

Planungsbericht

Quartierplanung und Teilzonenplan

Zentrum

Mutation Zonenplan Siedlung

Parzelle Nr. 578

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

1	Ausgangslage	6
1.1	Anlass	6
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	7
1.3	Umgebung.....	7
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	8
2.1	Projektpartner	8
2.2	Planungsablauf.....	9
3	Ziele der Planung.....	9
4	Rahmenbedingungen	10
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	10
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	10
4.3	Bevölkerungsentwicklung.....	10
4.4	Leerwohnungsbestand	11
4.5	Auslastung WMZ.....	11
4.6	Bodenpreise	11
4.7	ÖV- Güteklasse.....	12
4.8	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	12
4.8.1	Richtplaninhalt.....	12
4.8.2	Ziel.....	13
4.8.3	Planungsanweisung	13
4.9	Bauinventar Baselland (BIB)	14
4.9.1	Arbeiterhaus, Schulstrasse 9.....	14
4.9.2	Turnhalle, Schulstrasse 21	14
4.10	Zonenvorschriften.....	15
4.11	Bau- und Strassenlinien	16
4.12	Erschliessung.....	16
4.13	Lärm	17
4.14	Grundwasserspiegel.....	18
4.15	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	18
4.16	Raumkonzept Birsstadt 2035	19
4.17	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden	20
4.18	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	20

4.19	Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden	21
4.19.1	Das Naturinventar	21
4.19.2	Das Leitbild Natur	22
4.20	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden.....	24
4.21	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden	25
4.22	Kantonsstrassenprojekt	25
4.23	Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	26
5	Inhalte der Planung	27
5.1	Städtebauliches Konzept	27
5.1.1	Freiraumnutzungen: Unterschiedliche Freiräume mit eigenen Nutzungsschwerpunkten	29
5.1.2	Baum- und Flächenbilanz:.....	32
5.1.3	Bauliche Veränderungen:	33
5.1.4	Erhalt identitätsstiftender Bauten:.....	33
5.1.5	Kirchmattschulhaus Sanierung / Umbau:	33
5.1.6	Birspark 1 – Erweiterungspotenzial Schule:	34
5.1.7	Erhalt & Umnutzung Birspark 2:	35
5.1.8	Entwicklungsgebiete (A, B, C, D).....	35
5.1.9	Einstellhallen unterirdisch	39
5.2	Planunterlagen.....	40
5.3	Perimeter	40
5.4	Quartierplan Zentrum.....	42
5.4.1	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung.....	43
5.4.2	Nutzungsart und Nutzungsmass.....	43
5.4.3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	45
5.4.4	Abstandsvorschriften.....	45
5.4.5	Erhaltenswertes Gebäude	47
5.4.6	Archäologische Schutzzone	47
5.4.7	Unterirdische Bauten und Anlagen.....	48
5.4.8	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	48
5.4.9	Terrain.....	49
5.4.10	Erschliessung und Parkierung	49
5.4.11	Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung.....	50
5.4.12	Lärmschutz und behindertengerechte Bauweise	50
5.4.13	Realisierung, Quartierplanvertrag	50

5.5	Teilzonenplan Zentrum	51
5.5.1	Nutzungsart	51
5.5.2	Gestaltung der Bauten	51
5.5.3	Erhaltenswertes Gebäude	52
5.5.4	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	52
5.5.5	Archäologische Schutzzone	52
5.5.6	Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)	52
5.6	Bereinigung Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nr. 96 und 578	53
6	Interessenermittlung	54
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	54
6.2	Interessen der Bevölkerung und der AnwohnerInnen	54
6.3	Übergeordnete Interessen	54
6.3.1	Eignung für eine Quartierplanung	54
6.3.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG	55
6.4	Fazit Interessenabwägung	56
7	Planungsverfahren	57
7.1	Arealbaukommission	57
7.2	Öffentliche Mitwirkung	60
7.3	Kantonale Vorprüfung	60
7.4	Beschlussfassung Gemeinderat	60
7.5	Beschlussfassung Gemeindeversammlung	60
7.6	Planaufgabe	60
8	Beschlussfassung Planungsbericht	61

Anhang

- 1 *OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf* der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 13. April 2023
- 2 *Verkehrsgutachten* der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom (folgt nach Überarbeitung)
- 3 *Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht (folgt)*
- 4 *Mitwirkungsbericht (folgt)*

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
1.0	suja/meg	19.04.2023	Entwurf
1.1	suja	13.04.2023	öffentliche Mitwirkung / kantonale Vorprüfung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Zentrum von Birsfelden wird ein rund 33'940 m² grosses Areal durch die Gemeinde städtebaulich weiterentwickelt. Hierfür wurde von März 2017 – März 2018 ein Studienauftrag durchgeführt. Aus dem Studienauftrag wurde der Vorschlag von Harry Gugger Studio zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Anschluss fand ein zweimonatiger Dialogprozess statt und das Projekt wurde daraufhin überarbeitet. Neben der Anmeldung für die Baurechtsparzellen fand die Erarbeitung der ursprünglichen Quartierplanung Zentrum statt. Diese ursprüngliche Quartierplanung wurde am 20. August 2020 der ABK bereits präsentiert und im September 2022 durch die Gemeindeversammlung beschlossen. Gegen diese Vorgängerplanung wurde das Referendum ergriffen im Rahmen dessen das Projekt von der Stimmbevölkerung knapp abgelehnt wurde.



Abbildung 1: Ausschnitt ursprünglicher Quartierplan Zentrum | Stand Beschlussfassung 2021 (Gemeinde Birsfelden)

Trotz der Ablehnung des ursprünglichen Projekts ist die Gemeinde Birsfelden weiterhin bestrebt, das Zentrum ökologisch und städtebaulich aufzuwerten. Um die Planung in der Bevölkerung breit abzustützen und einer weiteren Ablehnung entgegenzuwirken, führte die Gemeinde mit Unterstützung des Planungsteams zwischen September 2022 und Januar 2023 ein intensives Werkstattverfahren, in welchem die Bedürfnisse und Vorschläge der bis dahin besonders aktiven Anspruchsgruppen abgeholt und direkt

in einem städtebaulichen Entwurf umgesetzt wurden. Dieser städtebauliche Entwurf dient als Grundlage für die vorliegende Quartierplanung und Teilzonenplanung Zentrum.

1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung

Der Betrachtungsperimeter der Planung befindet sich an zentraler Lage in Birsfelden. Kernstück der neuen Planung ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der heute rege genutzten Grünfläche sowie die bauliche Umgestaltung zu einem zentralen Gemeindeplatz mit Zentrumsnutzung. Im nördlichen Teil des Gebiets wird die bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne des Naturraums im Siedlungsgebiet und der bestehenden Schulanlagen in einem Teilzonenplan weiterentwickelt und in der Zweckbestimmung ergänzt. Im südlichen Teil wird der heutige Parkplatz und ein Teil der Grünflächen durch eine Dienstleistungs- und Wohnbebauung im Rahmen einer Quartierplanung ersetzt. Im Nordwesten des Planungsperimeters wird ebenfalls im Rahmen der Quartierplanung eine Wohnüberbauung mit Flächen für den Kindergarten entwickelt.

Die Zweiteilung der Planung in unterschiedliche Planungsinstrumente ermöglicht im QP eine qualitätsvolle Verdichtung und im Teilzonenplan eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Gestaltung der Schulbauten bei sich änderndem Bedarf.



Abbildung 2: Planungsperimeter Orthofoto 2021 (Geoportal.ch 2023)

1.3 Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich im Zentrum von Birsfelden. Während sich im Westen mit der Autobahn und im Osten mit dem Rheinhafen eher industrielle Landmarken befinden, sind im Norden der Rhein und im Süden die Birs als ökologisch wertvolle Naturräume zu nennen. In der näheren Umgebung sind südlich des Perimeters die Hauptstrasse als Verbindungsachse nach Basel und Muttenz sowie zur Autobahn zu nennen.

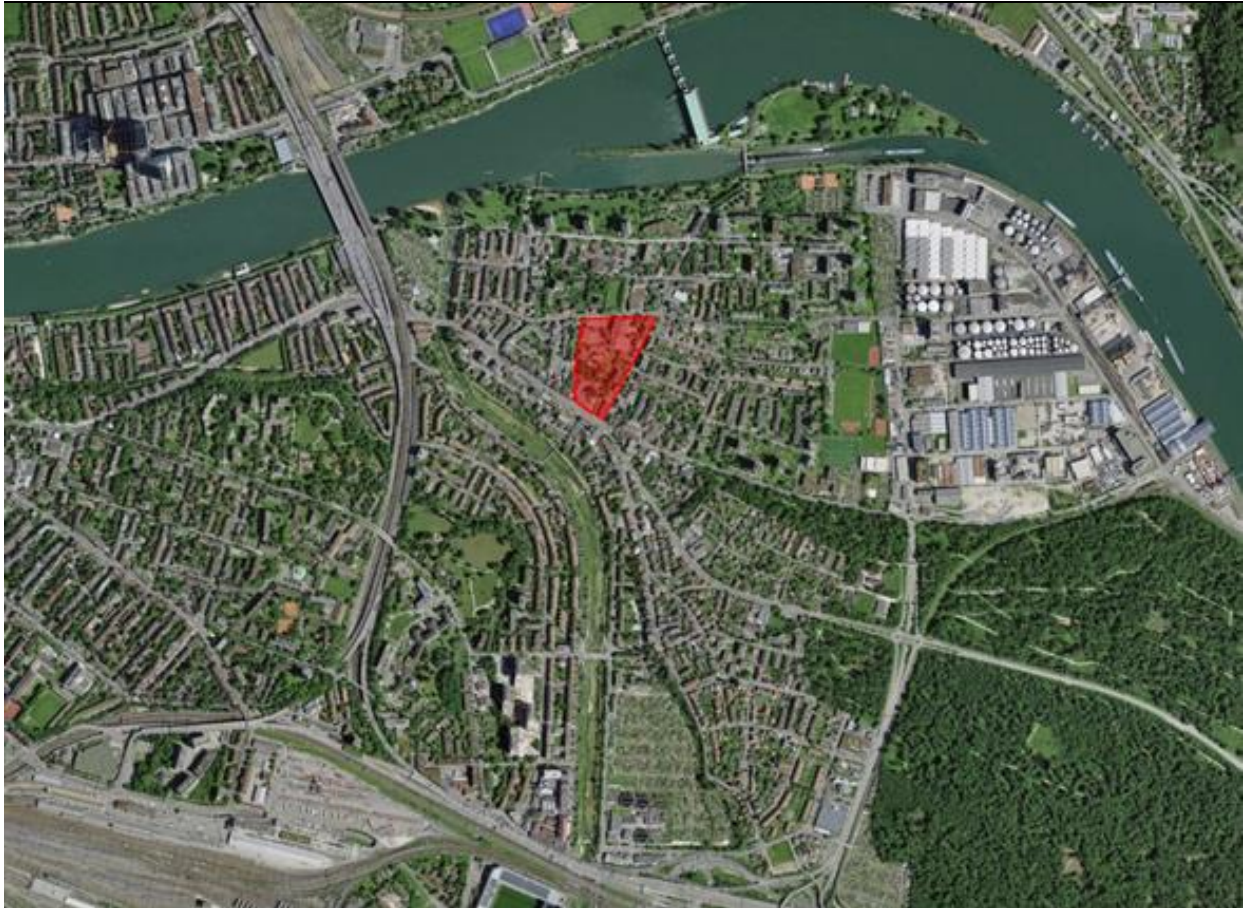


Abbildung 3: Planungssperimeter Orthofoto 2021 (Geoportal.ch 2023)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung und der Teilzonenplan Zentrum wurden von der Einwohnergemeinde Birsfelden in Zusammenarbeit mit den folgenden Projektpartnern ausgearbeitet:

Harry Gugger Studio Ltd

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

Jermann Ingenieure + Geometer AG

Städtebau

Landschaftsarchitektur

Verkehrsplanung

Raumplanung

2.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar – Februar 2023	Grundlagenbeschaffung
Februar – März 2023	Entwurf Planungsunterlagen
April 2023	Freigabe Gemeinderat

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

April – Juli 2023	kantonale Vorprüfung
April – Juni 2023	öffentliche Mitwirkung
Juli – Oktober 2023	Bereinigung
November 2023	Beschlussfassung Gemeinderat
18. Dezember 2023	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
Februar 2024	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
Ab März 2024	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Im Zentrum von Birsfelden wird ein rund 33'940 m² grosses Areal durch die Gemeinde städtebaulich weiterentwickelt. Kernstück der Planung ist eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der heute rege genutzten Grünfläche sowie die bauliche Umgestaltung zu einem zentralen Gemeindeplatz mit Zentrumsnutzung. Im nördlichen Teil des Gebiets wird die bestehende Zone für öffentliche Werke und Anlagen im Sinne des Naturraums im Siedlungsgebiet und der bestehenden Schulanlagen in einem Teilzonenplan weiterentwickelt und in der Zweckbestimmung ergänzt. Im südlichen Teil wird der heutige Parkplatz und ein Teil der Grünflächen durch eine Dienstleistungs- und Wohnbebauung im Rahmen einer Quartierplanung ersetzt. Die Zerteilung der Planung in unterschiedliche Planungsinstrumente ermöglicht im QP eine qualitätsvolle Verdichtung und im Teilzonenplan eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Gestaltung der Schulbauten bei sich änderndem Bedarf.

Der **Quartierplan** Zentrum bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

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 Wohnungsvielfalt 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 der 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

Mit der Mutation der OeWA im Rahmen des **Teilzonenplans Zentrum** werden der Kindergarten- und Schulbetrieb Birsark und Kirchmatt sowie die sozialen, sportlichen und kulturellen Angebote in deren Umgebung sichergestellt. Weiter wird das Ziel verfolgt, den öffentlichen Freiraum qualitativ hochwertig weiterzuentwickeln und qualitätsstiftende Gebäude zu schützen.

4 Rahmenbedingungen

4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986
- Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966
- Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (MHV) vom 16. Januar 1991

4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

4.3 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Birsfelden zählte Ende 1980 rund 12'830 Personen. Danach setzte während zweier Jahrzehnte eine Abnahme der Bevölkerungszahl ein, die seit der Jahrtausendwende stagniert. Im Jahr 2013 wurde mit 10'285 Einwohnenden der Tiefststand innerhalb der dargestellten Periode erreicht. Ende 2021 wohnten wieder 10'400 Personen in der Gemeinde Birsfelden, was verglichen mit 1980 eine Abnahme von 18.9 % bedeutet.

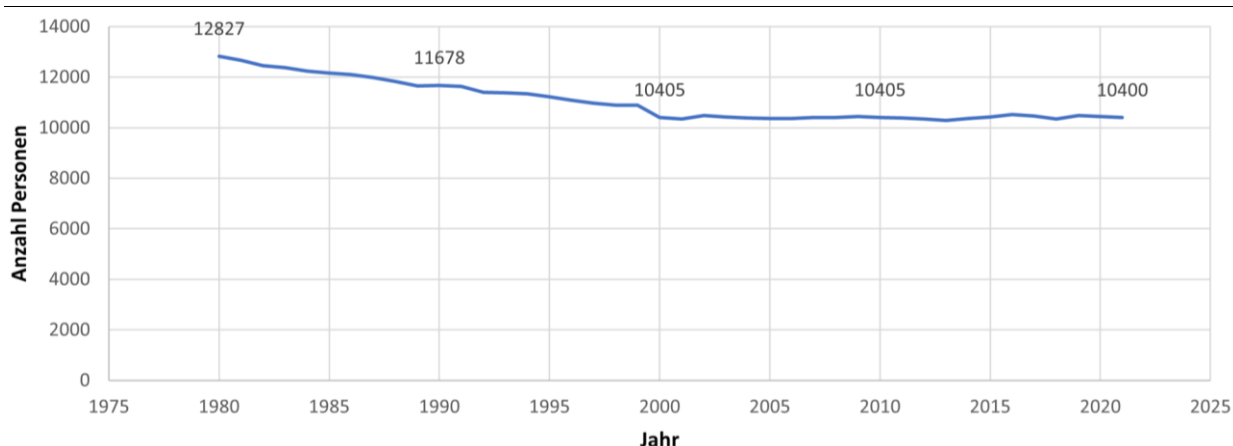


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2021 der Gemeinde Birsfelden (Kanton Basel-Landschaft 2022)

4.4 Leerwohnungsbestand

Am Stichtag des 1. Juni 2022 betrug der Leerwohnungsbestand in Birsfelden 48 Wohneinheiten bei insgesamt 5'822 Einheiten im Jahr 2021, was einer Quote von 0.8 % entspricht. Im Jahr 1999 wurde mit 53 leerstehende Einheiten der höchste Wert seit dem Jahr 1999 festgestellt. Der tiefste Wert innerhalb dieser Zeitperiode wurde mit 7 Einheiten im Jahr 2014 gemessen. Die Leerstände für Geschäftsräume sind nicht gemeindespezifisch verfügbar.¹

4.5 Auslastung WMZ

Für die Beurteilung der Machbarkeit von Umzonungen von Zonen anderer Zonentypen in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) ist die sogenannte Auslastung der WMZ-Zonen massgebend, also das Verhältnis zwischen erwarteten Einwohnern und Beschäftigten und der bestehenden Kapazität. Die Auslastung muss mindestens 95 % betragen, Ausnahmen vorbehalten. Weiter dürfen solche Umzonungen nicht zu Neueinzonungen mit der ursprünglichen Nutzung führen.

Gemäss Berechnungen des Kantons auf Grundlage der technischen Richtlinien Bauzonen des Bundes beträgt die Kapazität für EinwohnerInnen und Beschäftigte in den bestehenden WMZ-Zonen 11'253 und die Prognose geht von 12'512 Einwohnern und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr 2033 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten Einwohner und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 111.2 %.

