

Quartierplanreglement

Zentrum

Planungsstand

kantonale Vorprüfung | öffentliche Mitwirkung

Auftrag

41.00153

Datum

13. April 2023

Impressum

Auftraggeber Gemeinde Birsfelden
Hauptstrasse 77 | 4127 Birsfelden

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

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

Projektleitung Joël Suhr

Inhalt

Erlass	4
§1 Zweck und Ziele der Planung	5
§2 Geltungsbereich und Inhalt	5
§3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	6
§4 Art und Mass der Nutzung.....	6
§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	7
§6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	10
§7 Erschliessung und Parkierung.....	13
§8 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung.....	14
§9 Lärmschutz.....	15
§10 Realisierung, Quartierplanvertrag	15
§11 Ausnahmen.....	15
§12 Schlussbestimmungen	16
Beschlussfassung.....	17
Anhang 1 Parkplatzreduktion bei Quartierplanungen (Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG 2023)	
Anhang 2 Synthesepan städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio GmbH Westpol Landschafts Architektur GmbH 2023)	

Erlass

Beschluss

Die Einwohnergemeinde Birsfelden erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 im Gebiet Zentrum Quartierplanvorschriften, bestehend aus diesem Quartierplanreglement, dem Quartierplan (Situation und Schnitte) im Massstab 1:500.

§1 Zweck und Ziele der Planung

- Zweck* 1 Der Quartierplan Zentrum bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit dieser Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Realisierung einer quartierverträglichen Überbauung mit hoher gestalterischer Qualität
 - Schaffung hochwertiger, ökologisch wertvoller und optimal nutzbarer Aussenräume als Teil des Rhein – Birs - Korridors
 - Realisierung von zusätzlichem Wohnraum, wobei sich der Anteil an genossenschaftlichem Wohnraum nach dem *Reglement zur Förderung der Wohnungsvervielfalt und des preisgünstigen Wohnangebots in Birsfelden* vom 16. Dezember 2019 richtet
 - Siedlungsverdichtung und haushälterische Nutzung des Bodens
 - Berücksichtigung der Natur und Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft
 - Förderung die Biodiversität sowie hitzemindernder Massnahmen
 - Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohnenden und der Nachbarschaft
 - Realisierung von attraktiven Dienstleistungs- und Geschäftsflächen an publikumsintensiver Lage
 - Sicherstellen des Raumbedarfs für kommunale Nutzungen

§2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb der Quartierplan-Teilperimeter A und B. Planelemente ausserhalb der Quartierplanperimeter haben orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere:
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen und privaten Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung von baulichen Veränderungen, Umnutzungen und Neubauten
 - die Ver- und Entsorgung

§3 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

- Städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie eine Aufwertung des Ortes sichergestellt ist.
- Umsetzung im Baugesuchsverfahren* 2 Hinsichtlich der architektonischen Erscheinung, der Dach- und Fassadengestaltung, der Materialisierung und Farbgebung von Neu- und Umbauten hat der Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mitspracherecht.
- Qualifiziertes Planerauswahlverfahren* 3 Die Gebäude innerhalb der im Quartierplan festgelegten Baubereiche sind jeweils auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens zu realisieren. Im Rahmen der vor genannten Verfahren erhält die Gemeinde jeweils Einsitznahme in das Beurteilungsgremium.
- Städtebauliches Konzept* 4 Für die Bebauung ist das städtebauliche Konzept im Syntheseplan in Anhang 2 zu beachten.

§4 Art und Mass der Nutzung

- Nutzungsart* 1 Im Quartierplanareal gilt die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG. Zugelassen sind Wohnnutzung, mässig störende Betriebe sowie der Gemeinde- und Schul-/Kindergartenbetrieb.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Quartierplan für die jeweiligen Baubereiche festgelegten maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) verbindlich. Die maximal zulässige BGFH im Quartierplanperimeter beträgt 23'330 m².
- Nutzungsverteilung* 3 Die Nutzungsverteilung richtet sich nach den im Quartierplan (Schnittpläne) festgelegten Nutzungsarten. Zur Sicherstellung der rechtlichen Umsetzbarkeit und verkehrlichen Verträglichkeit werden bei den folgenden Nutzungsarten zusätzlich die maximal zulässigen Bruttogeschossflächen für Hauptnutzungen innerhalb des Quartierplanperimeters wie folgt begrenzt:
- | | |
|---|----------------------|
| → Wohnnutzung | frei ¹ |
| → Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung | 4'010 m ² |
| → Gemeindenutzung/Schalterbetrieb | 660 m ² |
| → Öffentliche Nutzung | 1'415 m ² |
| → Publikumsintensive Nutzung | 500 m ² |
| → Schul- und Kindergartenutzung | 1'255 m ² |
| → Nutzung Pavillon (Abstellanlage Velos/Mofas, Kultur, Gastronomie) | 450 m ² |

