
Quartierplanung "Birseckstrasse"

Planungsbericht

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

Orientierendes Dokument

Impressum

Bearbeitung

 Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061 / 926 84 30
Ralph Christen, Noémie Augustin

Datei-Name

12005_Ber01_Planungsbericht_Beschlussfassung_20210818.docx

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Verortung	1
1.2	Heutige und zukünftige Nutzung des Areals	1
1.3	Richtprojekt 2017	3
1.4	Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen	5
2	Organisation und Planungsablauf	6
2.1	Beteiligte	6
2.2	Planungsablauf	6
3	Erläuterungen zur Quartierplanung	7
3.1	Bestandteile der Quartierplanung	7
3.2	Ziele der Quartierplanung	7
3.3	Geltungsbereich und Perimeter	8
3.4	Art und Mass der baulichen Nutzung	8
3.4.1	Art der Nutzung	8
3.4.2	Lärmschutz	8
3.4.3	Mass der baulichen Nutzung	8
3.5	Bebauung	9
3.5.1	Hauptbauten	9
3.5.2	Nebenbauten	9
3.5.3	Höhendefinitionen	9
3.5.4	Gestaltung	10
3.6	Nutzung und Gestaltung des Freiraums	10
3.6.1	Freiraum	10
3.6.2	Gewässerraum und Grünzone	11
3.6.3	Erhaltung Rot-Buche	11
3.6.4	Nachweis zur Aussenraumgestaltung	11
3.7	Erschliessung und Parkierung	12
3.7.1	Arealerschliessung	12
3.7.2	Interne Erschliessung	13
3.7.3	Parkierung	13
3.7.4	Gemeindeautonomie bei Parkplatzerstellungspflicht (Vernehmlassungsvorlage)	14
4	Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen	14
4.1	Generelle raumplanerische Vorgaben	14
4.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	14
4.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)	15
4.1.3	Kantonale Richtplanung kantonalem Richtplan	15
4.1.4	Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte und Umsetzung Mindestdichte	17
4.1.5	Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)	18
4.1.6	Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden	18
4.1.7	Hochhauskonzept Basel-Landschaft	18
4.1.8	Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden	20
4.1.9	Raumkonzept Birsstadt 2035	21
4.1.10	Erläuterungen zur Planungsanweisung a) betreffend Fern- und Nahwirkung, Öffentlichkeitcharakter usw.	21
4.1.11	Sicherstellung preisgünstiges Wohnen	22
5	Planerische Rahmenbedingungen	23
5.1	Verkehr und Infrastrukturen	23
5.1.1	Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr	23
5.1.2	Anschluss an das Weg- und Strassennetz	23

5.1.3	Abstellplätze / Verkehrsaufkommen.....	24
5.2	Kulturgüter und Naturwerte.....	25
5.2.1	Archäologie.....	25
5.2.2	Denkmal- und Ortsbildpflege.....	25
5.2.3	Natur und Landschaft.....	25
5.3	Umweltschutz.....	27
5.3.1	Altlasten.....	27
5.3.2	Grundwasserschutz.....	27
5.3.3	Gewässerschutz / Gewässerraum-Sicherung.....	28
5.3.4	Generelle Entwässerungsplanung.....	31
5.3.5	Lärmschutz.....	31
5.3.6	Nicht-ionisierende Strahlung.....	32
5.3.7	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	32
5.3.8	Umweltverträglichkeitsprüfung.....	32
5.4	Sicherheit.....	33
5.4.1	Naturgefahren.....	33
5.4.2	Störfallvorsorge.....	33
5.4.3	Luftfahrthindernis.....	33
5.4.4	Schattenwurf.....	33
5.5	Abstandsvorschriften.....	34
5.5.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen.....	34
5.5.2	Grenzabstände.....	35
6	Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf.....	35
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen.....	35
6.1.1	Zonenvorschriften.....	35
6.1.2	Baulinien.....	35
6.1.3	Erschliessungsplanung.....	36
6.2	Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde.....	36
6.3	Privatrechtlicher Regelungsbedarf.....	36
6.3.1	Notwendigkeit und Verfahren.....	36
6.3.2	Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birseckstrasse".....	37
7	Planungsverfahren.....	37
7.1	Kantonale Vorprüfung.....	37
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	37
7.3	Beschlussfassung.....	38
7.4	Auflage.....	38
8	Genehmigungsantrag.....	38
Anhänge		
Anhang 1	Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 19. September 2017.....	39
Anhang 2	Ergebnisse Vorprüfung und Stellungnahme Gemeinderat.....	40
Anhang 3	Zusammenstellung Anpassungen aufgrund öffentlichem Mitwirkungsverfahren im Reglement.....	45
Beilagen		
Beilage 1	Fachtechnische Abklärungen Verkehr, inkl. Mobilitätskonzept, 11. Juni 2021 Gruner AG, Gellertstrasse 55, 4020 Basel	
Beilage 2	Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm und Industrie-/Gewerbelärm, 18. August 2020 Gruner AG, Gellertstrasse 55, 4020 Basel	
Beilage 3	Mitwirkungsbericht	

1 Einleitung

1.1 Verortung

Das Areal der Quartierplanung "Birseckstrasse" liegt an der Birs bzw. am Rand des westlichen Siedlungsgebietes der Gemeinde Birsfelden im nördlichen Abschnitt der Birseckstrasse. Das Areal umfasst eine Fläche von insgesamt 5'331 m² und setzt sich aus der Parzelle Nr. 167 sowie einer Teilfläche der Ufer- und Gewässerparzelle Nr. 15 zusammen. Die Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RE Switzerland), Kalandergerasse 4, 8045 Zürich ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 167. Eigentümerin der Gewässer- und Uferparzelle Nr. 15 ist der Kanton Basel-Landschaft.

Das Quartierplan-Areal ist Teil des entlang der Birs verlaufenden Wohngebiets, welches sich entlang der westlichen Grenze der Gemeinde Birsfelden erstreckt. Weiter befindet sich das Areal in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum sowie zur Rheinfelderstrasse, der innerörtlichen Hauptverkehrsachse von Birsfelden.

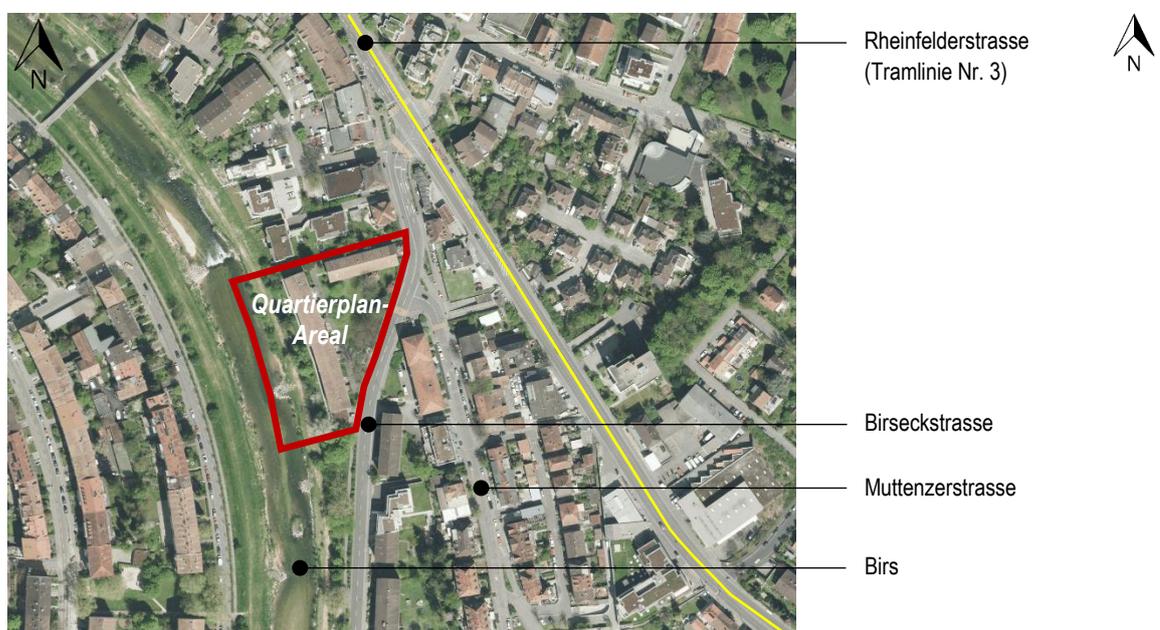


Abbildung 1 Lage des Quartierplan-Areals (GeoView BL)

1.2 Heutige und zukünftige Nutzung des Areals

Die Parzelle Nr. 167 ist im Zonenplan Siedlung der Wohnzone W4 zugewiesen. Die vorbestandene bauliche Nutzung der Parzelle umfasst eine Wohnüberbauung mit Mehrfamilienhäusern. Ein 5-geschossiger Längsbau von rund 95 m erstreckt sich am westlichen Rand der Parzelle. Am nördlichen Rand steht mit rund 43 m Länge ein kürzerer und 4-geschossiger Bau. Durch diese Bebauungsanordnung wird auf der östlichen Seite der Parzelle und somit gegenüber der Birseckstrasse ein Freiraum gebildet. Auf der anderen Seite wird mit der vorhandenen Bebauung eine freiräumliche Durchlässigkeit und visuelle Durchsicht insbesondere zum angrenzenden Birsraum vollständig unterbunden. Die Teilfläche der Parzelle Nr. 15 ist der Grünzone zugewiesen. Sie bildet Bestandteil des Uferbereichs und ist dementsprechend unbebaut.

Die bestehende Wohnüberbauung auf der Parzelle Nr. 167 wurde 1956 erstellt und ist 1992 saniert worden, seither wurde sie ordentlich unterhalten. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters werden tiefgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmassnahmen notwendig. Die Eigentümerin hat in der Folge unter Beizug von

Fachleuten eine umfassende Analyse der Liegenschaft durchgeführt. Die Ergebnisse zeigen auf, dass im Rahmen einer zwingend notwendigen Modernisierung praktisch sämtliche Bauteile der bestehenden Gebäude vollständig ersetzt bzw. umfassend erneuert werden müssten. Diese Ausgangslage führt dazu, dass ein Rückbau der Liegenschaft unausweichlich ist und diese durch einen zeitgemässen und in Bezug auf den Energieverbrauch zukunftsfähigen, nachhaltigen und wirtschaftlich tragbaren Neubau ersetzt werden muss. Die bestehende Bausubstanz als auch die Wohnungsgrundrisse entsprechen weder dem Stand der Technik noch den heute marktkonformen Standards. Eine Sanierung könnte daher nur unbefriedigende und unwirtschaftliche Resultate herbeiführen.

Die bestehende Überbauung auf der Parzelle Nr. 167 soll daher durch eine neue Wohnüberbauung ersetzt werden. Um die Grundlage für eine neue Wohnüberbauung zu schaffen, wurde das Architekturbüro Harry Gugger Studio im Jahr 2015 von der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 167 mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. In Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Bebauungsformen bzw. -typologien entwickelt und geprüft. Nach Prüfung verschiedener Alternativen zur räumlichen Organisation von Wohn- und Freiraum und deren Beurteilung anhand von verschiedenen Kriterien bildete sich die Typologie eines Wohnhochhauses von rund 76 m in Kombination mit einem solitären Gebäudekörper von rund 24 m Gebäudehöhe als städtebaulich und wohnhygienisch zuträglicher Ansatz heraus.

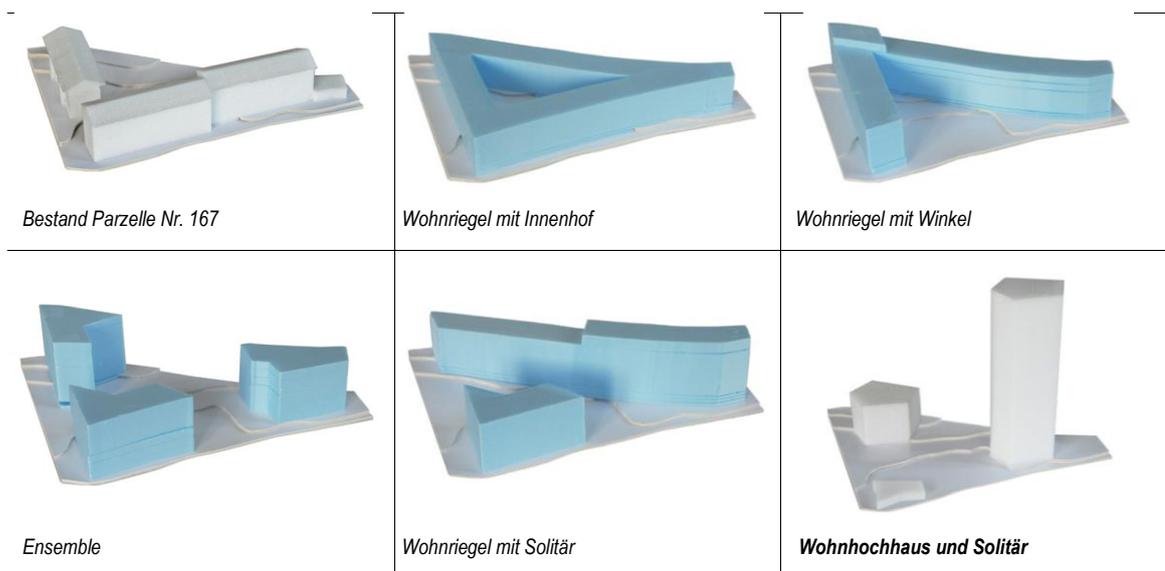


Abbildung 2 Auswahl geprüfter Bebauungstypologien (Modelle: Harry Gugger Studio)

Diese Bebauungstypologie ermöglicht einen hohen Freiraumanteil und minimiert den Schattenwurf innerhalb des Areals wie auch auf die umliegenden Wohnbauten. Mit dem Hochhaus wird zudem eine Landmarke entlang des Birsraums geschaffen.

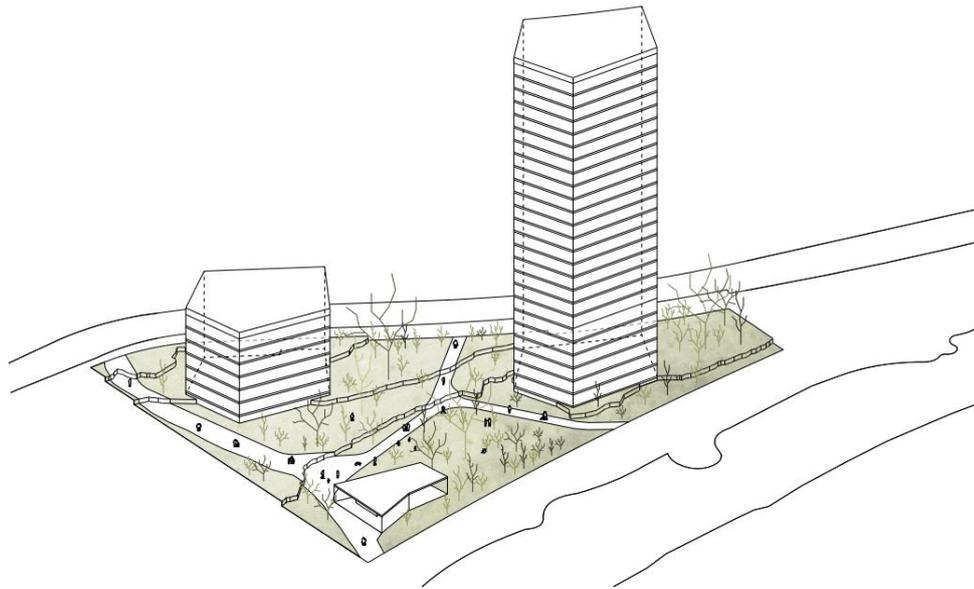


Abbildung 3 Wohnhochhaus und Solitär (Harry Gugger Studio)

1.3 Richtprojekt 2017

Harry Gugger Studio und Westpol Landschaftsarchitektur wurden im Jahr 2017 durch die Credit Suisse Anlagestiftungen auf der Grundlage der vorausgehenden Machbarkeitsstudie mit der Ausarbeitung eines Richtprojekts für die Parzelle Nr. 167 beauftragt. Zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitätssicherung und zum Nachvollzug der Weiterentwicklung zum Richtprojekt wurde ein Begleitgremium mit Vertreter*innen aus Gemeinde, Kanton und der Fachrichtung Architektur eingesetzt.

Das Begleitgremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

- Christoph Hiltmann, Gemeindepräsident
- Julia Bobert, Projektleiterin Stadt- und Arealentwicklung, Gemeindeverwaltung Birsfelden
- Daniel Miesch, Vizepräsident der Bau- und Planungskommission Birsfelden
- Peter Staub, Mitglieder der Bau- und Planungskommission Birsfelden
- Shadi Rahbaran, Rahbaran Hürzeler Architekten
- Massimo Fontana, Fontana Landschaftsarchitektur
- August Lauer, Kreisplaner, Amt für Raumplanung

In drei Sitzungen des Begleitgremiums konnte ein Richtprojekt als Grundlage für die nachfolgende Quartierplanung verabschiedet werden. Gegenüber der Machbarkeitsstudie mit einem Hochhaus und einem Solitär sieht das Richtprojekt ein Hochhaus und zwei Punkthäuser mit unterschiedlicher Gebäudehöhe vor.