4.6 Bodenpreise

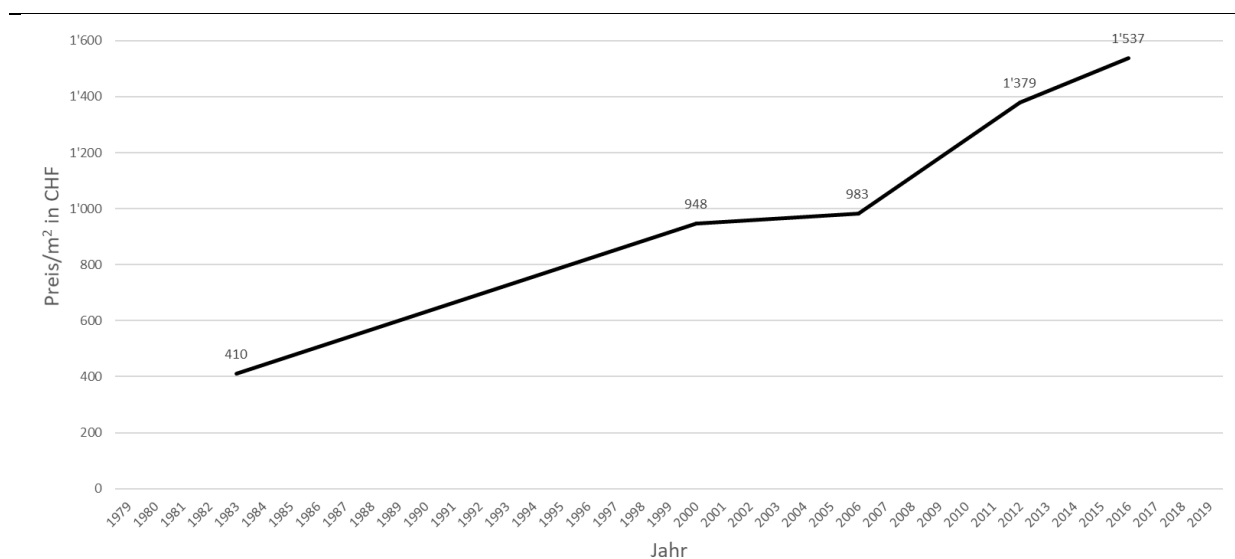


Abbildung 5: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei Freihandkäufen für Wohnbauland in Birsfelden (Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

¹ Die Leerstandserhebung ist eine stichtagsbezogene Vollerhebung der Kantone Basel-Stadt und Basel-Landschaft, welche durch das Statistische Amt des Kantons Basel-Stadt durchgeführt wird. In der Erhebung gelten diejenigen Wohnungen als Leerwohnungen, die auf dem Markt zur dauernden Miete von mindestens drei Monaten bzw. zum Kauf angeboten werden. Es werden alle bewohnbaren Wohnungen berücksichtigt, unabhängig davon, ob sie möbliert oder nicht möbliert sind. Mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

Die folgende Tabelle zeigt den durchschnittlichen Quadratmeterpreis in Franken für Freihandkäufe für Wohnbauland der Gemeinde Birsfelden (Parzellen in der Wohnzone und Wohn- und Geschäftszone, die vollständig im Baugebiet liegen, mit einem Quadratmeterpreis ab 30 Franken und einer Fläche von 100 bis 2'500 m²). Da seit Beginn der Statistik-Reihe im Jahr 1979 wenig Freihandkäufe für Wohnbauland registriert sind, liegen lediglich Daten für die Jahre 1983, 2000, 2006, 2012 und 2016 vor. In den anderen Jahren lag die Fallzahl unter drei, womit sie in der kantonalen Statistik der Gemeinden nicht auftauchen. Der Quadratmeterpreis lag im Jahr 1983 bei CHF 410.- und ist bis zum Jahr 2016 auf CHF 1'537.- gestiegen. Das ist eine Zunahme von rund 275 %. Seit dem Jahr 2000 nahm der Preis um rund 62 % zu. Bis zum Jahr 2021 lag der höchste je bezahlte Preis für einen Quadratmeter Bauland bei CHF 1'840.-.

4.7 ÖV- Güteklasse

Das Areal liegt in der ÖV-Güteklasse B und ist demnach gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen.



Abbildung 6: Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Geoportal.ch 2023)

4.8 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

4.8.1 Richtplaninhalt

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Stand Juli 2020) ist der Quartierplan- und Teilzonenplanperimeter dem Gebiet für Wohnen, Arbeiten und öffentliche sowie übrige Nutzungen zugeteilt und ein Entwicklungsgebiet Wohn-/Zentrumsnutzung. Dies folgt aus der Strategie des Richtplans, den Verdichtungsauftrag aus qualitativen Gründen primär an geeigneten Standorten (gute ÖV-Erschliessungsgüte) zu erfüllen und dazu insbesondere die Erneuerung und Verdichtung bestehender Wohnareale sowie Transformation von Arbeitsgebieten oder Gebieten für öffentliche Nutzungen hin zu Wohn- und / oder Zentrumsnutzungen (Transformationsgebiete) anzustreben.



Abbildung 7: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Basel-Landschaft (KRIP BL)

4.8.2 Ziel

Mit der Verdichtung der Entwicklungsgebiete sollen unter anderem Qualität und Identität geschaffen oder erhalten werden sowie soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden.

Die Planung zielt neben der verdichteten Bauweise und der Schaffung von Wohnraum stark auf die Erhaltung der identitätsstiftenden historischen Bauten und des beliebten öffentlichen Freiraums ab. Bebauung und Freiraumgestaltung unterstehen hohen ökologischen Anforderungen, womit die Ziele des KRIP vollumfänglich erreicht werden.

4.8.3 Planungsanweisung

Die entsprechende Planungsanweisung verlangt, dass die Gemeinden aufzeigen, welche zusätzlichen Kapazitäten an Einwohnern und Beschäftigten durch die vorgesehenen Umzonungen geschaffen werden, wie sie die Minstdichten gemäss örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

Betreffend die Minstdichte gilt für Birsfelden als Verdichtungsraum der inneren Korridore die Vorgabe von 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare.

→ Der Abschnitt wird vervollständigt, sobald das überarbeitete Verkehrskonzept vorliegt. Der Planungsbericht wird im Laufe des Mitwirkungsverfahrens ergänzt.

Die über den gesamten Quartierplanperimeter (alle Baubereiche und Bestandsbauten) realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt rund 23'330 m². Der Teilzonenplan wird hier aufgrund der beibehaltenen öffentlichen Nutzung nicht beachtet.

Nach dem Verkehrsgutachten (Anhang 2) wird gemäss dem verkehrlich ungünstigsten Szenario mit einer maximalen Anzahl Wohnungen von xxx Einheiten gerechnet. Mit einer Annahme von 2.2 Personen pro Wohnung ergibt sich daraus ein Maximum von xxx Einwohner/innen. Gemäss verkehrlich ungünstigstem Szenario des Verkehrsgutachtens ergeben sich xxx Arbeitsplätze.

Der Nicht-Wohnanteil beträgt maximal 8'290 m² BGFH. Die Anzahl Arbeitsplätze wird dabei auf ca. xxx geschätzt. Somit werden auf dem Quartierplanareal zukünftig ca. xxx Einwohner/innen und Beschäftigte vermutet. Der Quartierplanperimeter beträgt rund 14'726 m² (1.47 ha). Die Belegung pro Hektare des Quartierplan-Areals beträgt demnach rund xxx Einwohner und Beschäftigte, was einer fast x.x Mal so hohen Belegung entspricht als vom Richtplan gefordert.

4.9 Bauinventar Baselland (BIB)

4.9.1 Arbeiterhaus, Schulstrasse 9

Das Arbeiterhaus befindet sich auf der Parzelle Nr. 101 an der Schulstrasse 9. Gemäss BIB ist es kantonal zu schützen. Es wurde im Jahr 1864 erstellt. Das Gebäude steht traufständig längs der Schulstrasse. Es verfügt über vier Geschosse mit Mansardgiebeldach.

Es handelt sich um das letzte noch erhaltene Arbeiterhaus des Typus Mietskaserne aus dem 19. Jahrhundert und weist hauptsächlich eine sozialgeschichtliche Bedeutung auf. Bemerkenswert sind auch die gut erhaltenen rückseitigen Laubengänge und die bescheidenen Wohngrundrisse.



Abbildung 8: Ausschnitt Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) Gemeinde Birsfelden

Das Gebäude wird in den Quartierplanvorschriften als erhaltenswertes Gebäude festgelegt und entsprechend geschützt (vgl. Absatz 5.4.5).

4.9.2 Turnhalle, Schulstrasse 21

Die Turnhalle an der Schulstrasse 21 (Parzelle Nr. 96) stammt aus dem Jahr 1910. Sie ist nach dem Bauinventar Baselland kommunal zu schützen und weist ein hohes Krüppelwalmdach sowie Klebedächer auf den Stirnseiten auf. Es steht quer zur Schulstrasse und bildet den südlichen Abschluss des Schulbezirks. Die markante Turnhalle im Heimatstil ist original erhalten.



Ansicht Südwest

Eingang Pausenplatz (Nordost)

Abbildung 9: Ausschnitt Bauinventar Kanton Basel-Landschaft (BIB) Gemeinde Birsfelden

Das Gebäude wird in den Teilzonenvorschriften als erhaltenswertes Gebäude festgelegt und entsprechend geschützt (vgl. Absatz 5.5.3).

4.10 Zonenvorschriften

Der Quartierplan- und der Teilzonenplanperimeter umfassen die OeWA-Zonen «Schule» und «Gemeindezentrum» auf den Parzellen Nr. 96 und 101 sowie die Wohn-/Geschäftszone WG4 auf den Parzellen Nr. 104 und 847. Der südwestliche Teil ist überlagernd von der Archäologischen Schutzzone «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber» belegt.



Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Quelle: Geoportal.ch)

4.11 Bau- und Strassenlinien

Der Quartierplan- und der Teilzonenplanperimeter grenzen im Norden an die Kirchstrasse und im Osten an die Schulstrasse. Die Kirchstrasse liegt innerhalb des Perimeters des Bau- und Strassenlinienplans Teilgebiet Nord 1 (12/BSP/1/0), während die Schulstrasse sich innerhalb des Perimeters des Bau- und Strassenlinienplans Teilgebiet Nord 2 (12/BSP/2/0) befindet.



Abbildung 11: Ausschnitt Bau- und Strassenlinien (Quelle: Geoportal.ch)

4.12 Erschliessung

Das Areal liegt an den beiden Sammelstrassen (SS) Kirchstrasse und Schulstrasse im Norden und Osten sowie an der Kantonsstrasse bzw. Hauptstrasse im Süden. Die Schul- sowie die Hauptstrasse sind zusätzlich als Radweg und als Versorgungsroute Typ II kategorisiert. Auf der Hauptstrasse verläuft die Tramlinie.

Die westlich des Areals liegende Gartenstrasse zweigt in südlicher Richtung von der Kirchstrasse ab, biegt links ab und führt von Westen nach Osten quer durch das Quartierplanareal. Zwischen den beiden Wen-
deplätzen ist die Strasse unterirdisch vorgesehen. Von der Hauptstrasse ragt östlich der Post eine Erschliessungsstrasse in nördlicher Richtung ins Areal.

Weiter wird das Areal von diversen Fusswegverbindungen durchkreuzt. Die längste Achse verbindet in nordsüdlicher Richtung die Chrischonastrasse mit dem Birsstegweg. Eine weitere Verbindung kreuzt diese Achse südlich der Verlängerung der Gartenstrasse. Etwa auf Höhe der Turnerstrasse mündet eine weitere Fusswegverbindung nördlich der Turnhalle in die Nord-Süd-Achse.

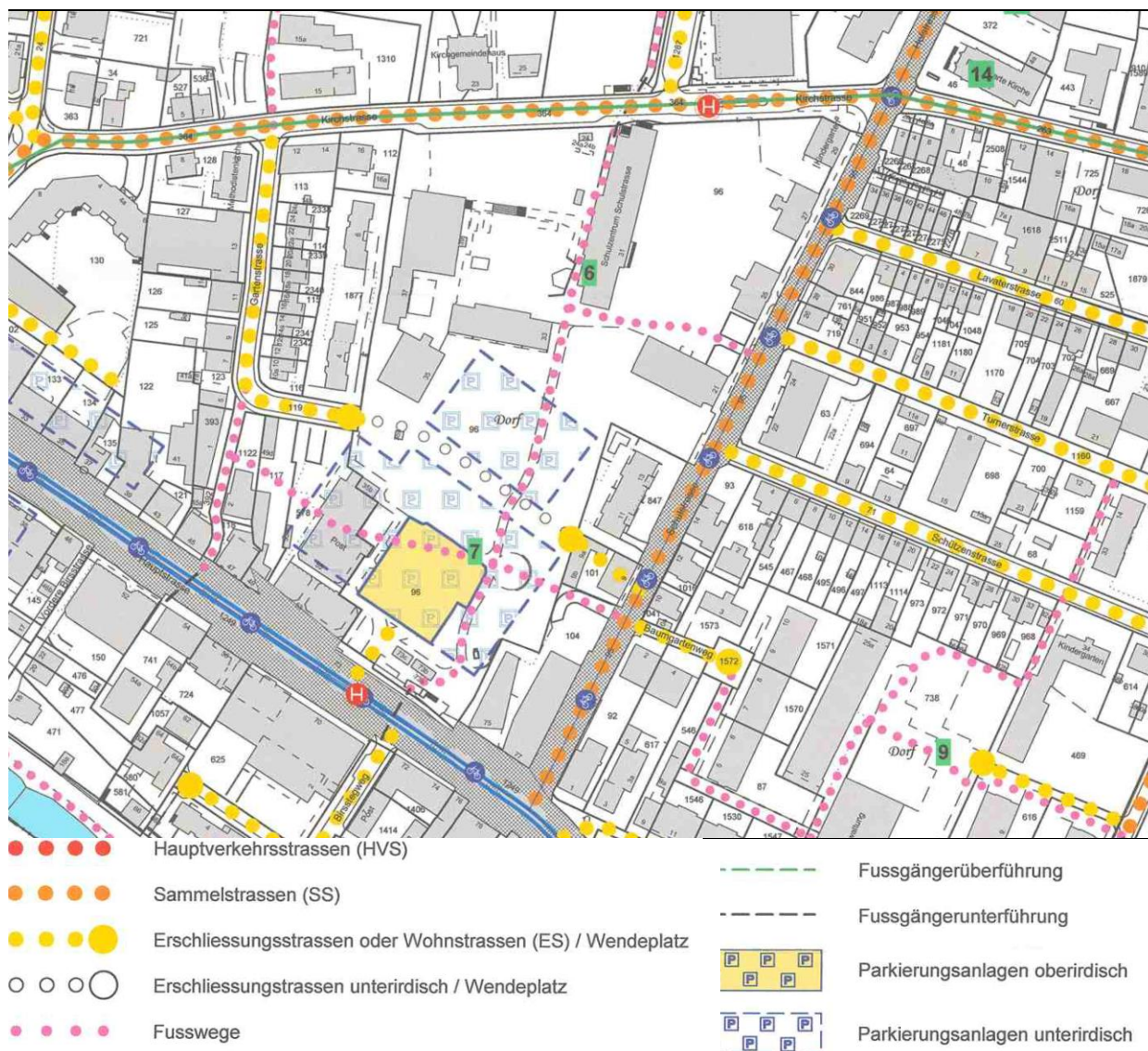


Abbildung 12: Ausschnitt Strassennetzplan (Gemeinde Birsfelden 2008)

4.13 Lärm

Das Areal befindet sich mehrheitlich in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Ausnahme bildet ein ungefähr 35 Meter breiter Streifen entlang der Hauptstrasse, wo die Lärmempfindlichkeitsstufe III gilt.

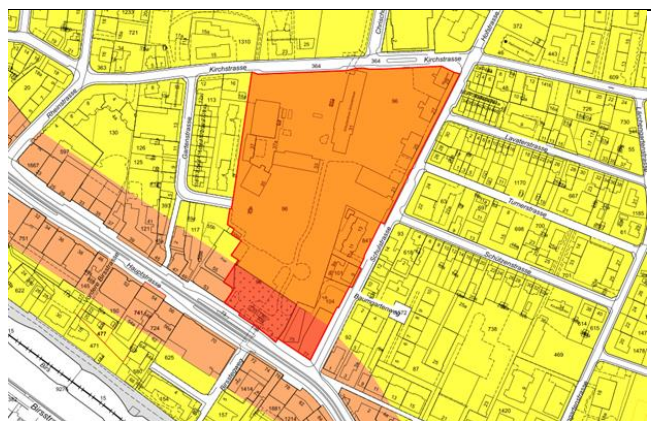


Abbildung 13: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: Geoportal.ch)

4.14 Grundwasserspiegel

Das Planungsgebiet liegt im Gewässerschutzbereich Au, welcher die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst. Gemäss Gewässerschutzverordnung Anhang 4 «dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.»

Der mittlere Grundwasserspiegel erreicht im südlichen Rand des Planungsperimeters 250 m. ü. M. Mit einzelnen Ausnahmen (Geländewannen) liegt das Terrain heute im Norden des Areals zwischen 254 und 256 m. ü. M. und im Süden zwischen 256 und 258 m. ü. M.



Abbildung 14: Grundwasserisohypsen Mittelwasser in m. ü. M. (GeoView BL 2023)

4.15 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

In der Umgebung der Planung sind keine belasteter Standorte vorhanden.

In der Umgebung der Planung sind keine störfallrelevanten Anlagen vorhanden.

In der Umgebung der Planung sind keine Einträge aus Natur- und Landschaftsinventaren vorhanden.

In der Umgebung der Planung sind keine statischen Waldgrenzen vorhanden.

In der näheren Umgebung der Planung sind keine Naturgefahren gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte vorhanden.

Der Planungsperimeter liegt nicht an einem Gewässer und wird nicht durch den Gewässerraum tangiert.

4.16 Raumkonzept Birsstadt 2035

Das Raumkonzept Birsstadt 2035 legt in seinem **3. Leitsatz zur Siedlung** unter anderem fest, dass

- die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird;
- für zusätzlichen Wohnraum und Raum für die Wirtschaftsentwicklung die entsprechenden Flächenangebote bereitzustellen sind;
- bei der Siedlungsentwicklung nach Innen die Siedlungsqualität zu verbessern ist, insbesondere der öffentliche Raum und die Freiräume aufzuwerten sind;
- die bestehenden Ortszentren und neue Entwicklungsschwerpunkte funktional und städtebaulich aufgewertet werden.

In der **Teilstrategie Siedlung** wird unter anderem gefordert, dass

- das angestrebte Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum in der Birsstadt durch die Bereitstellung entsprechender Flächenangebote und Verdichtungen in den bestehenden Bauzonenreserven, geeigneten Verdichtungsgebieten sowie durch die Umstrukturierung und Verdichtung ausgewählter Gewerbe- und Industrieareale aufgefangen wird;
- die Umstrukturierungsgebiete und allfällige neue Infrastrukturen einen Beitrag zur Vielfalt und qualitätsvollen Weiterentwicklung leisten sollen und mit dem bestehenden Siedlungsgebiet und dem Birsraum besser vernetzt werden;
- die Vielfalt der Birsstadt durch den Erhalt und die Erneuerung der Ortszentren, der Quartiere sowie der Kultur- und Landschaftselemente gefördert wird;
- im Zuge von Verdichtung und Umstrukturierung kompakte, durchmischte und für den Fuss- und Veloverkehr durchlässig gestaltete Siedlungsstrukturen geschaffen werden.

Für den Quartierplan- und Teilzonenplanperimeter legt das Konzept ein «Entwicklungsschwerpunkt Zentrum» fest



Dargestellt sind die Zentren, deren Funktion im Sinne der Polyzentralität gestärkt werden soll. Die Aufgaben stellen sich dabei unterschiedlich dar:

- *Stärkung und Vitalisierung des öffentlichen Raums, der Zentrumsnutzungen und der lokalen Versorgung; Integration Strassenraum (Birsfelden, Aesch, Dornachbrugg, Reinach)*
- *Überprüfen neue Zentrumsfunktion (Umfeld Bahnhof Münchenstein)*
- *Ausbau Zentrumsfunktion (Münchenstein Gartenstadt)*

Abbildung 15: Quelle: Raumkonzept Birsstadt 2035, 12.05.2016, Metron AG, Brugg

Durch die beiden Planungen werden die allgemeinen Ziele zum Siedlungsraum wie auch die ortsspezifischen Entwicklungsziele vollumfänglich erfüllt.

4.17 Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden

Das Leitbild und die Legislaturziele 2020 - 2024 der Gemeinde Birsfelden machen unter anderem folgende Vorgaben:

- Birsfelden ist in der Region als attraktiver Wohn- und Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen bekannt.
- Das bestehende vielfältige Wohnungsangebot wird mit attraktiven neuen Angeboten ergänzt.
- Das Ortszentrum ist städtebaulich aufgewertet und für die Bevölkerung wie auch das Gewerbe attraktiv.

Durch die beiden Planungen wird das Wohnungsangebot an zentraler Lage ausgebaut und das Ortszentrum städtebaulich stark aufgewertet. Mit dem neugestalteten Aussenraum und der neuen Bebauung finden sich neben neuen Wohnungen auch attraktive Flächen für Gewerbe.

4.18 Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)

Der Gemeinde Birsfelden fehlte lange Zeit eine konzeptionelle und planerische Gesamtsicht mit langfristiger Vision zur Gemeindeentwicklung. Um diese Lücke zu schliessen, hat der Gemeinderat im Jahr 2015 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet. Als Gesamtstrategie hat der Gemeinderat beschlossen:

- Birsfelden als attraktiven Wohnort zwischen Kernstadt Basel, Rhein, Birs und Hardwald zu positionieren;
- Entwicklungsgebiete mit besonderer Lagegunst zu bezeichnen;
- eine Vision für eine attraktivere Hauptstrasse auszuarbeiten.