¹ Die Wohnnutzung ist im Vergleich zu den restlichen Nutzungen wenig parkplatzintensiv. Da die Fläche für die Wohnnutzung nicht eingeschränkt ist, behält die Quartierplanung die Flexibilität, auf den sich ändernden Nutzungsmix zu reagieren.

- Definition BGFH* 4 Die Definition der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten richtet sich nach § 49 IVHB RBV.
- Nutzungsverschiebungen* 5 Verschiebungen der BGFH von einem Baubereich in einen anderen sind bis zu 5 % der BGFH des jeweiligen Baubereichs möglich. Voraussetzung ist, dass das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Bei einer späteren Aufteilung der Parzelle ist die Nutzungsverschiebung im Grundbuch einzutragen.
- Behindertengerechte Bauweise* 6 Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen (§ 108 RBG).

§5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

- Lage und Grösse* 1 Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den Baubereichen gemäss Quartierplan zulässig. Geschosszahl, Höhe und Bruttogeschossfläche der Hauptbauten richten sich nach den im Quartierplan festgelegten Angaben pro Baubereich und den Bestimmungen in diesem Reglement. Ausgenommen sind Klein- und Anbauten gem. § 5 Abs. 11.
- Anordnung* 2 Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen. Balkone und allseitig offene Erschliessungsflächen dürfen den Baubereich um maximal 1.5 m überragen.
- Baulinien* 3 Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG.
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Vollgeschosszahl sind die im Quartierplan (Schnittpläne) angegebenen Gebäudehöhen in Meter (GH) bzw. die Geschosshöhen (GZ) massgebend. Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Geländer von Dachterrassen dürfen die jeweils angegebenen Gebäudehöhe überragen.
- Für die Baubereiche A1, A2 und A3 wird die Gebäudehöhe aufgrund des markanten Geländesprungs ab dem höchsten Punkt des bestehenden Terrains innerhalb des jeweiligen Baubereichs gemessen.
- Für die Baubereiche B1 und B2 wird die Gebäudehöhe ab dem Terrain entlang der Kirchstrasse gemessen.
- Fassadengestaltung* 5 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Eine Differenzierung der Erscheinung ist dennoch möglich. Grossflächige Glasfassaden sind vogelsicher zu gestalten.
- Die Gestaltung der Fassaden der Hauptbauten ist auf eine passive Sonnenenergienutzung im Winter und/oder eine optimale Kühlung im Sommer auszuliegen.

- Gegen die Entstehung von Wärmeinseln sind an den Fassaden der Hauptbauten geeignete und wirkungsvolle Massnahmen, wie z.B. Begrünung, helle Gestaltung oder andere, vorzusehen.
- Fassadenbegrünung* 6 Ein Teil der Fassaden ist mit im Boden verwurzelten Pflanzen zu begrünen. Die Richtgrösse hierzu beträgt 20 % der gesamten Fassadenlänge eines Gebäudes. Die Fassadenbegrünung hat dabei mindestens drei Vollgeschosse zu umfassen. Bei ein- und zweigeschossigen Bauten ist die Begrünung über die komplette Fassadenhöhe vorzusehen.
- Dachform und Dachgestaltung* 7 Generell sind bei Hauptbauten nur Flachdächer zulässig. Bei besonders guter Einpassung gem. § 3 kann davon abgewichen werden.
- Für Klein- und Anbauten ist die Dachform unter Berücksichtigung von § 3 frei wählbar. Beim erhaltenen Gebäude richtet sich die Dachform nach § 5 Abs. 12.
- Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. Insbesondere dürfen sie nicht glänzend oder spiegelnd sein. Ausgenommen hiervon sind Solaranlagen.
- Flachdächer sind unter Berücksichtigung von § 5 Abs. 9 zu begrünen. Dies gilt auch für Flächen unter Solaranlagen.
- Dachbegrünung* 8 Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, hat die Dachbegrünung extensiv zu erfolgen. In Abstimmung mit der Gemeinde, kann die Dachbegrünung auch naturnah intensiv ausgestaltet werden.
- Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen.
- Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen mindestens 12 cm und 20 cm zu variieren. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.
- Dachnutzung* 9 In den Baubereichen A8 und B2 sind jeweils mindestens 75% der Dachflächen zu begrünen, auf den restlichen Dachflächen beider Baubereiche sind begehbare Nutzungen wie Dachterrassen zulässig.
- In Baubereich A6 ist das vierte OG an der Westfassade um das Mass seiner Höhe zurückzusetzen. Auf der Dachfläche des dritten OG sind begehbare Nutzungen zulässig.
- Die Zugänge sind in allen drei Fällen über die direkt an die begehbaren Dachflächen angrenzenden, höheren Gebäudeteile vorzusehen. Die Absturzsicherung kann innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe als geschlossene Aussenwand gestaltet werden. Darüberhinausgehende Absturzsicherungen sind als Geländer zu gestalten.
- Auf begehbaren Dachflächen sind Pergolen und ähnliche Überdachungen zulässig.