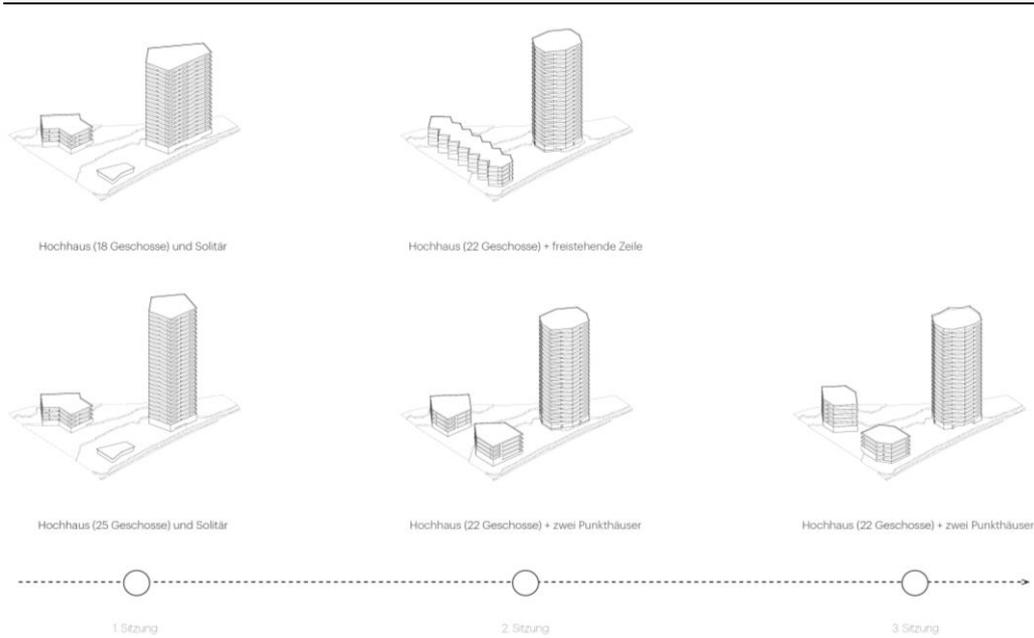


Abbildung 4 Entwicklungsprozess Richtprojekt mit Begleitgruppe (Quelle: Harry Gugger Studio)

Das Hochhaus steht unverändert, jedoch mit 3 Geschossen deutlich weniger hoch (ca. – 9 Meter), im südlichen Arealbereich. Durch die Aufweitung des Areals in Norden steht ein Punkthaus östlich entlang der Birsekstrasse und ein Punkthaus westlich entlang des Birsufers. Dabei weist das Punkthaus an der Birsfelderstrasse die höhere Geschossigkeit auf als jenes entlang des Birsufers. Die Bauten sind eingebettet in einen begrünten Aussenraum. Das Hochhaus sowie das westliche Punkthaus werden über eine mittig liegende Wegverbindung erschlossen. Diese Erschliessung setzt sich nach Westen fort und verzweigt sich im abfallenden Gelände als nach Norden und Süden verlaufenden Fusswegverbindung zum bestehenden Uferweg entlang der Birs. Das Punkthaus im Süden wird direkt von der Birsekstrasse her erschlossen.



Abbildung 5 Axonometrische Darstellung Richtprojekt (Quelle: Harry Gugger Studio)

Die Autoerschliessung erfolgt ganz im Süden des Areals über die Birsekstrasse. In einer unterirdischen Einstellhalle wird die gesamte erforderliche Parkierung untergebracht. Im Aussenraum sind, mit Ausnahme eines Einzelparkplatzes für Anlieferung/Post, somit keine Parkplätze angeordnet. Des Weiteren sind, mit Ausnahme der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle, im Aussenraum auch keine weiteren Autoverkehrsflächen vorhanden.

Die Fassaden werden als Bandfassaden ausgebildet, die in Bezug zur Geschossigkeit stehen. Damit erhalten die Gebäude eine lesbare horizontale Strukturierung und eine gleichmässige Rhythmisierung im architektonischen Ausdruck. Die Gebäudegrundform wird bei den beiden Punktbauten durch ein Sechseck und beim Hochhaus durch ein Achteck gebildet. Durch die mehreckige Grundform und die entsprechend abgewinkelten Fassaden ergeben sich unterschiedliche Gebäudeausrichtungen. Gleichzeitig wird die Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden grösser. Davon profitiert auch der Freiraum, welcher dadurch auch stärker die Bebauung um- bzw. durchfliesst und sich mit der Umgebung vernetzt.



Abbildung 6 Links: Visualisierung Richtprojekt, Blick vom Birsstegweg in Richtung Süden (Harry Gugger Studio)
Rechts: Visualisierung Richtprojekt, Blick von der Birsekstrasse in Richtung Norden (Harry Gugger Studio)

Das mit dem Begleitgremium erarbeitete Richtprojekt wurde an der Bau- und Planungskommission am 21. August 2017 vorgestellt und hinsichtlich der städtebaulichen Qualität einstimmig als vertretbar beurteilt.

1.4 Beurteilung des Richtprojektes durch kantonale Fachkommissionen

Das Richtprojekt wurde der Fachkommission an der ABK-Sitzung vom 31. August 2017 vorgestellt. Die Arealbaukommission stimmte dem Projekt mit den nachfolgenden Erwägungen zu (vgl. Anhang 1):

- Dem vorliegenden Richtprojekt kann grundsätzlich zugestimmt werden.
- Dem öffentlich zugänglichen Freiraum und dessen Sicherung ist erhöhte Beachtung zu schenken (insbesondere auch zur Erdgeschossnutzung beim Hochhaus).

Kommentar: Die öffentliche Zugänglichkeit des Freiraumes und deren dauerhafte Gewährleistung werden im Rahmen der Quartierplan-Vorschriften sichergestellt.

- Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind.

Kommentar: Die Gemeinde Birsfelden verfügt seit November 2017 über ein kommunales Hochhauskonzept, welches Eignungsgebiete und sowie städtebauliche und gestalterische Zielsetzungen an Hochhäuser formuliert. Das Quartierplan-Areal liegt dabei innerhalb des Eignungsraums für Hochhäuser, vorbehältlich einer Abstimmung der vertikalen Verdichtung mit dem umliegenden Natur- und Freiraum.

- Interner Hinweis der Abteilung Lärmschutz: Die überschrittenen Lärmgrenzwerte der Autobahn sind zu beachten.

Kommentar: Die Lärmemissionen der Autobahn wurden bei der Berechnung des Strassenlärms berücksichtigt, haben jedoch keinen massgebenden Einfluss auf die Lärmbelastungen bzw. Überschreitungen der Grenzwerte (vgl. Verkehrsgutachten).

2 Organisation und Planungsablauf

2.1 Beteiligte

Eigentümerschaft	Credit Suisse Anlagestiftung Real Estate Switzerland (CSA RE Switzerland), Kalandergerasse 4, 8045 Zürich
Planung Richtprojekt	Harry Gugger Studio, Luftgässlein 4, 4051 Basel Westpol Landschaftsarchitektur, Feldbergstrasse 42, 4057 Basel
Quartierplanung (Plan, Reglement, Vertrag), Verfahrensbegleitung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
Fachplaner (Verkehr, Mobilitätskonzept, Lärmschutz)	Gruner AG, Gellerstrasse 55, 4020 Basel
Gemeinde Birsfelden	Bauverwaltung Bau- und Planungskommission Gemeinderat
Bevölkerung, Stimmberechtigte und Planungsbetroffene	Bevölkerung (im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens) Stimmberechtigte (im Rahmen der Beschlussfassung) Planungsbetroffene (im Rahmen des Auflageverfahrens)
Kanton Basel-Landschaft	Kantonale Fachkommissionen (im Rahmen der Beurteilung des Richtprojektes) Amt für Raumplanung (im Rahmen der kantonalen Vorprüfung) Tiefbauamt (i. Z. mit Rampe und Durchfahrt der unterird. Einstellhalle) Regierungsrat (Genehmigungsbehörde)

2.2 Planungsablauf

Nachfolgend sind die wichtigsten Prozesse und Entscheidstationen für das Richtprojekt und das Planungsverfahren für die Quartierplanung aufgeführt.

Freigabe Richtprojekt durch Bau- und Planungskommission Birsfelden	21. August 2017
Beurteilung Richtprojekte durch die kantonale Fachstelle (Arealbaukommission, ABK) (vgl. Anhang)	31. August 2017
Freigabe Gemeinderat für Eingabe in die kantonale Vorprüfung und Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	10. September 2019
Mitteilung der Ergebnisse aus der kantonalen Vorprüfung	12. Dezember 2019
Durchführung des Mitwirkungsverfahrens	27. November 2020 bis 15. Januar 2021
Beschlussfassung Gemeinderatausstehend
Beschlussfassung Gemeindeversammlungausstehend
Referendumsfristausstehend
Auflageverfahrenausstehend

3 Erläuterungen zur Quartierplanung

3.1 Bestandteile der Quartierplanung

Die Quartierplanung besteht aus folgenden Dokumenten:

Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500/750)

Quartierplan-Reglement

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

Quartierplan-Vertrag

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

Planungsbericht

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

Fachtechnische Abklärungen Verkehr

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

Lärmschutznachweis Strassenverkehrslärm und Industrie-/Gewerbelärm

Aufgrund der Lage der Überbauung im Einflussbereich von mittel bis stark befahrenen Strassen sowie aufgrund von lärmemittlernden Nutzungen innerhalb des Quartierplan-Areals (Ein-/ Ausfahrt Autoeinstellhalle) mussten entsprechende Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Lärmschutz erstellt werden (Beilage 2).

Mitwirkungsbericht

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

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

3.2 Ziele der Quartierplanung

Mit der Quartierplanung "Birseckstrasse" soll der planungsrechtliche Rahmen hergestellt werden, mit welcher auf Grundlage des als städtebauliches Gesamtkonzept entwickelte Richtprojekt eine neue Wohnüberbauung anstelle der vorbestandenen Wohnüberbauung realisiert werden kann. Die spezifischen Zielsetzungen sind im Reglement aufgeführt.

3.3 Geltungsbereich und Perimeter

Das Areal der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 167 sowie einen Teil der Parzelle Nr. 15. Bei der Parzelle Nr. 167 handelt es sich um die eigentliche Parzelle, auf welcher die Neubebauung realisiert werden soll. Die angrenzende Parzelle Nr. 15 umfasst das Ufer sowie das Gewässer der Birs bis zur Grenze zur Stadt Basel. Der Einbezug der Parzelle Nr. 15 im Abschnitt der gemeinsamen Grenze zur Parzelle Nr. 167 erfolgte aufgrund der erforderlichen Ausscheidung des Gewässerraums (vgl. Kapitel 5.3.3). Im Weiteren umfasst das Areal der Quartierplanung eine kleine Teilfläche der Parzelle Nr. 1256. Der Einbezug dieser Teilfläche steht im Zusammenfang mit dem Flächenbedarf der Rampe für die unterirdische Einstellhalle sowie dem Anschluss an die Kantonsstrasse. Dieser Flächenbedarf wird mit einer entsprechenden Tauschfläche von der Parzelle Nr. 167 ausgeglichen (vgl. Kapitel 3.7.1). Nach erfolgtem Abtausch ist die Teilfläche der Parzelle Nr. 1256 nicht mehr Bestandteil des Quartierplans.

3.4 Art und Mass der baulichen Nutzung

3.4.1 Art der Nutzung

Aufgrund dem Nutzungskonzept wird für das Quartierplan-Areal die Wohnnutzung gemäss § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Zulässige Anzahl Wohnungen wird dabei auf insgesamt maximal 150 Wohnungen beschränkt. Diese Begrenzung der maximalen Wohnungszahl steht im Zusammenhang mit dem Parkierungsbedarf unter Berücksichtigung einer Bedarfsreduktion (siehe Kap.5.1.3). Der Bewohnerschaft der Überbauung sollen auch gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Im Reglement ist diese Vorgabe zusammen mit einem entsprechenden Flächenmass aufgenommen worden. Die Erstellung dieser Räumlichkeiten wurde auf das Hochhaus (Baubereich C) und somit auf das Gebäude mit der höchsten Wohnungszahl innerhalb der Wohnbebauung begrenzt. Die Baubereiche A und B wurden bewusst von der Erstellungspflicht für gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten ausgenommen.

3.4.2 Lärmschutz

Gemäss Abklärungen mit der kantonalen Fachstelle Lärmschutz wird das gesamte Areal der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen. Weitere Erläuterungen zum Lärmschutz siehe Kapitel 5.3.5.

3.4.3 Mass der baulichen Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für das Quartierplan-Areal beträgt 14'900 m². Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer wird nur die Parzelle Nr. 167 als Arealfläche verwendet (Fläche von 5'331 m²).¹ Die Teilfläche der Ufer- und Gewässerparzelle Nr. 15, welche sich im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft befindet, wird nicht einbezogen, da der Einbezug dieser Fläche in der Quartierplanung nur im Zusammenhang mit der Festlegung des Gewässerraums steht und es sich um eine Nichtbauzone handelt.

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ) für Parzelle Nr. 167} = \frac{14'900 \text{ m}^2}{5'331 \text{ m}^2} = 2.795$$

¹ Da der Flächenabtausch flächengleich ist, bleibt die massgebende Parzellenfläche bei 5'331 m².

Zur Sicherstellung des Lärmschutzes bei der Ein-/Ausfahrtsrampe beim Baubereich C muss diese überdacht werden. Das Nutzungsmass für Nebenbauten wurde entsprechend aufgeteilt: Zur Überdachung der Ein-/Ausfahrtsrampe ist eine Nebenbaute von maximal 175 m² zulässig. Weitere Nebenbauten (gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte / umwandete Entsorgungseinrichtungen, weitere gedeckte Einrichtungen wie Pavillons, Vogelnisttürme etc.) dürfen bis zu einer Grundfläche von insgesamt 200 m² erstellt werden. Dabei sind 20 m² für Vogelnisttürme vorbehalten, welche im Aussenraum erstellt werden können. Der Aussenraum soll nicht durch eine Vielzahl von Nebenbauten überstellt werden. Der Flächenbedarf für Nebenbauten insbesondere betreffend gedeckten Veloabstellplätzen im Zusammenhang mit der Reduktion der Stammplatzplätze (0.6 bis 0.4 PP pro Wohnung) wurde überprüft und konnte entsprechend niedrig und gleichzeitig bedarfsgerecht festgelegt werden.

3.5 Bebauung

3.5.1 Hauptbauten

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation 1:500 / Schnitte 1:750) legen Lage, Ausdehnung sowie die Höhe der Bebauung fest. Sie wurden auf Grundlage des Richtprojekts sowie in Berücksichtigung der bestehenden Strassen- und Gewässerbaulinien festgelegt und erlauben, wo aufgrund der Grenz- und Strassenabstände möglich, jeweils 0.5 m Spielraum für allfällige Verschiebungen und / oder Mehrstärken der Gebäudehülle etc.

Beim Baubereich C wurde nordwest- und nordseitig der Baubereich um 1.5 m bzw. 1.0 m gegenüber dem Bebauungskonzept erweitert. Damit soll gewährleistet werden, dass die Lage des Hochhauses aufgrund des Platzbedarfes bzw. einer allfälligen erforderlichen verkehrstechnischen Optimierung der Ein-/Ausfahrtsrampe leicht verschoben werden kann.

Weitere Hauptbauten sind innerhalb des Quartierplan-Areals nicht zulässig. Balkone dürfen die Baubereich nicht überschreiten, um einen kompakten Baukörper zu gewährleisten. Im Reglement wurde hierzu eine entsprechende Festlegung aufgenommen.

3.5.2 Nebenbauten

Standorte von Nebenbauten wurden im Quartierplan grundsätzlich nicht festgelegt. Einzig bei der Ein-/Ausfahrtsrampe, welche aus lärmschutzgründen überdacht werden muss, geht mit der entsprechenden Lagebereichsdefinition im Quartierplanung eine Standortfestlegung hervor.

Somit können übrige Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellanlagen, überdachte / umwandete Entsorgungseinrichtungen, Vogelnisttürme etc. in Beachtung der Baulinien und der gesetzlichen Grenzabstände sowie in Beachtung des Nutzungsmasses für Nebenbauten und den Bestimmungen zum Aussenraum im Quartierplan-Areal frei platziert werden. Davon ausgenommen ist jedoch eine Anordnung in der Grünzone. Damit sich gedeckte Veloabstellanlagen besser im Freiraum integrieren, wird ein Bepflanzung dieser mittels Berankung verlangt.

3.5.3 Höhendefinitionen

Die Definition der Gebäudehöhe der Hauptbauten erfolgt mittels effektiven Gebäudehöhen und wird im Quartierplan für die einzelnen Baubereiche festgelegt. Die Gebäudehöhe der Hauptbauten wird ab im Quarterplan festgelegten Referenzhöhen bis Oberkante des fertigen Dachrandes gemessen. Die Definition der Oberkante des fertigen Dachrandes als oberer Messpunkt der Gebäudehöhe erfolgte bewusst, da der fertige Dachrand der Abschluss der baulich in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe darstellt.

Nebenbauten dürfen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 4.5 m und einer maximalen Fassadenhöhe von 3.7 m erstellt werden (gemessen ab tiefstem Punkt des gewachsenen Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion). Von der Höhenbegrenzung bewusst ausgenommen sind die Nisttürme für Vögel.

3.5.4 Gestaltung

Auf spezifische Vorgaben zu Gebäude- bzw. Fassadengestaltung wurde im Rahmen des Quartierplans bewusst verzichtet. Um jedoch die Typologie des architektonischen Ausdrucks gemäss Richtprojekt sicherzustellen, wurde im Reglement definiert, dass für die grundsätzliche Gestaltung der Hauptbauten die Darstellung in Anhang 1 des Quartierplan-Reglements als richtungsweisend gilt. Damit wird die architekturtypologische Grundgestaltung der Bauten in den Quartierplan-Vorschriften verankert.

Im Weiteren wurde im Reglement festgeschrieben, dass die Materialisierung und Farbgebung der Fassade jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen sind.

Mit der richtungsweisenden Darstellung im Anhang 1 soll eine starke Abweichung vom architektonischen Ausdruck gemäss Richtprojekt sowie mit den Vorgaben zur Materialisierung und Farbgebung soll eine unerwünschte Gestaltung vermieden werden.

3.6 Nutzung und Gestaltung des Freiraums

3.6.1 Freiraum

Die Konzeption des Freiraums betreffend Nutzung und Gestaltung wurde ebenfalls im Rahmen des Richtprojekts erarbeitet. Diese Freiraumkonzeption wurde im Quartierplan (Situation 1:500 / Schnitte 1:750) betreffend Gliederung des Freiraums übernommen. Konkrete Festlegungen insbesondere zur Gestaltung sind auf Stufe Quartierplanung nicht zweckmässig. Im Anhang 2 zum Quartierplan-Reglement ist eine Darstellung enthalten, welcher die Typologie und die Gestaltung des Freiraumbereichs aufzeigt. Im Bestimmungsverweis wird diese Darstellung als richtungsweisende Grundlage für die Anlage und Gestaltung des Freiraums definiert.

