im Rahmen der Weiterbearbeitung und Verfeinerung der Projektvarianten A wurden zusätzliche Untervarianten gemäss Anhang 2 ausgearbeitet.

WOHN- UND GESCHÄFTSÜBERBAUUNG MIT TANKSTELLE UND SHOP, RHEINFELDERSTRASSE 38-42, 4127 BIRSFELDEN (PARZELLE NR. 707)			
ANHANG 2 - ÜBERSICHT VOLUMENVARIANTEN (BESPRECHUNGSGRUNDLAGE BAU- UND PLANUNGSKOMMISSION BIRSFELDEN VOM 17.10.2016)			
Ausgangslage - Gemäss Quartierplanentwurf und Richtprojekt vom 15.02.2016 - Total 29 Wohnungen - Bruttogeschossfläche ca. 3'420 m ² - Ausnutzungsziffer ca. 1.42			
Variante 1 "reduziertes Volumen (-)" - Reduktion Eckbau "B" um 1 Geschoss - Verlust 2 Wohnungen - Neu Total 27 Wohnungen - Bruttogeschossfläche ca. 3'240 m ² - Ausnutzungsziffer ca. 1.34			
Variante 2 "reduziertes Volumen (-)" - Reduktion Eckbau "B" um 1 Geschoss - Reduktion Baubereich "A" um 1 Geschoss - Verlust 4 Wohnungen - Neu Total 25 Wohnungen - Bruttogeschossfläche ca. 3'060 m ² - Ausnutzungsziffer ca. 1.27			
OBJEKT NR.: E1311	DATUM: 06.10.2016 / BE	FORMAT: A3	MASSSTAB: -
ARCHITEKTURBÜRO E. BORNAND FH/SIA/MAS Real Estate THUNSTRASSE 115, 3006 BERN, TEL. 031 / 351 91 91, FAX 031 / 351 91 81, E-MAIL info@bornand-arch.ch			

Die vorliegende städtebauliche Disposition und die entsprechende Volumetrie ist das Ergebnis der Prüfung und Beurteilung unterschiedlicher Bebauungsmöglichkeiten welche zusammen mit der Bau- und Planungskommission der Gemeinde Birsfelden im Verlauf der Jahre 2015, 2016 und 2017 diskutiert und bearbeitet wurden. Das geplante Volumen soll einen städtebaulichen Akzent und einen entsprechenden Impuls eingangs Birsfelden setzen. Die Höhenabstufung und Gliederung wurde dabei so gewählt, dass einerseits die Körnigkeit des Umfelds aufgenommen wird und andererseits auf die derzeit direkt angrenzenden Bauten Rücksicht genommen wird.

WOHN- UND GESCHÄFTSÜBERBAUUNG MIT TANKSTELLE UND SHOP, RHEINFELDERSTRASSE 38-42, 4127 BIRSFELDEN (PARZELLE NR. 707)			
BEILAGE 1 - ÜBERSICHT UMFELD			
			
			
OBJEKT NR.: E1311	DATUM: 16.03.2017 / BE	FORMAT: A4	MASSSTAB: -
ARCHITEKTURBÜRO E. BORNAND FH/SIA/MAS Real Estate THUNSTRASSE 115, 3006 BERN, TEL. 031 / 351 91 91, FAX 031 / 351 91 81, E-MAIL info@bornand-arch.ch			

Das Projekt wies gemäss Auflage zum Mitwirkungsverfahren einen 4-geschossigen Hauptbau mit einem 6-geschossigen Hochpunkt gegen die Rheinfelderstrasse auf. Einzelne Mitwirkungseingaben beschrieben das geplante Projekt als 7-geschossigen Neubau und das umliegende Umfeld als Bebauung mit 2- bis 3-geschossigen Bauten. Seitens der Projektverfasser und der Bau- und Planungskommission wird das Umfeld mit dem angrenzenden Schulhaus, der 6- bis 7-geschossigen Gebäudegruppen östlich der Wartenbergstrasse, der 4- bis 5-geschossigen Gebäudegruppen südlich der Florastrasse und der angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser als sehr unterschiedlich und geschichtlich gewachsen empfunden.