- Dachaufbauten* **10** Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Antennen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um das technisch notwendige Mass überragen. Ihre Erscheinung muss sich dem Gebäude unterordnen. Auf eine gute Einpassung im Sinne von § 3 ist besonders zu achten.
- Klein- und Anbauten* **11** Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m² wie Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen, sind in den privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten die Einpassungskriterien gem. § 3. Klein- und Anbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe von 2.5 m nicht überschreiten. Die Kombination mehrerer Klein- und Anbauten zur Realisierung grösserer Einheiten ist dabei nicht zulässig.
- Erhaltenswertes Gebäude* **12** Das im Quartierplan festgelegte erhaltenswerte Gebäude ist in dessen Substanz grundsätzlich zu erhalten, vor Zerfall zu bewahren und darf nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Veränderungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen. Im Innern sind bauliche Veränderungen möglich, wenn dadurch wertvolle Bauteile nicht beeinträchtigt werden oder verloren gehen.
- Falls die Erhaltung des Gebäudes aus bautechnischen und wohnhygienischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, kann das Gebäude oder Teile davon abgebrochen und innerhalb von Baubereich A10 durch einen Neubau ersetzt werden. Für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist, ist der Baubewilligungsbehörde zwingend ein Fachgutachten vorzulegen, welches eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat.
- Der strassenseitige Vorgarten (privater Aussenraum) ist zu erhalten sowie als Vorgarten zu gestalten.
- Unterirdische Bauten und Anlagen* **13** Untergeschosse sind innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan zulässig und richten sich nach § 52g IVHB RBV.
- Unterirdische Autoeinstellhallen und Abstellanlagen für Velo / Mofa dürfen auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch nicht innerhalb der Baumschutzzone, liegen. Sie dürfen das massgebende Terrain geringfügig überragen, sofern diese nach aussen nicht als oberirdische Bauteile in Erscheinung treten und deren Überdeckung mindestens 1.2 m beträgt. Alternativ zu der Überdeckung sind Auslassungen unter Baumquartieren möglich.
- Es dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Unterirdische Bauteile dürfen die Kote von 250 m. ü. M. nicht unterschreiten