In Ergänzung dazu wurden verschiedene Grundsätze für die Gestaltung, Nutzung und Bepflanzung des Freiraums definiert. Aufgrund der öffentlichen Mitwirkung wurden die Grundsätze ergänzt (vgl. Anhang 3). Dabei wurde u. a. ergänzt, dass im Bereich ohne unterirdische Bauten mindestens 5 Bäume anzupflanzen sind, welche durch das Wachstum grossen Kronen ausbilden. Des Weiteren wurde auch dem Anliegen nachgekommen, dass eine Fortsetzung der am südlichen Rand bestehenden Heckenbepflanzung vorgenommen wird. Diese Fortsetzung erfolgt im Bereich zwischen dem Uferbereich und der Gewässerbaulinie bzw. im Hang oberhalb der Uferfläche. Jedoch sind Sichtbeziehungen vom Freiraum zwischen den Baubereichen A und C sowie den Baubereichen selbst und die eingetragenen Fusswege zu gewährleisten.

Die Einhaltung dieser Grundsätze ist als Bestandteil des Nachweises zur Aussenraumgestaltung aufzuzeigen (vgl. Kapitel 3.6.4). Zudem wurde im Reglement definiert, dass die Mindestfläche zur Einrichtung von Spiel- und Aufenthaltsnutzungen 100 m² betragen muss.

3.6.2 Gewässerraum und Grünzone

Mit der der Lage an einem Gewässer (Birs) ist der Gewässerraum aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben raumplanerisch zu behandeln. Die Parzelle Nr. 167 liegt im Wirkungsbereich des provisorischen Gewässerraums. Der provisorische Gewässerraum reicht bis an den westlichen Rand der Baubereiche A und C und wirkt somit auf diesen Freiraumbereich. Damit wäre die Ausserraumnutzung in diesem Bereich eingeschränkt.

In Absprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Kantonsplanung wurde der ursprüngliche Quartierplan-Perimeter um den angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 15 erweitert und der Gewässerraum im Rahmen der Quartierplanung für den betreffenden Abschnitt ausgeschieden. Der Gewässerraum wurde als überlagernde Festlegung definiert. Im Reglement wurde eine entsprechende Zweckbestimmung sowie betreffend Zulässigkeit von Bauten, Anlagen und Nutzungen ein Verweis auf das Bundesrecht integriert.

Nach Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung sind innerhalb des Gewässerraumes lediglich eine extensive Gestaltung und Bewirtschaftung zulässig. Dies bedeutet, dass nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden dürfen. Neue Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen genießen jedoch Bestandsgarantie. Folglich dürfen sie unterhalten und angemessen erneuert werden.

Mit der Festlegung des Gewässerraums und der damit verbundenen Erweiterung des Quartierplan-Perimeters bis an die Gemeindegrenze bzw. zur Grenze zur Stadt Basel musste auch die im Zonenplan Siedlung enthaltene Grünzone für den Uferbereich in den Quartierplan übernommen werden. Dementsprechend wurde auch im Quartierplan-Reglement die Bestimmungen der Grünzone aus dem Zonenreglement Siedlung übernommen.

Erläuterungen zur Festlegung der Breite des Gewässerraums sind im Kapitel 5.3.3 enthalten.

3.6.3 Erhaltung Rot-Buche

Die im Quartierplan bezeichnete Rot-Buche zwischen den Baubereichen B und C ist als prägendes Aussenraumelement zu erhalten und im Falle von baulichen Massnahmen im Wurzelbereich des Baums mit entsprechenden Massnahmen zu schützen.

3.6.4 Nachweis zur Aussenraumgestaltung

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

3.7 Erschliessung und Parkierung

3.7.1 Arealerschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt über die ans Areal angrenzende Birseckstrasse (Kantonsstrasse). Für den motorisierten Verkehr ist im südlichen Bereich des Areals die Ein-/Ausfahrt für die unterirdische Einstellhalle festgelegt. Um eine reibungslose Abwicklung der Zu- und Wegfahrten zu gewährleisten, wurde im Reglement festgelegt, dass die Zu- und Ausfahrtsrampe zweispurig ausgebildet wird.

Damit aufgrund der räumlichen Verhältnisse eine normgerechte unterirdische Einstellhalle erstellt werden kann, reicht der Flächenbedarf dafür partiell an zwei Stellen über die Parzelle Nr. 167 hinaus (siehe Abb. 7)

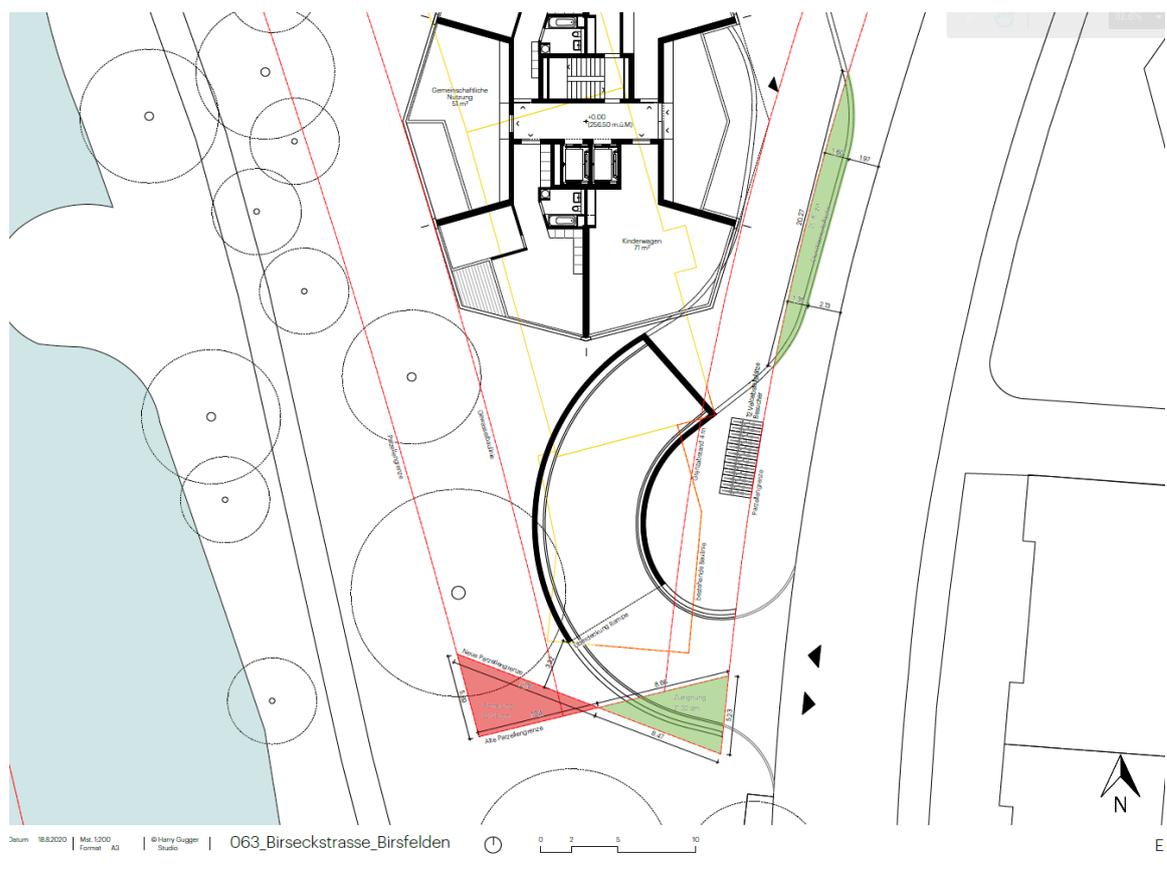


Abbildung 7 Planausschnitt Erdgeschoss Baubereich C und Rampe anschliessendem Durchfahrtsbereich

Teil der Rampe kommt auf Parzelle Nr. 1256 liegen.

Die Parzelle Nr. 1256 befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft. Bei Beibehaltung der Parzellengrenzen müssten hierfür erforderliche Dienstbarkeitsregelungen vorgenommen werden. Die soll jedoch in Absprache mit dem Kanton mit einem Flächentausch gelöst werden. Dieser Flächentausch ist Gegenstand des Quartierplan-Vertrags (vgl. Kapitel 6.3.2).

Teil der unterirdischen Durchfahrt kommt auf bzw. unter die Birseckstrasse (= Parzelle Nr. 1225) zu liegen.

Die Birseckstrasse bzw. die Parzelle Nr. 1255 befindet sich im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft. Die fachtechnischen Bedingungen für ein Durchfahrtsbauwerk unter der Kantonsstrasse wurden durch die Firma Gruner AG geprüft und dem kantonalen Tiefbauamt zur Stellungnahme eingereicht. In der Stellungnahme des

Tiefbauamts wurde in Bezugnahme zum statischen Prüfbericht die Machbarkeit bestätigt. Eine definitive Bewilligung erfolgt gemäss Tiefbauamt in 2. Etappen (1. Genehmigung Quartierplanung, 2. Erteilung Baubewilligung).

Das erforderliche unterirdische Überbaurecht und die damit verbundenen Auflagen sind ebenfalls im Quartierplan-Vertrag enthalten (vgl. Kapitel 6.3.2).

3.7.2 Interne Erschliessung

Die interne Erschliessung erfolgt über die im Quartierplan (Situation 1:500 / Schnitte 1:750) festgelegten Erschliessungsflächen. Die Konzeption der internen Erschliessung geht aus der Darstellung im Anhang 2 des Quartierplan-Reglements hervor. Die interne Erschliessung wird "kreuzförmig" über die Mitte mit zwei Fusswegverbindungen den bestehenden Uferweg entlang der Birs ausgebildet.

Für den Gemeinderat ist wichtig, dass zwischen der Birseckstrasse und dem bestehenden Uferweg ein öffentlicher Fussweg eingerichtet wird. Dazu wurde im Quartierplan entsprechend eine öffentliche Wegverbindung aufgenommen. Der Gemeinde wird zu Gunsten der Öffentlichkeit ein Wegrecht eingeräumt (vgl. Kapitel 6.3.2). Damit wird sichergestellt, dass eine Durchwegung des Areals mit Anbindung an das öffentliche Fusswegnetz gewährleistet wird.

3.7.3 Parkierung

Alle Stamm- und Besucherparkplätze werden vollständig in einer unterirdischen Sammelparkierungsanlage angeordnet. Für Anlieferungen (Post, Paketdienste) darf ein einzelner Parkplatz entlang der Birseckstrasse erstellt werden.

Nach § 70 Abs. 2^{bis} RBV kann mit einem Mobilitätsgutachten vom gesetzlichen Mindestbedarf für Stammparkplätze für die Wohnnutzung abgewichen werden. Die Gemeinde Birsfelden hat ein Leitfaden für reduktionsunterstützende Massnahmen im Bereich Wohnen für PP-Reduktionen bei Quartierplanungen erstellt. Eine Reduktion des PP-Bedarfs ist im generellen Interesse der Gemeinde. Die Erstellung dieses Leitfadens erfolgte in der Überlegung, dass im Grundsatz die Standorteignung für eine Reduktion des Parkplatzbedarfs im gesamten Siedlungsgebiet gegeben ist. Im Weiteren soll damit eine einheitliche Grundlage von Massnahmenpakete in Abhängigkeit der Reduktionshöhe hergestellt werden, welche bei Quartierplanungen zur Anwendung kommen sollen. Mit der PP-Reduktion in Verbindung stehenden Aspekte wie Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene sind ebenfalls in diesem Leitfaden enthalten.

Die Festlegung der Höhe oder einer entsprechenden Bandbreite soll jedoch im Ermessen des Eigentümers bzw. Entwicklers liegen. Die Sicherstellung der Umsetzbarkeit der Massnahmen ist im Rahmen der Quartierplanung zu überprüfen. Für die Quartierplanung "Birseckstrasse" wird eine Reduktion des PP-Bedarfs für die Stammparkplätze mit einem Oberwert von 0.6 Parkplätze pro Wohnung und ein Unterwert von 0.4 Parkplätze pro Wohnung definiert. In Abhängigkeit des Umfangs der Reduktion in der Bandbreite des Ober- und Unterwerts gehen aus dem Leitfaden, welcher als Anhang 3 zum Quartierplan-Reglement enthalten ist, die erforderlichen Massnahmen hervor. Alle Massnahmen, die unter dem jeweiligen Reduktionswert (0.6, 0.5 oder 0.4) aufgeführt sind, sind umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten. Mit den im Leitfaden mit enthaltenem Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene gelten diese auch für die Quartierplanung.

Die Umsetzbarkeit der Massnahmen für die seitens der Eigentümerschaft angestrebten minimalen Stammparkplatzreduktion mit 0.6 PP pro Wohnung wurde durch den Projektverfasser (Harry Gugger Studio) überprüft und bestätigt. Bei einer weitergehenden Reduktion bis 0.4 PP-Wohnung werden dem Wegfall von Parkplätzen

neue Flächen freigespielt, welche für die Umsetzung von Massnahmen zu Verfügung stehen und damit auch eine allfällige Anpassung der Raumorganisation ermöglichen. Aus diesem Grund wurde auf eine Prüfung der Umsetzbarkeit von Massnahmen bei einer Reduktion von 0.5 oder 0.4 PP pro Wohnung nicht vorgenommen.

3.7.4 Gemeindeautonomie bei Parkplatzerstellungspflicht (Vernehmlassungsvorlage vom 3. März 2021)

Seitens Kanton bestehen Absichten den Gemeinden die Kompetenz zur Festlegung des Parkplatzbedarfs zu übertragen. Dazu wurde eine Vorlage für eine Gesetzesanpassung ausgearbeitet. Diese Vorlage befindet sich in der Vernehmlassung, welche bis am 25. Mai 2021 dauert. Dabei ist vorgesehen, dass Gemeinden mit einem Parkplatzreglement den Bedarf an Parkplätzen in ihrer jeweiligen Gemeinde festlegen können. Mit einem kommunalen Parkplatzreglement wird die kantonale Bedarfsregelung nach § 106 Abs. 4 RBG mit Verweis auf § 70 RBV aufgehoben. Erlässt die Gemeinde kein Parkplatzreglement gilt unverändert die kantonale Bedarfsregelung.

Die Gemeinde Birsfelden unterstützt im Grundsatz die vom Kanton unterbreitete Vernehmlassungsvorlage zur Übertragung der Kompetenz zur Festlegung des Parkplatzbedarfs auf die Gemeinden. Aus Sicht der Gemeinde ist für die Quartierplanung "Birseckstrasse" folgendes festzuhalten:

- Mit der heutigen rechtlichen Grundlage bzw. der kantonalen Bedarfsregelung kann von der Bedarfsregelung zu den Besucherparkplätzen nicht abgewichen werden (0.3 PP/Whg). Für die Quartierplanung wurden die Bedarfsberechnung im Bericht "Fachtechnische Abklärungen Verkehr, inkl. Mobilitätskonzept" (vgl. Beilage 1) mit Besucherparkplätzen von 0.3 PP/Whg gemacht und sind somit auch in die Leistungsbeurteilung der nächstliegenden Verkehrsknoten eingeflossen.
- Die Gemeinde geht davon aus, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die Gemeinde über ein kommunales Parkplatzreglement verfügt. Dabei wird mit grosser Wahrscheinlichkeit ein gegenüber der kantonalen Bedarfsregelung für Besucherparkplätze ein niedriger Wert definiert sein.
- Die Gemeinde geht in diesem Zusammenhang weiter davon aus, dass wenn zum Zeitpunkt der Baueingabe ein rechtskräftiges Parkplatzreglement mit Bedarfsregelung unter anderem zu Besucherparkplätzen für die Wohnnutzung vorliegt, diese Bedarfsregelung zur Anwendung kommt. Aus diesem Grund wird im Quartierplan-Reglement auf die Übernahme der kantonalen Bedarfsregelung zu den Besucherparkplätzen bewusst verzichtet, noch darauf verwiesen.

4 Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

4.1 Generelle raumplanerische Vorgaben

4.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

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

Planungsgrundsätze RPG:

*Grundsatz Siedlung a:
Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.*

Umsetzung in der Quartierplanung:

Das Quartierplan-Areal liegt in einer vorbestandene Wohnzone W4 und befindet sich insbesondere im Einzugsbereich der Haltestelle "Schulstrasse" der Traminie 3.