Gemäss den Eingaben zum Mitwirkungsverfahren wird der Eckbau als zu hoch, resp. zu wuchtig wahrgenommen. Die Gliederung und Ausprägung der unterschiedlichen Hochpunkte wurde bereits anlässlich diverser früherer Bau- und Planungskommissionssitzungen besprochen (vgl. auch Varianten gemäss Anhang 2). Obschon sich die Bau- und Planungskommission stets für einen markanten Eckpunkt ausgesprochen hat, wurde entschieden, den Eckpunkt um ein Geschoss zu reduzieren.

4. Überbauungskonzept

Konzept

Die Überbauung besteht aus einem gewerblich genutzten Sockelbau, welcher sich entsprechend den jeweiligen Nutzungen einerseits gegen die Rheinfelderstrasse mit der öffentlichen Nutzung des Nahversorgers (Tankstellenshop), der Tankstelle und andererseits mit der geplanten Nutzung einer Kindertagesstätte gegen den rückwärtigen und ruhigeren Schulbereich öffnet.

Die für Wohnnutzung geplanten Obergeschosse bilden in einer ersten Bautiefe einen Rücken gegen die lärmbelastete Rheinfelderstrasse und öffnen sich gestaffelt gegen den rückwärtigen, südwestlichen Grünbereiche. Die Obergeschoss-volumen wurden der rückwärtigen Quartierstruktur angepasst. Demnach staffelt sich die Gebäudehöhe entlang der Wartenbergstrasse vom Akzent als Eingang des Gemeindegebiets zum dahinterliegenden Wohnquartier. Entlang der Rheinfelderstrasse soll die typologisch geschlossene Bauweise übernommen, jedoch in den Obergeschossen volumetrisch aufgelöst werden.



Durch die Definition der Baufelder und der Zwischenbereiche sowie der Anhebung der Wohnnutzung über den öffentlich zugänglichen Sockelbau wird eine horizontale und vertikale Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen festgelegt.



Der seitens der Bau- und Planungskommission gewünschte direkte Durchgang von der Rheinfelderstrasse zum Schulhaus Scheuerrain wurde im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens von den Anwohnern als nachteilig beurteilt. Die entsprechende Baulücke wurde als Folge daraus mit einem eingeschossigen Sockelbau geschlossen. Dadurch kann der rückwärtige Grünbereich lärmtechnisch mit einer geschlossenen Bebauung gegen die Rheinfelderstrasse optimal geschützt werden.



5. Nutzung und Nutzungsdichte

Nutzung allgemein	Dem geschichtlich gewachsenen Areal liegt eine gewerbliche Nutzung zugrunde. Das Sockelgeschoss soll dem gut frequentierten Standort an der Einfallsachse von Birsfelden Rechnung tragen und auch künftig gewerblich attraktiv genutzt werden können. Ein Garagen- oder Lagerbetrieb ist künftig nicht mehr vorgesehen. Ein Tankstellenshop als Nahversorger mit ca. 4 Zapfsäulen (8 Betankungsplätzen) soll im Bereich der Rheinfelderstrasse in das Neubauprojekt integriert werden. Abgesondert von der strassenseitigen Nutzung soll im Sockelgeschoss zusätzlich eine Kindertagesstätte oder eine Dienstleistungsfläche (z.B. Spitex oder ähnliches) integriert werden können. In den Obergeschossen sind Wohnungen vorgesehen welche vom gut erschlossenen Standort, verbunden mit einer strassenabgewandten Ausrichtung gegen Südwesten, profitieren sollen.
Baubereich Sockelbau	Im Sockelbau sollen mässig störende Gewerbe-, Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie eine Tankstelle mit Tankstellenshop im Rahmen der zulässigen Fahrten sowie die dazugehörenden Besucher- und Kundenparkplätze realisiert werden. Wohnungen im Erdgeschoss an der stark befahrenen Rheinfelderstrasse werden ausgeschlossen. Eine alternative Verkaufsnutzung im Erdgeschoss wurde geprüft. Da im Gegensatz zur geplanten Tankstelle mit Shop anderweitige Verkaufsnutzungen einen erheblichen Parkplatzbedarf auslösen würden und solche Verkaufseinheiten (Fachmärkte oder Detailhandel mit entsprechendem Sortiment) auf ein überregionales Publikum ausgerichtet sind, wobei mit einer Verkehrszunahme zu rechnen wäre, verworfen.
Baubereich A, B und C	In den Obergeschossen sollen Wohnnutzungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen werden.
Baubereich Zwischenbau	Analog Baubereiche A, B und C
Wohnungen	Gemäss Richtprojekt ist die Realisierbarkeit von 25 Mietwohnungen (2.5 bis 4.5-Zimmerwohnungen) nachgewiesen. Je nach beabsichtigtem Nutzungskonzept sind ebenso maisonettartige Wohnungen, welche sich z.B. mit einer Erschliessung in jeweils jedem zweiten Geschoss, über die unterschiedlichen attraktiven privaten Aussenbereiche (Dachgärten auf dem Sockelgeschoss, grosse Balkone und Dachterrassen) verteilen, denkbar. Die Wohnungen sind als Mietwohnungen geplant. Eine Übersicht des geplanten Wohnungsmix kann der Aufstellung im Anhang 3 sowie dem detaillierten Richtprojekt entnommen werden.
Parkierung	Es ist eine Autoeinstellhalle mit 27 Parkplätzen für die Mieter und 8 Besucherparkplätzen vorgesehen. Weitere 3 Besucherparkplätze sind im Bereich der Wartenbergstrasse vorgesehen. Im Bereich der Tankstelle stehen zusätzlich 8 Kundenparkplätze und 8 Betankungsplätze zur Verfügung.
Nutzungsdichte	Das Mass der Nutzung wird durch die baubereichsbegrenzenden Baulinien sowie durch eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche definiert. Das dem Standort entsprechende und verträgliche Nutzungsmass wurde anhand von diversen Projektstudien eruiert und im Quartierplan festgehalten. Die geplante Überbauung weist bei einer zugrundeliegenden Parzellenfläche von 2'411m ² und einer maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von neu 3'080m ² (vormals 3'240m ²) eine maximale Ausnutzungsziffer von ca. 1.27 auf.