§6 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

- Qualitätssicherung* 1 Zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Planung und Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen.
- Gestaltung* 2 Die im Quartierplan festgelegte Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes ist für das nachrangig durchzuführende qualitätssichernde Verfahren richtungsweisend.
- Von der im Plan festgelegten Lage bzw. Abgrenzung kann jedoch abgewichen werden, sofern das städtebauliche Konzept und die Vorgabe zur Entwicklung eines strukturierten und vielfältigen Aussenraumes nicht beeinträchtigt wird. Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Syntheseplan in Anhang 2 zu beachten.
- Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Teilzonenplans Zentrum abzustimmen und als Teilstück des Freiraum-Korridors Rhein – Birs zu verstehen.
- Ökologische Massnahmen, Förderung der Biodiversität* 3 Im Sinne der ökologischen Aufwertung und Förderung der Biodiversität ist eine standortgerechte und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen umzusetzen, die eine dem Standort angemessene Artenvielfalt ermöglicht.
- Innerhalb des gesamten Quartierplanperimeters sind für Begrünungen (Boden-, Dach- und Fassadenbegrünungen, Wiesen, Sträucher, Bäume, etc.) standortgerechte Arten zu verwenden. Einheimische Arten sind nach Möglichkeit zu bevorzugen, wobei die Standorteigenschaften für eine gesunde und nachhaltige Entwicklung der Bepflanzung höher zu gewichten sind. Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig. Der Einsatz von künstlicher Düngung und chemischen Pestiziden ist nicht erlaubt.
- Die Begrünungen ist ferner so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen.
- Für Aufenthalt und Durchlass von heimischen Kleintieren und Vögeln sind an geeigneter Lage entsprechende Vorrichtungen oder Massnahmen vorzusehen. Zur Vermeidung von Kleintierfallen sind kritische Bauteile, wie z.B. Schächte, mit Schutzvorrichtungen auszustatten.
- Baumbestand* 4 Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 35 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern. Für jeden Baum ist ein angemessenes Baumquartier vorzusehen, welches den Wurzelraum dauerhaft sichert. Die Baumquartiere sind so zu dimensionieren und auszugestalten, dass eine ausreichende Belüftung und Bewässerung gewährleistet ist.
- Notwendige Pflegeschnitte sind an jedem Baum durch eine ausgewiesene Fachperson jederzeit zulässig. Kann bei einem Baum die Sicherheit nicht mehr gewährleistet und die Vitalität nicht mehr hergestellt werden, ist er zu entfernen und an geeigneter Lage innerhalb des Quartierplanperimeters adäquat zu ersetzen.
- Geschützte Bäume* 5 Im Quartierplanperimeter sind die drei im Plan ausgewiesenen Bäume geschützt. Diese sind grundsätzlich zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Sollte ein geschützter Baum alters- oder krankheitsshalber gefällt werden müssen, hat die Ersatzpflanzung mit einem gleichwertigen Baum innerhalb der Baumschutzzone

- gem. Abs. 6 zu erfolgen. Es ist eine einheimische und standortgerechte Art zu verwenden.
- Baumschutzzone* 6 Innerhalb der Baumschutzzone sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig. Erschliessungsflächen innerhalb der Baumschutzzone sind so anzulegen, dass sie die Bäume und deren Wurzelwerk nicht beeinträchtigen. Vor, während und nach einer Baumassnahme innerhalb oder unmittelbar angrenzend an die Baumschutzzone sind die geschützten Bäume in Abstimmung mit der Gemeinde und auf Grundlage eines durch ein Fachbüro erstellten Baumschutzkonzepts aktiv zu begleiten und vor schädlichen Eingriffen zu bewahren. Entsprechende Massnahmen sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
- Erhaltenswerte Bäume* 7 Die 15 im Quartierplan festgelegten erhaltenswerten Bäume sind grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen. Zur Realisierung der quartierplanmässigen Überbauung kann in die Krone und das Wurzelwerk verhältnismässig eingegriffen werden, sofern der Baum hierdurch keinen dauerhaften Schaden erfährt. Entsprechende Eingriffe sind durch eine ausgewiesene Fachperson vorzunehmen.
- Ersatzpflanzungen* 8 Als Teilersatz für die zur Realisierung der quartierplanmässigen Bebauung zu fällenden Bäume sind im Quartierplanperimeter mindestens 17 hochstämmige, grosskronige Bäume neu zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Bei der Neupflanzung ist jeweils darauf zu achten, dass der gewählte Standort den langfristigen Erhalt des Baumes gewährleisten kann. Die Standorte der im Quartierplan dargestellten, möglichen neuen Bäume sind nicht verbindlich. Weitere Ersatzmassnahmen für wegfallende Bäume sind im Perimeter des Teilzonenplans Zentrum vorzusehen, mit der Planung verbindlich vorzuschreiben und zeitnah umzusetzen.
- Öffentlicher Platz* 9 Der im Quartierplan festgelegte öffentliche Platz dient als Zentrumsplatz der Gemeinde sowie als Veranstaltungsort für Grossanlässe. Der Platz kann durch das angrenzend im Erdgeschoss befindliche Gewerbe für Aussengastronomie genutzt werden. Der Zentrumsplatz ist mit einer versickerungsfähigen Chaussierung zu gestalten. Spontanvegetation ist, wo möglich, zu belassen und zu fördern.
- Öffentliche Grünfläche* 10 Die im Quartierplan festgelegten öffentlichen Grünflächen dienen zur ökologischen Aufwertung des Siedlungsraumes und können temporär als Veranstaltungsort für Grossanlässe genutzt werden. Sie sind, sofern dies mit geplanten der Nutzung vereinbar ist, mit Blumenrasen, Hecken und Klein- bzw. Trittsteinbiotopen auszugestalten. An stark frequentierten Stellen sind auch Ruderalflächen erlaubt. Der im Quartierplan festgelegte Spielplatz ist öffentlich zugänglich. Mit Ausnahme der Spielgeräte und der nötigen Sicherungsmassnahmen ist die Fläche des Spielplatzes mehrheitlich als naturnaher Spielbereich zu gestalten.
- Privater Aussenraum* 11 Die im Quartierplan festgelegten privaten Aussenräume dienen der quartierinternen Durchgrünung und können privat genutzt werden. Sie sind, wo immer möglich, unversiegelt anzulegen. Einfriedungen und Abschränkungen sind ausschliesslich entlang der Schulstrasse gestattet. Private Nutzungen dürfen nicht zu einer Herabsetzung des ökologischen Wertes führen.