<i>Grundsatz Siedlung b: Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.</i>	<i>Durch die Quartierplan-Überbauung und die damit verbundenen Nutzungen sind keine Einwirkungen zu erwarten, welche zu lästigen Beeinträchtigungen des angrenzenden Wohngebietes führen. Bezüglich Lärmbelastung aufgrund der Birseckstrasse sind die Grenzwertüberschreitungen mittels baulicher Massnahmen zu lösen.</i>
<i>Grundsatz Siedlung c: Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.</i>	<i>Mit der Quartierplanung wird neu eine Fusswegverbindung von der Birseckstrasse zum Birsufer erstellt, welche quer über das Areal führt. Damit wird die Zugänglichkeit zum Birsufer für die neue Wohnüberbauung sowie mit dem öffentliche Gehrecht auch für die Allgemeinheit gewährleistet.</i>
<i>Grundsatz Siedlung d: Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.</i>	<i>Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch die nahe Lage zum Zentrum von Birsfelden sichergestellt.</i>
<i>Grundsatz Siedlung e: Die Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.</i>	<i>Mit der Quartierplanung werden grosszügige Freiraumbereiche ausgedehnt, für deren Bepflanzung vorwiegend standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Die Erhaltung der Rotbuche als prägendes und identitätsbildendes Freiraumelement trägt ebenfalls zur Durchgrünung des Areals bei. Zudem werden Baumpflanzungen sowie die Fortsetzung einer Heckstruktur verlangt.</i>

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

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

4.1.3 Kantonale Richtplanung kantonalem Richtplan

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

² Richtplan 2010 inkl. Anpassung 2016 (vom Bundesrat genehmigt am 1. Mai 2019)

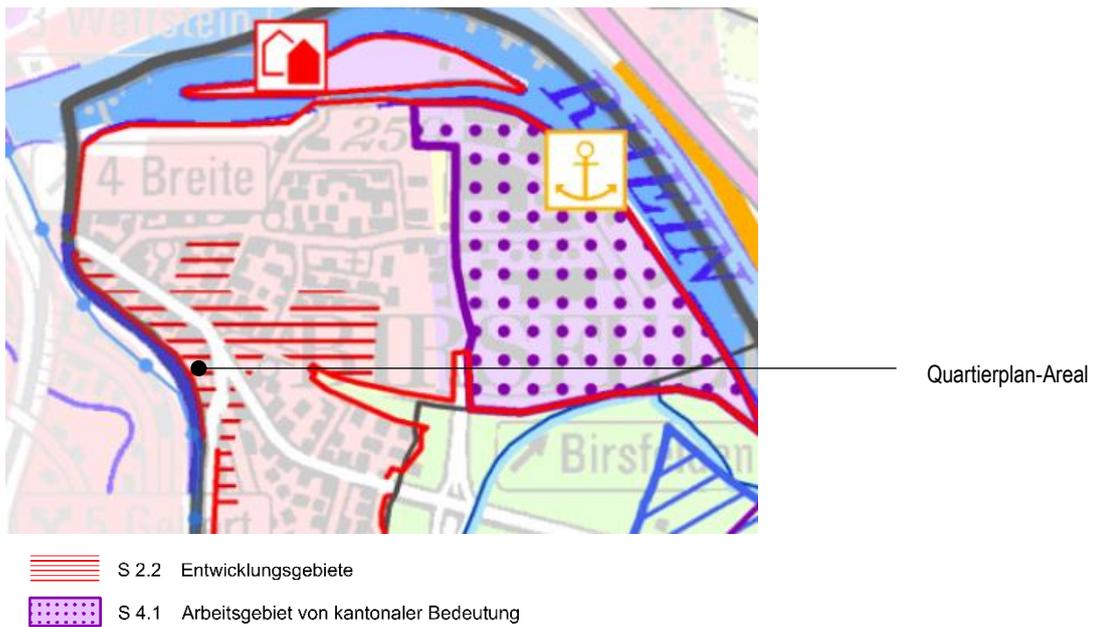


Abbildung 8 Ausschnitt aus der Richtplan-Gesamtkarte (Amt für Raumplanung BL) im Siedlungsgebiet Birsfelden

Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sind die folgenden Planungsgrundsätze und -anweisungen für Entwicklungsgebiete gemäss Objektblatt S2.2 zu berücksichtigen:

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<i>Planungsgrundsatz a: Entwicklungsgebiete bestehen heute aus Wohn-, Misch- und Zentrumsgebieten sowie Transformationsgebieten (Arbeitsgebiete / Gebiete für öffentliche Nutzungen). Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</i>	<i>Das Quartierplan-Areal liegt vollständig in der ÖV-Güteklasse B und erfüllt damit die im Richtplandtext formulierten Bedingungen an die ÖV-Erschliessungsgüte. Mit den Festlegungen in den Quartierplan-Vorschriften gestützt auf das städtebauliche Gesamtkonzept wird für das Areal eine hochwertige Siedlungsentwicklung für eine Wohnnutzung sichergestellt.</i>
<i>Planungsgrundsatz b: Die Verdichtungsaktivitäten der Gemeinden erfolgen prioritär in den Entwicklungsgebieten sowie in Bahnhofsgebieten gemäss Objektblatt S 2.3.</i>	<i>Erfüllt: das Quartierplan-Areal liegt in einem Entwicklungsgebiet.</i>
<i>Planungsgrundsatz c: Gewerbliche Nutzungen sind weiterhin möglich.</i>	<i>Nicht erfüllt: Auf dem Areal ist eine bestehende Wohnüberbauung vorhanden. Die Lage insbesondere der direkte Bezug zum angrenzenden Gewässer der Birs begünstigen den Standort für eine Fortführung der Wohnnutzung. Eine gewerbliche Nutzung wäre an diesem Standort nicht geeignet.</i>
<i>Planungsanweisung: Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gem. Art. 47 RPV auf, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden sollen, wie sie die Mindestdichten gemäss Örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.</i>	<i>Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.4 Umsetzung Mindestdichten: Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.4 Sicherstellung Siedlungs- und Freiraumqualität: Erfüllt, vgl. Kapitel 3.6</i>
<i>Örtliche Festlegung: Mindestdichte = 125 [Ew+Besch/ha]</i>	<i>Erfüllt, vgl. Kapitel 4.1.4</i>

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

Planungsgrundsätze / -anweisungen	Umsetzung in der Quartierplanung:
<p><i>Planungsgrundsatz a: Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – sie sind in Tallagen von Gemeinden des inneren Korridors gemäss Raumkonzept möglich; – sie weisen eine gute Verkehrserschliessung, insbesondere eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf, – die historischen Ortskerne und schützenswerten Ensembles sind von Hochhäusern freizuhalten. Die maximale Höhe von Hochhäusern in der Nähe dieser Gebiete muss in Abhängigkeit von der Distanz zu diesen Gebieten im Einzelfall definiert werden. 	<p><i>Tallage im inneren Korridor: Erfüllt.</i></p> <p><i>Gute Verkehrserschliessung: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1 und 5.1.2</i></p> <p><i>ÖV-Erschliessungsgüte mind. Klasse B: Erfüllt, vgl. Kapitel 5.1.1</i></p> <p><i>Freihaltung des historischen Ortskerns: Erfüllt</i></p>
<p><i>Planungsgrundsatz b: Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60 m Höhe, bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzeptes.</i></p>	<p><i>Das Hochhaus mit einer Höhe von 72 m steht in Übereinstimmung mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden (vgl. Kapitel 4.1.8).</i></p>
<p><i>Planungsanweisung a: Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter – Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter – Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit; – gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz; – Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene); 	<p><i>Fernwirkung etc.: vgl. Kapitel 4.1.10</i></p> <p><i>Nahwirkung, Proportionen, Umgebungsbezug: vgl. Kapitel 4.1.10</i></p> <p><i>Öffentlichkeitscharakter und Aussenraum etc.: vgl. Kapitel 4.1.10</i></p> <p><i>Anbindung Fuss- und Velowegnetz: Vgl. Kapitel 5.1.2</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den Verkehr: Vgl. Kapitel 5.1.3</i></p>
<p><i>Planungsanweisung b: Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümergeleiteten Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt.</i></p>	<p><i>Das Quartierplan-Areal liegt ausserhalb des im Sachplan festgelegten Gebiets mit Hindernisbegrenzung. Weitere die Quartierplanung betreffende Festlegungen sind im Sachplan nicht enthalten.</i></p>

4.1.4 Kapazitätsanalyse Einwohner / Beschäftigte und Umsetzung Mindestdichte

Gemäss aktuellem Planungsstand sind auf dem Quartierplan-Areal rund 146 Wohnungen geplant. Bei einer mittleren Wohnungsbelegung von 3 Personen pro Wohnung werden damit künftig rund 440 Personen im Areal leben, was einer Dichte von rund 825 EinwohnerInnen pro Hektare Arealfläche entspricht. Die im Objektblatt S2.2 vorgegebene Mindestdichte von 125 Ew+Besch/ha wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung entsprechend deutlich eingehalten.

Die vorliegende Quartierplanung ist auf die Entwicklungsabsichten der Projektentwicklerin zugeschnitten und es kann entsprechend davon ausgegangen werden, dass die zulässigen Wohnnutzflächen realisiert werden. Die Festlegung von weitergehenden Massnahmen zur Sicherstellung der im kantonalen Richtplan angestrebten Dichte an EinwohnerInnen und Beschäftigten ist deshalb nicht notwendig

4.1.5 Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

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

4.1.6 Zonenvorschriften der Gemeinde Birsfelden

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

Art. 31 Quartierplanung

1 Für den Erlass von Quartierplänen im ordentlichen Verfahren gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998, insbesondere die §§ 37 bis 47.

2 Die Durchführung von Quartierplanungen im Sinne von §§ 37 bis 47 RGB ist in jeder Bauzone möglich.

3 Wenn die nachfolgenden Randbedingungen eingehalten werden, kann der Quartierplan im Sinne von RGB § 42 vom Gemeinderat (vereinfachtes Verfahren) erlassen werden:

- Die Nutzungsart muss gewahrt bleiben.
- Fassaden- und Gebäudehöhen sind einzuhalten.
- Erschliessungskonzept gemäss gültigem Strassennetzplan
- Besondere Wohnqualität und Wohnhygiene
- Optimaler Lärmschutz
- Naturnahe Umgebungsgestaltung mit einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten
- Gute Einpassung in das Dorf- und Quartierbild

4 Im Rahmen der Quartierplanung kann die Bebauungsziffer wie folgt erhöht werden:

- W2, W3 und W4 zusätzlich 2 %;
- WG3, WG4 zusätzlich 2 % für die Obergeschosse;
- WG5 keine Erhöhungsmöglichkeit im vereinfachten Verfahren

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

4.1.7 Hochhauskonzept Basel-Landschaft

Seit 2014 verfügt der Kanton Basel-Landschaft über ein Hochhauskonzept. In diesem Hochhauskonzept werden für Hochhäuser entsprechende Eignungsräume sowie qualitative Anforderungen definiert. Das Quartierplan-Areal "Birsekstrasse" befindet sich teilweise im Eignungsraum für Hochhäuser. Aufgrund seiner Lage ist das Quartierplan-Areal dem Eignungsgebietstyp "Wohngebiete der 60er - 80er Jahre" zuzurechnen. Hochhäuser innerhalb dieser Räume haben insbesondere die folgenden Kriterien zu berücksichtigen (vgl. Hochhauskonzept BL, S. 17-20):

- Parkplätze sind unterirdisch anzulegen;
- Die Erschliessung und die Auswirkung auf das lokale Strassennetz sind zu berücksichtigen und der Mehrverkehr ist aufzuzeigen;

- Nahwirkung, Proportion und Bezug zur unmittelbaren Umgebung (Gliederung, Fassadengestaltung, Reklamekonzept etc.) sind aufzuzeigen;
- Das Hochhausprojekt berücksichtigt Klima, Ökologie und Schattenwurf.

Im Rahmen der Konzeptentwicklung und Beratung mit den kommunalen und kantonalen Fachkommissionen sowie aufgrund der erstellten Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Schattenwurf) konnte belegt werden, dass auch diese qualitativen Anforderungen erfüllt werden können.



Abbildung 9 Hochhauskonzept Kanton Basel-Landschaft, Ausschnitt Karte "Eignungsräume" (Metron Raumentwicklung AG) rote Umrandung = Quartierplan-Areal

4.1.8 Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden

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

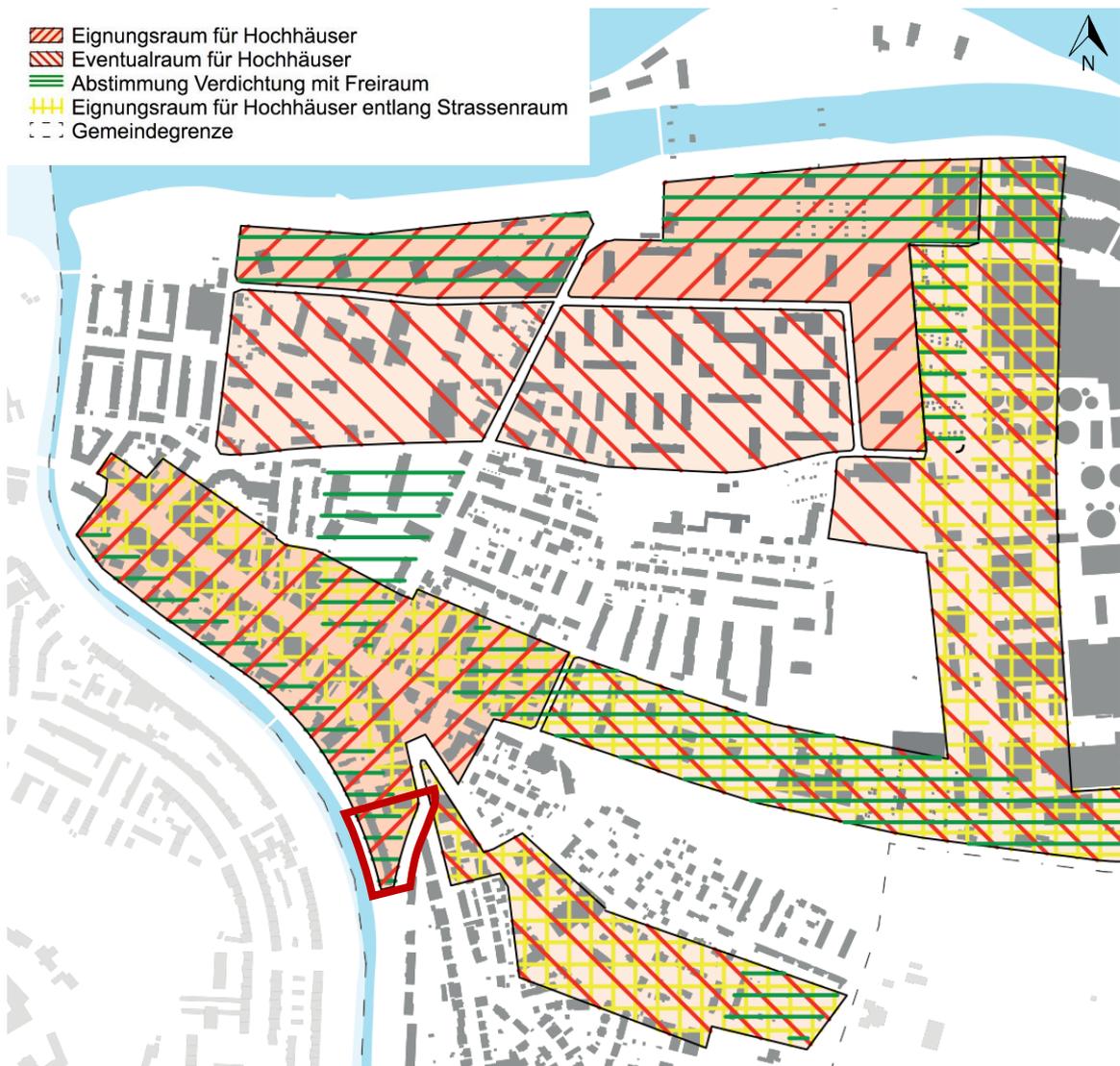


Abbildung 10 Synthesekarte Kommunales Hochhauskonzept Birsfelden; rote Umrandung = Quartierplan-Areal

Weiter formuliert das Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden auch Zielsetzungen für unterschiedliche Hochhaustypen. Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Hochhaus entspricht dabei aufgrund seiner Lage zugleich dem Typ "Solitär Strasse" (Hochhaus an Strassenachse mit offener Bebauung) und "Solitär lineare Landschaftsräume" (solitäres Hochhaus entlang Flusstal wie Birs oder Waldrand Hardwald) und soll verschiedene qualitative Zielsetzungen erfüllen. Mit der erfolgten Freigabe des Richtprojektes für ein Hochhaus durch die kommunalen Fachkommissionen und den Gemeinderat sowie durch die kantonale Fachkommission (ABK) gelten die qualitativen Anforderungen summarisch als erfüllt.

4.1.9 Raumkonzept Birsstadt 2035

Im Raumkonzept Birsstadt 2035 definieren sieben Birstalgemeinden (Pfeffingen, Aesch, Dornach, Münchenstein, Arlesheim, Reinach und Birsfelden) eine gemeinsame und koordinierte räumliche Entwicklungsstrategie. Mit der geplanten Überbauung mit Wohnnutzung wird der Zielsetzung des Raumkonzepts bzgl. "Entwicklungsschwerpunkt Wohnen" entsprochen.

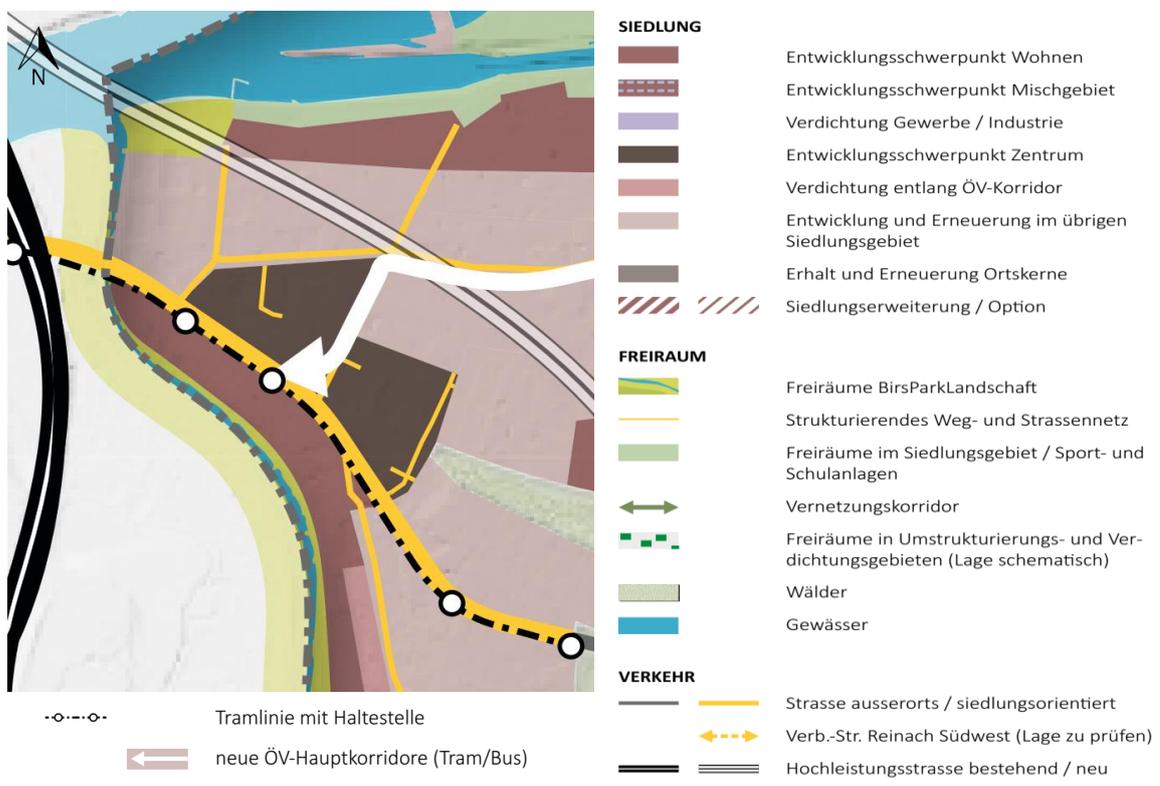


Abbildung 11 Raumkonzept Birsstadt 2035, Ausschnitt Karte "Raumkonzept Birsstadt" (Metron Raumentwicklung AG) rote Umrandung = Quartierplan-Areal

4.1.10 Erläuterungen zur Planungsanweisung a) betreffend Fern- und Nahwirkung, Öffentlichkeitcharakter usw.

Die Einwohnergemeinde Birsfelden liegt im Norden des Kantons Basel-Land und grenzt dort westlich an die Stadt Basel an wobei der Fluss Birs dort die natürliche Grenze bildet. Die Autobahn A3 und der Eisenbahnkorridor Basel Badischer Bahnhof / Basel SBB bilden weitere Abgrenzungen zur Kernstadt Basel. Durch die Renaturierung der Birs wurde ein grossartiger, durchgängiger Landschaftsraum für die lokale Bevölkerung erschlossen. Der angrenzende Dorfkern ist durch eine verdichtete Wohnbebauung mit der dazugehörigen Infrastruktur geprägt.