6. Spiel, Freizeit- und Grünflächen

Konzept	Die allgemeinen Spiel- und Freizeitbereiche sind auf der rückwärtigen, von den anliegenden Strassen abgewandten, Seite vorgesehen. Deren Fläche hat gemäss separater Berechnung im Anhang 3 mindestens Total 367m² zu betragen. Effektiv sind gemäss Richtprojekt ca. 560m² vorgesehen. Sämtliche Anlagen können von den jeweiligen Treppenhauskernen über Fusswege erreicht werden. Nebst den gesetzlich geforderten Spiel- und Freizeitbereichen verfügen sämtliche Wohnungen über grosszügige Balkone, Garten- und oder Dachterrassen. Der detaillierte Nachweis der gedeckten Spiel- und Aufenthaltsflächen erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
Grünflächen	Die gemäss Zonenreglement der Gemeinde Birsfelden erforderliche Grünfläche beträgt 45%. Das vorliegende Projekt erfüllt bereits mit den ebenerdigen Grünflächen von ca. 760m² und den privaten Gartenterrassen über dem Sockelgeschoss von ca. 310m² die erforderliche Grünflächenziffer. Gemäss Art. 22 des Zonenreglements der Gemeinde Birsfelden können zusätzlich begrünte Dachflächen an die Grünflächenziffer angerechnet werden, woraus sich eine effektive Grünflächenziffer von ca. 65%, resp. 20% über den Vorgaben gemäss Zonenreglement ergibt.
Umgebungsgestaltung	Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und bewilligen zu lassen. Für die Konkretisierung der entsprechenden Umgebungsplanung soll die Broschüre „Naturnahe Gärten attraktiv gestalten“ (Download: https://www.baselland.ch/Naturnahe-Gartengestaltung.320105.0.html) berücksichtigt werden.