- Die Ein- und Ausgänge der Gebäude können über den privaten Aussenraum erschlossen werden. In den hierfür ausgewiesenen Bereichen ist die Erstellung von Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen erlaubt.
- Aussenraum Kindergarten / Schule* 12 Der im Quartierplan festgelegte Aussenbereich Kindergarten / Schule dient als Aussenraum für den Kindergarten und andere Schulnutzungen. Die Fläche ist unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse ökologisch sinnvoll und zum südlich angrenzenden Schulareal durchlässig zu gestalten.
- Umgebungsplan* 13 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanvorschriften zur Umgebungsgestaltung eingehalten werden. Dieser Nachweis beinhaltet insbesondere Lage, Gestaltung und Materialisierung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Frei- und Grünflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Traföhäuschen, Container etc.).
- Zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung sind mit jedem Baugesuch jeweils ein Umgebungsplan, ein Entwässerungs- und ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Der Umgebungsplan kann in begründeten Fällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen. Diese Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.
- Bemusterung und Materialisierung* 14 Vor der Ausführung der Umgebungsarbeiten sind der Gemeinde die notwendigen Detailunterlagen zur Materialisierung der Wege, Plätze und zur Bepflanzung einzureichen. Mit den Arbeiten darf erst begonnen werden, wenn die Zustimmung vorliegt.
- Pflege* 15 Sämtliche festgelegten Grünelemente sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden.
- Terraingestaltung* 16 Das massgebende Terrain ist das neu gestaltete Terrain. Die Terraingestaltung im Quartier-Teilplan A hat sich dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf anzulehnen. Ausser zur Umsetzung der quartierplanmässigen Bebauung im Sinne des städtebaulichen Konzepts und in begründeten Fällen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen nicht mehr als 0.5 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen. Zugunsten der Vitalität von Bäumen über Einstellhallen sind Aufschüttungen im erforderlichen Rahmen vorzusehen.
- Im Quartier-Teilplan B ist die Aufschüttungshöhe an die Funktionalität der Einstellhalle und der in § 5 Abs. 13 geforderten Mindestüberdeckung für Baumstandorte angepasst. Abgrabungen dürfen nicht mehr als 2.0 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen.
- Meteorwasser* 17 Strassen, Wege und Plätze sowie Freiflächen sind soweit möglich und sinnvoll wasserdurchlässig auszuführen. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich vor Ort zu ermöglichen. Der Nachweis ist im Rahmen der Baugesuchsverfahren zu erbringen (siehe §6 Abs. 13).