Das Zentrum gilt als städtebauliches Schlüsselareal (S1).



Abbildung 16: STEK Birsfelden, Gesamtplan räumliche Entwicklung (Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

Solche prägen das Siedlungsbild und die Wahrnehmung der Gemeinde als zusammenhängendes Quartier oder städtebauliches Ensemble. Dementsprechend sind sie mit identitätsstiftenden / adressbildenden Baugruppen zu besetzen, um die städtebauliche Bedeutung zu betonen. Ein ausgewogener Nutzungsmix (v.a. Wohnen, Dienstleistung und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen) soll sicherstellen, dass sich die neuen Quartiere als funktionierende und belebte Gebilde in die Siedlung einfügen. Je nach

Zentralität sind zentrumsaffine Nutzungen vorzusehen, um mit vielseitigen Angeboten das Zentrum als Zielort zu etablieren bzw. zu stärken – Versorgung im Ort, Siedlung der kurzen Wege.

Das Zentrum gilt dabei als Projekt mit Signalwirkung, weil es im Fokus des öffentlichen Interesses liegt, wichtige Langsamverkehrsachsen durchs Zentrum verlaufen, das Zentrum heute nicht als solches wahrgenommen wird, unzulängliche Nutzungen vorhanden sind und dementsprechend hohes Entwicklungspotenzial besteht. Ein entsprechendes räumliches Nutzungskonzept wurde entworfen.

Die Quartierplanung sowie der Teilzonenplan bzw. das vorgängig erarbeitete städtebauliche Konzept haben das Nutzungskonzept konkretisiert.



Abbildung 17: STEK Birsfelden, Zentrumsbereich, Räumliches Nutzungskonzept (Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

4.19 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

4.19.1 Das Naturinventar

Das Naturinventar der Gemeinde Birsfelden wurde von der Firma aikos im Auftrag der Gemeinde im November 2016 erstellt. Es beschreibt 24 Naturobjekte in 4 unterschiedlichen Kategorien.

Es beschreibt den gegenwärtigen Zustand der Natur in Birsfelden und formuliert daraus Prioritäten für die Pflege und Erhaltung von Natur im Siedlungsraum. So sind die wertvollsten Naturobjekte (Kategorie 1) zu erhalten und die Objekte mit dem grössten Potential aus Kategorie 2 sind gezielt zu fördern. Alle Gemeindegrünflächen sind naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Natur ist bei Bauvorhaben und auf Verkehrsflächen verbindlich zu berücksichtigen.

Daraus ergeben sich vier Empfehlungen zum Handlungsbedarf der Gemeinde:

1. Natur verstärkt als Standortqualitätsfaktor und -vorteil in Wert setzen und vermarkten. Vermittlung dieser Werte durch Infotafeln bei den Naturobjekten, Reaktivierung des Lehrpfades «Natur im Siedlungsraum»
2. Mehr Ressourcen für den angemessenen Unterhalt der bestehenden Naturobjekte zur Verfügung stellen
3. Verbleibende Naturwerte durch behördenverbindliche Planungsgrundlagen besser schützen. Insbesondere Objekte des Naturinventars und grosse einheimische Bäume sollten einen Schutzstatus erhalten. Ersatzleistungen für Beeinträchtigungen von Naturobjekten sollten klar definiert werden.
4. Für Bauvorhaben sollten rechtlich bindende ökologische Auflagen erlassen werden.

Innerhalb des Quartierplanperimeters sind das Naturobjekt N3 (Kategorie 1) und das Naturobjekt N16 (Kategorie 2) vorhanden. Bei Objekten der Kategorie 1 handelt es sich um Objekte mit sehr hohem Wert als Lebensraum für seltene Tier- und Pflanzenarten und/oder als Korridor für Wanderungen. Sie sind gemäss Naturinventar unbedingt zu erhalten. Bei Kategorie 2 handelt es sich um Objekte mit hohem Wert für die Natur und grossem Potential, bei korrekter Pflege die Qualität und den Wert der Kategorie 1 zu erlangen. Sie sind gemäss Naturinventar mit höchster Priorität zu pflegen.

N3: Baumbestand im Zentrum (Kategorie 1)
Bestand von einheimischen grossen Bäumen entlang des Grünkorridors vom zentrumsplatz nach Norden mit einer angrenzenden artenreichen Blumenwiese (westlich). Besonders hervorzuheben sind die zwei wertvollen alten Eichen sowie die Zentrumslinde.

N16: Sternen-Areal (Kategorie 2)
Es handelt sich um eine im Jahr 1990 von der Gemeinde naturnah gestaltete Ruderalfläche (Schotterfläche) auf dem Areal des ehemaligen Restaurants Sternen mit angrenzenden naturnahen Rabatten und Mehlschwalbenkolonien. Die Fläche dient auch als Station des Naturlehrpfades.



Abbildung 18: Naturinventar Birsfelden, 22.11.2016, aikos

Das Naturinventar dient als Basis für die Darstellung der Ziele, welche im Leitbild Natur Birsfelden aufgezeigt werden. Speziell für die Naturobjekte N3 und N16 sind insbesondere die Ziele 17 und 20 relevant.

Beide Naturobjekte N3 und N16 werden in den Planungsinstrumenten rechtsverbindlich geschützt.

4.19.2 Das Leitbild Natur

Das Leitbild Natur der Gemeinde Birsfelden aus dem Jahr 2020 beschreibt Grundsätze zum Umgang mit dem Natur-, Grün- und Freiraum, die unter anderem die Gemeinde verpflichten, die Artenvielfalt, insbesondere auch im Siedlungsraum, zu fördern und das Siedlungsgebiet wo immer möglich naturnah auszugestalten. Auf dieser Grundlage werden konkrete Ziele formuliert. Es tritt an die Stelle des bisherigen

Grün- und Freiraumkonzepts aus dem Jahr 2006, welches als orientierende Beilage zur Ortsplanung von der Firma Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG erstellt und im Jahr 2016 überarbeitet wurde.

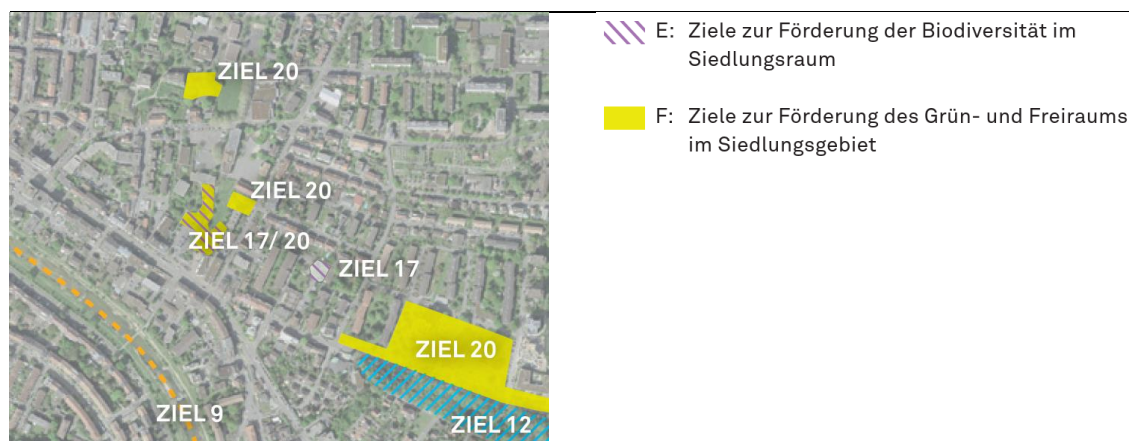


Abbildung 19: Ausschnitt Leitbild Natur, Gemeinde Birsfelden

Ziel 13 verlangt, dass die Gemeinde auf allen dafür geeigneten gemeindeeigenen Parzellen (inkl. Strassenraum) eine **naturnahe Gestaltung und einen ökologischen Unterhalt** sicherstellt.

Mit dem städtebaulichen Konzept (vgl. Kapitel 5.1) und der entsprechenden Umsetzung in der Quartierplanung und der Teilzonenplanung, werden Massnahmen zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt.

Ziel 15 verlangt, dass an geeigneten Stellen innerhalb des Siedlungsraumes gezielt **wertvolle Strukturen zugunsten spezialisierter oder gefährdeter Tierarten** erstellt werden.

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen und den weitgreifenden ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung werden die Voraussetzungen geschaffen, um diesen Tierarten zu helfen.

Ziel 17 verlangt, dass der **Baumbestand** der Gemeinde **quantitativ und qualitativ weiterentwickelt** wird und dass die wenigen besonders wertvollen, sprich grossen und alten Bäume der Gemeinde erhalten bleiben.

Durch die Festlegung von geschützten, erhaltenswerten und neu zu pflanzenden Bäumen wird der Baumbestand grösstmöglich gesichert und vergrössert.

Ziel 18 verlangt, dass die **Lichtverschmutzung** im Bereich naturnaher Lebensräume zur Schonung der Fauna auf ein Minimum reduziert wird. Das Ziel fokussiert auf die Belange der Biodiversität, v.a. den Schutz von Insekten und Fledermäusen.

Mit den Bestimmungen zu der Aussenraumbeleuchtung im Quartierplanreglement werden diese Anliegen aufgenommen.

Ziel 20 verlangt, dass die wichtigen öffentlichen Natur-, Grün- und Freiräume **zonenrechtlich als Grünzone** gesichert und attraktiv gestaltet werden. Gemäss Naturinventar sind die Objekte N3/N16 (Zentrum), N22, N24 und N17 wichtig und im Rahmen der Zonenplanrevision zu behandeln.

Die Teilzonenvorschriften legen die Fläche des Naturobjekts N16 als Bereich für Natur und Parklandschaft fest. Der Bereich ist im Teilzonenplan orientierend dargestellt und übersetzt das im städtebaulichen Konzept vorgesehene «Biotop: Trockengesellschaft» als Nicht-Baugebiet in das Rechtsinstrument, ohne die Ausgestaltung der OeWA zu stark einzuschränken. Die konzeptgetreue Umsetzung des Grünraums wird im Teilzonenreglement festgeschrieben (§5.1). Für das Naturobjekt N3 werden die Anliegen des Leitbilds teilweise umgesetzt. Die drei im Naturinventar als sehr wertvoll deklarierten Bäume werden mit den Quartierplanvorschriften rechtsverbindlich kommunal geschützt. Die Bepflanzung des Grünkorridors wird nicht erhalten. Der Korridor selbst wird jedoch durch den im städtebaulichen Konzept ausgearbeiteten zentralen Grünraum gestärkt. Der Baumbestand wird durch das Quartierplan- wie auch das Teilzonenreglement garantiert (Schutz oder Ersatzpflanzungen).

Ziel 21 verlangt, dass im Rahmen von Sondernutzungsverfahren der **Anteil an Grünraum quantitativ und/oder qualitativ gesteigert** wird. Dazu wird im Leitbild erläutert, dass die Quartierplanungen genutzt werden sollen, um die **Lebensqualität in den Wohnquartieren für die Bewohner zu verbessern und die ökologische Qualität zu erhöhen**, unter anderem durch Erhöhung des Durchgrünungsgrades mit Bäumen, Integration von ökologischen Elementen wie Ruderalbegrünung auf Flachdächern oder magerer Rasen im Umschwung, Fassadenbegrünung, vogelsicheres Bauen, Angebot von Nisthilfen für Tiere, Minimieren der Oberflächenversiegelung sowie partielles Öffnen privater Räume für die Öffentlichkeit.

Durch die im Quartierplanreglement vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, ökologischen Massnahmen bei der Umgebungsgestaltung, insbesondere Realisierung einer standortgerechten und ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung mit verschiedenen Kleinstrukturen und Bepflanzungselementen und einer dem urbanen Standort angemessenen Artenvielfalt werden die Voraussetzungen geschaffen, um den Anteil an Grünraum quantitativ und qualitativ zu steigern sowie die Lebens- und ökologische Qualität zu erhöhen. Auch im Teilzonenplan ist das städtebauliche Konzept bei der Gestaltung des Aussenraumes zu beachten.

Ziel 22 verlangt, dass bei der Siedlungsentwicklung die Gemeinde der **Bildung von Hitzeinseln** aktiv entgegenwirkt.

Mit den Vorschriften zur Verminderung von Wärmeinseln (QP) wird eine direkte Massnahme zur Erreichung dieses Ziels umgesetzt. Auch tragen die vorgesehenen Grünflächen, die Vorschriften zur Begrünung und Bepflanzung sowie die Dachbegrünung dazu bei.

4.20 Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden

Gemäss Ziel des Energieleitbilds der Gemeinde Birsfelden soll sie die bestehenden Handlungsspielräume nutzen, um mit Unterstützung von Bund und Kanton langfristig eine nachhaltige Energieversorgung im Sinne der Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Betreffend Energieversorgung und Energienutzung sind im Quartierplanreglement entsprechende Bestimmungen enthalten, die dem Ziel entsprechen, eine möglichst nachhaltige Bauweise und Energieversorgung, einen möglichst geringen Energiebedarf und eine sparsame und effiziente Energienutzung zu generieren.

4.21 Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden

Die Gemeinde Birsfelden liess im Jahr 2017 ein Hochhauskonzept ausarbeiten. Der Gemeinderat versteht das Hochhauskonzept als Richtlinie für Behörden, Investoren und Bauherren und als ein Instrument, das mit dem Kanton abgestimmt ist und die Beurteilung für die Anordnung von hohen Gebäuden nach städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kriterien erlaubt. Das Konzept berücksichtigt die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts. Es soll für die gezielte Förderung von Entwicklungsgebieten eingesetzt werden und die Zielsetzungen für vertikale Verdichtungen klären. Das Hochhauskonzept untersucht die stadträumliche Anordnung von hohen Gebäuden in Birsfelden unter Einbezug und Beurteilung wesentlicher Aspekte wie beispielsweise Topografie, Frei- und Naturraum, Orientierung, Siedlungsstruktur und Entwicklungsvoraussetzungen. Eine detaillierte Untersuchung der Standortfaktoren, wie beispielsweise in Bezug auf die Ökologie, Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Verschattung und der Architektur, muss im Rahmen des jeweiligen Projektvorhabens speziell untersucht werden.

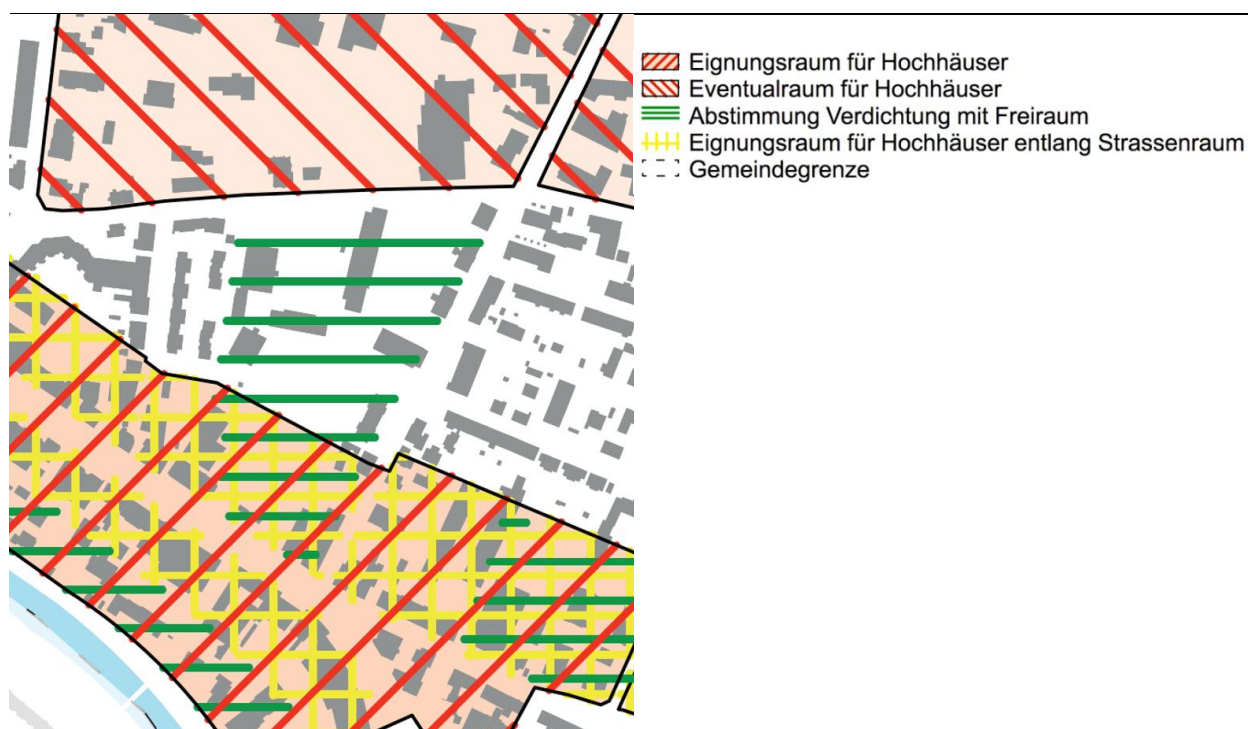


Abbildung 20: Auszug Synthesepan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser (raumplan wirz GmbH)

Gemäss Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden sind innerhalb des Quartierplanperimeters Hochhäuser möglich.

Da das Hochhauskonzept sich auf Gebäude mit mehr als 30 m Gebäudehöhe beschränkt, kommt es in der vorliegenden Planung nicht zur Anwendung.

4.22 Kantonsstrassenprojekt

Das Projekt Kantonsstrassenerneuerung «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» steht gemäss Entwurfsstand Bauprojekt nicht im Konflikt zu der Quartierplanung. Mit Ausnahme des geplanten Trottoirbereichs zwischen den Baubereichen A1 und A2 weichen die in der QP festgelegten Flächen nicht von der im Strassenprojekt geplanten Funktionen ab. Auch der neu geplante Kreisel steht nicht in Konflikt mit der Quartierplanbebauung.