7. Erschliessung, Parkierung, öffentlicher Verkehr

Einstellhalleneinfahrt	Für die Erschliessung der Autoeinstellhalle wurden zusammen mit einem Verkehrsingenieur unterschiedliche Varianten geprüft. Eine Erschliessung der Autoeinstellhalle im nordwestlichen Bereich der Parzelle ab der Rheinfelderstrasse wurde aufgrund eines allfälligen Rückstaus auf die Hauptstrasse sowie der schlechten Sichtverhältnisse für ausfahrende Fahrzeuge gegen die benachbarten Reihenhäuser ausgeschlossen. Eine Verschiebung der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt gegen den Knoten der Rheinfelderstrasse – Wartenbergstrasse ist aus verkehrsplanerischen Überlegungen nicht sinnvoll. Da die Autoeinstellhalle gesondert vom gewerblich genutzten Sockelgeschoss erschlossen werden soll und ausschliesslich für die Wohnungen genutzt werden soll, kann bei einer Parkplatanzahl von ca. 35 Autoabstellplätzen von einem geringen und zudem ortskundigen Verkehr ausgegangen werden. Daher wurde die Erschliessung der Autoeinstellhalle wie bereits die bestehende Arealzufahrt über die Wartenbergstrasse vorgesehen. Im Kreuzungsbereich des öffentlichen Trottoirs mit der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt sollen die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer zusätzlich mit geeigneten Massnahmen (Belagswechsel, farbliche Kennzeichnung oder mit baulichen Mitteln) sensibilisiert werden. Es wird eine angemessene, offene und übersichtliche Situation angestrebt. Die Autoeinstellhallenrampe ist mindestens zu 50% zu überdecken. Es soll dadurch eine Vergrösserung des allgemeinen Spielbereichs sowie ein gestalterischer Abschluss (z.B. gedeckter, abgestufter Sitzbereich oder dgl.) des Grünraums gewährleistet werden. Die Rampe soll mit der vorgeschlagenen Gestaltung mit einer Höhe von ca. 1.00-1.20 Meter ab Fussweg, um mindestens 60% überdeckt werden, ohne dabei gegenüber dem rückwärtigen Bereich des Schulhauses zu mächtig in Erscheinung zu treten. Die seitlichen Wände sind soweit erforderlich absorbierend vorzusehen.
------------------------	---

Erschliessung Tankstelle Die Erschliessung der gewerblichen Sockelgeschossnutzung soll gesondert vom Verkehr der darüber liegenden Wohnnutzungen erfolgen. Der Tankstellenshop und die Betankungsplätze sollen wie bisher, Ihrem Zweck entsprechend direkt ab der Rheinfelderstrasse erschlossen werden.

Seitens der Gemeinde werden derzeit zusätzliche Verbesserung der Strassenmarkierungen im Bereich des Knotens Rheinfelderstrasse – Wartenbergstrasse geprüft. Eine entsprechende Anpassung wird jedoch gesondert vom vorliegenden Quartierplan behandelt.

Öffentliches Trottoir Das öffentliche Trottoir im Bereich der Rheinfelderstrasse soll mit einer Breite von mindestens 2.00 Meter beibehalten werden. Im Bereich der Wartenbergstrasse soll das öffentliche Trottoir dahingehend angepasst werden, dass 3 Besucherparkplätze entlang der Strasse realisiert werden können. Das Trottoir soll neu in einer übersichtlichen und grosszügigen Breite direkt entlang des Sockelbaus führen.

Autoabstellplätze Die Anzahl Autoabstellplätze ist im Anhang 3 ausgewiesen und lässt sich wie folgt zusammenfassen:
Bedarf gem. Berechnung 47 Autoabstellplätze. Davon geplant gemäss Richtprojekt:
- 8 Kundenparkplätze projektiert im Bereich des Tankstellenshops
- 8 Betankungsplätze
- 27 Autoabstellplätze projektiert in der Autoeinstellhalle
- 8 Besucherparkplätze projektiert in der Autoeinstellhalle
- 3 Besucherparkplätze entlang der Wartenbergstrasse
Total 54 Autoabstellplätze (davon 8 Betankungsplätze)

Veloabstellplätze Die Anzahl Veloabstellplätze ist im Anhang 3 ausgewiesen und lässt sich wie folgt zusammenfassen:
Bedarf gem. Berechnung 64 Veloabstellplätze. Davon geplant gemäss Richtprojekt:
- 22 Veloabstellplätze im Erdgeschoss im Bereich der Gebäudezugänge
- 6 Veloabstellplätze im Bereich des Tankstellenshops
- 2x24 Veloabstellplätze im Untergeschoss im Bereich der Gebäudezugänge
Total 76 Veloabstellplätze

Öffentlicher Verkehr Der Quartierplanperimeter ist mit dem öffentlichen Verkehr ausserordentlich gut erschlossen. Nur ca. 200 Meter entfernt befindet sich die Endhaltestelle „Birsfelden-Hard“ der Tramlinie 3 mit einem 7-Minuten-Takt und einer Reisezeit von 10 min in das Stadtzentrum von Basel.

8. Störfallvorsorge

Störfallvorsorge Der vorliegende Quartierplan liegt im Konsultationsbereich der Rheinfelderstrasse. Die Rheinfelderstrasse untersteht der Störfallverordnung und auf ihr werden gefährliche Güter transportiert.

Die entsprechenden Risiken wurden im Risikobericht der EBP Schweiz AG vom 24.05.2017 (Anhang 6) analysiert und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Störfallrisiken der Rheinfelderstrasse können auch mit der Realisierung des Projektvorhabens als tragbar beurteilt werden.
- Das geplante Projekt sieht Aussenflächen (Balkone, Terrassen, Freiflächen) auf der von der Rheinfelderstrasse abgewandten Seite vor. Mit Blick auf die Störfallrisiken handelt es sich bei dieser Anordnung um eine „günstige“ Situation.
- Bei den Risikomodellierungen wurde eine Nutzfläche (NF) von rund 2'300 m² angenommen. Eine leichte Änderung der NF (ca. +/- 10%) führt nicht zu einer relevanten Änderung der Störfallrisiken.

Kindertagesstätte Im Risikobericht der EBP Schweiz AG wird bezüglich der geplanten Kindertagesstätte folgendes zusammengefasst:

Die Planungshilfe des Bundes hält fest, dass empfindliche Einrichtungen grundsätzlich nicht im Konsultationsbereich geplant werden sollen. Ausnahmen dazu sind in besonderen Situationen möglich. Besondere Situationen im Sinne der Planungshilfe sind: Bestehendes, öffentliches Interesse, bauliche gut geschützte, vorhandene Fluchtmöglichkeiten, kein einfacher und besser gelegener Alternativstandort. Die geplante Tagesstruktur/ Kindertagesstätte ist bei Ereignissen auf der Rheinfelderstrasse durch den dazwischenliegenden Baukörper gut geschützt, die Fluchtmöglichkeit ist günstig gelegen und die Störfallrisiken sind generell tief. Aufgrund dieser Situation kann die Anordnung der Tagesstruktur/ Kindertagesstätte gemäss dem Gutachter akzeptiert werden.

Seitens der Gemeinde werden die erforderlichen Kriterien wie folgt beurteilt:

- Die unmittelbare Nähe zur Schule ermöglicht es den Kindern auf sicherstem Weg zwischen Schule und Tagesstruktur/ Kindertagesstätte zu wechseln.
- Die Nutzflächen sind durch die Baubereiche A und B bgegenüber dem Störfallrisiko baulich geschützt.
- Der für den Schutz (z.B. Anordnung der Lüftungsanlagen) und die möglichen Flucht (Anordnung der Fluchtöffnungen) erforderlichen baulichen Massnahmen können ohne Hindernisse umgesetzt werden.
- Die Räumlichkeiten innen und der Aussenraum können den Bedürfnissen der speziellen Nutzung im Rahmen der konkretisierenden Planung weiter angepasst werden.

9. Hindernisfreies Bauen

Hindernisfrei Der Grundsatz des hindernisfreien Bauens (SIA 500) ist für alle Baubereiche zu beachten. Dies gilt insbesondere für die öffentlich zugänglichen Nutzungen im Erdgeschoss.

Die neu zu erstellenden Wohnungen sind so zu planen, dass mindestens eine Nasszelle pro Wohnung hindernisfrei zugänglich ist. Sämtliche Wohnungen sind vertikal ab Erdgeschoss und von der Autoeinstellhalle her mit einer Aufzugsanlage zu erschliessen.

10. Brandschutz

Brandschutz Die Brandschutzanforderungen richten sich nach den Vorschriften der VKF (Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen).

Notzufahrt Feuerwehr Die Stellflächen für die Feuerwehr sind im Strassenbereich der Rheinfelder- und Wartenbergstrasse sowie hofseitig/ südseitig, zwischen der Autoeinstellhallenrampe und dem Baubereich C, resp. dem Sockelbau vorgesehen. Die Zufahrt hat in diesem Bereich eine minimale Breite von 3.50 Meter auszuweisen. Die Einstellhallendecke wird befahrbar (22 Tonnen) ausgelegt.

Fluchtwege Die Fluchtwege aus der Einstellhalle sind mittels Fluchtwegterminal über die Erschliessungskerne sowie eine Fluchttüre im Einstellhallentor vorgesehen. Die Fluchtdistanzen sind im Untergeschossplan nachgewiesen. Die Fluchtwege der Wohnungen sind über die jeweiligen Treppenhäuser, welche als separater Brandabschnitt vom Untergeschoss bis in die Obergeschosse führen, über das Erdgeschoss direkt ins Freie gewährleistet. Die Fluchtwege der gewerblichen Erdgeschossflächen führen ebenfalls direkt ins Freie und sind im Baubewilligungsverfahren auf der Grundlage der jeweiligen Nutzungen nachzuweisen.

11. Entwässerung

Entwässerung

Die Entwässerung ist gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) im Mischsystem vorgesehen. Das Schmutzwasser wird gesondert bis zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation geführt.

Das Regenwasser wird nach Möglichkeit über eine unterirdische Versickerungsanlage zur Versickerung gebracht. Befestigte Umgebungsflächen sollen, soweit sinnvoll, sickertfähig ausgeführt werden. Die notwendigen Retentionsvolumen werden auf den Flachdächern mittels Extensivbegrünung und in den Grünbereichen geschaffen.

12. Lärmschutz

Lärmschutz

Für den Quartierplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im schalltechnischen Lärmgutachten Strassenlärm gemäss Anhang 4.1 wurden die relevanten Empfangspunkte untersucht. Wo die für die Lärmempfindlichkeitsstufe III vorgesehenen Planungswerte nicht erfüllt werden können, sind geeignete Massnahmen wie die Abschirmung z.B. mit geschlossenen Brüstungen, Einzelraumlüfter oder seitlicher Belüftung vorzusehen. Die getroffenen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und nachzuweisen.

Emissionen Tankstelle

Die Emissionen der Tankstelle mit Shop auf das Umfeld wurden in einem separaten Lärmgutachten Betriebslärm gemäss Anhang 4.2 untersucht. Es können folgende Aussagen zusammengefasst werden:

- Der bestehende Strassenlärm liegt merklich über den Emissionen der Tankstelle mit Shop.
- Die Strasse als bestehende und massgebende Lärmquelle weist eine nähere Distanz zu allfälligen Empfangspunkten (gegenüberliegende Strassenseite oder Nachbarliegenschaften) auf und tritt damit stärker in den Vordergrund.
- Die direkt angrenzenden Reiheneinfamilienhäuser sind durch die Einhausung der Tankstellensituation weitgehend geschützt.
- Durch absorbierende Oberflächen im Bereich der überdeckten Tankstelle können die Schallemissionen zusätzlich verringert werden.
- Die Auswirkung der Schallemissionen auf die hauseigenen lärmempfindlichen Räume (Schlafräume der Wohnungen etc.) ist aufgrund der geplanten Konstruktion, resp. Masse (massive Stahlbetondecke und schwimmende Unterlagsböden) vernachlässigbar.

13. Energie

Energie

Die Neubauten müssen die kantonalen Anforderungen an die Wärmeisolation erfüllen. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Für Neubauten sind mindestens 60% des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit erneuerbaren Energien zu decken. Es ist eine modern konzipierte Erdsonden-Wärmepumpenheizung vorgesehen.

14. Zusammenfassung und Fazit

Mit dem vorliegenden Quartierplan sollen die Voraussetzungen für eine Neubebauung des geschichtlich gewachsenen, gewerblich genutzten Areals geschaffen werden. Das Areal ist derzeit weder zonenkonform, für die Bevölkerung attraktiv noch dem Standort entsprechend gut ausgenutzt. Nicht zuletzt aufgrund der begrenzten Ressource Bauland soll dies mit dem vorliegenden Quartierplan wie folgt geändert werden:

- Es soll eine städtebaulich und architektonisch akzentuierte und würdige Eingangssituation zum Gemeindegebiet von Birsfelden geschaffen werden.
- Das Areal soll mit dem vorliegenden Quartierplan neu genutzt, strukturiert und mit einem attraktiven Nutzungsmix belebt werden.
- Es soll eine zentrale und dichte Wohnbebauung mit grosszügigen privaten und halbprivaten rückwärtigen Aussenanlagen entstehen.
- Mit dem gewerblich genutzten Erdgeschoss soll eine lebendige, aktive und attraktive Bebauung mit zeitgemässen, kundenbezogenen Gewerbenutzungen wie dem Nahversorger eines Tankstellenshops und einer Tagesstruktur/ Kindertagesstätte realisiert werden.