<i>Änderungen</i>	18 Spätere Änderungen an der Umgebungsgestaltung können nur mit Zustimmung des Gemeinderates erfolgen. Die einheitliche Umgebungsgestaltung muss dabei erhalten bleiben.
<i>Reklameeinrichtungen</i>	19 Bei der Anbringung von Reklameeinrichtungen gelten die Bestimmungen des kommunalen Reglements über Reklamen und Signale der Gemeinde Birsfelden.
<i>Beleuchtungen</i>	20 Aussenraumbeluchtungen sind bezüglich Ausrichtung, Lichtlenkung, Helligkeit und Lichtsteuerung entsprechend dem Stand der Technik so einzurichten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. ² Für die Aussenraumbelichtung sind im Rahmen der Baugesuchverfahren verbindliche Beleuchtungskonzepte vorzulegen (siehe §6 Abs. 13).

§7 Erschliessung und Parkierung

<i>Gestaltung</i>	1 Für Zufahrt, Zugänge und Erschliessungsflächen sowie für die Parkierung ist der Quartierplan massgebend. Von der im Plan festgelegten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden.
<i>Erschliessungsfläche Zubringer, Velo- und Fussverkehr</i>	2 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan- sowie das angrenzende Teilzonenplan-Areal und als Erschliessung der Gebäude. Zusätzlich ist der motorisierte Zubringerverkehr sowie der Ziel- und Quellverkehr der Einstellhallen in eingeschränktem Masse gestattet.
<i>Erschliessungsfläche Fussverkehr</i>	3 Die im Quartierplan festgelegte Erschliessungsfläche (Fussverkehr) dient ausschliesslich dem Fussverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplan- sowie das angrenzende Teilzonenplan-Areal und als Erschliessung der Gebäude.
<i>Private Erschliessungsfläche</i>	4 Die im Quartierplan festgelegte private Erschliessungsfläche dient als Erschliessung der Gebäude in den Baufeldern A4 und A10. Die Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und wo möglich ökologisch sinnvoll und mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten.
<i>Notfallzufahrten</i>	5 Notfallzufahrten sind in allen Bereichen zu gewährleisten. Alle obengenannten Erschliessungsflächen dürfen im Notfall im hierfür notwendigen Masse von Rettungsfahrzeugen benützt werden.
<i>Veloabstellplatz</i>	6 Veloabstellplätze sowie Abstellplätze für Mofas sind in ausreichender Anzahl an den im Quartierplan festgelegten Stellen, in der Nähe der Eingangsbereiche der Hauptbauten sowie in den unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Ungedeckte Veloabstellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten.

² Kommentar: Als Leitlinie wird die Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" empfohlen. Aussenbeleuchtungen müssen gem. dieser gegen oben abgeschirmt, nach unten ausgerichtet und mit Ausnahme der Strassenbeleuchtung zeitlich begrenzt sein. Die Beleuchtung von Objekten hat zielgerichtet sowie licht- und energieeffizient zu erfolgen. Bei der Installation von Lichtquellen ist auf Naturräume, empfindliche Arten und Dritte Rücksicht zu nehmen. Beleuchtungsart und -stärke sind den Verhältnissen anzupassen. Während der Morgenstunden (z.B. 1.00 – 5.00 Uhr) muss die Aussenbeleuchtung gedimmt werden.

		<p>Die Anzahl der Abstellplätze für Velo/Mofa für Wohnnutzungen hat den Vorgaben nach Anhang 1 zu entsprechen.</p> <p>Für Nicht-Wohnnutzungen ist mindestens eine Anzahl Abstellplätze für Velo / Mofa zur Verfügung zu stellen, die 10 % über den Empfehlungen zum Grundbedarf der Wegleitung «Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos / Mofas» des Kantons Basel-Landschaft für Stamm- und Besucherabstellplätze liegt.</p> <p>Für jeweils 20 % des Bedarfs für Nichtwohnnutzungen sind Abstellplätze für Spezialfahrzeuge mit erhöhtem Platzbedarf ohne Parksyste me wie z.B. Velorechen, Aufhängesysteme etc. bereitzustellen.</p>
<i>Parkplätze / Einstellhallen</i>	7	<p>Sämtliche Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind unterirdisch anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen. Die im Quartierplan festgelegten Personenzugänge zu den Einstellhallen sind innerhalb des betreffenden Baufelds sinnvoll anzuordnen. Von der festgelegten Lage kann abgewichen werden.</p> <p>Ein zusätzlicher Personenzugang zu der Einstellhalle kann innerhalb des Baubereichs A9 erstellt werden.</p>
<i>Parkplatzberechnung</i>	8	Folgt nach Finalisierung Verkehrsgutachten
<i>Reduktionsfaktor</i>	9	Folgt nach Finalisierung Verkehrsgutachten
<i>Mobilitätsmassnahmen</i>	10	Folgt nach Finalisierung Verkehrsgutachten

§8 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

<i>Nachhaltigkeitsstandard</i>	1	<p>Die Quartierplanung (Aussenraum und Bebauung) ist nach dem zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden SNBS Platin zu realisieren. Der entsprechende Nachweis zur Einhaltung des Standards ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.</p> <p>Bei den Bestandesbauten kann hiervon abgesehen werden.</p>
<i>Photovoltaik</i>	2	<p>Auf allen geeigneten Dachflächen innerhalb des Quartierplanperimeters sind Photovoltaikanlagen vorzusehen und mit der Dachbegrünung zu kombinieren. Die Vorgaben aus §5 sind dabei einzuhalten.</p>
<i>Wasser und Abwasser</i>	3	<p>Die Abwasserentsorgung richtet sich nach dem GEP der Gemeinde. Die entsprechenden Nachweise für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sind im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen.</p>
<i>Abfallentsorgung</i>	4	<p>Die Abfallentsorgung und das Recycling richten sich nach den Bestimmungen der Gemeinde Birsfelden. Containerstandorte sind so anzuordnen, dass sie für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind und keine Geruchsbelästigung entstehen kann.</p>

§9 Lärmschutz

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.
- Nachweise* 2 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 sowie 32 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§10 Realisierung, Quartierplanvertrag

- Inhalte Quartierplanvertrag* 1 Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.
- Parzellierung* 2 Eine allfällige Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt.
- Etappierung* 3 Eine etappenweise Realisierung der Überbauung ist möglich. Die Funktionsfähigkeit der Überbauung mit allen notwendigen Nebenanlagen und gemeinsam oder öffentlich verwendeten Einrichtungen muss in jeder Etappe gewährleistet sein. Eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung darf durch eine Etappierung nicht erschwert oder verhindert werden. Auch bei einer etappenweisen Realisierung ist auf eine einheitliche architektonische Erscheinung zu achten.
- Archäologische Schutzzone* 4 Im Bereich der im Quartierplan festgelegten archäologischen Schutzzone werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Baselland vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung.

§11 Ausnahmen

- Geringfügige Abweichungen* 1 Der Gemeinderat kann in Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften bewilligen bzw. der zuständigen Behörde zur Bewilligung beantragen.
Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Quartierplanung vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Gestaltung der Umgebungsflächen dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Grössere Abweichungen* 2 Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, von der Nutzung und Gestaltung der Überbauung und der Umgebungsfläche oder von der Erschliessung und Parkierung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung mittels ordentlichem Quartierplanverfahren erfolgen.

§12 Schlussbestimmungen

- Umsetzung* 1 Der Gemeinderat ist für die Umsetzung und Einhaltung dieser Quartierplan-vor-schriften zuständig. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- Rechtskraft* 2 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vor-schriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regie-rungsrat in Rechtskraft.
- Aufhebung der
Quartierplanung* 3 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung des Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Beschlussfassung

Beschluss des Gemeinderates:	Namens des Gemeinderates
Beschluss der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindepräsident
Referendumsfrist: bis	
Urnenabstimmung:	Christof Hiltmann
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom	Die Gemeindeverwalter
Planaufgabe:	Martin Schürmann
Von Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt	
Mit Beschluss Nr. vom	Der Landschreiber
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom	

Anhang 1

Parkplatzreduktion bei Quartierplanungen

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0
Quantität Velo-PP (Grundbedarf)										
	Anzahl der zur Verfügung stehenden Velo-PP ermöglicht es der Bewohnerschaft und deren Besucherinnen und Besuchern, die Velos jederzeit sicher abstellen zu können, ohne befürchten zu müssen, keinen Platz zu finden	1 VPP / Zimmer Anforderung: Flächenbedarf, Lage, Ausstattung der Velo-PP gemäss VSS-40066/56 und Astra-Handbuch Veloparkierung. Erfüllung ist mittels Mobilitätsprojekt im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen.								
Qualität Velo-PP										
	Hohe Lagequalität (zielnah, ebenerdig (EG u./o. im UG via Rampe optimal 10%), verkehrssicher, barrierefrei, komfortabel, gedeckt, anschliessbar, Fläche in Anlehnung an VSS 40066/56) (kumulativ) in % der VPP des Grundbedarfs	30 %	30 %	40 %	50 %	50 %	50 %	70 %	70 %	70 %
	Abstellplätze für Velo-Sondergrössen (Velo-Anhänger und Lastenvelos) zusätzlich zum GB	1 FZ / 100 Whg.	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5FZ / 100 Whg.	6FZ / 100 Whg.	7FZ / 100 Whg.

Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren									
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0	
Velo-Service											
	Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche mindestens 8qm, Reparaturplatz in inhouse-Velowerkstatt) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	-	mind. 1 Reparatur-Infrastruktur pro 100 VPP	mind. 2 Reparatur-Infrastrukturen pro 100 VPP	
	Bediente Reparatur-Infrastruktur (Servicefläche 8qm, inhouse) inkl. Pumpstation	-	-	-	-	-	-	-	pro 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 0.5 Tage / Wo	pro 100 VPP 1 Tag / Wo
Pool-Angebote											
Pool Motor-FZ	Car-Sharing auf Perimeter Fahrzeuge / Wohnung	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.	
Pool FZ	Spezial/Lastenvelo / E-Roller / E-Velo	-	-	1 FZ / 100 Whg.	2 FZ / 100 Whg.	3 FZ / 100 Whg.	4 FZ / 100 Whg.	5 FZ / 100 Whg.	6 FZ / 100 Whg.	7 FZ / 100 Whg.	

Lieferdienste	Erstellung eines Lieferdepots für Bewohnerschaft	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Reduktionsmassnahme	Konkretisierung	Reduktionsfaktoren								
		0.99 – 0.8	0.79 – 0.7	0.69 – 0.6	0.59 – 0.5	0.49 – 0.4	0.39 – 0.3	0.29 – 0.2	0.19 – 0.1	0.09 – 0.0
Begleitende Massnahmen										
Parkplatzbewirtschaftung Besucher	Es ist mit geeigneten (baulichen, elektronischen, ...) Mitteln sicherzustellen, dass B-PP nicht mit St-PP belegt werden	x	x	x	x	x	x	x	x	X
Information	Bereitstellung ausführlicher Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot der Liegenschaft und der Gemeinde (Flyer, News-Letter, App, etc.)	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Controlling	3 Monate nach Vollvermietung (exkl. struktureller Leerstand) beginnt das Controlling. Nach weiteren zwei Jahren wird das Controlling wiederholt. Dabei wird untersucht, ob das reduzierte PW-PP-Angebot und die Mobilitätsmassnahmen das Mobilitätsbedürfnis der Bewohnerschaft abdecken. Dabei werden allfällige Erfahrungen/Rückmeldungen seitens der Anwohner/Behörden im Rahmen einer Umfrage mitberücksichtigt. Bei Bedarf kann das Controlling auch öfter durchgeführt werden.									
Monitoring	Als Grundlage des Controllings ist durch die Grundeigentümerschaft / BaurechtnehmerInnen ein Monitoring durchzuführen. Im Rahmen des Monitorings sind folgende Themen abzuhandeln: Ausweisung des Parkplatzbedarfs und Zuteilung der Stammplätze bei Wohnnutzungen; Auslastung der Parkmöglichkeiten für Besucher; Auslastung der Velo-/Mofaabstellplätze; Nutzung der Sharingsangebote; Befragung zur Verkehrsmittelwahl; Deckung der Mobilitätsbedürfnisse der Arealnutzer; Anzahl der Ausnahmegewilligungen auf Zentrumsplatz/in den Fahrgassen; Allgemeine Erfahrungen aus dem Betrieb									

Zielverfehlung	Die Zielvorgaben gelten als „nicht eingehalten“, wenn der Bedarf an Stamm-PP das Angebot um mehr als 5% übersteigt, oder bei anderen Indikatoren massgebende Abweichungen festzustellen sind.
Rückfallebene	Sollte durch das Controlling eine Zielverfehlung festgestellt werden, sind geeignete Massnahmen aufzuzeigen und umzusetzen, bis Ziel und Umsetzung (vgl. obere Zeilen) im Rahmen des jeweiligen QP sichergestellt werden konnten.

Anhang 2 Städtebauliches Konzept