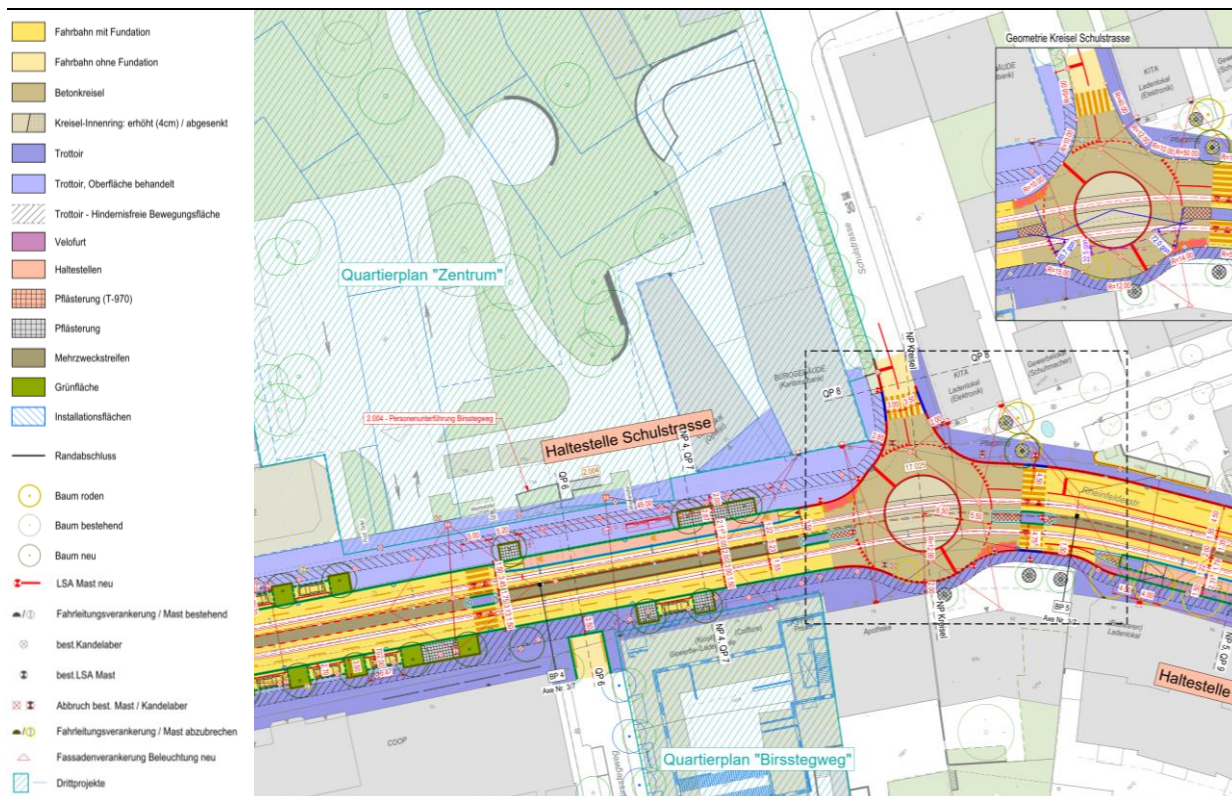


Abbildung 21: Ausschnitt Bauprojektplan (Stand Entwurf) «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden», Abschnitt Zentrum (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / Rapp AG)

4.23 Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)

Im Bericht «OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf» (vgl. Anhang 1) wird abgehandelt, dass auch nach der Reduktion der OeWA-Flächen alle öffentlichen Aufgaben erfüllt werden können und weiterhin genügend Reserveflächen zur Verfügung stehen. Es werden keine Leistungen abgebaut oder deren Angebot verschlechtert. Über das ganze Gemeindegebiet sind auch nach der Reduktion noch genügend Reserven an OeWA-Flächen vorhanden, um einen allfälligen zukünftigen Mehrbedarf zu decken.

5 Inhalte der Planung

Die vorliegende Planung umfasst die Quartierplanung Zentrum (Kapitel 5.4), den Teilzonenplan Zentrum (Kapitel 5.5) sowie die Mutation Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nr. 96 und Nr. 578 (Kapitel 5.6).

5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept entstand im intensiven Werkstattverfahren nach der Ablehnung der ursprünglichen Quartierplanung Zentrum. Dabei holte das Planerteam, unterstützt durch ein Begleitgremium, die Bedürfnisse und Vorschläge der bis dahin besonders aktiven Anspruchsgruppen ab und setzte sie direkt in einen städtebaulichen Entwurf um. Dieser neue Entwurf ist gegenüber dem ursprünglichen Projekt (Quartierplanung Zentrum) in folgenden Kernpunkten geändert:

- Erweiterter Bearbeitungsperimeter
- mehr öffentlicher Freiraum mit wertvollen Grünflächen
- mehr Raum für die Schulnutzung
- Erhalt der historischen, identitätsstiftenden Bestandesbauten
- Weniger Neubau-Gebäudevolumen, geringerer Fussabdruck
- stärkerer Bezug zum ursprünglichen Charakter des Ortes

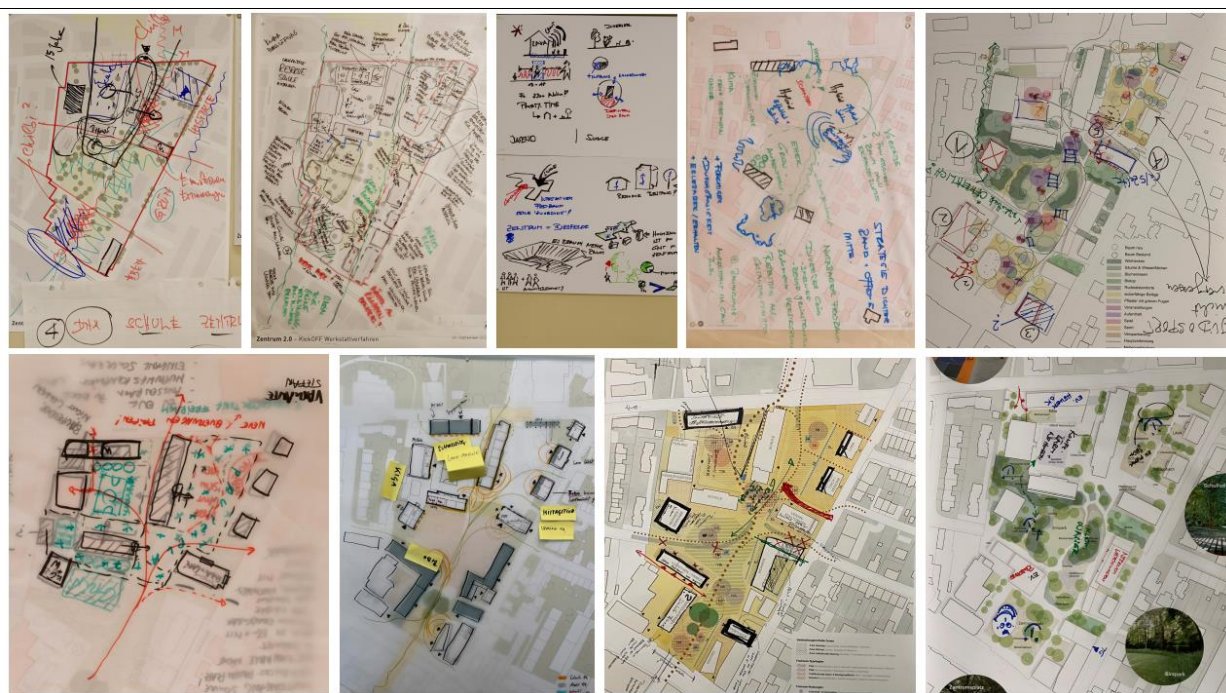


Abbildung 22: Zwischenresultate Werkstattverfahren

Die wichtigsten Synthesen des Werkstattverfahrens sind die Schaffung eines grossen zusammenhängenden Freiraums für Birsfelden im Zentrum und gleichzeitig die Herstellung einer Freiraumachse zwischen Birs und Rhein. Die identitätsstiftenden Bauten mit etablierten Nutzungen sollen erhalten werden. Zudem sollen am Rand des Perimeters Nachverdichtungen stattfinden.



Abbildung 23: städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.1.1 Freiraumnutzungen: Unterschiedliche Freiräume mit eigenen Nutzungsschwerpunkten

Der Aussenraum des Planungsgebiets (Quartierplanung und Teilzonenplanung) ist grob in vier unterschiedliche Bereiche aufgeteilt:

- Sporthof / Schule
- Schulhof
- Birspark
- Zentrumsplatz

Diese vier Bereiche werden für Veranstaltungen, Aufenthalt, Spiel und Sport sowie für Veloparkieranlagen in unterschiedlichen Schwerpunkten genutzt. Beim Sporthof der Schule liegt der Schwerpunkt klar auf der Sportnutzung und Veranstaltungen, während er beim östlich davon liegenden Schulhof auf dem Aufenthalt liegt. Selbes gilt für den Zentrumsplatz, wobei dieser auch für Veranstaltungen, wie auch die Chilbi, nutzbar bleiben soll. Der Birspark soll ebenfalls auf Aufenthaltsnutzung ausgerichtet sein. Mit entsprechenden Schutzmassnahmen der Grünflächen sind beispielsweise im Rahmen der Chilbi auch Stände im Birspark denkbar.

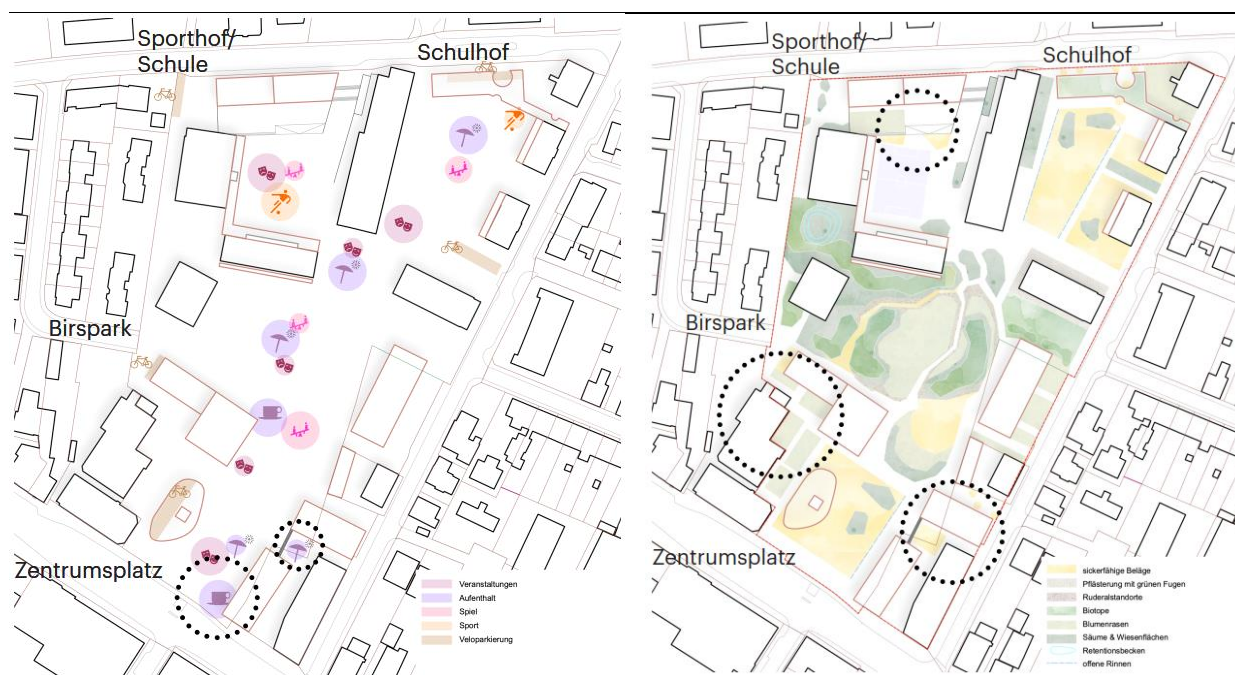


Abbildung 24: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Zentral für alle Aussenräume der Planung ist, dass wo immer möglich, unversiegelte & ökologisch wertvolle Flächen geschaffen werden sollen. Die Entsiegelung der Oberfläche soll überall dort erfolgen, wo die Funktionalität es zulässt.

Der Schulhof und der Zentrumsplatz werden mehrheitlich mit sickerfähigen Belägen gestaltet.

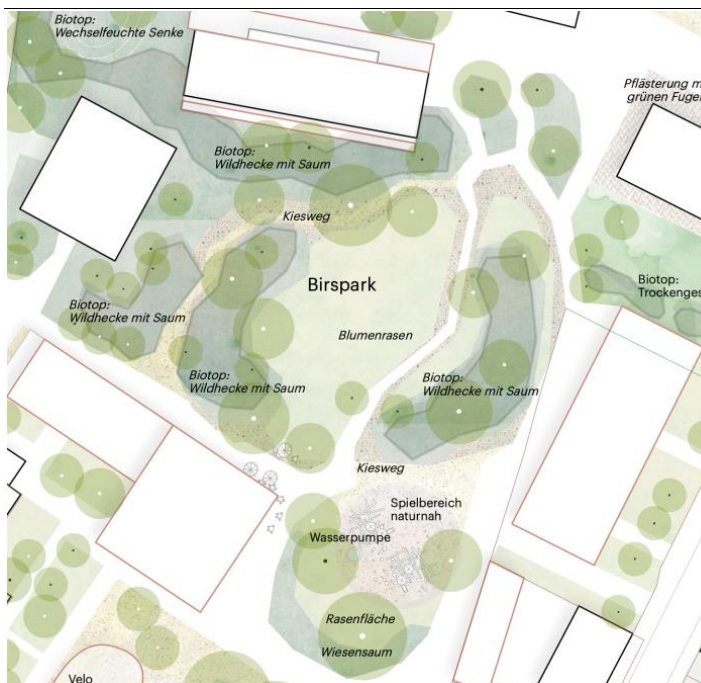


Zentrumsplatz



Abbildung 25: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Der Zentrumsplatz erhält ein Wasserelement, beispielsweise ein Wasserspiel oder ähnliches. Im Norden befindet sich ein naturnaher Spielbereich und Rasen. Der Bereich vor dem Neubau A2 wird chaussiert, um einen Aussenbereich für das Café zu ermöglichen. Im Westen befindet sich ein grosser Pavillon, um überdachte Veloparkplätze zu ermöglichen.

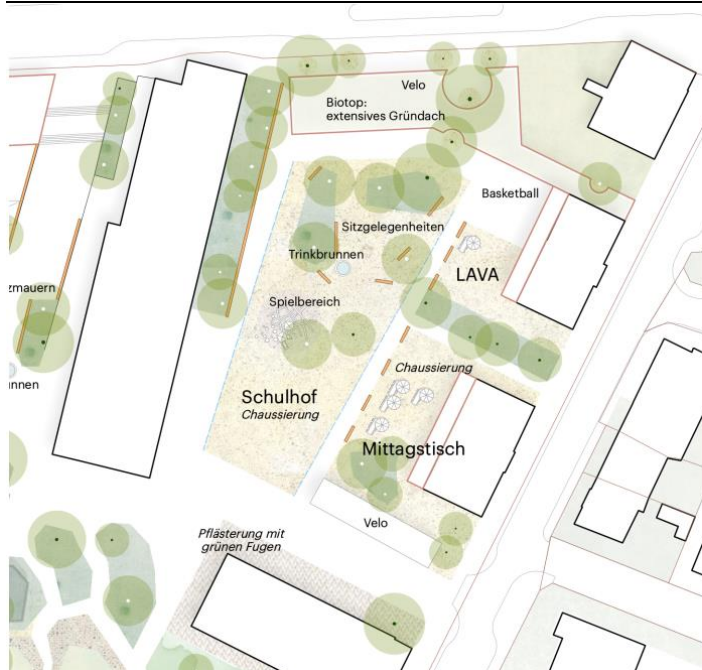


Birspark



Abbildung 26: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Der Birspark legt den Fokus auf Biotope, Blumenrasen und Bäume. Er bildet das Herzstück des neuen Quartiers.



Schulhof

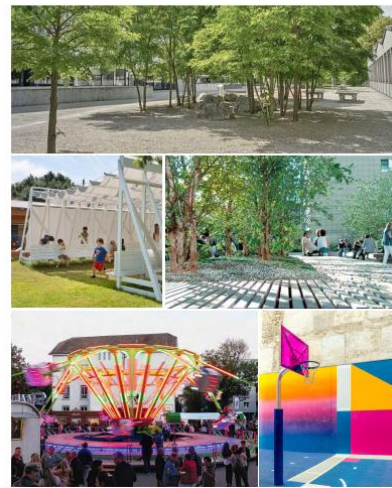
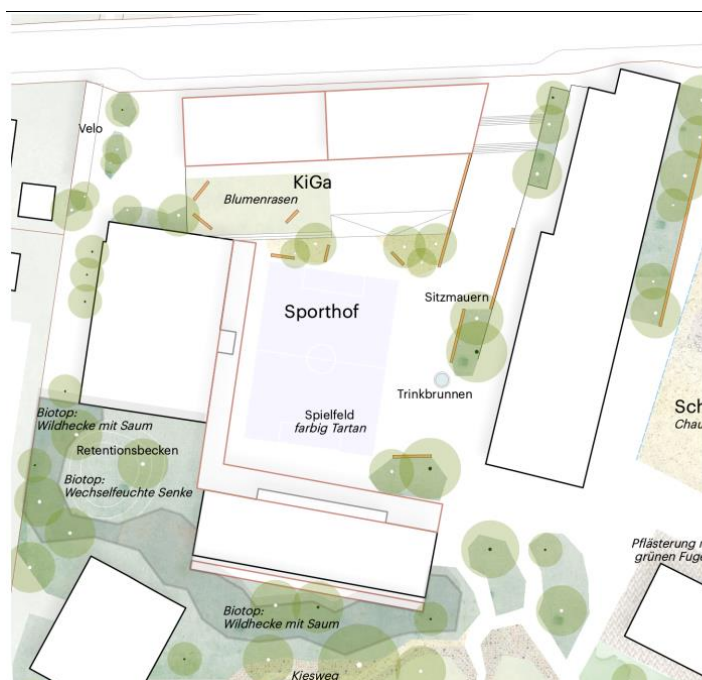


Abbildung 27: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Der Schulhof wird mehrheitlich chaussiert ausgestaltet. Er beinhaltet diverse Angebote, welche den Aufenthalt attraktiv macht, beispielsweise Sitzgelegenheiten, einen Trinkbrunnen und einen Spielbereich, ein Basketballfeld etc.



Sporthof

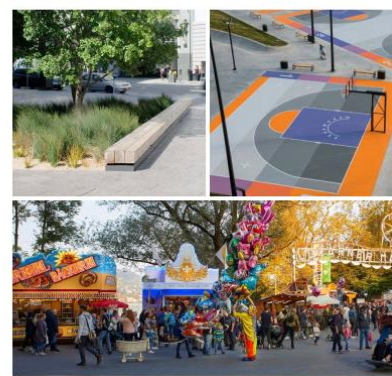


Abbildung 28: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Der Sporthof wird durch das Spielfeld dominiert. Darumherum finden sich ein Blumenrasen beim Kindergarten, Sitzmauern und ein Trinkbrunnen.

5.1.2 Baum- und Flächenbilanz:

In einer Baum- und Flächenbilanz zeigt das städtebauliche Konzept auf, wie sich die Anzahl der Bäume und der Anteil der versiegelten und unversiegelten Flächen im Vergleich zum heutigen Zustand verändern wird.

Zum heutigen Zeitpunkt befinden sich auf dem Areal ca. 98 Bäume. Davon können mit dem vorliegenden Projekt rund 58 Stück erhalten bleiben. Dazu werden ca. 72 Bäume neu gepflanzt. Daraus ergibt sich ein neues Total von etwa 130 Bäumen. Die Flächenbilanz unterteilt das Areal in einen nördlichen und einen südlichen Perimeter. Die Grenze verläuft an den Nordfassaden der Turnhalle und des Schulgebäudes Schulstrasse 33 bzw. nördlich des neuen Birsparks. Der Anteil unversiegelter Flächen steigt im nördlichen Perimeter deutlich von ca. 11 % auf ca. 38 %, während er im Süden von ca. 67 % minim um 3 % zurückgeht. Im Gesamten ergibt sich daraus dennoch eine deutliche Erhöhung der unversiegelten Flächen.



Abbildung 29: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.1.3 Bauliche Veränderungen:

Die vorgesehenen baulichen Veränderungen werden unter Berücksichtigung der folgenden Grundprinzipien geplant. So soll historische Bausubstanz wo vorhanden und sinnvoll erhalten und ertüchtigt werden. Dies trifft auf das erhaltenswerte Gebäude des Arbeiterhauses im Quartierplan und auf die Bestandesbauten der Schule sowie die erhaltenswerten Gebäude im Teilzonenplan (Turnhalle, Museum sowie Gebäude Schulstrasse 25 und 27) zu.

Die Anordnung der Schulräume soll geklärt werden und potenzielles Wachstumspotential aufgezeigt werden.

Die Neubauten werden so angeordnet, dass sie eine räumliche Fassung der Stadt- und Grünräume ermöglichen. Die Nachverdichtung erfolgt sehr massvoll und bringt neuen und vielfältigen Wohnraum in gut erschlossener Zentrumslage.