Im Anschluss an den Dorfkern definieren der Flussraum Birs und die Birseckstrasse ein Stück Stadt-Scholle, welche zukünftig am südlichen Ende mit der Siedlung Birseckstrasse einen markanten Abschluss finden wird. Die neue Wohnüberbauung sucht in ihrer räumlichen Ausrichtung die Anbindung an den Birsraum und das angrenzende Quartier. Der neu geschaffene Freiraum öffnet sich zum Quartier und zur Birspromenade und fungiert übergeordnet als wichtiger Freiraum-Trittstein zur Rheinpromenade, zum Schwarzpark und zum Hardwald. Das zur Birs abfallende Terrain wird in einen Spielbereich, Gemeinschaftsplatz und ein Bellevue zonierte. Ein Erschliessungsband aus Asphaltwegen, Betonelementen und chaussierten Bereichen nimmt die Topografie auf und bindet die neuen Wohnadressen gut in das Quartier und den Birsraum ein. Der asphaltierte Erschlies-

sungsweg wird beidseitig durch Kiesflächen aufgeweitet. So entstehen die Platzsituationen und Aufenthaltsbereiche. Ein gemeinschaftlicher Aufenthaltsraum ist mittig zu allen Wohnhäusern verortet. Er schafft Begegnungsmöglichkeiten und bietet Raum für temporäre Nutzungen.

Die Körnung der Bodenbeläge stellt einen Bezug zum Birsraum her. Eine Wiesenansaat säumt das Erschliessungsband und trägt zur ökologischen Vielfalt bei. Eine Auswahl aus mehrstämmigen Baumgruppen heimischer Herkunft strukturiert den terrassierten Freiraum und bietet schattige Orte zum Verweilen. Veloparkplätze werden zugangsnah an den Gebäuden platziert.

Die Siedlung besetzt also die südlichste, direkt an der Birs gelegene Bauparzelle und markiert so den Auftakt zum Ortszentrum. Die Verdichtung durch den Wohnturm und die beiden Punkthäuser erlaubt die Reduktion des Fussabdruckes der neuen Bebauung und schafft so Platz für die öffentlich durchgängige Parkanlage und die Erweiterung des Birsraums. Dank dem attraktiven Freiraum mit direktem Zugang zur Birs entsteht ein Mehrwert für die Siedlung, das Quartier und ganz Birsfelden.

Bei der Projektentwicklung wurden im Detail Aspekte der Höhenentwicklung und Kubatur der Baukörper, der Freiraumgestaltung, der Beziehung der Gebäude zum Flussraum der Birs und der umgebenden Wohnbebauung und die Funktionen innerhalb der Gebäude getestet und validiert. Besonders dem Übergang von der nördlich liegenden Bestandsbebauung zum Hochhaus wurde grosse Beachtung geschenkt. So ergab sich die Konfiguration mit einem Hochhaus (mit 22 Obergeschossen und einem Erdgeschoss mit Gemeinschaftsfunktionen) und zwei Solitären an der nördlichen Grundstücksgrenze mit 6 (an der Birsekstrasse) und 4 Wohngeschossen (an der Birs).

Eine weitere, wichtige Überlegung bei der Positionierung des Hochhauses war die Kontrolle des Schattenwurfes, um negative Einflüsse auf die bestehende Nachbarschaft zu vermeiden. So konnte sichergestellt werden, dass der 2-h Schatten keine Nachbarliegenschaft tangiert.

Mit einem Fussabdruck von nur 525 m² wirkt das Hochhaus trotz seiner Höhe von 73 m sehr schlank. Durch die Facettierung des zweifach axialsymmetrisch aufgebauten Baukörpers wird die elegant aufstrebende Erscheinung noch akzentuiert. Die Höhe von etwas über 70 m entspricht der langen bewährten Limite für Hochbauten in Basel. Das Lonza Hochhaus und der BIZ Turm zeigen exemplarisch, dass sich Hochbauten mit dieser Höhe erfolgreich in die ordentliche Stadtmorphologie einbinden lassen. Gleichzeitig besteht bei dieser Höhenbeschränkung die Gefahr von stumpf wirkenden Baukörpern. Dieser konnte dank der oben erwähnten Massnahmen entgegengewirkt werden.

Durch die Wohnnutzung und die entsprechenden Aussenräume entsteht ein klar strukturierter Baukörper, der im Zusammenspiel mit der Betonung der Vertikalen eine filigrane Erscheinung verspricht. Diese wird von den zulaufenden Brüstungsbändern unterstützt. Die so gestalteten Brüstungsbänder bringen die Statik des Hochhauses zum Ausdruck und verschaffen den Wohnungen einen ungestörten Ausblick auf den Birsraum.

4.1.11 Sicherstellung preisgünstiges Wohnen

Im Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden vom 16. Dezember 2019 besteht die Vorgabe, dass bei privaten Sondernutzungsplanungen ein Anteil von preisgünstigen Wohnungen festzulegen ist.

Der Anteil an preisgünstigen Wohnungen für die Quartierplanung "Birsekstrasse" wird in einer Vereinbarung festgelegt. Dabei wurde vereinbart, dass sich die Eigentümerschaft verpflichtet, denn im Reglement unter § 3 Abs. 1 vorgegebenen Sollwert im Rahmen des Sondernutzungsverfahrens (Quartierplanung) Birsekstrasse einzuhalten.

5 Planerische Rahmenbedingungen

5.1 Verkehr und Infrastrukturen

5.1.1 Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Das Quartierplan-Areal liegt an der Tramlinie 3 sowie an der Buslinie 36 (Basel-Stadt), welche im 7.5-Minuten-Takt verkehren und die verkehrliche Anbindung in Richtung Stadtzentrum Basel, Hardwald, Basel Badischer Bahnhof sowie Kleinhüningen gewährleisten. Aufgrund dieses ÖV-Angebots ist das Quartierplan-Areal der ÖV-Güteklasse B³ zugeteilt und gilt in Bezug auf den öffentlichen Verkehr als gut erschlossen.



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

5.1.2 Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Auch in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (LV) ist das Quartierplan-Areal gut erschlossen, wie der Strassennetzplan der Gemeinde Birsfelden zeigt (GV-Beschluss 23. Oktober 2006; RR-Beschluss 1. April 2008). Für den Fussverkehr ist das Areal über den direkt entlang des Areals verlaufenden Birsuferweg zugänglich.

Des Weiteren verläuft auf der Muttenerstrasse eine bestehende kantonale Radroute, wodurch das Areal

³ Die Güteklassen stellen die ÖV-Erschliessungsqualität gemäss ehemaliger VSS-Norm SN 640 290 dar.

direkt an das übergeordnete Radwegnetz angeschlossen ist. Durch die Lage des Quartierplan-Areals an der Birseckstrasse, welche als Kantonsstrasse klassiert ist, ist auch für den motorisierten Verkehr eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben.

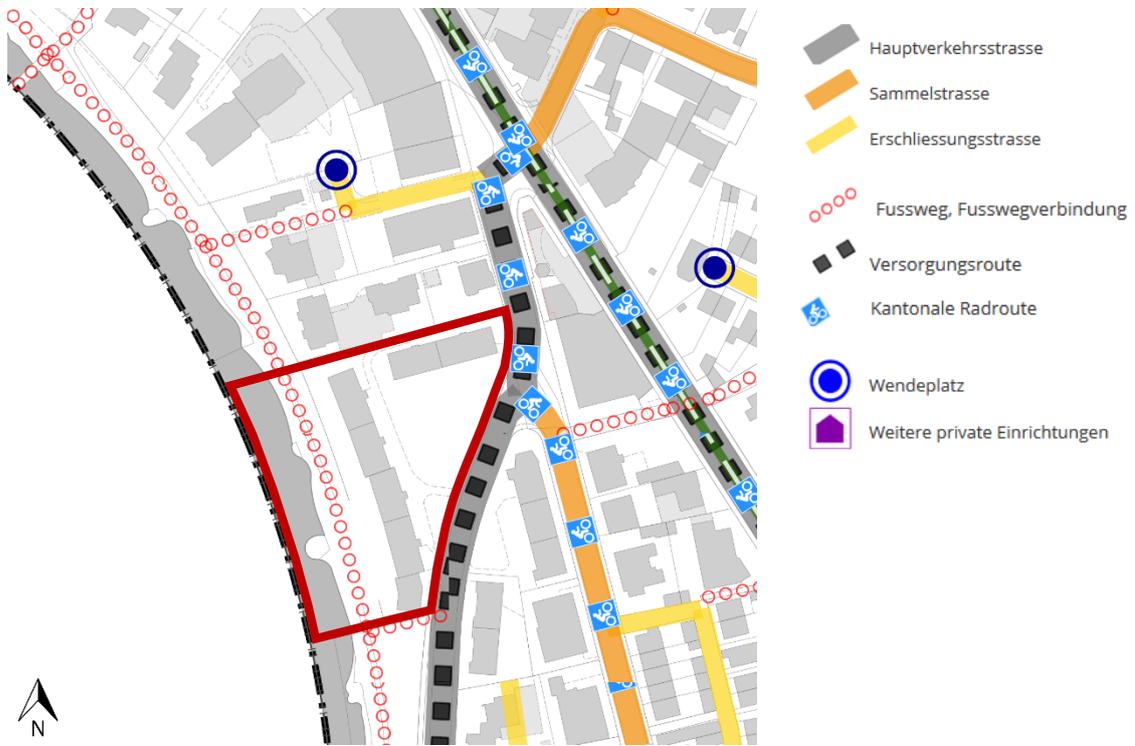


Abbildung 13 Ausschnitt Strassennetzplan (Gemeinde Birsfelden); rote Umrandung = Quartierplan-Areal

5.1.3 Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung erstellte Bericht "Fachtechnische Abklärungen Verkehr" mit integriertem Mobilitätskonzept (vgl. Beilage 1) gibt Auskunft über die gemäss Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (§ 70 RBV bzw. Anhang 1, S. 11) mindestens erforderliche Anzahl Parkplätze (PP). Zudem werden in diesem Bericht die Auswirkungen der künftigen Überbauung auf den Verkehr in den umliegenden Strassen und den Verkehrsknoten ermittelt und beurteilt.

Aufgrund der guten Versorgungslage bzw. dem vorhandenen nahräumigen Einkaufs- und Dienstleistungsangebot, der ÖV-Erschliessung und der direkten Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz sowie weiteren Faktoren und mit umzusetzenden Massnahmen wird eine Reduktion der Stammparkplätze von 1.0 PP pro Wohnung auf 0.6 PP pro Wohnung nachweisbar begründet. Im Reglement wird eine Bandbreite zur Reduktionshöhe mit einem Oberwert von 0.6 PP und einem Unterwert von bis 0.4 PP festgelegt (siehe Kap. 3.7.3). Dies hat zur Folge, dass der Bedarf für Stammparkplätze von 146 PP auf 88 PP (- 58 PP) reduziert wird. Die Quartierplan-Überbauung kommt somit auf einen reduzierten maximalen Gesamtbedarf von 132 Parkplätzen (88 Stamm- und 44 Besucherparkplätzen). Zuzüglich Parkplätze für einzelne Poolfahrzeuge stellt diese Bedarfsgrosse für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der nächstgelegenen Knoten der ungünstige plausible Fall dar.

Bei der Beurteilung des Verkehrsaufkommens wurde festgestellt, dass durch die zusätzliche Wohnnutzung mit dem reduzierten maximalen Parkplatzbedarf nur bei einem der drei beurteilten Knoten es zu einer Verschlechterung der Leistungsfähigkeit führte (Abstufung VQS von C (zufriedenstellend) auf D (ausreichend)).

Die Auswirkungen der Quartierplanung auf die Nachfrage im öffentlichen Verkehr fallen sehr tief aus und führen nicht zu einer massgeblichen Erhöhung der Auslastung des öffentlichen Verkehrs.

Bei einer höheren Reduktion der Stamm-Parkplätze in Kombination mit den im Anhang 3 des Reglements aufgeführten Massnahmen im Leidfaden reduziert sich das Fahrtenaufkommen. Damit verbunden ergibt sich auch eine niedrigere Zusatzbelastung der Knotenbelastung. Eine möglichst hohe Reduktion des Parkplatzbedarfs für eine Quartierplanung an dieser Lage liegt auch im Interesse der Gemeinde.

5.2 Kulturgüter und Naturwerte

5.2.1 Archäologie

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

Im Bereich des Quartierplan-Areals befinden sich keine archäologischen Schutzzonen⁴.

5.2.2 Denkmal- und Ortsbildpflege

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

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Bauten⁵. Auch im Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) sind keine schützenswerten Gebäude auf der von der Quartierplanung betroffenen Parzelle Nr. 167 eingetragen.

5.2.3 Natur und Landschaft

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

Innerhalb der Parzelle Nr. 167 befinden sich keine geschützten oder schützenswerten Natur- oder Landschaftselemente⁶. Der aktuell relativ umfangreiche Baumbestand auf der Parzelle Nr. 167 wird aufgrund der Bautätigkeiten grösstenteils entfernt werden müssen. Als Ersatzmassnahme wird jedoch die Anpflanzung von 5 Bäumen verlangt, welche im Wachstum grosse Kronen auszubilden. Zudem ist im Hangbereich bzw. zwischen der Gewässerbaulinie und der Grünzone eine Fortsetzung der am südlichen Rand vorhandenen Heckenpflanzung vorzunehmen.

⁴ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

⁵ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

⁶ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018



Abbildung 14 Analyse Baumbestand (Quelle Westpol Landschaftsarchitektur)

Hiervon ausgenommen ist die Rotbuche, welche als prägendes Aussenraumelement erhalten werden soll und so von Beginn weg ihrer ökologischen Funktion im Areal nachkommen kann. Durch den geringen Fussabdruck der geplanten Überbauung kann der aktuelle Baumbestand zudem in ähnlichem Masse wiederhergestellt.



Abbildung 15 Umgang mit Baumbestand (Quelle Westpol Landschaftsarchitektur)

Der Uferbereich entlang der Birs verbleibt wie bisher in der Grünzone. Dementsprechend wurden auch die Bestimmungen zur Grünzone aus den Zonenreglement Siedlung unverändert ins Quartierplan-Reglement übernommen.

5.3 Umweltschutz

5.3.1 Altlasten

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrunds vor.⁷ Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

5.3.2 Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au (Gewässerschutzverordnung, GschV Art. 29 Abs. 1a; Anhang 4 Abschnitt 2.1.1)⁸. In der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 28. Oktober 1998 wird in Anhang 4 Abschnitt 211 geregelt, dass im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden dürfen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der mittlere Grundwasserspiegel innerhalb des Quartierplan-Areals liegt bei ca. 251 m ü. M.⁹. Aufgrund des in Richtung Birs abfallenden Terrains beträgt der mittlere Grundwasserflurabstand somit lediglich 5 bis 7 m. Gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (siehe oben) dürfen Bauten nicht in den mittleren Grundwasserspiegel reichen (Ausnahmen unter Bedingungen und auf 10% der bebaubaren Parzellenfläche begrenzt). Dies ist im Rahmen des Bauprojekts zu berücksichtigen.