5.1.4 Erhalt identitätsstiftender Bauten:

Entlang der Schulstrasse werden vier öffentliche historische Bauten und das inventarisierte Arbeiterhaus erhalten. Dadurch kann die Schulstrasse ihre vertraute Anmutung beibehalten. Auf der strassenabgewandten Seite erhalten die beiden Gebäude zwischen Museum und Turnhalle, hier als Lava und Xaver bezeichnet, ein neues Gesicht zum Schulhof. Die Turnhalle öffnet sich zu Schulhof und Birsark.



Abbildung 30: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.1.5 Kirchmattschulhaus Sanierung / Umbau:

Im Rahmen der anstehenden Sanierung entsteht Potenzial für einen attraktiven Kopfbau mit zusätzlichen Schulräumen. In diesem Kopfbau können vier zusätzliche Klassenräume geschaffen werden.

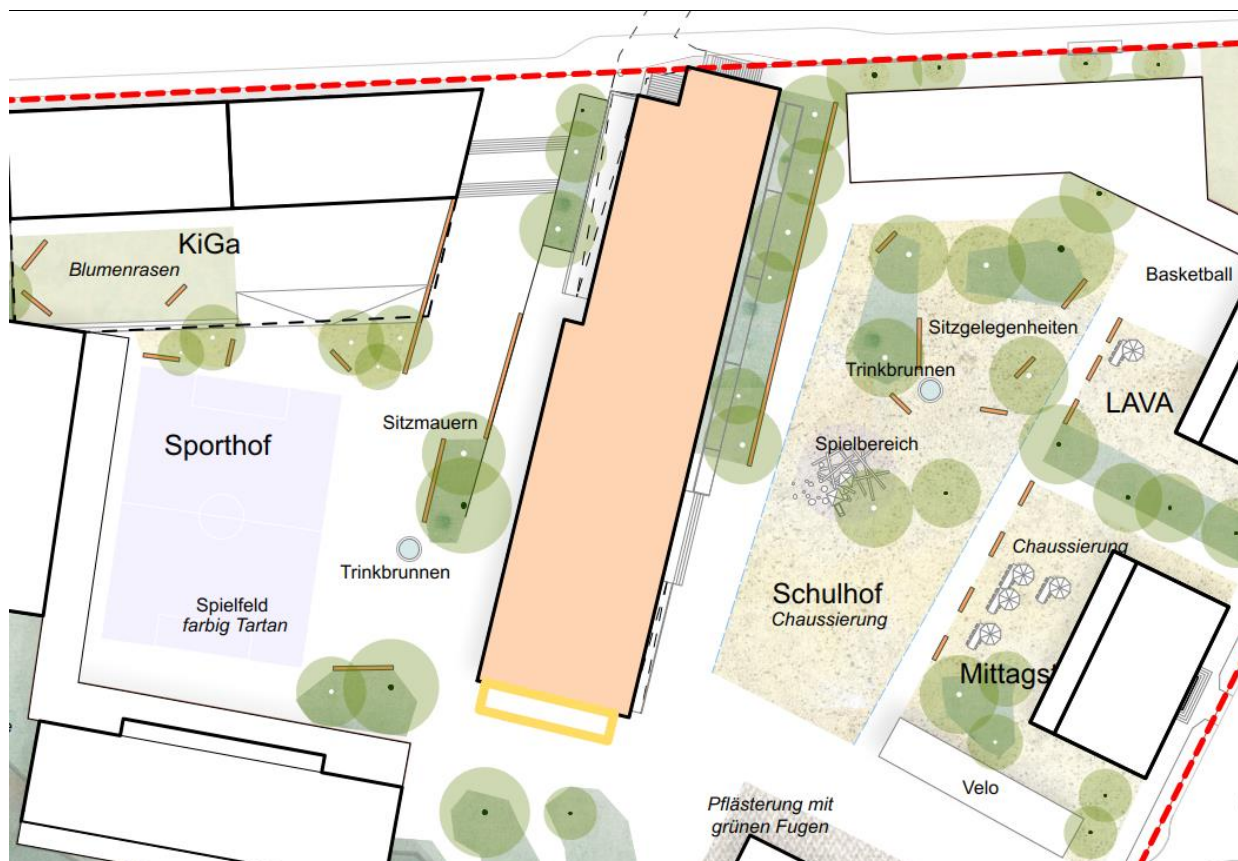


Abbildung 31: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.1.6 Birspark 1 – Erweiterungspotenzial Schule:



Abbildung 32: Schulhaus Birspark 1 - Schulstrasse 33
(Quelle: www.schulen-birsfelden.ch)

Das Schulhaus Birspark 1 befindet sich an der Schulstrasse 33. Die Gebäude des Birspark 1 (Schulhaus und Turn-/Schwimmhalle) bieten Potenzial für zusätzlichen Schulraum durch Aufstockungen. Damit sind auf dem bestehenden Schulareal gesamthaft 10 neue Klassenräume denkbar. Dies entspricht einer Erhöhung der Anzahl Klassenräume um ca. 30%. Aktuell sind ca. 33 Klassen- bzw. Fachräume vorhanden.

Die Südfassade Birspark 1 soll optimiert werden. Weiter soll ein gedeckter Aussenraum für den Sporthof geschaffen werden.



Abbildung 33: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.1.7 Erhalt & Umnutzung Birsark 2:



Abbildung 34: Schulhaus Birsark 2 - Schulstrasse 35
(Quelle: www.schulen-birsfelden.ch)

Ein Wohngebäude wird im gesamten Tagesverlauf genutzt, es schafft eine belebte Atmosphäre und Sicherheitsgefühl in Randstunden im Aussenraum. Vereinsnutzungen können dank separater Zugänglichkeit und baulicher Massnahmen im Umbau (akustische Trennung durch Raum-im-Raum Konstruktionen) auch mit Wohnnutzungen koexistieren.

Die gleiche Baumasse kann aufgrund der Grenzabstände bei Neubau nur unter Reduktion der Fläche für den Birsark erstellt werden. Aussergewöhnliche Raumhöhen und grosszügige Erschliessungsstruktur eignen sich zur Umnutzung.

5.1.8 Entwicklungsgebiete (A, B, C, D)

Vier Entwicklungsgebiete schaffen notwendige Raumkanten und erlauben bauliche Verdichtung. Es entsteht neuer Wohnraum und eine verbesserte Infrastruktur.

Jedes Baufeld wird durch ein Regelwerk beschrieben:

Entwicklungsgebiet A – Am Zentrumsplatz

Das Entwicklungsgebiet A befindet sich am Zentrumsplatz bereits jetzt in einer städtischen und stark verkehrsgeprägten Situation. Daher eignet es sich gut, um Raum für die Nachverdichtung zu bieten. Die Neubauten bilden eine den Zentrumsplatz fassende Raumkante. Die identitätsstiftende und stadtklimatisch wichtige Baumgruppe bleibt erhalten. Die Gebäude werden so gesetzt, dass die feuerpolizeilichen Abstände zu den Bestandsbauten eingehalten werden. Gleichzeitig erfolgt eine Abstimmung mit der Erschliessung der Einstellhalle. Für die Gebäude ist eine Mischnutzung mit Gewerbe / Büro / Wohnen geplant.

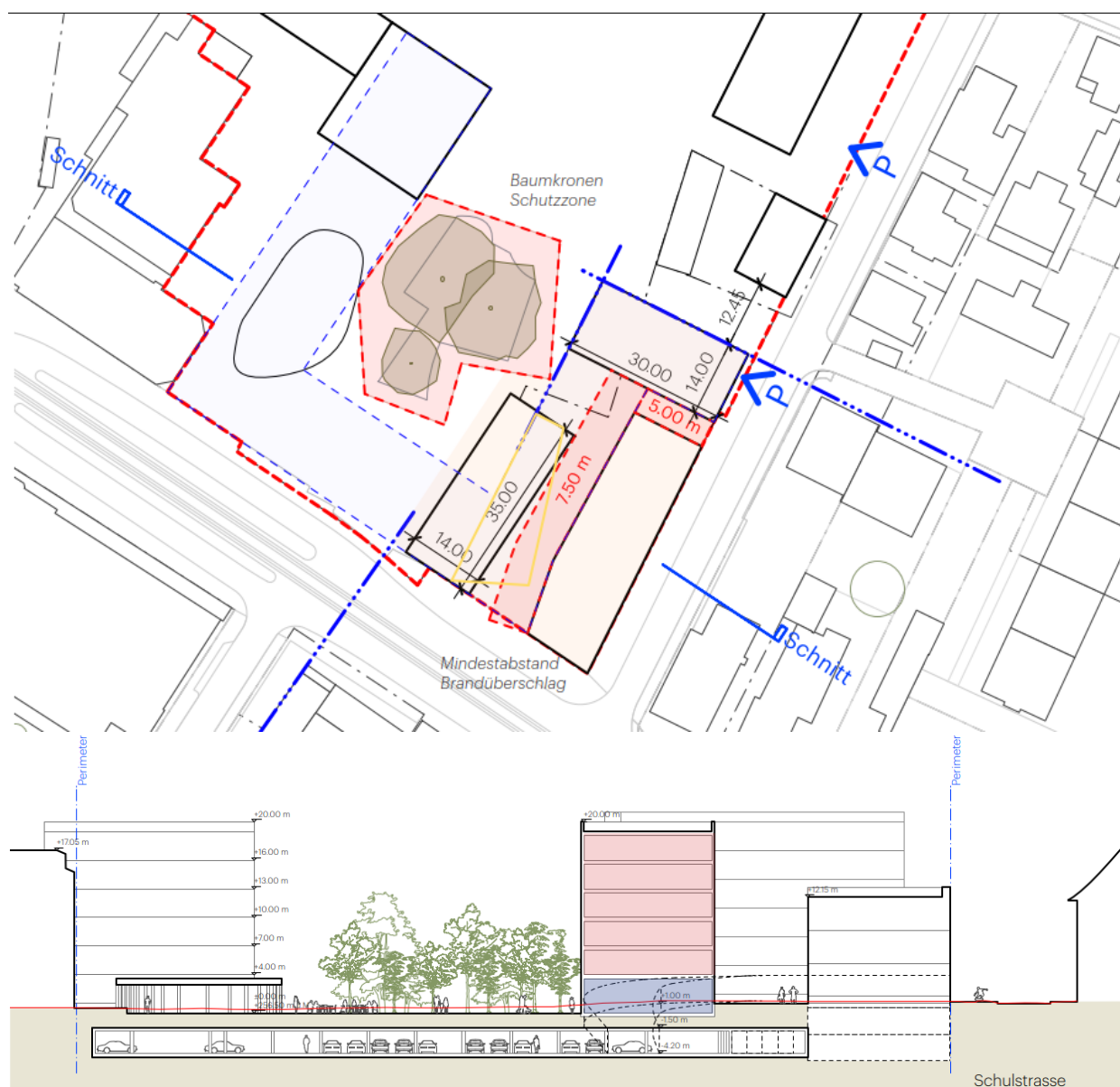


Abbildung 35: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Entwicklungsgebiet B – Birspark 3

Das Entwicklungsgebiet B umfasst die Gebäude westliche des Zentrumsplatzes. Sie gestalten den Übergang vom Platz zum Birspark. Geplant sind öffentliche Erdgeschossflächen für „Idea Store“ (Bibliothek, Fabezia, Ludothek, Kursräume ...). die oberen Geschosse sind für Wohnnutzung vorgesehen.

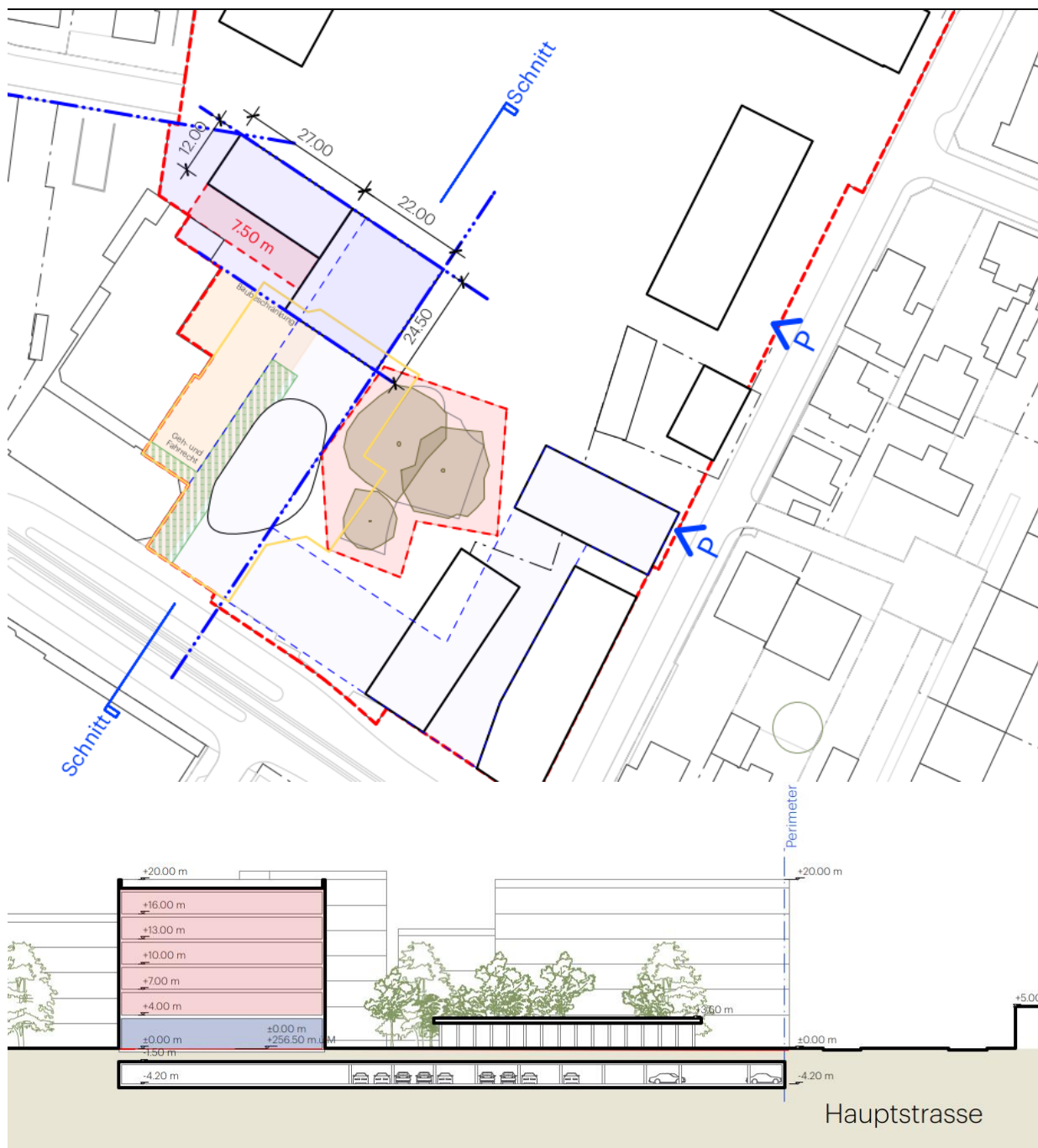


Abbildung 36: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Entwicklungsgebiet C – Schulstrasse 11/13

Das Entwicklungsgebiet C umfasst das Arbeiterhaus und zwei Neubauten. Es begrenzt den Birspark räumlich zur Schulstrasse. Gleichzeitig wird durch neue Wegerechte für eine verbesserte Zugänglichkeit des Birsparkes aus dem Quartier gesorgt. Hauptplanungsziel für das Entwicklungsgebiet ist die Schaffung eines zusätzlichen Wohnungsangebots in hervorragender Wohnlage. Parkseitig sind keine privaten Ausenräume vorgesehen. Die grosse Gebäudetiefe erlaubt entsprechende Grundrisslösungen.

Neben den Wohnnutzungen der Obergeschosse ist im Erdgeschoss auch Arbeiten denkbar.