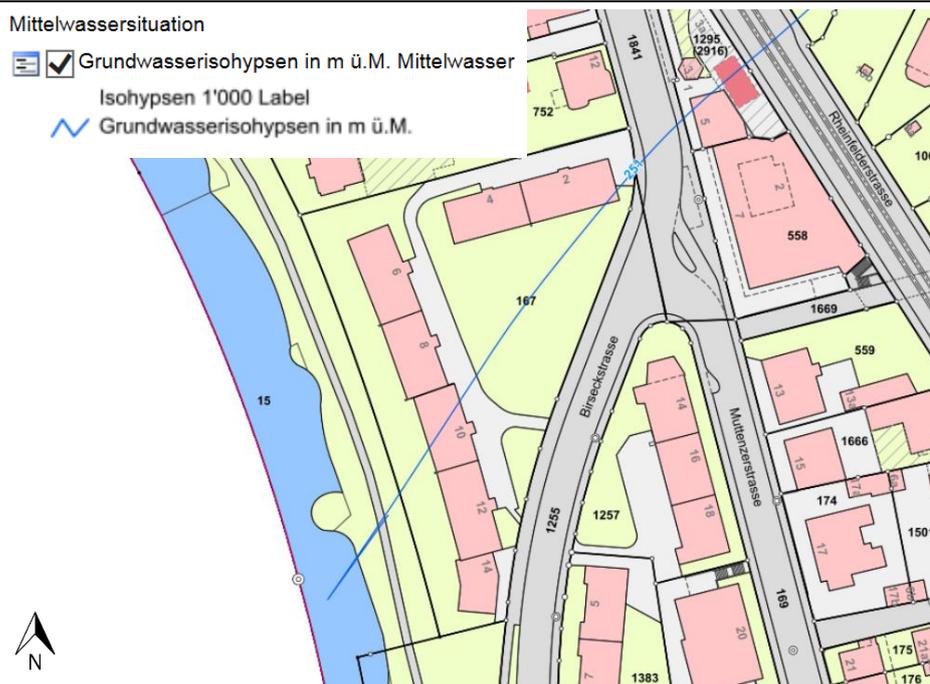


Abbildung 16 Grundwasserisohypsen Mittelwasser (Quelle: GeoViewBL)

Seitens des Geotechnischen Instituts Basel wurden Messungen zur Grundwassersituation vorgenommen und diesbezüglich Rücksprache mit dem AUE genommen. Aus folgenden Gründen wird seitens der Fachstelle

⁷ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

⁸ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

⁹ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

weitert und in der Folge die geforderte Ausscheidung des Gewässerraum vorgenommen. Die Dimensionierung erfolgte nach Angaben der für die Gewässerraumplanung zuständigen Abteilung Kantonsplanung des Amts für Raumplanung.

Die minimale Breite des Gewässerraums ist gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) abhängig von der natürlichen Gerinnesohlenbreite des Gewässers. Die GSchV macht jedoch lediglich Vorgaben zur Gewässerraumbreite für Gewässer mit einer natürlichen Breite bis 15 Meter (Art. 41a Abs. 2 GSchV). Aus dem kantonalen Datenbestand sich in der Anwendung entnehmen, dass die natürliche Breite der Birs im gesamten Abschnitt zwischen St. Jakob und der Bücke der Hauptstrasse in Birsfelden und somit auch im Bereich des Quartierplans "Birseckstrasse" bei 22 Metern liegt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass dieser Abschnitt bereits revitalisiert wurde.

Gemäss kantonaler Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt B1 kann bei Fliessgewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 15 Metern von einer Gewässerraumbreite von 30 m plus die Breite der natürlichen Gerinnesohle ausgegangen werden. Im vorliegenden Fall ergibt dies für die Birs eine Gewässerraumbreite von 52 Metern. Von der kantonalen Fachstelle wurde dieses Breitenmass von 52 m bestätigt. Die Festlegung erfolgte symmetrisch auf die Achse des Gewässers. Diese wurde durch die zuständige kantonale Fachstelle nach erfolgter Koordination mit der zuständigen kantonalen Fachstelle beim Kanton Basel-Stadt festgelegt, da sich die Gemeinde- bzw. Kantonsgrenze nicht exakt auf der Gewässerachse befindet.

Zur Plausibilisierung der natürlichen Gerinnesohlenbreite und damit einhergehend der minimalen Gewässerraumbreite wurden historische Karten hinzugezogen. Sowohl auf der Siegfriedkarte wie auch der Baaderkarte ist ersichtlich, dass die Birs bereits vor rund 150 Jahren, als der Bach noch nicht oder nur wenig verbaut war, eine Breite von rund 22 Metern aufwies. Dies entspricht einer geringeren Breite als flussaufwärts im Laufental. Hier hat das Gewässer eine Breite von rund 30 Metern. Auch diese Breite lässt sich bereits aus den historischen Karten herauslesen. Grund für Breitenunterschied sind u.a. die unterschiedlichen geologischen Verhältnisse.

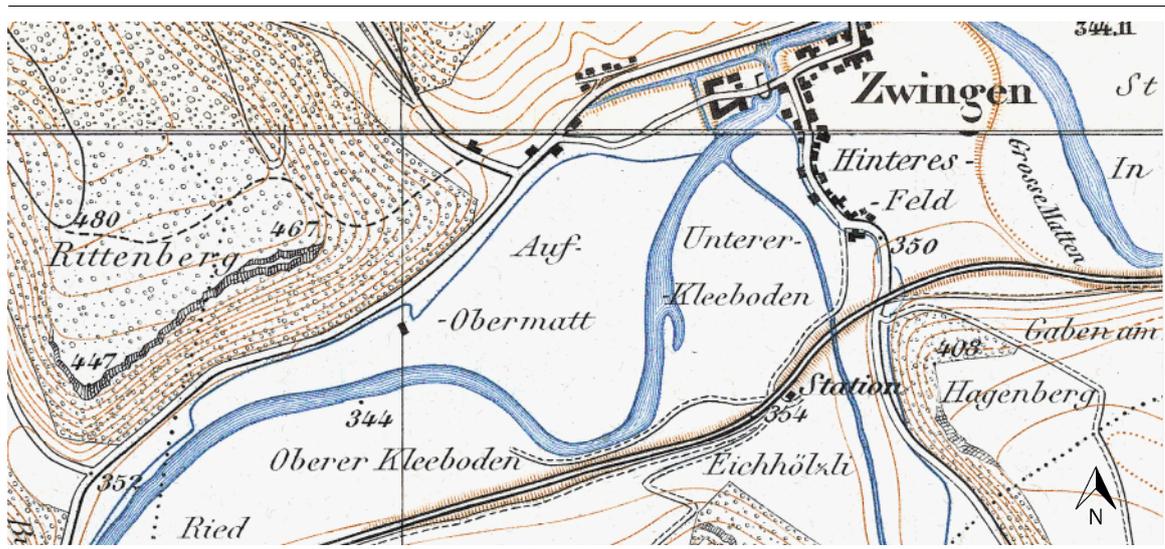


Abbildung 18 Ausschnitt Siegfriedkarte 1875 (Zwingen, Laufental, mit identischer Massstabskalierung wie Abbildung 19)

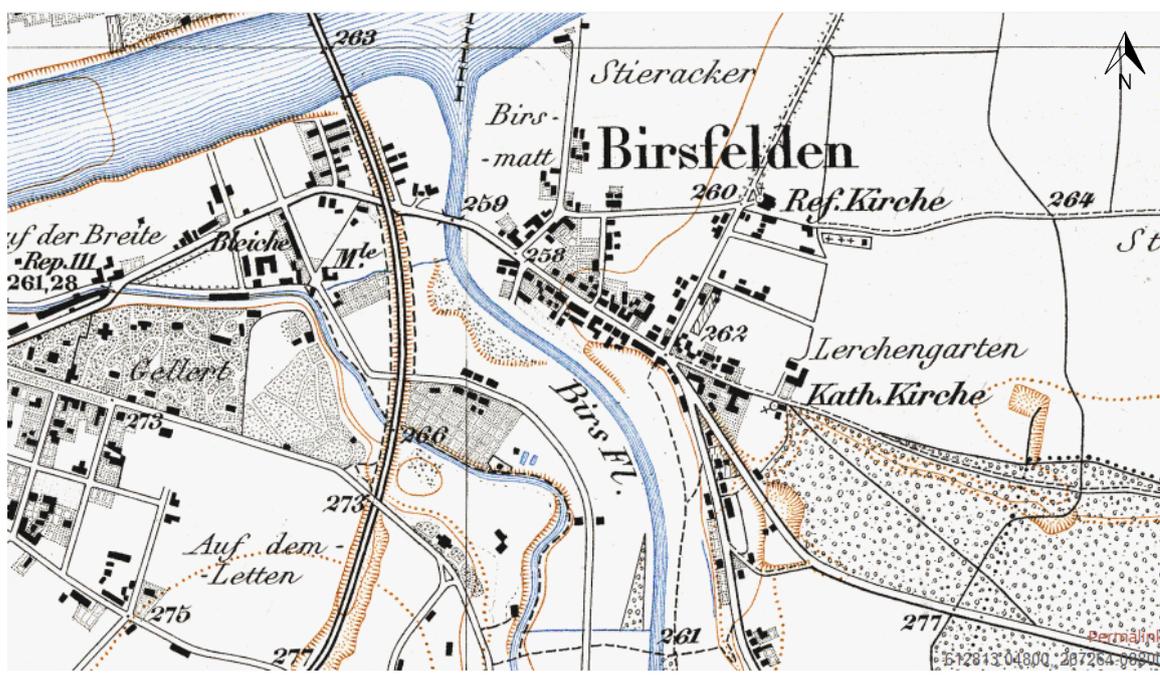


Abbildung 19 Ausschnitt Siegfriedkarte 1875 (Birsfelden, mit identischer Massstabskalierung wie Abbildung 18)

Eine Aufweitung des Gewässerraums mit minimaler Breite zur Gewährleistung des Schutzes vor Hochwasser, des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes und einer allfälligen Gewässernutzung ist nicht notwendig. Sämtliche durch Hochwasser erheblich gefährdeten Bereiche gemäss Naturgefahrenkarte befinden sich innerhalb des Gewässerraums mit einer Breite von 52 Metern. Des Weiteren sind aufgrund des bereits vorhandenen revitalisierten Zustands in diesem Abschnitt der Birs keine weiteren Revitalisierungsmassnahmen geplant. Im kantonalen Richtplan werden bei den Fliessgewässern "Aufwertung" und "Raumbedarf" festgelegt. Von beiden Festlegungen ist dieser Abschnitt der Birs nicht betroffen. Zudem sind in diesem Abschnitt keine spezifische Gewässernutzungen vorhanden.

In Absprache mit der kantonalen Fachstelle wurde der Gewässerraum ab der Gewässerachse auf 26 Metern festgelegt. Dies entspricht weitgehend mit geringen Abweichungen dem Verlauf der Parzellengrenze zwischen den Parzellen Nr. 167 und Nr. 15. Somit wird die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 167 durch die Ausscheidung des Gewässerraums nicht beeinträchtigt. Die freiraumgestalterische Nutzung ist sofern zulässig, dass diese sich mit den Bestimmungen nach Art. 41c GschV¹² vereinbaren lässt, wobei die Parzelle Nr. 167 nur an zwei Stellen kleinflächig davon tangiert wird (im südlichen Bereich mit 6.8 m² und im mittleren Bereich mit 3.8 m²).

Weitere Gewässer (offen fliessend / eingedolt) sind im Quartierplan-Areal oder angrenzenden zum Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

¹² Extensive Nutzung des Gewässerraums: keine neuen Bauten, kein Einsatz von Dünger und Pflanzschutzmittel, nur Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten, Ausschluss von baulichen Gartengestaltungsmassnahmen (gemäss Arbeitshilfe Gewässerraum, Merkblatt D2, Amt für Raumplanung BL, 20. Januar 2020)

5.3.4 Generelle Entwässerungsplanung

Die Auflagen und Bewilligungen bzgl. Entwässerung der geplanten Überbauung richten sich nach den gültigen Vorgaben des vom Regierungsrat bewilligten GEP Birsfelden. Konkretere Aussagen sind auf der Ebene Quartierplanung nicht erforderlich.

5.3.5 Lärmschutz

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

Das Quartierplan-Areal ist derzeit der Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II sowie im nordwestlichen Teil der ES III zugewiesen¹³. Die Aufstufung des nordwestlichen Teils in die ES III ist jedoch nach erfolgter Rücksprache mit der kantonalen Lärmschutzfachstelle nicht mehr zulässig. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung wird das Areal somit vollständig der ES II zugewiesen.

Mit einem Lärmgutachten wurde Lärmbelastung im Areal durch Strassenverkehr sowie durch die Autoeinstellhalle ermittelt und beurteilt.

Strassenverkehrslärm

Wie das Lärmgutachten zeigt, ergeben sich Lärmimmissionen mit geringen Grenzwertüberschreitungen aufgrund des Strassenverkehrs beim Baubereich C und beim Baubereich B. Beim Baubereich C beschränken sich die Grenzwertüberschreitungen am Tag mit 1 dB(A) auf die unteren vier Geschossen auf der direkt strassenzugewandten Fassade des Hochhauses. Beim Gebäude B werden auf der direkt strassenzugewandten Fassade die Grenzwerte am Tag mit 3 dB(A) und in der Nacht mit 1 dB(A) sowie teilweise an der Südfassade am Tag mit 1 dB(A) überschritten.

Im Lärmgutachten sind bauliche und organisatorische Massnahmen aufgeführt, mit welchen auf die Grenzwertüberschreitungen von 1 – 3 dB(A) gut reagiert werden kann. Dies umfasst:

- Balkone mit schallabsorbierender Untersicht und geschlossener Brüstung
- Lüftungsflügel der angrenzenden Schlafzimmer seitlich zum Balkon angeordnet
- Vorgesetzte Schiebeverglasung bei Schlafzimmer ohne Lüftungsmöglichkeit über Balkone

Weitere Massnahmen sind gestützt auf das Lärmgutachten nicht erforderlich. Auf Stufe Quartierplanung müssen keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes definiert werden. Die vorgängig aufgeführten Massnahmen sind auf Stufe Baugesuch vorzunehmen.

Autoeinstellhalle (Abstrahlung Tor, Rampe, Ein- und Ausfahrt)

Die Autoeinstellhalle wird mit einer mehrheitlich geschlossenen und im Bereich des Anschlusses an die Birsekstrasse mit einer offenen Rampe ausgebildet. Dies wurde bei der Lärmermittlung berücksichtigt. Bei der Autoeinstellhalle ergeben sich damit keine Grenzwertüberschreitungen des Planungswertes bei den benachbarten Gebäuden. Auch beim Baubereich C, welches direkt hinter der Rampen-Anlage liegt, wird der Planungswert damit eingehalten.

¹³ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

5.3.6 Nicht-ionisierende Strahlung

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) vom 23. Dezember 1999 (Stand 1. Juli 2016) schützt die Bevölkerung vor Elektromog. Sie legt darüber hinaus vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines Anlagegrenzwertes von 1 μT fest. Einzonungen dürfen nur dort erfolgen, wo die Anlagegrenzwerte eingehalten werden (Art. 16 NISV).

Im Bereich des Quartierplan-Areals befinden sich keine nennenswerten Quellen nicht-ionisierender Strahlung. Die Belastung des Quartierplan-Areals mit nicht-ionisierender Strahlung liegt im Bereich von 0.2 – 0.5 V/m und wird somit als unbedenklich eingestuft¹⁴.

5.3.7 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG BL) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Mit der Festlegung von vernetzten Freiraumbereichen im Quartierplan und den im Reglement aufgeführten Grundsätzen zur Gestaltung und Nutzung des Freiraums sowie den Vorgaben Bepflanzung sowie auch der Vorgabe der ökologischen Nutzung von Flachdächern (z.B. extensive Begründung, Retention) wird sichergestellt, dass der ökologischen Vernetzung auch im Rahmen einer verdichteten Bauweise ausreichend Beachtung geschenkt wird. Mit der im Reglement definierten Fortsetzung der im südlichen Rande des Areals vorhandenen Heckenbepflanzung wird zudem ein wertvolles Element zur Vernetzung im Bereich zwischen der Gewässerbaulinie und der Grünzone bzw. im Hangbereich oberhalb der Uferfläche hergestellt.

Die Fläche des Freiraumbereichs beträgt rund 3'000 m^2 , was einem Anteil rund 56 % der Parzelle Nr. 167 entspricht. Damit wird auch die in der Zone W4 gemäss Art. 22 des Zonenreglements Siedlung vorgegebene Grünflächenziffer 45 % mehr als nur eingehalten. Für die Gewässerparzelle wurden die Festlegungen zur Grünzone gemäss Definition im Zonenplan Siedlung sowie der Bestimmungen im Zonenreglement Siedlung unverändert übernommen.

5.3.8 Umweltverträglichkeitsprüfung

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

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht. (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

¹⁴ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018. Der NIS-Immissionsgrenzwert liegt bei 28 – 61 V/m abhängig von den vor Ort wirksamen Funkdiensten.

5.4 Sicherheit

5.4.1 Naturgefahren

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

Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons Basel-Landschaft besteht im westlichen Teil der Parzelle Nr. 167 eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasserereignisse¹⁵. Aufgrund der Lage der Baubereiche liegen die geplanten Gebäude jedoch allesamt ausserhalb des Gefährdungsbereichs. Von der Hochwassergefahr ist somit nur ein Teil der Freiraum- und Erschliessungsflächen entlang der Birs betroffen. Dies ist im Rahmen des Bauprojekts zu berücksichtigen.

5.4.2 Störfallvorsorge

Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist bei einer Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung zu prüfen, ob sich das betroffene Gebiet ganz oder teilweise innerhalb des Konsultationsbereichs für Störfallvorsorge befindet. Ist dies der Fall, so ist eine Abklärung der Störfallrelevanz vorzunehmen.

Das Quartierplan-Areal wird nicht durch einen Konsultationsbereich für Störfallvorsorge tangiert¹⁶. Eine Abklärung der Störfallrelevanz entfällt somit.

5.4.3 Luftfahrthindernis

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

5.4.4 Schattenwurf

Für das Hochhaus im Baubereich C wurde der Schattenwurf untersucht. Dabei wurde der 2-Stunden-Schatten während der Tag-Nacht-Gleiche (21. März / 22. September) ermittelt. Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche durch einen neuen Bau am definierten Messtag dauerhaft mindestens 2 Stunden beschattet wird.

Beim erstellten Schattendiagrammen (Abbildung 20, Seite 31) ist die rot umrandete Fläche jene, die am Tag zwei Stunden dauerhaft beschattet wird. Die schraffierten Schattenflächen ausserhalb der roten Umrandung stellen die Schatten zu einem bestimmten Zeitpunkt (08:00, 09:00...) dar. Massgebend für die Beurteilung ist folglich lediglich die 2-Stunden-Fläche. In der Abbildung 20 entspricht dies der rot umrandeten Fläche.

¹⁵ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018

¹⁶ Gemäss kantonalem Geoinformationssystem (GeoView BL), konsultiert am 06.06.2018



Abbildung 20 Schattenwurf an Tag-Nacht-Gleiche für Hochhaus (21. März / 22. September), rote Umrandung = 2-Stunden-Schatten, Quelle: Harry Gugger Studio

Wie in der Darstellung in Abbildung 20 ersichtlich ist, sind innerhalb des Quartierplan-Areals und in der Nachbarschaft keine Wohngebäude von einer 2-Stunden-Verschattung (rote Umrandung) betroffen. Die in der Praxis angewendete Schattenwurf-Regelung gilt somit als erfüllt.

5.5 Abstandsvorschriften

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

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

Das Quartierplan-Areal befindet sich im Einflussbereich folgender Baulinien:

- Strassenbaulinie entlang Birseckstrasse
- Gewässerbaulinie entlang Birs

Die Baubereichsdefinitionen sowie die Überdachung der ESH-Rampe berücksichtigen diese bestehenden Baulinien (vgl. Kapitel 6.1.2). Gemäss aktuellem Richtprojekt überschreitet die aus lärmschutzgründen erforderliche Rampenüberdachung geringfügig die Baulinie entlang der Kantonsstrasse (vgl. Kapitel 6.1.2).

5.5.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden.

In der vorliegenden Situation grenzen nur auf der nördlichen Seite Bauparzellen an das Quartierplan-Areal an. Die geplanten Bauten für die Baubereiche A und B wurden so projektiert, dass die Grenzabstände eingehalten werden. Mit den Baubereichen soll gegenüber den angrenzenden Bauparzellen nur ein begrenzter Anordnungsspielraum sichergestellt werden. Eine Bebauung, welche gegenüber den nördlichen Bauparzellen Näherbaurechte erforderlich machen würden, wird nicht beabsichtigt.

6 Auswirkungen, Folgekosten, Abhängigkeiten und Koordinationsbedarf

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlini- enpläne auf kommunaler Stufe als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen. Kantonale Planungsfestlegungen werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplanung jedoch nicht aufgehoben.

Nachfolgend werden die Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen erläutert.

6.1.1 Zonenvorschriften

Mit den Quartierplan-Vorschriften werden für den Geltungsbereich der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend. Die Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung, beide vom 1. April 2006) werden mit der Inkraftsetzung der Quartierplan-Vorschriften für den Geltungsbereich der Quartierplanung aufgehoben.

6.1.2 Baulinien

Das Quartierplan-Areal liegt im Einflussbereich der Baulinien entlang der Birseckstrasse und der Gewässerbaulinie entlang der Birs. Bei diesen beiden Baulinien handelt es sich um kantonale Baulinien. Bei der Ausarbeitung des Richtprojektes wurde auf die Einhaltung dieser beiden Baulinien geachtet. Auch die Baubereichsbegrenzungen im Quartierplan berücksichtigten den Verlauf der bestehenden kantonalen Baulinien und unterschreiten diese nicht. Die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle muss aus Gründen des Lärmschutzes überdacht werden.

Gemäss Richtprojekt unterschreitet die Überdachung geringfügig die Strassenbaulinie. Der Verlauf der Strassenbaulinie bildet im Bereich der Birseckstrasse die vorbestandene Bebauung im Nahbereich der Birseckstrasse ab. Gemäss der kantonalen Vorprüfung wurde zugesichert, dass eine entsprechende Anpassung der Baulinie nach Rechtskraft der Quartierplanung durch das kantonale Tiefbauamt vorgenommen wird.

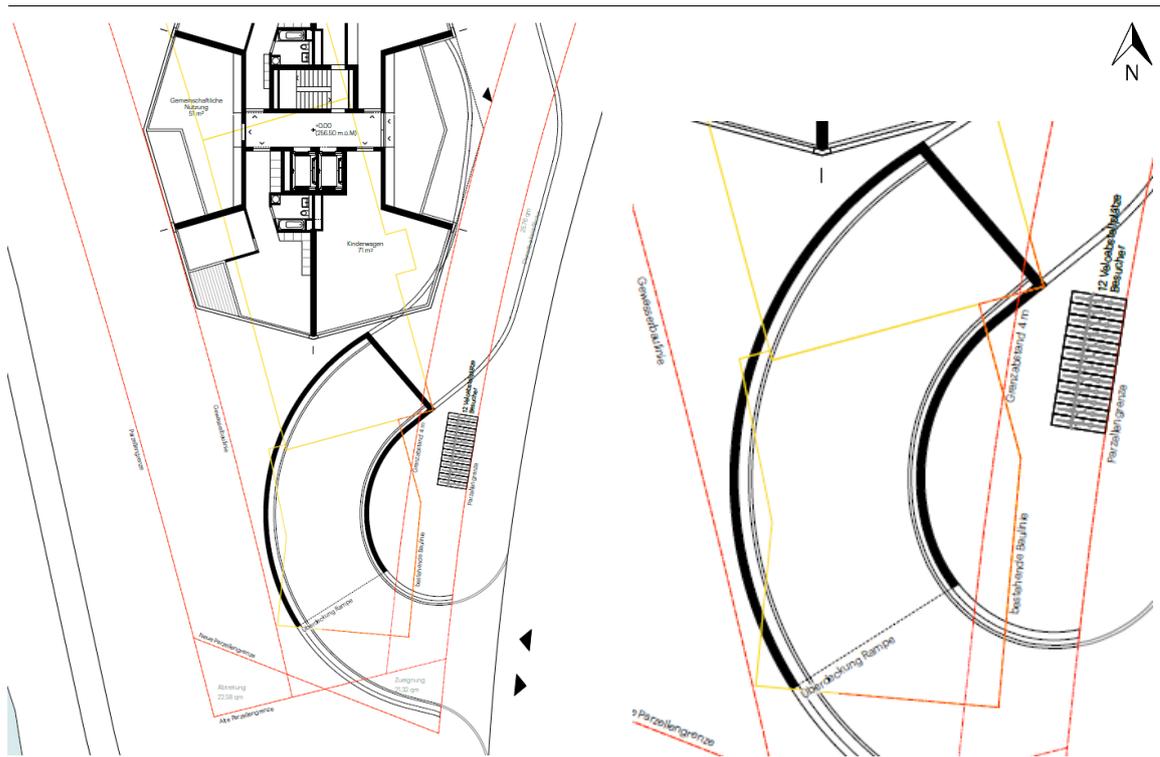


Abbildung 21 Überschreitung Baulinie aufgr. Rampenüberdeckung, rechts vergrößerter Ausschnitt (Quelle: Harry Gugger Studio)

6.1.3 Erschliessungsplanung

Das Quartierplan-Areal bzw. die Parzelle Nr. 167 ist bereits mit der bestehenden Wohnüberbauung über die östlich angrenzende Birsekstrasse (= Kantonsstrasse) erschlossen. Aufgrund der Lage des Areals ist keine Erschliessung mit kommunalen Erschliessungsstrassen möglich. Auch der kommunalen Strassennetzplan sieht keine andere Erschliessung des Areals vor (vgl. Kap. 5.1.2).

6.2 Infrastrukturelle Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

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

6.3 Privatrechtlicher Regelungsbedarf

6.3.1 Notwendigkeit und Verfahren

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

6.3.2 Regelungsbedarf für Quartierplanung "Birseckstrasse"

Für die Quartierplanung ist folgender privat-rechtlicher Regelungsbedarf vorhanden:

- Unterirdisches Überbaurecht auf der Parzelle Nr. 1255 zur Gewährleistung Durchfahrt zur Parkierung in unterirdischer Einstellhalle sowie die damit verbundenen Auflagen für das bestehende Strassenbauwerk (Kantonsstrasse)
- Sicherstellung Flächentausch zwischen der Parzelle Nr. 167 und der Parzelle Nr. 1256 (als Voraussetzung zur Realisierung der Rampe für die unterirdische Einstellhalle)
- Einrichtung öffentliches Gehrecht für Fusswegverbindung über das Quartierplan-Areal
- Näherbaurecht gegenüber Parzelle Nr. 1256

Zudem wurde in einer separaten Vereinbarung, gestützt auf das Reglement zur Förderung der Wohnungsvielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden vom 16. Dezember 2019, festgelegt, zu welchem Anteil preisgünstige Wohnungen gemäss § 3 Abs. 1 zu erstellen sind (vgl. Kap, 4.1.11). Ebenso wird der Infrastrukturbeitrag in einer separaten Vereinbarung zwischen der Eigentümerschaft und der Gemeinde geregelt.

7 Planungsverfahren

7.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit Schreiben vom 12. Dezember 2019 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Birsfelden mitgeteilt. Eine Zusammenfassung der Inhalte des Vorprüfungsberichts sowie von deren Berücksichtigung im Rahmen der Quartierplanung befindet sich in Anhang 2.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Birseckstrasse" das Mitwirkungsverfahren durch.

<i>Publikation Mitwirkungsverfahren</i>	<i>Homepage der Gemeinde Birsfelden: Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 47: Birsfelder Anzeiger, Nr. 47:</i>	<i>10. November 2020 19. November 2020 20. November 2020</i>
<i>Mitwirkungsfrist</i>	<i>27. November 2020 bis 15. Januar 2021</i>	
<i>Informationsanlass</i>	<i>26. November 2020</i>	
<i>Mitwirkungseingaben</i>	<i>10 Eingaben</i>	

Die Mitwirkungseingaben werden im Mitwirkungsbericht behandelt (vgl. Beilage 3). Aufgrund der Entscheidungen des Gemeinderats zu den Mitwirkungseingaben wurden im Quartierplan-Reglement verschiedene Anpassungen an und Reglement vorgenommen. Hingegen musste der Quartierplan nicht angepasst werden. Im Anhang 3 sind die Anpassungen zum Quartierplan-Reglement aufgeführt.

Der Mitwirkungsbericht wird mit Bekanntgabe des Traktandums der Beschlussfassung der vorliegenden Quartierplanung durch die Gemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Information der Bevölkerung über die

öffentliche Auflage des Mitwirkungsberichtes erfolgt mit der Publikation der Einladung zur Gemeindeversammlung. Den Mitwirkenden wurde der Mitwirkungsbericht direkt zugestellt.

7.3 Beschlussfassung

...ausstehend

7.4 Auflage

...ausstehend

8 Genehmigungsantrag

...ausstehend

Anhang 1 Auszug Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK), 19. September 2017

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

**BASEL
LANDSCHAFT**

BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

EINGEGANGEN AM 21. SEP. 2017

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

Gemeinderat Birsfelden
4127 Birsfelden

Kopie

Liestal, 19. September 2017

Quartierplanung „063 Birseckstrasse“, Birsfelden

Auszug aus dem Beschlussprotokoll der Kantonalen Arealbaukommission (ABK)

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 31.08.2017 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Dem vorliegenden Richtprojekt kann grundsätzlich zugestimmt werden.
- Dem öffentlich zugänglichen Freiraum und dessen Sicherung ist erhöhte Beachtung zu schenken (insbesondere auch zur Erdgeschossnutzung beim Hochhaus).
- Wichtig ist, dass das vorliegende Projekt und auch künftige Hochhausprojekte in ein Gesamtkonzept eingebunden sind.
- Interner Hinweis der Abteilung Lärmschutz: Die überschrittenen Lärmgrenzwerte der Autobahn sind zu beachten.

Beschluss

:// Dem Richtprojekt kann im Sinne der Erwägungen zugestimmt werden.

Freundliche Grüsse

I.A. der Protokollführung


Donna Lancellotti

Kopie:

- CREDIT SUISSE AG Real Estate Asset Management, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8070 Zürich

Anhang 2 Ergebnisse Vorprüfung und Stellungnahme Gemeinderat

Einwand Vorprüfung (zwV = zwingende Vorgabe, Empf = Empfehlung, Hinw = Hinweis)

Stellungnahme Gemeinderat

Quartierplan-Reglement

§ 4 Bebauung

zwV **Absatz 3:** Die vorliegende Formulierung lässt ein generelles Abweichen von der im Quartierplan festgelegten Gebäudehöhe um 1.5% zu. Umgerechnet sind das beim Hochhaus rund einen Meter, was wir nicht als kritisch erachten. Unabhängig dessen entsteht ein gewisser Widerspruch zwischen Plan und Reglement, da die Gebäudehöhe exakt dem Baubereich entspricht. Widersprüche sind zu klären. Wir regen an, die Baubereiche um das entsprechende Mass (von 1.5%) bereits jetzt höher auszugestalten und die Gebäudehöhe im Reglement zu bestimmen. Das lässt Ihnen den grössten Handlungsspielraum.

Erledigt (Mehrhöhe wurde zugeschlagen)

§ 5 Gestaltung der Bauten

zwV **Absatz 1:** Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen ist im Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sowie in der Verordnung dazu (RBV) abschliessend geregelt. Die Gemeinden können weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. In der Bewilligungskompetenz des Gemeinderates liegen lediglich die Bauten und Anlagen gemäss § 92 RBV. Insofern muss der letzte Satz anders formuliert werden: «Die Fassadengestaltung ist mit der Gemeinde abzusprechen.»

Erledigt

§ 6 Freiraumbereich (Nutzung und Gestaltung)

zwV **Absatz 6:** Der Terrainverlauf ist im Quartierplan verbindlich festgelegt und steht damit zur Bestimmung von Absatz 6 in Widerspruch. Wir bitten Sie um eine Klärung. Grundsätzlich sind beide Varianten möglich - das Festlegen eines verbindlichen neuen Terrainverlaufs (von dem z.B. +/- 0.5 m abgewichen werden darf) oder das Festlegen von zulässigen Aufschüttungen resp. Abgrabungen bis zu einem gewissen Mass.

Erledigt (*Terrainverlauf als orientierter Planinhalt*)

zwV **Absatz 7:** Zu dieser Bestimmung gelten die Ausführungen zu § 5 Absatz 1 QR gleichermassen: Die Gemeinde ist Planungsbehörde und kann entsprechend ihrer Interessen, Forderungen und Randbedingungen in eine Planung einbringen. Dies muss jedoch auf Stufe Nutzungsplanung erfolgen und nicht auf Stufe Bauprojekt. Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung basiert auf den Quartierplanvorschriften, ist aber Sache der Bauherrschaft. Der erste Satz ist daher zu streichen.

Erledigt

Empf **Absatz 2 Buchstabe f.:** Spiel- und Aufenthaltsplätze sind ein wichtiger Bestandteil der Aussenraumgestaltung und prägen den Charakter der Überbauung. Für die Bewohner stellen diese Flächen einen wichtigen Beitrag für die Nächsterholung dar. Wir empfehlen, um diese Bedeutung im späteren Prozess sicherstellen zu können, eine konkrete Flächenangabe und / oder Ausstattung im Reglement festzulegen.

Erledigt (Mindestfläche von 100 m²)

Empf Absatz 3: Wir empfehlen eine Ergänzung der Bestimmung analog dem heutigen Zonenreglement für die «Grünzone N», wonach der Naturschutz oberste Priorität besitzt und sich andere Nutzungen unterzuordnen haben.

Erledigt

Einwand Vorprüfung (zwV = zwingende Vorgabe, Empf = Empfehlung, Hinw = Hinweis)

Stellungnahme Gemeinderat

§ 7 Erschliessung und Parkierung

Empf **Absatz 6:** Dynamische Verweise auf Normen oder wie hier auf Richtlinien können unzulässig sein, wenn sie dem Grundsatz der Gesetzesklarheit widersprechen. Wir empfehlen, auf (unbekannte) zukünftig gültige Richtlinien zu verweisen, die dannzumal ohnehin umzusetzen sind. Der letzte Satz erfüllt die Anforderungen auch in folgender (gekürzter) Formulierung: «Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen entsprechen.

Quartierplanvertrag

Empf Zur langfristigen Sicherung der Baumpflanzungen (bestehende Rotbuche und neue Pflanzungen) empfehlen wir, die Pflanzungen selbst und die Pflege der Bäume im Quartierplanvertrag zu bedenken. Dies kann bspw. nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege) zu erfolgen, so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.

Wird nicht berücksichtigt. Genereller "Pflegeauftrag" geht aus § 6 Abs. 2-c QP-Reglement hervor.

Quartierplan

Kantonsstrasse

zwV Unterhalb des Trottoir- bzw. Strassenniveaus dürfen die gemäss § 66 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz erwähnten Bauteile um maximal 1.50 m die Baulinie der Birseckstrasse überschreiten. Eine Benutzung des Kantonsstrassenareals für die Einstellhalle oder deren Zufahrt können wir indes nicht in Aussicht stellen.

Geklärt (siehe Kap. 3.7.1)

zwV Wir bitten Sie zudem, die verkehrstechnische Machbarkeit der eingezeichneten Erschliessung nachzuweisen. So wie die Erschliessung jetzt eingezeichnet resp. konzipiert ist, ist sie voraussichtlich nicht bewilligungsfähig. Die Rampe ist zu steil. Auf rund 15 m ist ein Gefälle von mehr als 3.0 m oder 20% zu überwinden. Um die Sichtweiten zu gewährleisten (z.B. auf Fussgänger und fahrzeugähnliche Geräte auf dem Trottoir) dürfen die letzten 5.0 m der Ausfahrt nur ein maximales Gefälle von 5.0% aufweisen). Zudem sind die Einlenkradien dem Anschein nach zu klein; die Fahrzeuge müssen für die Ausfahrt rechtwinklig zur Birseckstrasse stehen.

Erledigt

Baulinie

Hinw Sobald der Quartierplan rechtskräftig ist, ist das Tiefbauamt bereit, die örtlichen, marginalen Anpassungen der Baulinie (gemäss der Anfrage in Abschnitt 6.1.2 des Planungsberichts) vorzunehmen. Setzen Sie sich bitte mit Marlis Reber (Tel: 061 552 54 74) rechtzeitig in Verbindung.

Kenntnisnahme / Pendeuz

Fahrräder

Empf

Erledigt

Grundwasser

Einwand Vorprüfung (zwV = zwingende Vorgabe, Empf = Empfehlung, Hinw = Hinweis)		Stellungnahme Gemeinderat
Hinw	Wir möchten Abschnitt 5.3.2 des Planungsberichts nochmals unterstreichen: Von einer im Quartierplan erlaubten Gebäudehöhe oder Geschosshöhe kann nicht darauf geschlossen werden, dass die zu einer solchen Bauausführung statisch erforderliche Fundationsweise oder Einbautiefe bewilligungsfähig ist. Bauten und Grabungen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind in der Regel nicht gestattet (§ 21 KGSchV, Art. 43 GSchG und Anhang 4 Ziff 211 GSchV). Gehen wir richtig in der Annahme, dass auf Grund der eingereichten Unterlagen auch für das 72 m hohe Gebäude keine Fundationen, wie z.B. Pfahlgründungen notwendig sind? Wir bitten Sie, sich ggf. mit dem Amt für Umweltschutz und Energie in Verbindung zu setzen.	Erledigt bzw. geklärt
Schnitte		
Red	Im Schnitt B-B ist der Baubereich C offenbar versehentlich als Baubereich A gekennzeichnet.	Erledigt
Fachtechnische Abklärungen Verkehr inkl. Mobilitätskonzept		
Hinw	Im Allgemeinen weisen wir darauf hin, dass zu Spitzenzeiten, aber auch in Ausnahmeständen (u.a. Unfälle auf der A2) das Strassennetz im Zentrum von Birsfelden komplett überlastet ist und somit kein Anspruch auf eine genügende Leistungsfähigkeit bzw. ein zeitnahes Ein- und Abbiegen zur vorliegenden Liegenschaft sowie bei den umliegenden Knoten erhoben werden kann.	Kenntnisnahme
Kapitel 2 Ermittlung Parkfeldbedarf Motorfahrzeuge		
(zwV)	Die Planung beabsichtigt eine Reduktion der Abstellplätze basierend auf § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV. Diverse dazu erforderliche Angaben liegen vor und die Überlegungen zur Reduktion sind nachvollziehbar. Im Sinne der Gesamtbetrachtung bitten wir Sie, den Fachbericht mit den <u>Auswirkungen der Geschäftsnutzung</u> in den Erdgeschossen der Baubereiche B und C zu ergänzen. Diese fehlt in den Annahmen und Erläuterungen und bleibt in Abschnitt 4.4.1 gar unerwähnt.	Erledigt (Geschäftsnutzung entfällt)
(zwV)	Zusätzlich bitten wir Sie um Ihre <u>Ausführungen zur (langfristigen) Um- und Durchsetzung der Massnahmen</u> des Mobilitätskonzepts hinsichtlich der Parkplatzbenutzung.	Erledigt (Massnahmen im QP-Reglement aufgeführt mit Auflage einer Dauerhaften Bereitstellung bzw. Umsetzung der Massnahmen)
(zwV)	Gerne bitten wir auch um eine kurze Bestätigung im Fachbericht, dass sich die ermittelten verkehrlichen Auswirkungen auf einen der zulässigen BGF entsprechenden, <u>maximalen, plausiblen, ungünstigen (also am meisten Verkehr erzeugenden) Fall</u> bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen bezieht und sich nicht alleine auf ein Richtprojekt abstützt.	Erledigt (maximale Wohnungszahl auf 150 Wohnungen im QP-Reglement begrenzt)
(zwV)	Auch wenn die Abbildungen der Verkehrslagen von Google Maps für ein breites Publikum sehr verständlich wirken, sind diese für verkehrsplanerische Abklärungen nur bedingt geeignet. Weder ist der Erhebungsmodus noch die Kategorisierung der Verkehrslagen bekannt und reproduziert damit keine robusten und nachvollziehbaren Werte.	Kenntnisnahme

Einwand Vorprüfung (zwV = zwingende Vorgabe, Empf = Empfehlung, Hinw = Hinweis)

Stellungnahme Gemeinderat

Planungs- und Begleitbericht

Kapitel 3 Gewässerraum und Grünzone

zwV In Kapitel 3.6.2 fehlen Aussagen darüber, in welcher Breite der Gewässerraum ausgeschieden wurde und wie diese ermittelt wurde. Es sind mindestens folgende Punkte abzuhandeln:

- Was ist die natürliche Gerinnesohlenbreite und wie wurde sie ermittelt?
- sind Erweiterungen für die Gewährleistung des Hochwasserschutzes notwendig?
- sind Erweiterungen für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen bzw. für eine allfällige Renaturierung notwendig?
- Welche Gewässerraumbreite resultiert aus diesen Grundlagen?
- Es ist aufzuzeigen, wie der festgelegte Gewässerraum mit Basel-Stadt koordiniert wurde

Empf Für die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer könnte es aufschlussreich sein, im Planungsbericht aufzuzeigen, welche Nutzungsbestimmungen im Gewässerraum gelten oder zumindest, wo sie dazu die notwendigen Informationen finden.

Kapitel 5.1.3 Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Red Wir bitten Sie um eine Prüfung des angegebenen Bedarfs an Parkplätzen. Im Planungsbericht wird in Abschnitt 5.1.3 von einem Gesamtbedarf von 124 Besucher- und Stammparkplätzen ausgegangen, im Verkehrsgutachten (dort Kapitel 2.2.5) von 130 für die Wohnnutzung. Trotzdem fehlt auch hier die Mitberücksichtigung der Erdgeschossnutzung (Geschäftsnutzung) des Baubereiches B und C.

Im selben Abschnitt wird erwähnt, dass die zusätzliche Wohnnutzung keine Auswirkungen auf die Verkehrsqualität des umliegenden Strassennetzes hat. Dem können wir nicht zustimmen. Im Verkehrsgutachten (vgl. S. 28, u.a. Tabelle 13) geht aus den Qualitätsberechnungen hervor, dass durch das Bauvorhaben eine Verschlechterung erfolgt, siehe Knoten Redingerbrücke / Birseckstrasse statt C wird nachher in der ASP eine VQS = D vorliegen, was mangelhaft ist, insbesondere wenn der öffentliche Verkehr davon betroffen ist. Wir bitten sie um eine Überarbeitung der Aussage im Planungsbericht.

zwV Ein Ausschöpfen der Baubereiche kann das Erfordernis entsprechender Abstandsvereinbarungen mit sich ziehen. Nach Durchsicht der Planungsunterlagen gehen wir bei allen Baubereichen davon aus. Einerseits bitten wir Sie, Ziffer 5.5.2 des Planungsberichts zu überprüfen und andererseits, sollten Näherbaurechte für die Umsetzung des Bebauungskonzepts tatsächlich erforderlich sein, diese bereits im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beizubringen. Wir empfehlen Ihnen, mit dem Bauinspektorat Rücksprache zu nehmen.

Lärmgutachten

Hinw Keine Bemerkungen unsererseits. Kenntnisnahme

Einwand Vorprüfung (zwV = zwingende Vorgabe, Empf = Empfehlung, Hinw = Hinweis)

Stellungnahme Gemeinderat

Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

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

Anhang 3 Zusammenstellung Anpassungen aufgrund öffentlichem Mitwirkungsverfahren im Reglement

§ .. Abs. ..	Marginalie	Wortlaut Stand Mitwirkungsverfahren	Wortlaut nach Mitwirkungsverfahren (mit Darstellung der Anpassungen)
§ 1 Abs. 2e	Ziele	e. Planungsrechtliche Sicherstellung einer autoverkehrsfreien Aussenraumsituation bzw. einer Sammelparkierung in einer unterirdischen Einstellhalle mit direktem Anschluss an die Birseckstrasse.	e. Planungsrechtliche Sicherstellung einer autoverkehrsfreien Aussenraumsituation bzw. einer Sammelparkierung in einer unterirdischen Einstellhalle mit direktem Anschluss an die Birseckstrasse.
§ 3 Abs. 5	Nutzungsmass Nebenbauten	Die Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle darf bis zu einer Fläche von 175 m ² überdacht werden. Übrige Nebenbauten dürfen bis zu einer Grundfläche (Umriss) von insgesamt 80 m ² erstellt werden.	Die Ein-/Ausfahrtsrampe der unterirdischen Einstellhalle darf bis zu einer Fläche von 175 m ² überdacht werden. Übrige Nebenbauten dürfen bis zu einer Grundfläche (Umriss) von insgesamt 80 200 m ² erstellt werden. <u>Davon sind 20 m² für Vogelnistürme vorbehalten.</u>
§ 4 Abs. 2	Nebenbauten	Als Nebenbauten gelten u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/eingehauste Einstellhallenrampen, gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung, Pavillons. Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 und 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5 Quartierplan-Reglement innerhalb des Quartierplan-Areals frei platziert werden.	Als Nebenbauten gelten u.a. gedeckte Veloabstellanlagen, gedeckte/eingehauste Einstellhallenrampen, gedeckte Einrichtungen zur Entsorgung, Pavillons , <u>Vogelnistürme</u> . Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. § 54 und 57 RBV sowie den Bestimmungen zum Nutzungsmass für Nebenbauten gemäss § 3 Abs. 5 Quartierplan-Reglement innerhalb des Quartierplan-Areals frei platziert werden. <u>Gedeckte Veloabstellanlagen sind mit Ausnahme der Zugangsseite zu beranken.</u>
§ 4 Abs. 3	Gebäudehöhen und Messweise	Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 3.0 m aufweisen. Die Fassaden- und Gebäudehöhen von Nebenbauten messen sich ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion.	Nebenbauten dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4.5 m und eine maximale Fassadenhöhe von 3.0 3.7 m aufweisen. <u>Davon ausgenommen sind Vogelnistürme, für welche keine Höhenbeschränkungen bestehen.</u> Die Fassaden- und Gebäudehöhen von Nebenbauten messen sich ab tiefstem Punkt des neu gestalteten Terrains bis Oberkante der Fertigkonstruktion.
§ 4 Abs. 5	Energiestandard	Es kommt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-Standards zur Anwendung.	Es kommt der zum Zeitpunkt der Baueingabe geltende Grenzwert des MINERGIE-Standards zur Anwendung. <u>Die Bauten sind zudem nach dem CS-Greenproperty-Gold-Standard oder nach einem vergleichbaren Standard mit Zielsetzung einer nachhaltigen Entwicklung zu realisieren.</u>
§ 5 Abs. 1	Gestaltung allgemein	Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten sind die Darstellungen im Anhang 1 richtungweisend. Die Fassadengestaltung ist vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde abzusprechen.	Für die Typologie des architektonischen Ausdrucks der Hauptbauten sind die Darstellungen im Anhang 1 richtungweisend. Die Fassadengestaltung ist vor Eingabe des Baugesuchs mit der Gemeinde abzusprechen. <u>Die Materialisierung und Farbgebung der Fassade sind jeweils vor Einreichung des Baugesuchs und vor Ausführung (Mock-up und Farb-Muster) der Gemeinde vorzustellen und mit ihr abzusprechen.</u>

§ .. Abs. ..	Marginalie	Wortlaut Stand Mitwirkungsverfahren	Wortlaut nach Mitwirkungsverfahren (mit Darstellung der Anpassungen)
§ 5 Abs. 2	Dachgestaltung	<p>Hauptdachflächen, sind als Flachdach auszugestalten. Sie haben, sofern nicht für technische Einrichtungen gemäss § 5 Abs. 3 Quartierplan-Reglement oder als Aufenthaltsbereiche genutzt, ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Retention oder Ähnliches).</p> <p>Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.</p>	<p>Hauptdachflächen, sind als Flachdach auszugestalten. Sie <u>Die Hauptdachflächen</u> haben, sofern nicht für technische Einrichtungen gemäss § 5 Abs. 3 Quartierplan-Reglement oder als Aufenthaltsbereiche genutzt, ökologische Funktionen zu erfüllen (z. B. extensive Begrünung, Retention oder Ähnliches). <u>Reine Retentionsflächen sind so anzulegen, dass eine Spontanbegrünung möglich ist.</u></p> <p>Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein. <u>Die Überdachung der Einstellhallenrampe ist extensiv zu begrünen.</u></p>
§ 5 Abs. 4	Vogelkollision <u>Vogelsichere Gestaltung</u>	<p>Bei grossflächigen Verglasungen sind Massnahmen vorzusehen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern.</p>	<p>Bei grossflächigen Verglasungen sind Massnahmen vorzusehen, um das Risiko von Vogelkollisionen zu mindern. <u>Bei transparenter oder spiegelnder Verglasung grösserer Flächen sind Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte vorzusehen.</u></p>
§ 6 Abs. 2	Grundsätze	<p>Für die Gestaltung und Nutzung des Freiraumbereichs gelten folgende Grundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none">Der Freiraum ist mit verschiedenen Pflanzungselementen naturnahe zu gestalten;Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig;Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen;Gebäudeerschliessungen sind teilweise versiegelt anzulegen bzw. mit einem Hartbelag auszustatten. Fusswege sind nicht versiegelt anzulegen. Versiegelte Flächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll in den Freiraum zu entwässern;Die Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken;Im definierten Lagebereich mit einer Mindestfläche von 100 m² sind Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen zu erstellen;Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden.	<p>Für die Gestaltung und Nutzung des Freiraumbereichs gelten folgende Grundsätze:</p> <ol style="list-style-type: none">Der Freiraum ist mit verschiedenen Pflanzungselementen naturnahe <u>und artenreich</u> zu gestalten;<u>Für die Bepflanzung sind ausschliesslich standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden. Die Anpflanzung von invasiven Neophyten ist nicht zulässig;</u><u>Ausserhalb der unterirdischen Bauten sind mindestens 5 Bäume, welche mit dem Wachstum grosse Kronen ausbilden, anzupflanzen;</u>b.d. <u>Im Bereich zwischen der Grünzone und der Gewässerbaulinie ist die bereits südlich zum Quartierplanareal vorhandene Heckenstruktur in diesem Bereich weiterzuführen. Eine Freihaltung für Fusswege und für Sichtbeziehungen im Freiraumbereich zwischen dem Baubereich A und C sowie entlang diesen Baubereichen selbst ist zu gewährleisten</u>e.e. <u>Bepflanzungen sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen;</u>d.f. <u>Gebäudeerschliessungen sind teilweise versiegelt anzulegen bzw. mit einem Hartbelag auszustatten. Fusswege sind nicht versiegelt anzulegen. Die Bodenversiegelung ist auf das funktional Notwendige (Gebäudeerschliessung etc.) zu reduzieren. Versiegelte Flächen sind soweit technisch möglich und sinnvoll in den Freiraum zu entwässern;</u>e.g. <u>Die Aussenbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken. Anlagen zur Beleuchtung des Aussenraums sind bezüglich Ausrichtung,</u>

§ .. Abs. ..	Marginalie	Wortlaut Stand Mitwirkungsverfahren	Wortlaut nach Mitwirkungsverfahren (mit Darstellung der Anpassungen)
			<p><u>Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden;</u></p> <p><u>f.h.</u> Im definierten Lagebereich mit einer Mindestfläche von 100 m² sind Einrichtungen für Spiel- und Aufenthaltsnutzungen zu erstellen;</p> <p><u>g.i.</u> Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen (z. B. Abfallsammelstelle) müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden;</p> <p><u>h.j.</u> Der Freiraum ist für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien, Kleinsäuger etc. sicher zu gestalten, insbesondere ist auf Kleintierfallen zu achten;</p> <p><u>k.</u> Im Freiraum sind Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter (Nistturm);</p> <p><u>i.</u> Im Freiraum ist entlang der Birseckstrasse die Erstellung eines Parkplatzes für Lieferdienste/Post nach § 7 Abs. 4 Quartierplan-Reglement zulässig.</p>
§ 7 Abs. 4	Abstellplätze	Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit einer einzelnen zweispurigen Zu- und Ausfahrtrampe. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese – über ein Zulassungssystem geregelt – dauernd zugänglich sind. Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden.	Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt unterirdisch in einer Sammelparkierungsanlage mit einer einzelnen zweispurigen Zu- und Ausfahrtrampe. Die Besucherparkplätze in der unterirdischen Einstellhalle sind so anzuordnen, dass diese – über ein Zulassungssystem geregelt – dauernd zugänglich sind. <u>Die zu erstellenden</u> Besucherparkplätze dürfen weder fest vermietet oder verkauft noch dauernd belegt werden. <u>Entlang der Birseckstrasse ist ein Parkplatz für Lieferdienste/Post bereitzustellen.</u>
§ 7 Abs. 6	Bedarfsermittlung Auto- und Veloabstellplätze	Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl Autoabstellplätze für die Stammparkplätze kommen für die Wohnnutzung der Reduktionswert von 0.6 Parkplätze pro Wohnung zur Anwendung. Damit verbunden sind folgende Massnahmen umzusetzen und dauerhaft aufrechtzuhalten: a) Minimale Bereitstellung der erforderlichen Anzahl von Veloabstellplätzen gemäss kantonaler Wegleitung b) Attraktive Anordnung von Veloabstellplätzen c) Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für Spezialräder und Veloanhänger d) Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes e) Bereitstellung von mindestens 3 Pool-Fahrzeugen mit Standort in Einstellhalle f) Einrichtung eines Depots für Hauslieferungen und Lieferdienste	Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl Autoabstellplätze für die Stammparkplätze kommen für die Wohnnutzung der <u>ein</u> Reduktionswert <u>als Oberwert</u> von 0.6 Parkplätze pro Wohnung <u>und als Unterwert von 0.4 Parkplätze pro Wohnung</u> zur Anwendung. <u>Für die Bedarfsermittlung Veloabstellplätze ist mit 1 Velo pro Zimmer zu rechnen.</u> Damit verbunden sind folgende Massnahmen umzusetzen und dauerhaft aufrechtzuhalten: <u>In Abhängigkeit des Reduktionswerts sind sämtliche Massnahmen gemäss Anhang 3 umzusetzen und dauerhaft aufrecht zu halten. Controlling, Zielverfehlung und Rückfallebene richten sich ebenfalls nach Anhang 3.</u> a) Minimale Bereitstellung der erforderlichen Anzahl von Veloabstellplätzen gemäss kantonaler Wegleitung b) Attraktive Anordnung von Veloabstellplätzen c) Bereitstellung von Abstellmöglichkeiten für Spezialräder und Veloanhänger d) Bereitstellung von Ladestationen für E-Bikes e) Bereitstellung von mindestens 3 Pool-Fahrzeugen mit Standort in Einstellhalle f) Einrichtung eines Depots für Hauslieferungen und Lieferdienste