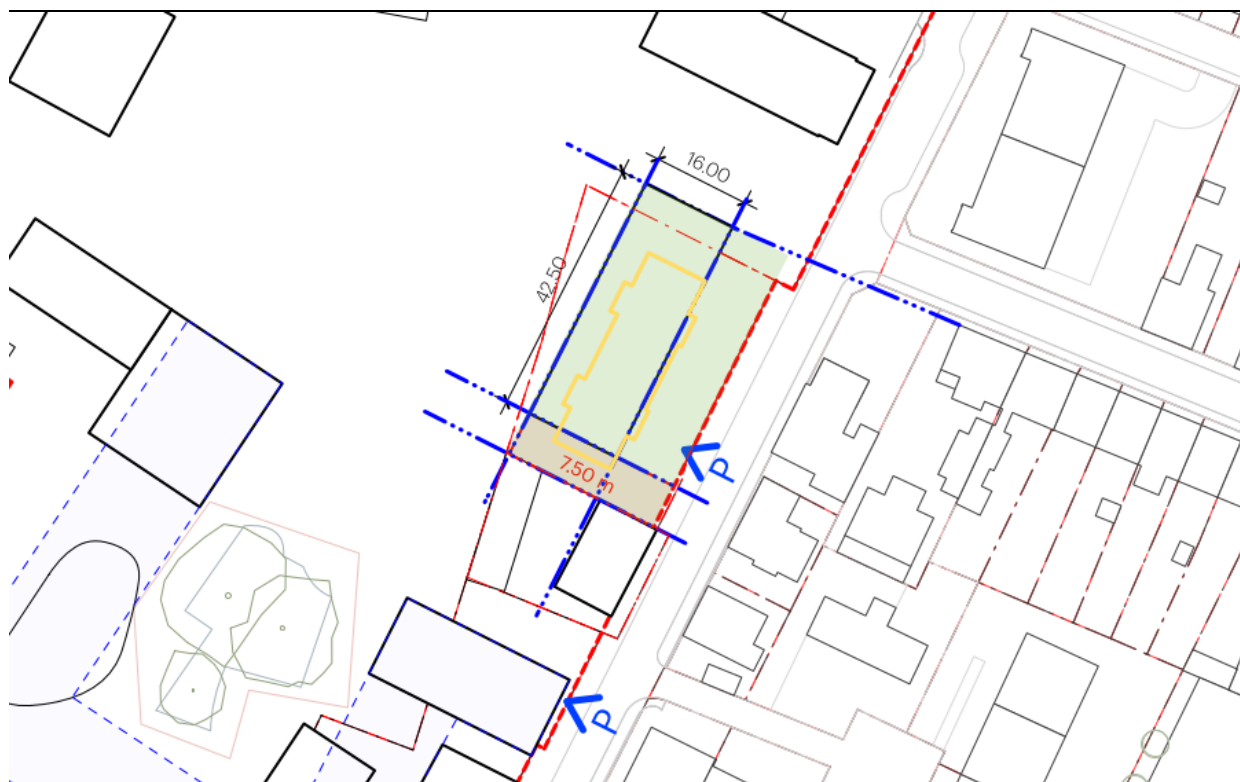


Abbildung 37: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

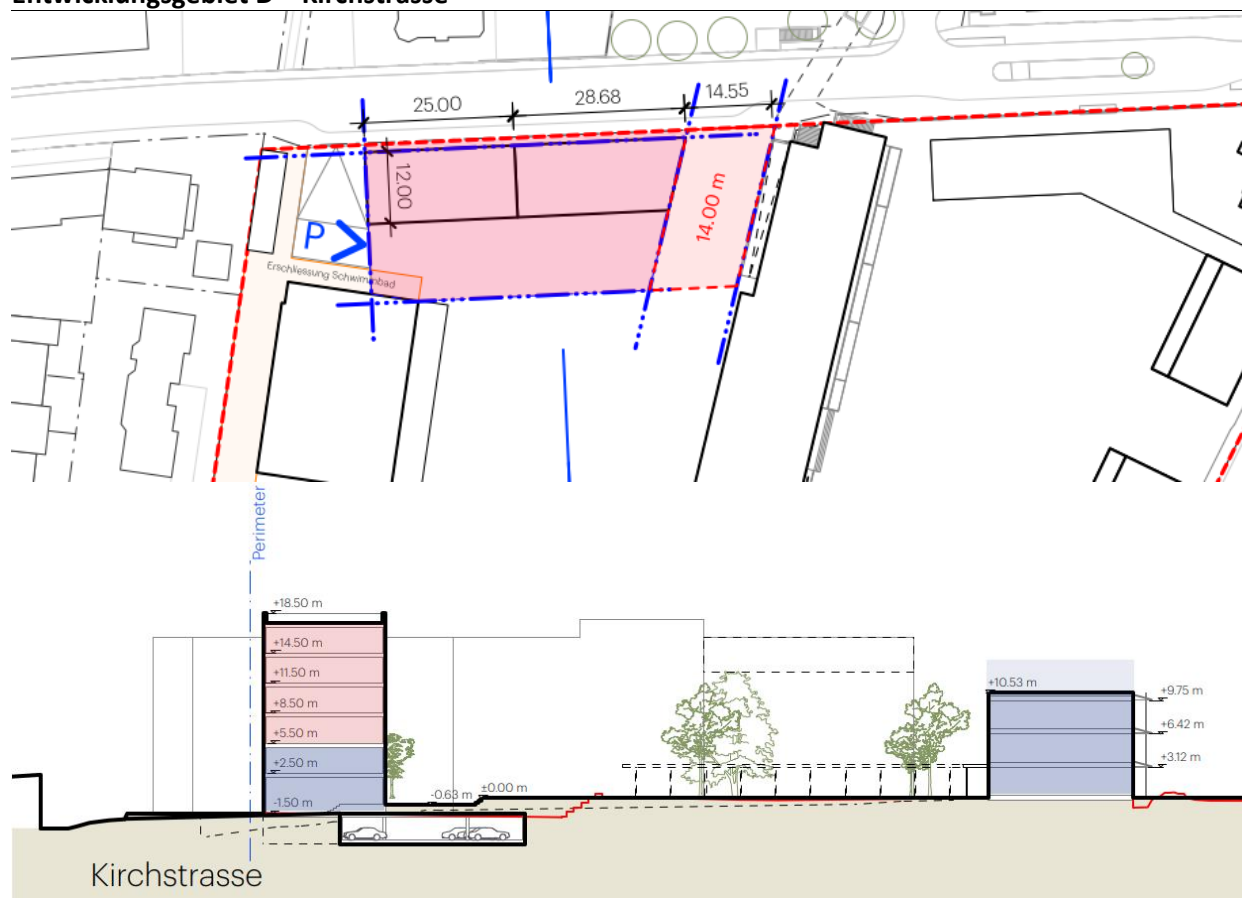
Entwicklungsgebiet D – Kirchstrasse

Abbildung 38: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

Der geplante Baukörper begrenzt den Sporthof zur Kirchstrasse hin. Die Gebäudetiefe ist begrenzt durch die N/S Orientierung, wobei zwischen Gebäude und Sporthof auch Grünflächen für den Kindergarten Raum finden sollen. Das Gebäude schafft ein zusätzliches Wohnungsangebot in hervorragender Wohnlage. Es werden Ersatzflächen für den bisherigen Wohnraum aus dem Kopfbau Kirchmattschulhaus geschaffen. Das Gebäude wird einen neuen Kindergarten enthalten und zusätzlich für Wohnen genutzt werden.

5.1.9 Einstellhallen unterirdisch

Grundprinzip für die Parkierung im Planungsareal (Quartierplan und Teilzonenplan) ist, dass sowohl öffentliche als auch private Parkplätze ausschliesslich unterirdisch angeordnet werden. Das Planungsareal wird drei separate Einstellhallen enthalten.

Die Einstellhalle der Schule ersetzt die heute oberirdisch existierenden Parkplätze entlang der Kirchstrasse. Es sind 11 Parkplätze für die Schule und 24 Parkplätze für das Wohnen vorgesehen. Die Einstellhalle der Schulstrasse 11/13 ist bestehend. Sie umfasst 17 Parkplätze für das Wohnen. Die öffentlichen Parkplätze werden in direkter Verbindung zum Zentrumsplatz/Hauptstrasse im Zentrumsarkhaus untergebracht. Dieses wird zu diesem Zweck erweitert. Es wird 47 öffentliche Parkplätze, 16 Parkplätze für die Gemeindeverwaltung sowie 27 Parkplätze für Wohnen und Gewerbe enthalten.

Die Erstellung des Mobilitätskonzepts verringert den Parkplatzbedarf durch geeignete Massnahmen.

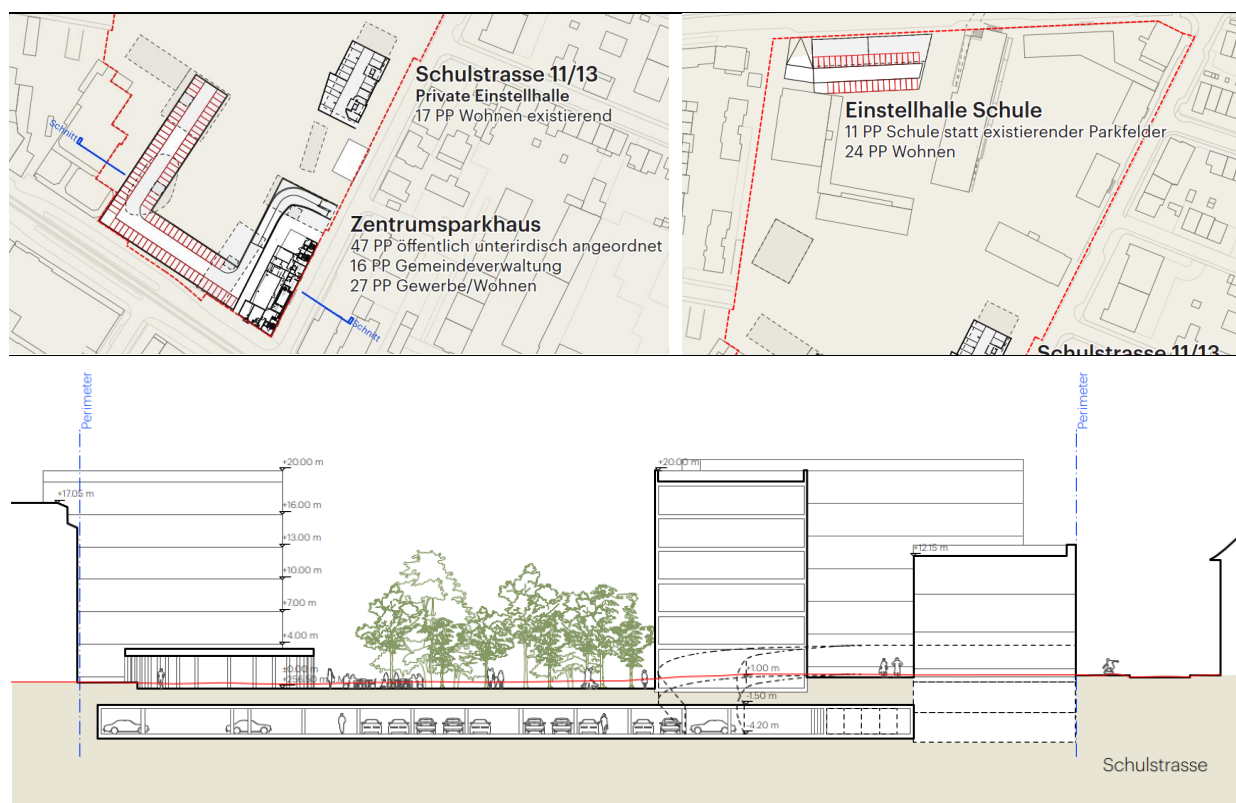


Abbildung 39: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur)

5.2 Planunterlagen

Die Quartierplanung Zentrum und Teilzonenplanung Zentrum besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Zentrum «Situationsplan»
- Quartierplan Zentrum «Schnittpläne und Nutzung»
- Quartierplanreglement Zentrum
- Teilzonenplan Zentrum «Mutationsplan»
- Teilzonenreglement Zentrum
- Mutationsplan Zonenplan Siedlung «Mutation Parzelle Nr. 96 und Nr. 578»
- Planungsbericht (über alle Planungsinstrumente)
- Anhang zum Planungsbericht
 - OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf der Jermann Ingenieure + Geometer AG vom 13. April 2023
 - Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG vom (folgt)
 - Anhang zum Planungsbericht 3: Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht (folgt)
 - Anhang zum Planungsbericht 4: Mitwirkungsbericht (folgt)

Der Quartierplan und der Teilzonenplan mit den dazugehörigen Reglementen bilden das rechtsverbindliche Planungsinstrument und sind Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen. Die Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht sowie der Mitwirkungsbericht bilden den Anhang zum Planungsbericht und haben ebenfalls orientierenden Charakter.

5.3 Perimeter

Der Betrachtungsperimeter umfasst den Teilzonenplan Zentrum sowie die beiden Teilperimeter A und B der Quartierplanung Zentrum.

Perimeter Quartierplanung

Die Quartierplanung umfasst in Teilplan A die Parzellen Nrn. 847, 101, 104 und Teile der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 12'928 m². Teilplan B liegt auf der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 1'798 m².

Perimeter Teilzonenplan

Der Teilzonenplan liegt komplett auf Teilen der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 19'208 m².



Abbildung 40: Syntheseplan mit Perimeter Quartierplanung und Teilzonenplan Zentrum (Westpol LA GmbH | Harry Guggler Studio GmbH | Jermann AG 2023)

5.4 Quartierplan Zentrum

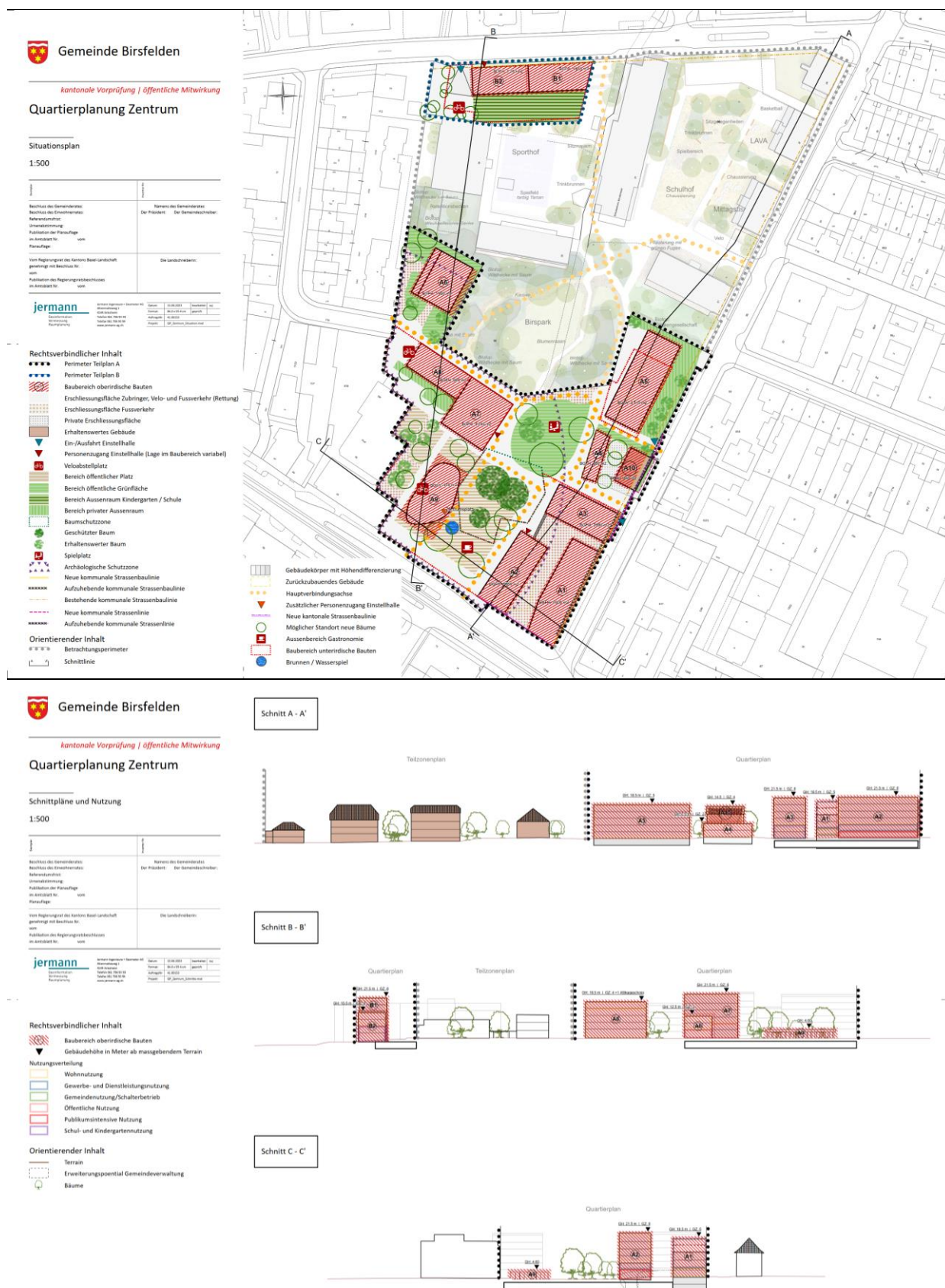


Abbildung 41: Quartierplan Zentrum | oben: Plan «Situationsplan» unten: Plan «Schnittpläne und Nutzung» (Jermann AG 2023)

5.4.1 Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung

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. Die Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung wird durch mehrere Massnahmen gesichert. So ist in einem ersten Schritt die korrekte städtebauliche Einpassung im Quartierplanreglement festgehalten (§ 3 Abs. 1 QR). Weiter behält sich der Gemeinderat ein Mitspracherecht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vor. Drittens ist zur Erarbeitung jedes einzelnen Bauprojekts ein qualifiziertes Planerauswahlverfahren vorzunehmen.

5.4.2 Nutzungsart und Nutzungsmass

Nutzungsart

Für das Quartierplanareal wird die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG festgelegt. Zugelassen sind Wohnnutzung, mässig störende Betriebe sowie der Gemeinde- und Schul- / Kindergartenbetrieb.

In **Teilplan A** wird dadurch ein Wohn- und Gewerbemix möglich, wobei die Gewerbeflächen gemäss dem Quartierplan «Schnittpläne und Nutzung» in den Gebäuden der Baufelder A1, A2 und A3 untergebracht werden. Im Gebäude des Baufelds A1 ist im Erdgeschoss eine publikumsintensive Nutzung vorgesehen, in den Gebäuden der Baufelder A7 und A8 öffentliche Nutzungen. In Baufeld A1 sind für das Erdgeschoss Flächen für die Gemeindenutzung und deren Schalterbetriebe festgelegt. Weitere für die Gemeindeverwaltung benötigte Flächen finden in den Gewerbe- und Dienstleistungsflächen der oberen Geschosse Platz. Mit der Quartierplanung wird für die Gemeindeverwaltung ein Erweiterungspotential von zwei Stockwerken festgelegt.

Der Pavillon in Baufeld A9 hat noch keine festgelegte Nutzung. Der Raum wird für eine der Öffentlichkeit zugänglichen Nutzung vorgesehen. Neben der Unterbringung von Veloabstellplätzen sind Nutzungen möglich, um den öffentlichen Zentrumsplatz zu bespielen.

In **Teilplan B** werden in den Erdgeschossen sowie den 1. OG der Baubereiche B1 und B2 Nutzflächen für den Kindergarten- und Schulbetrieb festgelegt. In den oberen Stockwerken wird Wohnraum geschaffen.

Nutzungsmass

Das Nutzungsmass wird über eine maximal zulässige Bruttogeschossfläche für Hauptbauten (BGFH) pro Baubereich definiert (QR §4). Die Definition der Bruttogeschossfläche der Hauptbauten richtet sich nach § 49 IVHB RBV.

§ 49 IVHB * Berechnung der Ausnützungsziffer

² Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2,30 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2,00 m beträgt;
- Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohngygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2,30 m Raumhöhe);
- Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

³ Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze.

Die maximal zulässige BGFH für die Quartierplanung beträgt 23'330 m². Die BGFH berechnen sich aus dem in Kapitel 5.1 beschriebenen städtebaulichen Konzept, wobei die Zahlen aus dem Konzept auf 10er-Stellen aufgerundet sind. Zusätzlich zu den BGFH im Konzept werden die BGFH der Baubereiche A4, A9 und A10 miteinbezogen. Diese ergeben sich aus den geplanten (A9) oder aus den maximal möglichen (A4 und A10) Grundrissen und der maximal möglichen Geschosszahl. Weiter wird eine Nutzungsreserve von 100 m² addiert.

Tabelle 1 Maximale Gebäudehöhen und maximale Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) pro Baubereich

Baubereich	Gebäudehöhe	Geschosszahl	BGFH
A1	18.5 m	5	3'300 m ²
A2	21.5 m	6	2'950 m ²
A3	21.5 m	6	2'650 m ²
A4	7.5 m	2	360 m ²
A5	18.5 m	5	3'510 m ²
A6	18.5 m	4 + 1 Attika	1'990 m ²
A7	21.5 m	6	3'240 m ²
A8	12.5 m	3	980 m ²
A9	4.6 m	1	450 m ²
A10	14.5 m	4	640 m ²
B1	21.5 m	6	1'950 m ²
B2	15.5 m	4	1'210 m ²
Nutzungsreserve			100 m ²
Summe BGFH			23'330 m²

In der Quartierplanung wird neben der Festlegung der maximal möglichen BGFH pro Baubereich auch die maximale BGFH pro Nutzungsart definiert (Tabelle 2). Die Nutzungsverteilung richtet sich nach den im Quartierplan (Schnittpläne) festgelegten Nutzungsarten. Dies geschieht zur Sicherstellung der rechtlichen Umsetzbarkeit und verkehrlichen Verträglichkeit der Quartierplanung. Indem die parkplatzintensiven Nutzungen klar begrenzt werden, entsteht kein Überbedarf an Parkplätzen. Als einzige Ausnahme wird die Wohnnutzung nicht gedeckelt, da diese am wenigsten Parkplätze benötigt. Durch das Weglassen eines Deckels wird verhindert, dass die Quartierplanung unflexibel Änderungen im Nutzungsmix wird.

Tabelle 2 Maximale Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) pro Nutzungsart

Nutzungsart gemäss Quartierplan «Schnittpläne und Nutzung»	maximale BGFH gemäss Quartierplanreglement
→ Wohnnutzung	frei
→ 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 Kindergartennutzung	1'255 m ²
→ Nutzung Pavillon (Abstellanlage Velos/Mofas, Kultur, Gastronomie)	450 m ²

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 Nutzungsver-schiebung im Grundbuch einzutragen.

5.4.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen

Lage und Grösse der Baubereiche gehen aus dem Quartierplan «Situationsplan» hervor. Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in diesen Baubereichen zulässig. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) frei erfolgen.

Die Baubereiche werden gegenüber der im städtebaulichen Konzept erarbeiteten Kuben mit 1 m Reserve pro Seite festgelegt, um die erwähnte Flexibilität der Bebauung zu ermöglichen. Ausnahmen werden bei denjenigen Gebäudefluchten gemacht, welche auf den öffentlichen Platzbereich ausgerichtet sind oder direkt an der Perimetergrenze liegen. So wird verhindert, dass der hoch gewichtete öffentliche Aussenraum an Fläche verliert.

Balkone und allseitig offene Erschliessungsflächen dürfen die Baubereiche um maximal 1.5 m überragen. Unbewohnte Klein- und Anbauten bis 12 m² Fläche und einer maximalen Gebäudehöhe von 2.5 m (Schöpfe, Unterstände, Velounterstände, Containerstellplätze, Trafohäuschen und dergleichen) sind in den privaten Aussenräumen auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Es gelten die Einpassungskriterien gem. § 3 Quartierplanreglement.

Die maximale **Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe** richten sich nach dem Quartierplan «Schnittpläne und Nutzung». Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Geländer von Dachterrassen dürfen die 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 aufgrund des erhöhten Aufschüttungsmaximums (vgl. Absatz 5.4.9) die Gebäudehöhe ab dem Terrain entlang der Kirchstrasse gemessen. So wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen durch die Aufschüttungen nicht vom städtebaulichen Konzept abweichen.

Betreffend die **Gestaltung der Bauten** gilt, dass die Fassaden aller Bauten und Bauteile so zu wählen und aufeinander abzustimmen sind, dass ein ästhetisch ansprechender und harmonischer Gesamteindruck entsteht. Die Dachoberflächen müssen sich mit Form, Materialisierung und Farbgebung in das Orts- und Landschaftsbild einpassen. 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.

In den Baubereichen A8 und B2 sind begehbare **Dachnutzungen** wie Dachterrassen möglich und in Baubereich A6 kann ein Attikageschoss realisiert werden, welches an der Westfassade um das Mass seiner Höhe zurückversetzt ist.

5.4.4 Abstandsvorschriften

Grenzabstände

Falls mit privatrechtlichen Dienstbarkeiten (Näherbaurechte) nichts Anderes geregelt wird, sind gegenüber Parzellen ausserhalb des Perimeters grundsätzlich die gesetzlichen Grenzabstände gemäss § 90 RBG und § 52 RBV einzuhalten.

Strassenabstände / Baulinien

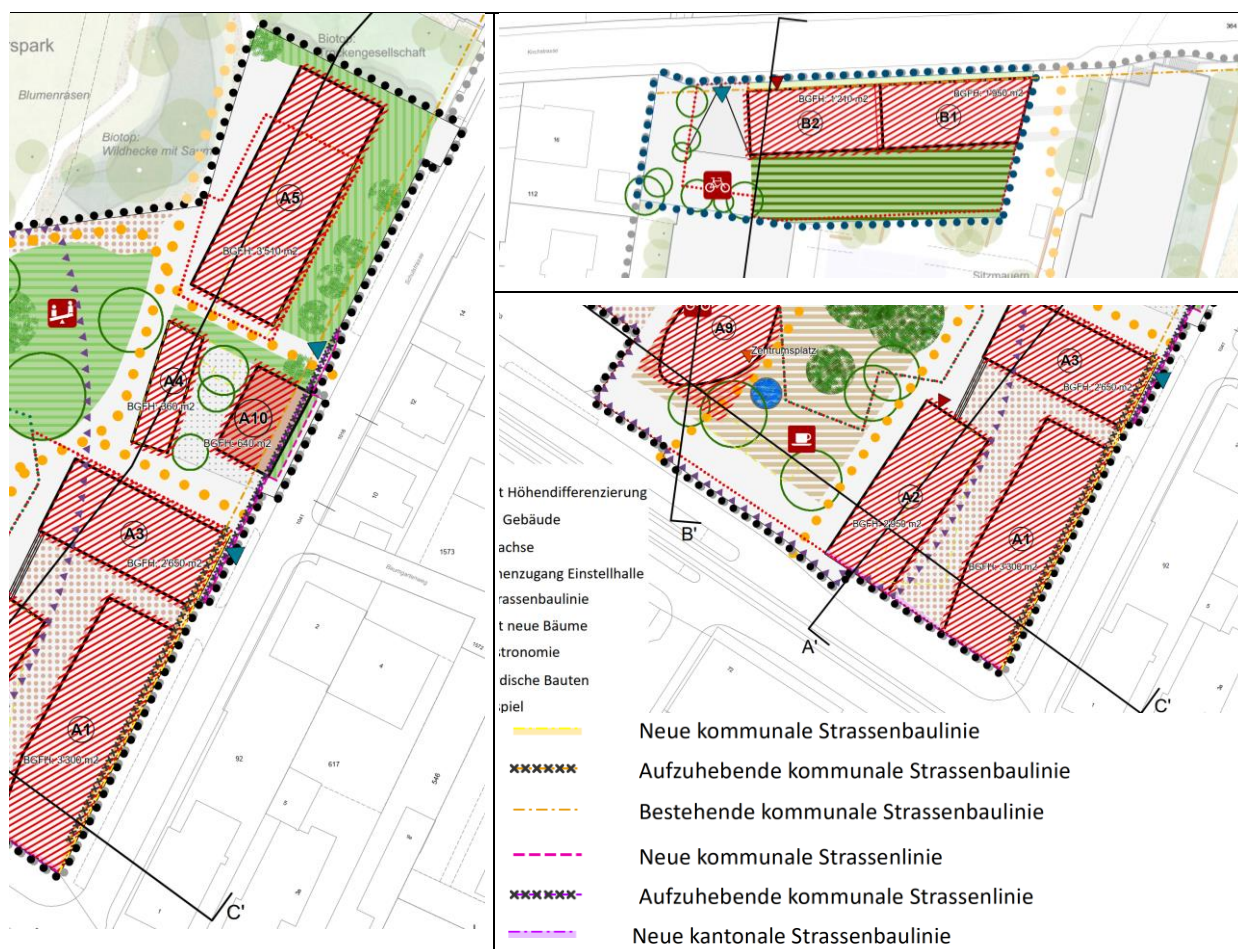


Abbildung 42: Ausschnitt Quartierplan Zentrum: Strassenbaulinien (Jermann AG 2023)

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Im Rahmen der Quartierplanung wird entlang der östlichen Grenzen der Baubereiche A1 und A3 die bestehende kommunalen Strassenbaulinie, welche die bestehende oder geplante Bebauung überlagert, aufgehoben und entlang der bestehenden / geplanten Fassadenflucht der Gebäude neu festgelegt. Zusätzlich wird die bestehende kommunale Strassenlinie, welche den Vorgarten vor dem Baubereich A10 verunmöglichen würde, aufgehoben und entlang der Perimetergrenze bzw. ausserhalb des Vorgartens neu festgelegt. Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG, diejenige der Strassenlinien nach § 98 RBG.

Die restlichen bestehenden kommunalen Strassenbau- und Strassenlinien werden nicht mutiert, da diese mit der Planung nicht im Widerspruch stehen. Das erhaltenswerte Gebäude Schulstrasse 9 überragt die Baulinie, untersteht jedoch der Bestandesgarantie gemäss § 110 RBG.

Entlang der Kantonsstrasse wird die Festlegung einer kantonalen Strassenbaulinie vorgeschlagen und orientierend im Quartierplan dargestellt. Die Strassenbaulinie widerspricht der aktuell laufenden Kantonsstrassenplanung nicht (vgl. Kapitel 4.22).

Der Sachverhalt wird während der Mitwirkung / der kantonalen Vorprüfung mit dem TBA abgeklärt.

5.4.5 Erhaltenswertes Gebäude

Das 1864 erbaute Arbeiterhaus ist im Bauinventar Basel-Landschaft als kantonal zu schützen bewertet (vgl. Kapitel 0). Das Quartierplanreglement legt fest, dass das Gebäude in der Substanz grundsätzlich zu erhalten und vor Zerfall zu bewahren ist. Das Gebäude 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 wohngyienischen 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 den Baubereich A10, welcher hinter der bestehenden Strassenbaulinie liegt, ist eine maximale BGFH von 640 m² und maximal 4 Geschosse festgelegt. Die maximale Nutzfläche würde bei einem Ersatzneubau leicht geringer ausfallen. Dies beruht darauf, dass das Gebäude durch einen Abbruch seine historisch gewonnene, nach vorne versetzte, Sonderstellung verliert. Ein Neubau hat sich dem Strassenbild und dem städtebaulichen Konzept unterzuordnen.

Zusätzlich ist für die Beurteilung, ob ein Abbruch oder Teilabbruch zulässig ist, der Baubewilligungsbehörde zwingend ein Fachgutachten vorzulegen, welches eine Abwägung zur Bautechnik, Wohnhygiene und Wirtschaftlichkeit zu enthalten hat.



Abbildung 43: Erhaltenswertes Gebäude Schulstrasse 9 (architekturbasel.ch)

5.4.6 Archäologische Schutzzone

Im Bereich der im Quartierplan festgelegten «archäologischen Schutzzone» werden archäologische Spuren erwartet bzw. vermutet. Bodeneingriffe aller Art dürfen nur in Absprache mit der Archäologie Basel-Land vorgenommen werden und bedürfen einer Bewilligung.

5.4.7 Unterirdische Bauten und Anlagen

Die Definition eines Untergeschosses richtet sich nach § 52g IVHB RBV.

§ 52g IVHB * Untergeschosse

¹ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhen je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.^[36]

² Untergeschosse dürfen, sofern die Gemeinde nichts anderes vorsieht, in Hanglage maximal 1,20 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende, respektive über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.

³ Soweit die Gemeinde nichts anderes vorsieht, darf die Länge einer Abgrabung insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gesamtlänge der projizierten Fassadenlinie betragen und maximal 1 m tief sein.

Untergeschosse dürfen innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan erstellt werden. Dementsprechend ist die maximale Grundfläche vorgegeben.

Unterirdische Autoeinstellhallen und Abstellanlagen für Velo / Mofa dürfen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und den Vorgaben zur Parkierung 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.

Für die unterirdischen Bauteile wird im Quartierplanreglement die Kote von 250 m. ü. M. festgelegt. Unterirdische Bauteile dürfen die Kote nicht unterschreiten. Somit ist sichergestellt, dass alle unterirdischen Bauteile über dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (vgl. Kapitel 4.14).

5.4.8 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das **städtebauliche Konzept im Syntheseplan** der Westpol LA GmbH und der Harry Gugger Studio GmbH zu beachten. Die rechtsverbindlichen Inhalte im Quartierplan zeigen schematisch die Funktionalität des Aussenraums auf und definieren allgemeine Gestaltungs- und Pfliegerichtlinien. Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Das Anpflanzen von Neophyten ist explizit nicht zulässig. In Anbetracht der Klimaerwärmung ist die Begrünung möglichst so anzulegen, dass sie zu einer ausreichenden Kühlung und Beschattung des Ortes beitragen. Von der im Plan dargestellten Lage bzw. Abgrenzung kann in geringem Mass abgewichen werden, wodurch eine gewisse Flexibilität im Rahmen des Baugesuchsverfahrens besteht. Zur Gewährleistung einer qualitativ hochwertigen Planung und Umsetzung der Aussenraumgestaltung ist vor dem Baugesuchsverfahren ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Die Umsetzung dieser Umgebungsgestaltung wird vom Gemeinderat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beurteilt. Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Teilzonenplans Zentrum abzustimmen und als Teilstück des Freiraum-Korridors Rhein – Birs zu verstehen.

Insgesamt wird durch die Planungsvorschriften ein mindest-**Baumbestand** von 130 garantiert. Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 35 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern, wobei drei Bäume als geschützt und 15 weitere als erhaltenswert festgelegt sind. Diese Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Sollte ein solcher Baum alters- oder krankheitshalber gefällt werden müssen, hat die Ersatzpflanzung bei den geschützten Bäumen mit einem gleichartigen Baum am selben Ort zu erfolgen. Erhaltenswerten Bäume müssen gleichartig innerhalb des QP-Perimeters ersetzt werden. Bei der Erstellung von unterirdischen Bauten muss eine genügend mächtige Substratschicht garantiert werden, damit die Bäume gesund wachsen können. Im Bereich der drei geschützten Bäume sind weder Hochbauten noch unterirdische Bauten zulässig (Baumschutzzone).

Erschliessungsflächen innerhalb der Baumschutzzone sind so anzulegen, dass sie die Bäume und deren Wurzelwerk nicht beeinträchtigen. Im Teilzonenplan wird zusätzlich ein Bestand von 95 Bäumen sichergestellt.

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.

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.

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.

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.

Die Gemeinde Birsfelden verlangt zur Beurteilung der Umgebungsgestaltung einen **Umgebungsplan**, welcher zusammen mit den Baugesuchen der umgebenden Bauten einzureichen ist. 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.

5.4.9 Terrain

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 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 geforderten Mindestüberdeckung über unterirdischen Bauten für Baumstandorte angepasst. Abgrabungen dürfen nicht mehr als 2.0 m gegenüber dem natürlichen, ursprünglichen Geländeverlauf betragen.

5.4.10 Erschliessung und Parkierung

Die Areal-Erschliessung wird im *Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG* genauer behandelt. Die folgenden Aussagen stützen sich auf dieses im Anhang befindliche Dokument.

Verkehr im Quartierplanperimeter

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 legt der Quartierplan **Erschliessungsflächen nur für den Fussverkehr** fest. Der motorisierte Verkehr ist allgemein lediglich im Rahmen des Zubringerverkehrs gestattet. **Notfallzufahrten** sind in allen Bereichen zu gewährleisten. Alle obengenannten Erschliessungsflächen dürfen im Notfall im hierfür notwendigen Mass von Rettungsfahrzeugen benützt werden.

Die **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.

Parkierung

Folgt mit überarbeitetem Verkehrsgutachten

Mobilitätsmassnahmen

Folgt mit überarbeitetem Verkehrsgutachten

Leistungsfähigkeit des Strassennetzes

Der Nachweis der genügenden Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist im Verkehrsgutachten behandelt. Folgt mit überarbeitetem Verkehrsgutachten

5.4.11 Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung

Die Themenbereiche nachhaltiges Bauen, Energienutzung und -versorgung werden in erster Linie über den Nachhaltigkeitsstandard definiert und kontrolliert. Entsprechend sind im Quartierplanreglement wenige Vorschriften zu diesen Themen festgelegt.

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. Bei den Bestandesbauten kann hiervon abgesehen werden, da die Einhaltung der hochstehenden Anforderungen aufgrund der baulichen Situation nicht garantiert ist.

5.4.12 Lärmschutz und behindertengerechte Bauweise

Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986. Die behindertengerechte Bauweise richtet sich nach § 108 RBG.

5.4.13 Realisierung, Quartierplanvertrag

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer resp. die Berechtigten räumen sich im Rahmen des Quartierplanvertrags gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute ein.

Eine allfällige Parzellierung des Areals und die Abgabe von Parzellen im Baurecht sind zulässig, sofern die Realisierung der Quartierplanung gewährleistet bleibt. Die Parzellierung und Baurechtsvergabe wird nach Genehmigung der Quartierplanung vorgenommen.

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 abgestimmte architektonische Erscheinung zu achten.

5.5 Teilzonenplan Zentrum

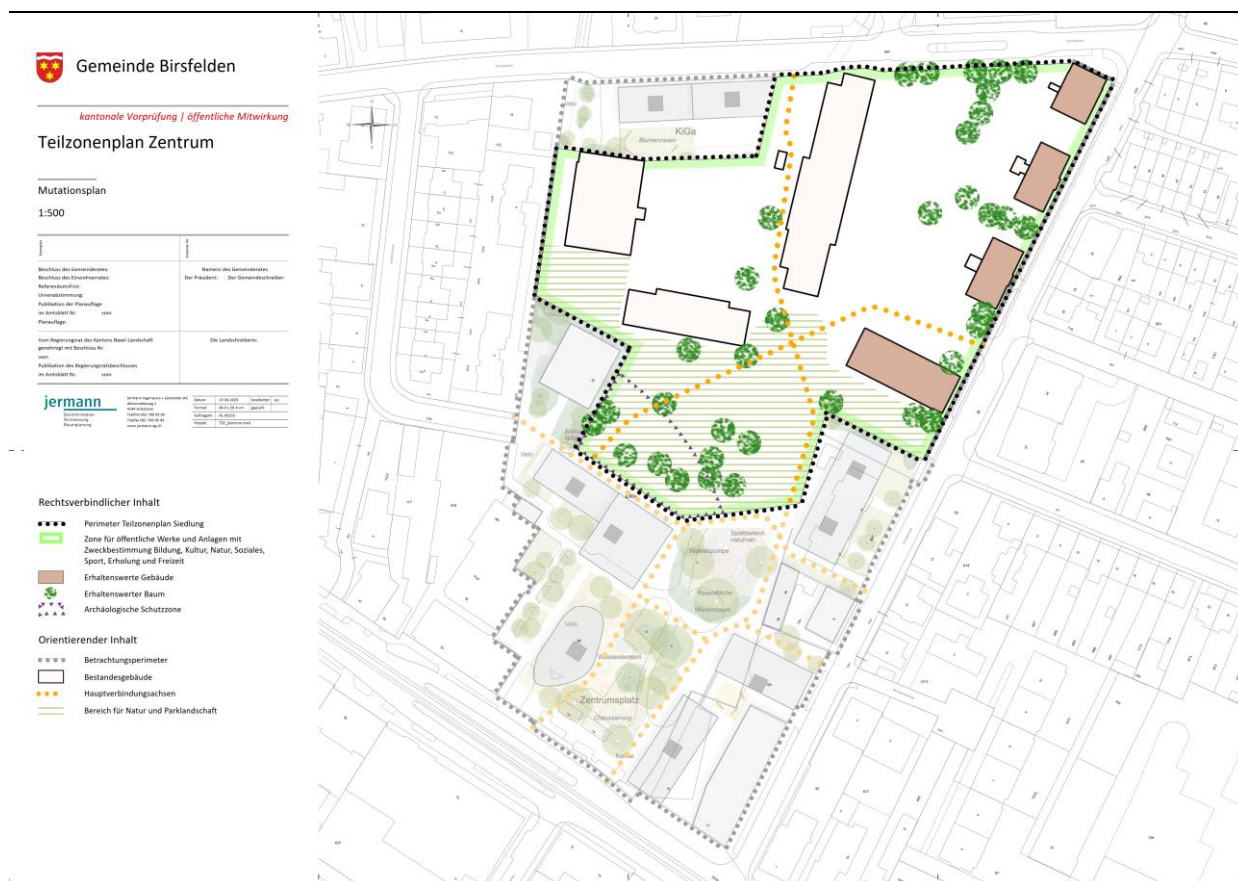


Abbildung 44: Teilzonenplan Zentrum (Jermann AG 2023)

5.5.1 Nutzungsart

Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans gilt weiterhin die Zone für öffentliche Werke und Anlagen. Die Nutzung bleibt die gleiche, wobei die Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» an die diversen Nutzungsgruppen angepasst wird. Der Nachweis, dass die Verringerung der OeWA Fläche dem Bedarf der Gemeinde entspricht, wird im Anhang befindlichen Bericht «OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf» erbracht.

5.5.2 Gestaltung der Bauten

Die Bauweise richtet sich generell nach der Funktion der Anlage, wobei sie wo sinnvoll als städtebauliche Einheit auszubilden und mit der Bebauung der Quartierplanung Zentrum abzustimmen ist. Auf die erhaltenswerten Gebäude entlang der Schulstrasse ist Rücksicht zu nehmen.

5.5.3 Erhaltenswertes Gebäude

Die 1910 erbaute Turnhalle (Schulstrasse 21) ist im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kommunal zu schützen bewertet (vgl. Kapitel 0). Die historischen Gebäude Schulstrasse 25 (Schulhaus, erbaut 1892), 27 (Jugendzentrum, erbaut 1915) und 29 (Ortsmuseum, erbaut 1915) heben keinen Eintrag im BIB, sind jedoch stark identitätsstiftend.

Die Gebäude sind gemäss Teilzonenreglement in deren Substanz grundsätzlich zu erhalten, vor Zerfall zu bewahren und dürfen nicht abgebrochen werden. Bauliche Massnahmen und Veränderungen sowie Erweiterungen sind unter Berücksichtigung der Substanz und der Struktur zulässig und haben mit aller Sorgfalt zu erfolgen.

Falls die Erhaltung der Gebäude aus bautechnischen Gründen nicht sinnvoll und aus objektiv wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar ist, so können diese Gebäude oder Teile davon abgebrochen und 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.

Für allfällige Ersatz-Neubauten sind Situierung, Gebäudeabmessung, Geschosshöhe, Firstrichtung und Dachgestaltung des ursprünglichen Gebäudes richtungsweisend. Die wichtigsten Stilelemente sind wieder anzuwenden. Dasselbe gilt für Umbauten und Renovationen.

5.5.4 Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes

Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das städtebauliche Konzept im Synthesepan (Anhang 1) zu beachten. Die Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen des Quartierplans Zentrum abzustimmen.

Innerhalb des Teilzonenplans müssen mindestens 95 **Bäume** stehen, was mit den 35 Bäumen des Quartierplans auf dem Gesamtareal eine Mindestanzahl von 130 Bäumen ergibt. Im Teilzonenplan sind 35 erhaltenswerte Bäume festgelegt, welche grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen sind. Allfällige Ersatzpflanzungen sind ebenfalls mit einem gleichwertigen Baum innerhalb des Teilzonenplans zu auszuführen. Zusätzlich zu den erhaltenswerten Bäumen ist ein Bestand von mindestens 60 hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu erhalten resp. neu zu pflanzen und zu pflegen.

5.5.5 Archäologische Schutzzone

Die archäologische Schutzzone «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber» kennzeichnet Fundstellen von Siedlungsresten früherer Kulturen. An diesen Stellen sind weitere Funde zu erwarten. Im Bereich dieser Schutzzone ist vor jeglichen Grabarbeiten die Abteilung Archäologie des Amtes für Kultur zu informieren.

5.5.6 Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)

Im Teilzonenplanperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

5.6 Bereinigung Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nr. 96 und 578

Der Perimeter der Quartierplanung Zentrum verläuft auf der Parzellengrenze der Parzelle Nr. 578. Die heutige Zoneneinteilung verläuft hingegen gerade von Nord nach Süd, wodurch die genannte Parzelle teilweise in der OeWA anstatt der Wohn- und Geschäftszone liegt. Nach Genehmigung der Quartierplanvorschriften würden zwei kleine Teilflächen der Parzelle Nr. 578 in der OeWA-Zone bleiben. Durch die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung werden diese Flächen der jeweils angrenzenden Wohn- und Geschäftszone zugewiesen.



Abbildung 45: Mutation OeWA zu WG Zone (Jermann AG 2023)

Die Parzelle Nr. 96 ist komplett der OeWA Zone zugewiesen. Da die Perimetergrenze des Teilzonenplans Zentrum entlang der Schulstrasse nicht auf der Parzellengrenze verläuft, würde nach Genehmigung des Teilzonenplans ein schmaler Streifen zwischen Teilzonenplan und Strassenfläche im Zonenplan Siedlung in der OeWA-Zone verbleiben. Durch die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung wird diese Fläche der Strassenfläche für Strassen innerhalb ZPS zugewiesen.

6 Interessenermittlung

6.1 Interessen und Absichten der Gemeinde

Die Gemeinde Birsfelden ist eine der urbansten Gemeinden im Kanton Basel-Landschaft. Die rund 10'500 Einwohnerinnen und Einwohner profitieren von einer guten Infrastruktur und gut zugänglichen Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung. Als Zentrum der Gemeinde Birsfelden kommt dem Planungsgebiet hinsichtlich der baulichen jedoch auch der freiräumlichen Siedlungsentwicklung eine grosse Bedeutung bei. Das Areal bietet sich durch die zentrale Lage innerhalb der Gemeinde sowie der Nähe zu Basel und dem Rhein optimal an, die bestehende öffentliche Nutzung (Gemeindeverwaltung, Schule, Museum etc.) durch attraktiven Wohnraum und publikumsnahe Dienstleistungsangebote zu ergänzen. Mit dem Erhalt und der Weiterentwicklung der Grünflächen wird der öffentliche Begegnungs- und Erholungsraum erheblich aufgewertet. Das Schulareal Kirchmatt / Birsark, welches in der OeWA Zone verbleibt, kann entsprechend der Funktionalität und des variierenden Schulraumbedarfs weiterentwickelt werden.

Das Gebiet ist dank seiner Lage optimal für eine verdichtete Bauweise geeignet. Es ist ein Anliegen der Gemeinde, dass die Zentrumsplanung mit guter Qualität der Wohnüberbauung und des Aussenraums im Sinne der Nachhaltigkeit umgesetzt wird. Die Überbauung soll die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Nachbarschaft berücksichtigen und sich städtebaulich in das Quartier integrieren.

6.2 Interessen der Bevölkerung und der AnwohnerInnen

Aufgrund der Funktion des Gebiets Zentrum als zentraler Ort in der Gemeinde und der dort angesiedelten Kindergarten- und Schulnutzung, besteht ein sehr hohes öffentliches Interesse an der Entwicklung. Das Projekt wurde in einem aussergewöhnlich partizipativen Prozess zusammen mit verschiedenen Interessensgruppen und der Schule ausgearbeitet (vgl. Kapitel 1 und 5.1).

Ein zentrales Anliegen der Bevölkerung ist die Erhaltung der Identität und des Charakters des Areals, bei der die weitläufigen Grünflächen, die historischen Gebäude entlang der Schulstrasse sowie die Funktion als Schulstandort als wichtige Aspekte hervorgehoben werden. Die aktuelle Arealentwicklung geht im Vergleich mit der an der Urne gescheiterten Quartierplanung, sehr stark auf die Interessen der Bevölkerung an der Herabsetzung der Bebauungsdichte, der Gestaltung von grosszügigen Grünflächen, der Erhaltung und Weiterentwicklung der Schul-Aussenräumen sowie dem Erhalt der fünf historischen Gebäude entlang der Schulstrasse ein.

Weiter sichern die Quartierplanvorschriften eine hohe architektonische und landschaftsarchitektonische Qualität. Das Areal wird möglichst autoarm geplant, wodurch die künftige Verkehrsbelastung im Verhältnis zum bestehenden Verkehr – und damit einhergehend die Lärmbelastung für die umliegenden Parzellen – nicht wesentlich erhöht wird.

6.3 Übergeordnete Interessen

6.3.1 Eignung für eine Quartierplanung

Das Areal ist hervorragend an den ÖV angebunden, die Infrastrukturen des täglichen Bedarfs sind nahezu optimal zu Fuss erreichbar. Es handelt sich somit um einen Standort mit Potenzial für eine verdichtete Bauweise. Zusätzlich ist das Gebiet im Kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet (gemäss Objektblatt S 2.2) festgelegt.

6.3.2 Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind.

Die Überbauung bietet einen guten Mix aus Wohn- und publikumsnahen Dienstleistungsnutzung an zentralster Lage. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist optimal.

Grundsatz Siedlung a^{bis}:

Es sollen Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen werden.

Unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des Gebiets für die Birsfelder Bevölkerung, wird mit der Quartierplanung eine angemessene Verdichtung erreicht. Sie gewährleistet die Erhaltung und Weiterentwicklung der grossen öffentlichen Grünflächen sowie die Weiterentwicklung der Flächen für Dienstleistungen bei einer gleichzeitigen Realisierung neuen attraktiven Wohnraums.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Durch die Quartierplanung gehen keine bestehenden Rad- oder Fusswege verloren. Die Durchwegung wird durch die Planung stark verbessert und aufgewertet.

Grundsatz Siedlung d:

Es sollen günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein.

Das Areal liegt in einem urbanen Umfeld im Zentrum der Gemeinde Birsfelden in unmittelbarer Nachbarschaft zur Stadt Basel. Es bestehen bereits gute Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe sowie weitere Infrastrukturen des täglichen Bedarfs. Die bestehenden öffentlichen und privaten Angebote auf dem Areal sollen weitgehend erhalten werden. Die zur Verfügung stehende Infrastruktur und die Aussenräume werden jedoch stark aufgewertet.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

In der Planung wird ein hohes Gewicht auf die Entwicklung des Zentrums mit einem attraktiven und ökologisch wertvollen Aussenraum gelegt.

6.4 Fazit Interessenabwägung

Das Vorhaben liegt im Interesse der Gemeinde, der Bevölkerung und der Grundeigentümerschaft. Den raumplanerischen Grundsätzen wird Rechnung getragen, da mit dem Projekt die Siedlungsentwicklung nach innen gefördert und u.a. neuer attraktiver Wohn- und Geschäftsraum an für Birsfelden zentraler Lage ermöglicht wird.

Die Planung steht nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren. Grössere Interessenskonflikte sind keine bekannt, so dass eine detaillierte Interessensabwägung hinfällig ist.

7 Planungsverfahren

7.1 Arealbaukommission

Das Projekt wurde am 16.03.2023 bei der kantonalen Arealbaukommission, in Anwesenheit der kantonalen Denkmalpflege (DHK), präsentiert. Das Protokoll erhielt die Gemeinde mit Schreiben vom 04.04.2023 bzw. das der DHK mit Schreiben vom 28.03.2023. Untenstehend befinden sich die Erwägungen der kantonalen Arealbaukommission sowie die jeweilige Erläuterung, wie auf die Anliegen eingegangen wurde:

Erwägung Die städtebauliche Herleitung und die Ausbildung der vier verschiedenen Freiräume (Zentrumsplatz, Birspark, Schulhof, Sporthof) ist schlüssig und nachvollziehbar. Gegenüber dem stringenten Vorgängerprojekt sind die städtebaulichen und freiräumlichen Eingriffe aus der unmittelbaren Situation abgeleitet und folgen keinem übergeordneten Entwurfsgedanken. Ob es eine solche übergeordnete Konzeption braucht und in welcher Tiefe wird innerhalb der ABK kontrovers diskutiert. Die Empfehlung an die Gemeinde und die Projektverfasser ist, sich mit diesem Thema nochmals auseinanderzusetzen, insbesondere mit der übergeordneten Verbindung Birs-Rhein.

Stellungnahme Die Aussagen zum Aussenraum sind weniger stringent als noch im Vorgänger-Projekt, in welchem das architektonische Konzept stark determiniert war. Der übergeordnete Entwurfsgedanke ist im städtebaulichen Konzept jedoch klar vorhanden und wird im Syntheseplan, welcher als Anhang Bestandteil des Quartierplanreglements sowie des Teilzonenplanreglements ist, zusammengefasst. Die der ABK präsentierte Herleitung findet sich in Kapitel 5.1 des Planungsberichts.

Der Syntheseplan lässt gegenüber dem Vorgänger-Projekt grössere Spielräume bei der Detailgestaltung, welche auf Basis des Konzepts im weiteren Verlauf der Planung ausformuliert wird. Die wesentlichen Qualitätsmerkmale sowie die Qualitätssicherung sind jedoch im Konzept bzw. in den Reglementen der beiden Planungsinstrumente festgeschrieben – das eigentliche Freiraumkonzept wird erst dann erarbeitet (siehe folgende Stellungnahme) und anschliessend ohne weiteres Planungsverfahren umgesetzt.

Die qualitative Aufwertung der gut durchwegten Grünachse in Nord-Südrichtung gründet u.a. im Umsetzungswille des genannten Freiraum-Korridors Rhein – Birs. Diese Abhängigkeit wird im Quartierplanreglement ausdrücklich erwähnt.

Erwägung Der Qualitätssicherung bei der Gestaltung der Freiräume kommt eine zentrale Bedeutung zu. Die ABK empfiehlt der Gemeinde zum weiteren Gestaltungsprozess und zur Frage der Qualitätssicherung die notwendigen Vorkehrungen zu treffen.

Stellungnahme Dem weiteren Gestaltungsprozess wird das städtebauliche Konzept zu Grunde gelegt. Diese Abhängigkeit wird in den Quartierplan- sowie in den Teilzonenplanvorschriften festgeschrieben. In den Quartierplanvorschriften wird zusätzlich die

Pflicht für ein qualitätssicherndes Verfahren bei der Aussenraumgestaltung (die Erarbeitung eines eigentlichen Freiraumkonzepts) und die Pflicht zur Eingabe von Umgebungsplänen im Baugesuchsverfahren festgelegt.

Erwägung Die überarbeitete Zentrumsplanung schenkt dem Bestand und dem Thema Weiterbauen eine wesentliche grössere Aufmerksamkeit. Die ABK unterstützt diesen Ansatz und empfiehlt diesen auch bei den beiden Baufeldern C und D anzuwenden.

Stellungnahme Die Erwägung kann nicht vollständig nachvollzogen werden. In Baufeld D gibt es kein Vorgängerbau, welcher weitergebaut werden kann.

In Baufeld C werden der Erhalt und die Weiterentwicklung im Bestand einem Ersatzneubau vorgezogen.

Erwägung Das Neubauvolumen (Baufeld C) an der Schulstrasse ist im Kontext zu den übrigen Bauten an der Schulstrasse unklar. Eine Stellung des Ersatzneubaus direkt an der Strasse ist zu prüfen. Zum Bestandesbau «Arbeiterhaus» Schulstrasse 9 verweisen wir auf die Stellungnahme der DHK.

Stellungnahme der DHK

A) Das Arbeiterhaus, Schulstrasse 9 (Bj. 1864), ist im Bauinventar des Kanton Basel- Landschaft (BIB) als kantonal zu schützendes Objekt eingetragen. Es ist das letzte noch erhaltene Arbeiterhaus des Typus Mietskaserne aus dem 19. Jh. Neben seinem hohen Seltenheitswert fällt dem Gebäude grosse baukünstlerische und sozialgeschichtliche Bedeutung zu. Im Quartierplanentwurf sind Wohnhaus und Garage bereits mit der Signatur eines Neubaus versehen. Die DHK wünscht die ersatzlose Entnahme beider Signaturen.

Sie empfindet es als Widerspruch, dem Baudenkmal «Arbeiterhaus», dessen Schutzwert im Rahmen des QP-Verfahrens gerade erst festgeschrieben wird, nur schon die Eventualität seines Ersatzneubaus einzuräumen. Dies ist dem Erhalt des Baudenkmals in keiner Weise förderlich. Sollte sich eines Tages die Frage des Neubaus stellen, so hat diese im Rahmen der Regelbauweise und geltenden Bauordnung zu erfolgen. Der entsprechende Passus im Quartierplanreglement § 5 Abs. 10 QPR (Entwurf vom 21. Febr. 2023): «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» ist in Konsequenz ersatzlos zu streichen. Dieser steht ausserdem in direktem Widerspruch zum Abbruchverbot im gleichen Artikel.

B) Die DHK unterstützt und trägt alle städtebaulichen und freiräumlichen Empfehlungen der Arealbaukommission ABK vorbehaltlos mit. Sie behält sich darüber hinaus die Möglichkeit der weiteren Stellungnahme zu allfällig

weitergehenden Schutzmassnahmen des kantonal inventarisierten Baudenk-
mals «Arbeiterhaus» vor.

Stellungnahme Die Stellung des Neubauvolumens (Baufeld C) wurde überprüft. Die starke Durchgrünung des Strassenraums der Schulstrasse soll – auch unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes in diesem Gebiet – beibehalten werden. Zusätzlich unterstreicht die Rückversetzung des Gebäudes (diese ist durch die rechtsgültige Baulinie vorgegeben) den hohen Stellenwert der zu schützenden Gebäude entlang der Strasse.

Generell soll ein qualitätsvoller Ersatzneubau möglich sein, falls die substantielle Erhaltung des Arbeiterhauses nicht mehr möglich wäre. Die Hürden für einen solchen Ersatzneubau sind jedoch relativ hoch gesetzt und durch die leichte Verringerung der möglichen BGFH bei einem Ersatzneubau wird ein zusätzlicher Anreiz geschaffen, das Gebäude zu erhalten. Falls die Schutzwürdigkeit seitens Kanton höher eingestuft wird, kann der Kanton die kantonale Unterschutzstellung prüfen.

Erwägung Das Neubauvolumen (Baufeld D) entlang der Kirchstrasse soll durch einen QP ermöglicht werden. Für die ABK stellt sich die Frage, ob mit der Legung einer neuen Bauzone und der Regelbauweise nicht der gleiche Effekt auf pragmatische Weise erzielt werden kann.

Stellungnahme Für das 6-geschossige Gebäude müsste eigens eine neue Zone (WG 6) geschaffen werden, welche genau auf einer Parzelle der Gemeinde existiert. Dies würde eine Mutation des Zonenreglements nach sich ziehen, was nicht als verhältnismässig erachtet wird. Die Entwicklung der Bebauung über den Quartierplan erscheint als weitaus pragmatischer und garantiert gleichzeitig die nötige Qualitätssicherung der Bebauung und des Aussenraums für den Kindergarten. Darüber hinaus sind die Realisierung autoarmen Wohnens und die in diesem Zusammenhang vorgesehene Reduktion der erforderlichen Stellplätze in diesem Umfang nur auf Grundlage einer Quartierplanung möglich.

Erwägung Für die Arealbaukommission war die präsentierte Umsetzung mit den beiden Planungsinstrumenten «Quartierplan» und «Teilzonenplan» nicht schlüssig und sie empfiehlt eine Überprüfung im Sinne einer pragmatischen Anwendung: für den südlichen Teil einen Quartierplan, für den nördlichen Teil, die öffentlichen Nutzungen ÖWA und Baufeld D die Regelbauweise. Die Freiräume, inkl. Prozess- und Qualitätsanforderungen könnten mit einem behördenverbindlichen Leitbild «gesichert» werden.

Stellungnahme Der Quartierplanung und dem Teilzonenplan liegt ein gemeinsames Konzept zu Grunde. Beide Planungsinstrumente bauen auf diesem Konzept auf und fordern die Abstimmung der beiden Freiraumplanungen. In der Quartierplanung wird die Planung und Umsetzung bzw. der Prozess stark reglementiert. In der OeWA liegt eine gute Aussenraumgestaltung noch mehr im öffentlichen Interesse und im

Interesse der Gemeinde. Zusätzlich erfordert die Umsetzung einen Beschluss der Gemeindeversammlung – entsprechend hoch wird die Qualität ausfallen. Der Mehrwert eines Leitbilds wird als gering eingeschätzt.

Mit der geplanten Realisierung von Neubauten im Süden des Areals (Perimeter Quartierplan) wird der Baumbestand hier gegenüber dem Status Quo ausgedünnt. Nur über die gleichzeitige Teilzonenplanung ist es möglich, die erforderlichen und von der Gemeinde vorgesehenen Ersatzpflanzungen auch verbindlich vorzuschreiben. Ein unverbindliches Leitbild würde diesem Anspruch nicht gerecht werden.

Weiter hat die Festlegung der OeWA in einem Teilzonenplan gegenüber der Festlegung im Zonenplan Siedlung den Vorteil, dass die Bestimmungen zu den nur gerade innerhalb dieses Perimeters vorkommenden erhaltenswerten Gebäuden und Bäumen nicht im «allgemeingültigen» Zonenreglement Siedlung vorkommen. Die Planung ist durch diese Aufteilung in sich abgeschlossen.

Betreffend den Vorschlag zur Regelbauweise bei Baufeld D wird auf die vorhergehende Stellungnahme verwiesen.

7.2 Öffentliche Mitwirkung

ausstehend

7.3 Kantonale Vorprüfung

ausstehend

7.4 Beschlussfassung Gemeinderat

ausstehend

7.5 Beschlussfassung Gemeindeversammlung

ausstehend

7.6 Planaufgabe

ausstehend

8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Birsfelden
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Birsfelden, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter