

Stellungnahme Vorprüfungsbericht
Quartierplanung Quartierhof

Planungsstand
Beschlussfassung

Auftrag
41.00043

Datum
24.10.2023

Impressum

Auftraggeber Losinger Marazzi AG
Aeschenvorstadt 55, 4051 Basel

Auftragnehmer

jermann
Geoinformation
Vermessung
Raumplanung

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

Projektleitung Alexander Ruff
Marina Vegh

Inhalt

- 1 Vorprüfungsverfahren 4**
- 1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens 4

- 2 Kantonale Stellungnahme 5**
- 2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung 5

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	meg	30.06.2023	1. Entwurf
02	rua	18.08.2023	Überarbeitung / Ergänzung des Entwurfs
03	rua	27.09.2023	Anpassungen
04	rua	24.10.2023	Anpassungen

Stellungnahme Vorprüfungsbericht

1 Vorprüfungsverfahren

1.1 Zweck und Verlauf des kantonalen Vorprüfungsverfahrens

Die Gemeinden haben gemäss § 6 Absatz 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) die Möglichkeit, ihre Planungen vor der Beschlussfassung den zuständigen kantonalen Ämtern zu einer Vorprüfung zu unterbreiten. Im Rahmen der Vorprüfung wird abgeklärt, ob eine Planung rechtmässig ist, mit den übergeordneten kantonalen Planungen übereinstimmt und die kantonalen und regionalen Interessen berücksichtigt. Damit wird gewährleistet, dass die Planung genehmigungsfähig ist.

Die Unterlagen zur Quartierplanung Quartierhof bestehend aus:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Zugehöriger Planungsbericht

wurden am 06.04.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 29.06.2023.

2 Kantonale Stellungnahme

Mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gelegenheit genutzt, eine Stellungnahme zur vorliegenden Planung an den Gemeinderat einzureichen. Diese wird im Folgenden mit einer Stellungnahme beantwortet. Zwecks Übersichtlichkeit wurde der Eingabetext im vorliegenden Bericht auf die wesentlichen Inhalte gekürzt. Die Originaleingabe liegt dem Gemeinderat vor.

2.1 Stellungnahme Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung

Stellungnahme vom **29.06.2023**

Allgemeines

Zwingende Vorgabe Die Quartierplanung (Planung und Realisierung) muss mit dem Projekt «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB)» koordiniert werden. Wir bitten diesbezüglich um Kontaktaufnahme mit dem kantonalen Tiefbauamt. Die mittlerweile aktuellen Grundlagen des NOB-Projekts können bereitgestellt werden. Der Quartierplan beinhaltet noch Pläne, die nicht mehr aktuell sind. Die Bauzeit ist zudem mit dem Kanton abzugleichen.

Stellungnahme Kontaktaufnahme mit TBA ist erfolgt und es konnte gemeinsam eine Baulinie definiert werden, welche die Interessen Aller berücksichtigt. Diese kantonale Baulinie wird voraussichtlich am 25.9.2023 aufgelegt.

Zwingende Vorgabe Der Quartierplan liegt im Gewässerschutzbereich Au. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziffer 211 Absatz 2 Gewässerschutzverordnung GSchV). Wir bitten daher, in den Planungsunterlagen darzulegen, dass das dem Quartierplan zugrundeliegende Bebauungskonzept mit der Gewässerschutzgesetzgebung vereinbar respektive umsetzbar ist. Wir empfehlen zudem, Bestimmungen zu unterirdischen Bauten und Bauteilen inklusive den Foundationen in den Quartierplanvorschriften festzulegen. Massgebend ist dabei die Gewässerschutzgesetzgebung. Ein Anspruch für eine Ausnahmegewilligung von Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel besteht nicht, selbst wenn dies im Quartierplan so festgesetzt sein sollte. Zu empfehlen ist deshalb dringend, im Rahmen der Planung abzuklären, ob und in welchem Umfang Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel vorgesehen sind und ob diese bewilligungsfähig wären.

Stellungnahme Das Thema wird im Planungsbericht ergänzt. Grundwasser Mittelwassersituation liegt bei 248 m ü. M. Tiefster Punkt des Untergeschosses ist bei 249.1 m. Es wird keine Bauten unterhalb des Grundwasserspiegels geben. Folglich wird kein zweites Untergeschoss gebaut.

Die Art der Foundation wird erst im Bauprojekt im Detail geklärt werden können.

Hinweis Zu ausserhalb des Quartierplans liegenden Parzellen ist der ordentliche Grenzabstand gemäss § 90 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) einzuhalten. Kann dieser nicht eingehalten werden, so sind gemäss § 94 RBG Näher- und

Grenzbaurechte im Grundbuch einzutragen. Mögliche notwendige Dienstbarkeiten werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Innerhalb der Quartierplanüberbauung haben sich die Grundeigentümerschaften sämtliche notwendigen Dienstbarkeiten gegenseitig zu gewähren.

Stellungnahme	Hinweis zur Kenntnis genommen.
Hinweis	Für die Oberleitung des Trams und für die Beleuchtung der Hauptstrasse ist es notwendig, mehrere Abspannungen an den Gebäuden anzubringen.
Stellungnahme	Hinweis zur Kenntnis genommen, war bereits Thema am Austausch vom 3. Juni 2022.
Hinweis	Die Materialisierung der Trottoirbereiche an der Hauptstrasse, der Basler- und der Rheinfelderstrasse sind mit dem Projekt NOB abzustimmen.
Stellungnahme	Hinweis zur Kenntnis genommen.

2. Quartierplan – Bebauung/Erschliessung/Freiräume

2.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

Zwinge Vorgabe	Quartierplanperimeter: Zwischen den Parzellen Nrn. 582 und 673 verläuft der Quartierplanperimeter nicht entlang der Parzellengrenze. Gerne fragen wir nach dem Grund für diesen Verlauf und wie die entstehende «Restfläche» künftig genutzt werden soll. Wir weisen darauf hin, dass diese Fläche, sollte sie tatsächlich nicht Teil der Quartierplanung sein, der Parzelle Nr. 582 zuzuschlagen ist.
Stellungnahme	Darstellungsfehler, der weisse Teil von Parz. 673 gehört auch zum QP-Perimeter. Die Fläche wird hälftig als Velo-Abstellfläche oder Grünfläche (für Terrainausgleich) genutzt.
Zwinge Vorgabe	Baubereiche A bis E: Die Baubereiche B1, B2, B3 und B4 sowie die Baubereiche C und D sind eindeutig voneinander abzugrenzen. Es ist vorliegend nicht klar, wo die Grenze zwischen den einzelnen Baubereichen verläuft. Die Attika- und Vollgeschosse sind lediglich Teil des orientierenden Inhalts und geben entsprechend die Abgrenzung nicht verbindlich vor.
Stellungnahme	Baubereiche werden klar voneinander abgegrenzt. Auf eine weitergehende Unterteilung in Teilbereiche wird verzichtet. Die Attikageschosse sind verbindlich und abschliessend geregelt. Über die Baubereiche (Grundriss) sowie der Schnitte ergibt sich ein verbindlicher dreidimensionaler Körper.

Zwinge- gande Vorgabe	Baubereich B: Der Baubereich ragt über die projektierte kantonale Baulinie hinaus und ist entsprechend anzupassen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 1 des vorliegenden Berichts). Zwischen der Bau- und der Strassenlinie ist die Festlegung eines Baubereichs bzw. die Errichtung einer Hauptbaute nicht zulässig (§ 54 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz [RBV]).
Stellung- nahme	Es konnte eine kantonale Baulinie gemeinsam mit dem TBA gefunden werden und diese Situation geklärt werden. Es gibt keine unzulässigen Bereiche mehr.
Zwinge- gande Vorgabe	Bemassung Attikarücksprung mit Reserve +/-20%: Die vorliegende Regelung, um welches Mass das Attikageschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein muss, ist unklar und nicht anwendbar. Die Attika- und Vollgeschosse gemäss Richtprojekt sind lediglich Teil des orientierenden Inhalts, womit die Bezugspunkte für die Bemassungen fehlen. Zudem ist unklar, ob das Mass für die gesamte Fassadenlänge gelten soll, zumal offensichtlich der Rücksprung insbesondere im Baubereich B3 nicht einheitlich sein soll. Die Regelung ist entsprechend anzupassen und die Rücksprünge der Attikageschosse sind eindeutig im Plan oder Reglement festzulegen.
Stellung- nahme	Die relative Regelung der Reserve +/- 20% wurde gestrichen. Neu werden die Attikas als «Baubereich Attikageschoss» im QP-Plan und in den Schnitten ausgewiesen. Damit wird das erlaubte Volumen für das Attika eindeutig definiert. Diese Baubereiche basieren auf dem Richtkonzept und enthalten eine variable Reserve, welche für die Umsetzung unerlässlich ist. Die Baubereiche Attika im QP-Plan und im Schnitt definieren den maximal möglichen Attika eindeutig.
Zwinge- gande Vorgabe	Max. Fassadenhöhe: Die Messweisen der Gebäude- und Fassadenhöhe gemäss IVHB sind in § 52c IVBH und § 52j IVHB RBV abschliessend geregelt. Aufgrund dieser Regelung entspricht vorliegend die Fassadenhöhe in mehreren Bereichen der Gebäudehöhe. Jedoch werden unterschiedliche Höhenangaben in den beiden Teilplänen gemacht. Wir bitten daher, die angegebenen Gebäude- und Fassadenhöhen aufeinander abzustimmen.
Stellung- nahme	Die Fassadenhöhe wird gemäss aktuellem Reglement in Birsfelden bemessen. Es ist nicht möglich die Komplexität der feingegliederten Gebäudeteile IVHB-Konform so kurz vor Abschluss des Quartierplans noch anzupassen. Die Gefahr, dass der Zeitplan oder die streng kalkulierte BGFH falsch fixiert wird, ist zu gross.
Zwinge- gande Vorgabe	Private Terrasse: Der Bereich «Private Terrasse» ist nicht überlagernd festzulegen. Ansonsten gelten hier gleichzeitig die Bestimmungen zur «gemeinschaftlichen Grünfläche» und zur «privaten Terrasse». Dieser Widerspruch ist zu vermeiden.

- Stellungnahme** Es wird ein Bereich für private Terrassen geschaffen. Im Reglement wird die maximal zulässige Fläche dafür festgehalten, welche der gepunkteten Fläche des vorgeprüften Plans entspricht.
- Redaktionelle Korrektur** Legende: Der Quartierplan macht keine Aussagen zu Sockelgeschossen. Entsprechend kann «SG = Sockelgeschoss» in der Legende gestrichen werden.
- Stellungnahme** Die Legende des Quartierplans wird bereinigt.
- Hinweis** Quartierplanperimeter: Der Quartierplan überlagert teilweise die Rheinstrasse und somit auch die Strassenlinie bzw. Verkehrsfläche des Bau- und Strassenlinienplans «Teilgebiet Nord 1». Diese stehen im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan, womit sie mit der Genehmigung der Quartierplanvorschriften aufgehoben werden (§ 40 Absatz 2 RBG). Die rechtskräftige Baulinie bleibt jedoch weiterhin bestehen, da sie nicht im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften steht (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.2 des vorliegenden Berichts). Soll sie ebenfalls aufgehoben werden, ist deren Aufhebung in den verbindlichen Inhalt aufzunehmen.
- Stellungnahme** Die Baumallee samt Grünbereich zwischen Strassenlinie und Trottoir wird privatrechtlich im QPV geregelt. Das Trottoir selbst wird zumindest teilweise hinter der Strassenbauline liegen. Das Wegrecht für die Öffentlichkeit wird ebenfalls privatrechtlich gesichert.

2.2 Orientierender Inhalt

- Zwinge Vorgabe** Projektierte kantonale Baulinie: Die eingetragene kantonale Baulinie entlang der Hauptstrasse ist mit dem NOB-Projekt abzustimmen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 1 des vorliegenden Berichts).
- Stellungnahme** Neue kantonale Baulinie wird orientierend dargestellt.

3. Quartierplan - Schnitte

3.1 Rechtsverbindlicher Inhalt

- Zwinge Vorgabe** Baubereiche: Gemäss Situation und Quartierplanreglement (QR) ist im Baubereich B ein Durchgang bzw. ein Sichtbereich in den Innenhof vorgesehen. Dieser ist im Schnitt ebenfalls darzustellen bzw. der Baubereich ist im Schnitt entsprechend anzupassen.
- Stellungnahme** Wird angepasst.

Zwin- gende Vorgabe	Höhenkote (max. Gebäudehöhe): Für die Höhenkoten ist die Masseinheit anzugeben.
Stellung- nahme	Masseinheit wird angepasst.

3.2 Orientierender Inhalt

Zwin- gende Vorgabe	Attikageschosse/Vollgeschosse gemäss Richtprojekt: Wir stellen fest, dass bei diversen Schnitten die Darstellung der Attika- und Vollgeschosse nicht mit den Angaben in der Situation übereinstimmen. Wir bitten, die Situation und Schnitte aufeinander abzustimmen.
Stellung- nahme	Das Baubereichsvolumen ist äusserst komplex und wurde bereits mehrfach geprüft und angepasst. Es wird mit der nötigen Sorgfalt nochmals kontrolliert. Es liegt in den Interessen der Bauherrschaft, dass es keine Fehler oder Widersprüche gibt. Die Darstellung der Attikas wurde farblich deutlicher gemacht, um Missinterpretationen zu vermeiden.

4. Quartierplanreglement

4.1 § 3 Art und Mass der Nutzung

Zwin- gende Vorgabe	Absatz 2: Gemäss Vorgabe im ersten Satz sind die im Quartierplan enthaltenen maximalen Bruttogeschossflächen der Hauptbauten (BGFH) für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper verbindlich. Entsprechend kann der zweite Satz gestrichen werden, zumal er in einem gewissen Widerspruch zum ersten Satz steht.
Stellung- nahme	Der zweite Satz wird gestrichen. Auf dem Quartierplan ist die BGFH verbindlich festgehalten.
Zwin- gende Vorgabe	Absatz 3 und 4: Gemäss § 1a RBV gilt nach der Übernahme der mit der IVHB verbundenen Änderungen auf Gemeindeebene der Abschnitt 7 Bestimmungen IVHB der RBV. § 49 Absatz 2 IVHB RBV regelt abschliessend, was zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten BGFH gerechnet wird. Die Gemeinde kann daher im Quartierplanreglement keine davon abweichenden Festlegungen machen. Entsprechend sind die Absätze 3 und 4 zu streichen. Wir weisen darauf hin, dass die Quartierplanvorschriften nicht IVHB-konform sind, sollte die Gemeinde an den beiden Absätzen weiterhin festhalten.
Stellung- nahme	Das QP-Reglement ist nicht IVHB-Konform. Entsprechend kann die BGFH definiert werden.

Zwinge Vorgabe	Absatz 7: Das Terrain ist im Quartierplan bzw. in den Schnitten als Teil des orientierenden Inhalts nicht verbindlich festgelegt. Auch die Richtkoten werden nur orientierend dargestellt. Entsprechend besteht ein Widerspruch zur vorliegenden Bestimmung. Das Terrain ist entsprechend im Quartierplan in den verbindlichen Inhalt aufzunehmen.
Stellungnahme	Das Terrain wird verbindlich festgesetzt.
Empfehlung	Absatz 1: Mit Ausnahme von Baubereich C ist in allen Baubereichen Wohnnutzung und im Erdgeschoss nicht publikumsintensive Geschäfts- und Gewerbenutzung zulässig. Wir empfehlen daher, die Bestimmung zu vereinfachen und zusammenzufassen. Zudem ist vorliegend eine Umnutzung sämtlicher Bestandsbauten in Wohnnutzung zulässig, weshalb im dritten Spiegelstrich folgender Satzteil gestrichen werden kann: «Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes in Wohnnutzung ist zulässig; ...»
Stellungnahme	Der Reglementseintrag wird vereinfacht.
Empfehlung	Absatz 5: Es handelt sich hierbei lediglich um orientierenden Inhalt, der nicht von der Gemeinde beschlossen werden kann. Die Bestimmung kann daher im Reglement gestrichen werden. Die Erwähnung im Planungsbericht ist ausreichend.
Stellungnahme	Am Eintrag wird festgehalten. Es wird zusätzlich im Planungsbericht verankert.

4.2 § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwinge Vorgabe	Absatz 3: Das Mass der baulichen Nutzung wird bereits in § 3 festgelegt. Der erste Satz ist daher folgendermassen anzupassen: «Die zulässige Geschossigkeit <u>und</u> die maximale Fassadenhöhe sowie das Mass der Nutzung der jeweiligen Baubereiche (BGHF) ist <u>sind</u> dem Quartierplan zu entnehmen.» Zudem ist die zulässige Nutzungsverschiebung bereits in § 3 Absatz 6 QR geregelt und eine nachträgliche Anpassung der Baubereiche ist nicht zulässig. Soll mehr Flexibilität bei der Anordnung der Hauptbauten bestehen, so ist dies bei der Festlegung der Baubereiche zu berücksichtigen bzw. die Baubereiche sind entsprechend festzulegen. Der zweite und dritte Satz sind daher zu streichen.
Stellungnahme	Streichen, ist in §3 Abs. 6 QR bereits festgehalten. Die Veränderung von Baubereichen wird aus dem Reglement gestrichen.
Zwinge Vorgabe	Absatz 4: Aufgrund der vorliegenden Formulierung ist unklar, auf welche Bestimmung im RBG sich die Vorgabe genau bezieht und somit ist auch unklar, welche Wirkung die Gebäudeliniien haben.

Der Absatz ist deshalb anzupassen bzw. zu präzisieren. Dabei ist auf die Formulierung eines klaren Rechtssatzes zu achten und auf den Verweis auf die übergeordnete Gesetzgebung ist zu verzichten.

Wir gehen aufgrund der Ausführungen in Kapitel 6.2.6.2 des Planungsberichts davon aus, dass die Gebäudelinien dieselbe Wirkung wie Strassenbaulinien haben sollen. Diesbezüglich gilt es folgendes zu beachten:

1. Im RBG ist abschliessend geregelt, dass nur mit einer Baulinie gemäss § 97 Absatz 1 Buchstabe a RBG der gesetzliche Mindestabstand gemäss § 95 RBG gegenüber einer Strasse verringert werden kann. Soll also mit den Gebäudelinien der gesetzliche Abstand verringert werden, so sind sie als Strassenbaulinien zu bezeichnen. Ansonsten ist weiterhin, wie dies vorliegend mit den Gebäudelinien der Fall ist, der gesetzliche Minimalabstand massgebend.
2. Weiter gilt es zu beachten, dass § 53 Absatz 2 RBV abschliessend festlegt, welche Bauteile über Baulinien hervorragen dürfen. Die Gemeinde kann diesbezüglich weder weitergehende, noch abweichende Bestimmungen erlassen.
3. Sofern Strassenbaulinien festgelegt werden sollen, ist ein einheitlicher Abstand gegenüber der Strassenlinie zu wählen. In der Gemeinde Birsfelden beträgt der Baulinienabstand in der Regel 3.50 m. Wird ein davon abweichender Abstand oder werden variierende Abstände festgelegt, so sind die Abweichungen im Einzelnen zu begründen. Allenfalls ist auch die Festlegung von Gestaltungsbaulinien gemäss § 97 Absatz 2 RBG denkbar. Diese legen die Flucht eines Gebäudes verbindlich fest. Allerdings kann auch hier die Gemeinde keine abweichenden oder weitergehenden Bestimmungen beschliessen.

Stellungnahme Gebäudelinien sind notwendig, damit die Fassadenlinie aus dem qualitätssichernden Verfahren umgesetzt wird. Dort wo die Gebäudeline auf der Baulinie liegt, bedarf es keiner Regelung, da der folgende Absatz gilt:

§53 Absatz 2 RBG

*2 Über Baulinien und gesetzliche Abstände dürfen bis 1,50 m hervorragen: Hauptdächer, Vordächer und offene, durchgehende Balkone. Andere Bauteile dürfen die Fassade nur bis 0,50 m überragen. [17] **

Liegt die Gebäudeline hinter der Baulinie so muss Quartierplanreglement festgehalten sein, was erlaubt ist.

Bei einer Gestaltungsbaulinie wäre das Überragen von Bauteilen nicht erlaubt. Damit könnten die im qualitätssichernden Verfahren ausgewiesenen und gewürdigten Loggien nicht gebaut werden.



Zwinge-
gende
Vorgabe

Absatz 5: § 52c IVHB RBV regelt abschliessend, wie die Gebäudehöhe gemessen wird. Entsprechend ist der zweite Satz zu streichen.

Stellung-
nahme

Die Planung wird nicht nach IVHB umgesetzt.

Dennoch gibt es Handlungsbedarf. Zurzeit wird die maximale Fassadenhöhe und in den Schnitten die «Höhenkote (max. Gebäudehöhe)» festgehalten. Diese Redundanz kann zu Widersprüchen führen.

Zwinge-
gende
Vorgabe

Absatz 6: Im Grundsatz begrüßen wir, dass die wild lebenden Tiere in die Planung miteinbezogen werden sollen. Dieser Einbezug ist jedoch bereits auf Stufe Quartierplanung vorzunehmen und nicht auf das Baubewilligungsverfahren zu verschieben. Im Rahmen der Baubewilligung können lediglich die Vorgaben geprüft werden, die auch verbindlicher Inhalt der Quartierplanvorschriften sind. Sollen daher aufgrund von Bedürfnissen von Tierarten Massnahmen ergriffen werden, so sind diese als verbindlicher Inhalt in die Reglementsbestimmungen aufzunehmen. Der dritte und vierte Satz sind zu streichen.

Stellung-
nahme

Es macht weder aufgrund der Planungsunsicherheit noch aufgrund möglicher Projektänderungen Sinn, Massnahmen zum AAD auf Stufe Machbarkeit exakt zu definieren (analog Fenster HLK, etc.). Mit der Formulierung im QPR zum AAD wird zumindest gesichert, dass ein Tierplaner Teil des Planungsprozesses bleibt.

Das AAD wird pragmatischerweise in den QPV übernommen.

Zwinge-
gende
Vorgabe

Absatz 8: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in der RBV abschliessend geregelt.

Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Die RBV legt entsprechend auch die Anforderungen an Baugesuchsunterlagen abschliessend fest. Insofern kann der Gemeinderat keine zusätzlich

einreichenden Dokumente bestimmen. Sofern für die Beurteilung von Baugesuchen notwendig, kann der Gemeinderat indes die Einreichung von zusätzlichen Dokumenten bei der Baubewilligungsbehörde beantragen. Der folgende Satz ist daher zu streichen: «Vor Eingabe des Baugesuchs werden die einreichenden Planunterlagen der Gemeinde vorgelegt.»

Stellungnahme Der letzte Satz wird im Reglement belassen. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Satz auch im Quartierplanvertrag vermerkt.

**Zwinge
Vorgabe** Absatz 9: § 54 RBV legt abschliessend fest, welche Bauten und Bauteile zwischen Bau- und Strassenlinien erstellt werden dürfen. Die Gemeinde kann keine weitergehenden oder anderslautenden Festlegungen machen. Entsprechend ist der letzte Satz zu streichen.

Stellungnahme Eine Fassadenbegrünung ist kein Gebäudeteil, sondern gehört zum Grünraum. Ein Efeu oder Glyzinie kann wie ein Baum sehr wohl zwischen Bau- und Strassenlinie gepflanzt werden. Es ist abhängig von der Art des Begrünungssystem, ob es als Gebäudeteil gilt oder nicht.
Der letzte Satz wird gestrichen.

**Zwinge
Vorgabe** Absatz 11 und Absatz 13: Seit Inkrafttreten der Bestimmungen in § 104b RBG und § 94 Abs. 1 lit. e. sowie § 94a RBV werden alle Belange die Solaranlagen betreffend abschliessend kantonal geregelt. Das heisst, die Gemeinden haben keine Kompetenz, weitergehende Bestimmungen in ihre kommunalen Reglemente aufzunehmen. Der letzte Satz in Absatz 11 und die letzten beiden Sätze in Absatz 13 sind daher zu streichen.

Stellungnahme Das Reglement wird angepasst.

**Zwinge
Vorgabe** Absatz 12: Die Wiedergabe von gesetzlichen Bestimmungen und Normen im Quartierplanreglement ist zu vermeiden, da solche nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können. Daher ist der letzte Satz zu streichen.

Stellungnahme Das Reglement wird angepasst.

**Zwinge
Vorgabe** Absatz 14: Wird die IVHB übernommen, gilt für Nebenbauten § 57 IVHB RBV (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.1 des vorliegenden Berichts). Entsprechend ist der Begriff «Klein- und Anbauten» zu verwenden. Zudem regelt auch hier § 57 IVHB RBV abschliessend, was als Klein- und Anbaute gilt. Die Aufzählung ist daher wegzulassen.

Stellungnahme Die Planung wird nicht nach IVHB umgesetzt.

Daher wird an der Definition festgehalten.

**Zwinge-
Vorgabe** Absatz 15: § 52i IVHB RBV regelt abschliessend, was als Attikageschoss gilt. Der erste Satz ist daher zu streichen. Zudem verweisen wir hinsichtlich der Rucksprünge auf die Vorgabe in Punkt 2.1 des vorliegenden Berichts.

**Stellung-
nahme** Die Planung wird nicht nach IVHB umgesetzt.

**Zwinge-
Vorgabe** Absatz 15: Bei begehbaren Dachflächen sind zwingend Brüstungen zu erstellen. § 72 IVHB RBV gibt vor, dass Brüstungen und Geländer eine Höhe von mindestens 1.00 m aufweisen müssen. Bei grossen Absturzhöhen kann die Baubewilligungsbehörde höhere Brüstungen und Geländer verlangen. Die vorliegende Bestimmung im letzten Satz widerspricht folglich der übergeordneten Gesetzgebung und ist zu streichen.

**Stellung-
nahme** Die Bestimmung wurde gestrichen.

**Zwinge-
Vorgabe** Absatz 17: Die Bestimmung hat lediglich orientierenden Charakter, kann nicht von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen werden und ist daher zu streichen.

**Stellung-
nahme** Die Bestimmung wird gestrichen.

**Empfeh-
lung** Absatz 12: Die minimal vorgeschriebene Dachbegrünung von nur 50 % ist kritisch zu bewerten.

Rechtlich wird jeweils entscheidend sein, dass beim Dimensionierungsniederschlag kein Abfluss in die Kanalisation erfolgt. Weil die Versickerungsmöglichkeiten hier örtlich eingeschränkt sein werden, beispielsweise aufgrund von Tiefgaragen und notwendigen Oberflächenversiegelungen, sollten die Retentions- und Begrünungsmöglichkeiten zumindest auf den Dächern voll ausgeschöpft werden. Im Rahmen von Baugesuchen wird durch die Bewilligungsbehörde durchgesetzt werden müssen, dass mindestens der IDH-Niederschlag $z=1$ während einer Stunde vollständig zurückgehalten wird. Aufgrund der in Birsfelden bestehenden vollen Auslastung der Kanalisation sowie der hier eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten ist diese vollständige Retention gar für den Starkregen $z=5$ empfohlen. Es wird deshalb empfohlen, den Begrünungsanteil deutlich hochzusetzen.

**Stellung-
nahme** Empfehlung zur Kenntnis genommen.

- Redaktio-
nelle Kor-
rektur Absatz 1: Der Verweis auf Ziffer 4.13 ist falsch und zu korrigieren.
- Stellung-
nahme Wird angepasst.
- Redaktio-
nelle Kor-
rektur Absatz 2: Wir bitten, den Satz folgendermassen anzupassen: «Der Innenhof wird ist von der Hauptstrasse aus mittels eines Durchstichs im Erdgeschoss gemäss Lage im Quartierplan sichtbar gemacht zu machen.»
- Stellung-
nahme Der Durchstich wird im QR festgehalten.
Der Innenhof ist von der Hauptstrasse aus mittels eines Durchstichs im Erdgeschoss gemäss Lage im Quartierplan sichtbar zu machen.
- Redaktio-
nelle Kor-
rektur Absatz 10: Der Verweis auf Ziffer 4.13 ist falsch und zu korrigieren.
- Stellung-
nahme Wird angepasst.
- Redaktio-
nelle Kor-
rektur Absatz 11: Der Verweis auf Ziffer 11 ist falsch und zu korrigieren. Wir weisen diesbezüglich darauf hin, dass das Reglement Paragraphen und Absätze, jedoch keine Ziffern aufweist.
- Stellung-
nahme Wird angepasst.

4.3 § 5 Gestaltung und Nutzung des Aussenraums

- Zwin-
gende
Vorgabe Absatz 1: In der grundeigentümergebundlichen Quartierplanung werden verbindliche Festlegungen gemacht. Diese haben keineswegs nur richtungsweisenden Charakter. Allenfalls kann festgelegt werden, dass von bestimmten Abgrenzungen in beschränktem Mass (vorzugsweise mit Massangabe) abgewichen werden kann, soweit nicht die Symbolik im Plan bereits eine ausreichende Flexibilität für das Baubewilligungsverfahren beinhaltet. Der zweite Satz («Die Darstellung im Plan ...») und der drittletzte Satz («Die Lage der Bäume...») sind daher zu streichen.
- Stellung-
nahme Die Formulierung wird angepasst.

Zwin- gende Vorgabe	Absatz 1: In einem Reglement ist auf klare Vorgaben zu achten. Der Verweis, dass z. B. das «Animal-Aided Design» angewendet werden kann, ist entsprechend zu streichen und allenfalls in den Planungsbericht zu integrieren.
Stellung- nahme	Siehe ebenfalls §4.6
Zwin- gende Vorgabe	Absatz 1: Nicht standortgerechte Arten können nur mit erhöhtem Aufwand an für sie ungeeigneten Orten gedeihen. Dies ist in Anbetracht einer möglichst klima- und umweltfreundlichen sowie ressourcenschonenden Gestaltung nicht sinnvoll. Wir bitten daher, das Wort «oder» zu streichen.
Stellung- nahme	Das Reglement wird entsprechend angepasst.
Zwin- gende Vorgabe	Absatz 2: Die Bestimmungen müssen ausreichend klar sein. Zudem sollte auf die Formulierung von Wünschbarem verzichtet werden. Entsprechend ist der Absatz zu streichen oder anzupassen. Sofern Inhalte aus dem Dokument in Anhang 1 verbindlich vorgegeben werden sollen, so sind sie als Rechtssatz in die Reglementsbestimmungen aufzunehmen. Ist zudem eine Zertifizierung vorgesehen, so ist klar festzulegen, nach welchem Standard eine Zertifizierung stattfinden soll.
Stellung- nahme	Die Bestimmung wird gestrichen und im Quartierplanvertrag festgehalten.
Zwin- gende Vorgabe	Absatz 3: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Erfordernis einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind in RBG und RBV abschliessend geregelt. Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 4.2 des vorliegenden Berichts). Der zweite Satz ist daher zu streichen.
Stellung- nahme	Der Artikel 5.3 wird nicht angepasst. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Artikel auch im Quartierplanvertrag vermerkt. Hinweis auf Besprechung mit Kanton (Th. Waltert, A. Weis, O. Stucki) vom 24.01.2023
Zwin- gende Vorgabe	Absatz 4: Auch hier gilt, die Gemeinden können weder zusätzliche kommunale Bewilligungsverfahren einführen noch zusätzliche Restriktionen erlassen (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 4.2 des vorliegenden Berichts). Der letzte Satz ist daher zu streichen.
Stellung- nahme	Der Artikel 5.4 wird nicht angepasst. Zur Absicherung im Falle einer Nichtgenehmigung durch den Regierungsrat wird der Artikel auch im Quartierplanvertrag vermerkt.

Zwinge- Vorgabe	Absatz 9: Die Pflege der Bäume ist im Quartierplanvertrag zu regeln. Entsprechend bitten wir, den ersten Satz des dritten Abschnitts zu streichen bzw. in den Vertrag zu übernehmen.
Stellung- nahme	Die Pflege der Bäume wird im Quartierplanvertrag festgelegt und aus dem Reglement gestrichen.
Zwinge- Vorgabe	Absatz 10 und Absatz 11: Die hochstämmigen und grosskronigen Bäume, wie auch die kleinen Bäume und Sträucher sind im Quartierplan verbindlich festgelegt. Soll von diesen Festlegungen abgewichen werden, so kann dies allenfalls als Ausnahme beantragt werden. § 12 QR beinhaltet diesbezüglich die massgebenden Bestimmungen. Der Satz «Sofern begründet, kann die Lage ...» ist daher in beiden Absätzen zu streichen.
Stellung- nahme	Im qualitätssichernden Verfahren waren primär Anzahl und Art der Pflanzen von Relevanz. Die Lage der Bäume wurde im Umgebungsplan zwar ausgewiesen, verbleibt aber auf Stufe Machbarkeit mit einer gewissen Lageunschärfe. Die exakte Lagebestimmung jedes Baums im Quartierplan ist weder stufengerecht noch bzgl. Bauplanung sinnvoll. Ein gewisses Mass an Flexibilität hinsichtlich Realisation ist nötig. Deshalb wurde mehrfach im Dokument die Formulierung «kann in beschränktem Masse abgewichen werden» verwendet.
Zwinge- Vorgabe	Absatz 13, Absatz 15, Absatz 16 und Absatz 17: In einer Quartierplanung werden keine Nutzungszonen, sondern Bereiche mit dazugehörigen Bestimmungen im Reglement festgelegt. Wir bitten daher, anstelle von «Zone» den Begriff «Bereich» zu verwenden.
Stellung- nahme	Das Wording wird angepasst.
Zwinge- Vorgabe	Absatz 17: Der Bereich «Private Terrasse» ist im Quartierplan verbindlich festgelegt. Entsprechend ist die Lage nicht nur richtungsweisend (siehe dazu die Vorgabe zu § 5 Absatz 1 QR). Der letzte Satz ist zu streichen.
Stellung- nahme	Es werden Bereiche für private Terrassen verbindlich festgelegt. Eine maximal zulässige Fläche wird definiert, welche frei im Bereich verteilt werden kann.
Hinweis	Absatz 12: Umsetzungshilfen betreffend Kleintierfallen leistet z. B. die Broschüre «Tierfallen in Haus, Garten und Landschaft vermeiden» von BirdLife Schweiz. Wir empfehlen, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsbericht aufzunehmen.
Stellung- nahme	Hinweis zur Kenntnis genommen.

4.4 § 6 Grundwasser

Zwin- Bei den Bestimmungen in § 6 handelt es sich grundsätzlich um orientierende
gende Inhalte. Die Vorschriften der Gewässerschutzverordnung müssen in jedem Fall
Vorgabe berücksichtigt werden, da es sich um übergeordnetes Recht handelt. § 6 ist
daher zu streichen bzw. die Angaben sind in den Planungsbericht aufzunehmen
(siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 1 des vorliegenden Berichts).

Stellung- § 6 wird im Planungsbericht integriert.
nahme

4.5 § 7 Erschliessung und Parkierung

Zwin- Absatz 1: Der zweite Satz widerspricht der Bestimmung im ersten Satz. Zudem
gende haben die Festlegungen im verbindlichen Inhalt des Quartierplans nicht nur
Vorgabe richtungsweisenden Charakter (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 4.3 des vorlie-
genden Berichts). Der zweite Satz ist daher zu streichen.

Stellung- Die Zufahrten, Zugänge und Erschliessungsflächen sind verbindlich festgelegt.
nahme Davon kann in beschränktem Mass abgewichen werden. Dies ist notwendig,
damit die Flexibilität oder Reserven aus der Festlegung der Baubereichen an
die Elemente der Erschliessung weitergegeben werden können.

Zwin- Absatz 2: Gemäss § 70 Absatz 2bis RBV kann die Gemeinde im Rahmen von
gende ordentlichen Quartierplänen aufgrund eines Verkehrs- und Mobilitätsgutach-
Vorgabe tens für Wohneinheiten die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge
unabhängig von Anhang 1/S. 12 RBV herabsetzen oder Höchstwerte festlegen.
Dementsprechend wurden auch Vorgaben zur Berechnung des Parkplatzbe-
darfs ins Quartierplanreglement aufgenommen. Die vorliegenden Bestimmun-
gen sind jedoch aufgrund der nachfolgenden Punkte zu wenig klar und in Teilen
unzulässig, weshalb der Absatz 2 zu überarbeiten ist.

1. Der erste Satz ist widersprüchlich. Zum einen soll für die Bedarfsermittlung ein Reduktionsfaktor zur Anwendung kommen, zum anderen wird jedoch der spezifische Bedarf als konkrete Anzahl Stamm-Parkplätze pro Wohnung vorgegeben. Diesen Widerspruch gilt es zu klären. Soll ein Reduktionsfaktor gelten, wie dies im Planungsbericht sowie im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten beschrieben wird, so muss der Grundbedarf bzw. die Ausgangsbasis klar sein und grundsätzlich im Reglement festgehalten werden. Da gemäss Planungsbericht offensichtlich von einem Grundbedarf von 1 Stamm-Parkplatz pro Wohnung ausgegangen wird, kann allerdings auch darauf verzichtet werden. In diesem Fall ist jedoch der «Faktor» nicht als Reduktionsfaktor zu bezeichnen, da es sich effektiv um die Festlegung des spezifischen Bedarfs handelt. Somit ist lediglich die konkrete Anzahl zu erstellender Stamm-Parkplätze pro Wohnung festzulegen (z. B. «Es sind 0,5 Stammparkplätze pro Wohnung zu erstellen.»).

Die Umsetzung des zur Parkplatzreduktion führenden Nutzungskonzepts ist in den Quartierplanvorschriften sicherzustellen (gemäss § 70 Absatz 2bis

Buchstabe d. RBV). Entsprechend ist in den Reglementsbestimmungen festzulegen, welche Mobilitätsmassnahmen in Abhängigkeit der Anzahl zu erstellender Parkplätze umgesetzt werden müssen. Daraus ergibt sich, dass die Festlegung lediglich eines maximalen Reduktionsfaktors für die Berechnung der Anzahl Stamm-Parkplätze pro Wohnung, wie dies vorliegend vorgesehen ist, nicht möglich ist, da so die Mindestzahl nicht bekannt und das Nutzungskonzept nicht sichergestellt ist. Denkbar ist die Festlegung eines Ober- und eines Unterwerts, wobei die in Abhängigkeit sowohl des Ober-, wie auch des Unterwerts umzusetzenden Mobilitätsmassnahmen verbindlich in die Reglementsbestimmungen aufzunehmen sind. Sofern also die Gemeinde festlegen möchte, dass auch autofreies Wohnen zulässig ist, maximal jedoch 0,5 Stammparkplätze pro Wohnung erstellt werden dürfen, so ist der spezifische Bedarf mit 0,5 als Ober- und 0,0 als Unterwert festzulegen und es sind die in Abhängigkeit dieser Werte umzusetzenden Massnahmen gemäss Tabelle der Orientierungshilfe in § 6 aufzuführen. Wir weisen jedoch insbesondere hinsichtlich des autofreien Wohnens auf die Vorgaben in Punkt 6.3 des vorliegenden Berichts hin.

2. Mit der vorliegenden Formulierung im zweiten Satz besteht die Möglichkeit, dass bei einer etappierten Umsetzung und einem ersten Baugesuch mehr als 0,5 Stammparkplätze pro Wohnung erstellt werden. Da weder die zulässige Anzahl Wohnungen, noch die maximale Anzahl zulässiger Parkplätze vorgegeben ist, kann zu diesem Zeitpunkt allerdings nicht abgeschätzt werden, ob diese Parkplatzzahl bereits mehr oder weniger als 0,5 Stammparkplätzen pro Wohnung, über das gesamte Areal gerechnet, entspricht. Zudem ist bei einer ersten Etappe nicht gesichert, dass die gesamte Quartierplanung realisiert wird, weshalb letztlich deutlich mehr Parkplätze auf dem Areal (inklusive Bestand) vorhanden sein können, als im Verkehrsgutachten aufgeführt. Die Auswirkungen dieses Szenarios auf den Verkehr wurden im Gutachten jedoch nicht untersucht. Entsprechend kann die vorliegende Bestimmung nicht angewendet werden und ist auch nicht zulässig. Grundsätzlich ist es denkbar, dass bei der Verwendung eines Ober- und eines Unterwerts, wie vorangehend beschrieben, im jeweiligen Baubewilligungsverfahren der Berechnungswert (Anzahl Stamm-PP pro Wohnung) innerhalb der Spannweite frei gewählt werden kann. Dabei ist allerdings darauf zu achten, dass die Mobilitätsmassnahmen in Abhängigkeit des Werts umgesetzt werden. D.h. die Obergrenze muss auf 0.8 erhöht werden, da für die IBS ein RF von 0.8 angestrebt wird. Für Werte zwischen dem Ober- und Unterwert sind die erforderlichen Massnahmen anteilmässig umzusetzen.
3. Dass die Gemeinde mit dem kommunalen «Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion bei Quartierplanungen, Bereich Wohnen» der Grundeigentümerschaft eine Orientierungshilfe bei der Erarbeitung von Quartierplanvorschriften zur Verfügung stellt, wird im Grundsatz begrüsst. Die Tabelle des Leitfadens beinhaltet jedoch nebst den in Abhängigkeit des Reduktionsfaktors konkret umzusetzenden Massnahmen auch Vorgaben, die nicht verbindlicher Inhalt eines Quartierplanreglements sein können. Der Gemeinderat kann zudem kein Mobilitätsprojekt als zusätzlichen Nachweis einfordern, zumal unklar ist, was mit einem Mobilitätsprojekt gemeint ist bzw. was dessen Inhalt sein soll. Auf die Integration der Tabelle der Orientierungshilfe in das Quartierplanreglement ist daher zu verzichten und der erste Satz des dritten Abschnitts («Es sind sämtliche Massnahmen ...) ist

zu streichen. Entsprechend sind die im Sinne von § 70 Absatz 2bis RBV erforderlichen Elemente der Tabelle bzw. Massnahmen der Orientierungshilfe «Leitfaden für flankierende Massnahmen zur PP-Reduktion bei Quartierplanungen, Bereich Wohnen» in die Reglementsbestimmungen (§ 7 QR) zu überführen.

- Stellungnahme** Es wird eine Obergrenze von max. 115 PP für das Gesamtareal definiert. 115 PP entsprechen in etwa (der Wohnungsmix kann im weiteren Projektverlauf noch leicht variieren) einem – sowohl von der Gemeinde als auch der Eigentümerschaft mit den geplanten Nutzungen akzeptablen – Reduktionswert von 0.5 pro Wohnung (summarisch für das Gesamtareal). Ausserdem wird ein minimaler Reduktionswert von 0.3 pro Wohnung mit den zugehörigen verkehrsreduzierenden Massnahmen definiert, abgestuft nach effektivem Reduktionswert. «Autofreies» Wohnen, sprich ein Reduktionswert gegen 0.0 widerspricht einerseits dem Nutzungskonzept mit Gewerbe- und Hotelnutzungen und war auch im bisherigen Projektverlauf kein Thema.
- Das Mobilitätsgutachten wird gemäss Besprechung vom 8.8.2023 mit dem worst-/ und best case-Szenario ergänzt.
- Zwinge Vorgabe** Absatz 3: Es ist allgemein eine klarere Formulierung bezüglich der Frage zu wählen, ob nun Maximal-, Minimalzahlen oder Spannbreiten (Ober- und Unterwert) bezüglich der Anzahl Parkplätze vorgeschrieben werden sollen und ob es sich um den spezifischen Bedarf oder um Reduktionsfaktoren handelt. Vorliegend wird eine Mindestanzahl für die Besucherparkplätze festgelegt. Folglich können auch mehr als 0,1 Besucherparkplätze pro Wohnung erstellt werden. Dies widerspricht jedoch den Aussagen im Planungsbericht, wie auch im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten sowie in gewissem Masse der Bestimmung in Absatz 2, wonach eine maximale Anzahl Parkplätze erstellt werden soll. Diese Diskrepanz ist zu bereinigen.
- Stellungnahme** Im QP-Reglement wurde fälschlicherweise eine «Mindestzahl» genannt. Tatsächlich handelt es sich um den maximalen bzw. fixen Wert von 0.1 PP/Wohnung. Die Diskrepanz wird bereinigt.
- Zwinge Vorgabe** Absatz 4: Der Verweis auf den Anhang 2 ist zu streichen und die Vorgaben für die Veloabstellplätze, welche in der Tabelle enthalten sind, sind in die Bestimmungen aufzunehmen. Zudem ist der Verweis auf § 7 Ziffer 1 falsch.
- Stellungnahme** Die Bestimmungen für Velo-PP werden überarbeitet.
- Zwinge Vorgabe** Absatz 5: Gemäss § 3 Absatz 1 ist nebst Wohnnutzung auch Geschäfts-, Gewerbe- und Hotelnutzung zulässig. Wir bitten daher, den Satz folgendermassen anzupassen: «Für die Mindestbedarfsermittlung der Anzahl ~~gewerblicher~~ Autoabstellplätze für die Geschäfts-, Gewerbe- und Hotelnutzung kommen folgende Reduktionsfaktoren zur Anwendung.»

Stellungnahme	Die Bestimmungen werden angepasst.
Zwingende Vorgabe	Absatz 6: Wir bitten, zu ergänzen, für wen die zusätzlichen 0,5 Veloabstellplätze pro zehn Arbeitsplätze zu erstellen sind. Ansonsten besteht ein gewisser Widerspruch in der Bestimmung.
Stellungnahme	Die Erfahrung zeigt, dass das Hotel überhaupt keinen Bedarf an Veloplätze hat. Entsprechend werden kein Velo-PP für Hotelbesucher erstellt. Für anderweitige Geschäfts- und Gewerbenutzung werden Velo-PP erstellt.

4.6 § 8 Energie und Nachhaltigkeit

Zwingende Vorgabe	<p>Absatz 3: Der erste Satz ist folgendermassen anzupassen: «Gebäude sind grundsätzlich nachhaltig zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten.» Betrieb und Unterhalt können in einem Quartierplanreglement nicht geregelt werden.</p> <p>Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass die Nachhaltigkeit bereits bei der Planung beginnt. Dabei ist i.d.R. die nachhaltigste Lösung das Weiterbauen im Bestand und nicht die Vernichtung und der vollständige Ersatz bestehender, häufig guter Bausubstanz.</p>
Stellungnahme	Der erste Satz wird entsprechend angepasst.

4.7 § 10 Lärmschutz

Zwingende Vorgabe	Absatz 2: Dem Quartierplan wird aufgrund der geplanten Nutzung korrekterweise die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zu geordnet. Eine separate Zuordnung einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe für aussen aufgestellte Wärmepumpen ist lärmrechtlich jedoch nicht zulässig. Der Absatz ist deshalb zu streichen.
Stellungnahme	Der Absatz wird gelöscht.
Zwingende Vorgabe	Absatz 3: Die Wiedergabe von gesetzlichen Bestimmungen und Normen im Quartierplanreglement ist zu vermeiden, da solche nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen werden können. Daher kann der Absatz gestrichen werden.
Stellungnahme	Laien wissen nicht welche gesetzlichen Bestimmungen ohnehin gelten. Deswegen wir der Satz aus Transparenzgründen beibehalten.

4.8 § 12 Ausnahmen

Redaktio- Absatz 2: Der Verweis auf Ziffer 2 ist falsch und zu korrigieren.
nelle Kor-
rektur

Stellung- Der Verweis wird angepasst.
nahme

4.9 § 13 Schlussbestimmungen

Zwin- Absatz 2: Das Baubewilligungswesen sowie die Bewilligungspflicht bzw. das Er-
gende fordern einer Baubewilligung von Bauten und Anlagen sind im RBG sowie in
Vorgabe der RBV abschliessend geregelt.

Die Gemeinden können diesbezüglich weder zusätzliche kommunale Bewilli-
gungsverfahren einführen, noch zusätzliche Restriktionen erlassen. Der Absatz
ist daher zu streichen.

Stellung- Analog des Musterreglements «Ortskern» des Kantons wird dieser Absatz in
nahme eine Empfehlung umformuliert.

4.10 Anhang 1 Kriterien für die Auszeichnung eines Wohnareals

Zwin- Anhang 1 ist zu streichen oder als orientierender Inhalt zu bezeichnen (siehe
gende dazu die Vorgabe in Punkt 4.3 des vorliegenden Berichts).
Vorgabe

Stellung- Das AAD wird in den QPV aufgenommen.
nahme

4.11 § Anhang 2 Parkplatzreduktion bei Quartierplanungen

Zwin- Die Tabelle ist zu streichen (siehe dazu die Vorgabe in Punkt 4.5 des vorliegen-
gende den Berichts). Controlling, Monitoring, Zielverfehlung und Rückfallebene sind
Vorgabe im Quartierplanvertrag zu regeln.

Stellung- Die Tabelle wird gestrichen und die Inhalte werden verbindlich im Reglement
nahme festgehalten.

4. Planungs- und Begleitbericht**5.1 Kapitel 4 Folgen für die kommunale Planung**

Zwin- Kapitel 4.4 Bau- und Strassenlinien: Der vorliegende Quartierplan beinhaltet
gende weder Bau-, noch Strassenlinien gemäss RBG bzw. RBV. Mit den im Quartier-
Vorgabe plan definierten Gebäudelinien kann der gesetzliche Mindestabstand gegen-
über den Strassen nicht reduziert werden. Die Angaben sind entsprechend

anzupassen (siehe dazu auch die Vorgaben in den Punkten 4.2 und 5.3 des vorliegenden Berichts).

Stellungnahme Der Planungsbericht wird angepasst. Es konnte mit dem Kanton eine kantonale Baulinie definiert werden (siehe separates Verfahren).

5.2 Kapitel 5 Übergeordnete Rahmenbedingungen

**Zwinge-
Vorgabe** Kapitel 5.10 Raumkonzept Birsstadt 2035: Gemäss Raumkonzept sind im Bereich der vorliegenden Quartierplanung keine grösseren Aufzonungen oder Gebietsentwicklungen vorgesehen: Das Wohngebiet solle seinen Charakter erhalten. Veränderungen würden im kleinen Rahmen geschehen, die Anzahl Wohneinheiten und Einwohner nicht massgeblich steigen. Wir bitten, im Planungsbericht darzulegen, inwiefern diese Vorgabe berücksichtigt wurde.

Stellungnahme

- Kein Entwicklungsschwerpunkt, jedoch Verdichtung allgemein
- Siedlungsentwicklung nach Innen.
- QP verdichten immer und sind erwünscht auch ausserhalb der Entwicklungsschwerpunkte.
- 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

**Zwinge-
Vorgabe** Kapitel 5.12 Stadtentwicklungskonzept (STEK)/Stadtentwicklungsprogramm (STEP): Das STEK bezeichnet das Quartierplanareal als «übriges Gebiet» und nicht als Entwicklungsgebiet oder städtebauliches Schlüsselareal. Wir bitten, im Planungsbericht darzulegen, inwiefern die Quartierplanung und die angestrebte Verdichtung des Areals diesbezüglich im Einklang mit den Vorgaben des STEK stehen.

Stellungnahme Auch im übrigen Gebiet können Entwicklungen stattfinden, werden jedoch nicht gezielt gefördert.

Hinweis Kapitel 5.3 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB): Wir weisen darauf hin, dass u. a. aufgrund der Bestimmungen in § 3 Absatz 3 und 4 QR das Reglement nicht IVHB-konform ist. Wird eine IVHB-Konformität angestrebt, so sind die Bestimmungen der IVHB gemäss RBV umzusetzen.

Stellungnahme Die Planung wird nicht nach IVHB umgesetzt.

Hinweis Kapitel 5.9.2 Ziel: Das Gebiet befindet sich nicht in einem Entwicklungsgebiet gemäss Kantonaem Richtplan.

Stellungnahme Das Kapitel wird ergänzt mit dem Inhalt, dass der Perimeter nicht im Entwicklungsgebiet liegt, er sich aber dennoch wegen den Qualitäten (ÖV, Stadtnähe...) für eine Entwicklung eignet.

5.3 Kapitel 6 Inhalte der Planung

Zwingende Vorgabe Kapitel 6.2.6.2 Gebäudelinien: Der Quartierplan beinhaltet keine Strassenbaulinien. Zudem ist unklar, was mit «nach § 96 ff. RBG» gemeint ist. § 97 RBG definiert unterschiedlich Arten von Baulinien. Die Aussage ist dementsprechend zu präzisieren. Wir weisen diesbezüglich allerdings darauf hin, dass nur mit einer Strassenbaulinie gemäss § 97 Absatz 1 Buchstabe a RBG oder allenfalls mit einer Gestaltungsbaulinie gemäss § 97 Absatz 2 RBG der gesetzliche Mindestabstand gegenüber der Strasse reduziert werden kann. Mit einer von der Gemeinde definierten Gebäudelinie ist dies nicht möglich. Zudem legt die RBV abschliessend fest, welche Bauteile die Baulinie überragen dürfen und welche Bauten und Anlagen zwischen der Bau- und der Strassenlinie erstellt werden dürfen (siehe dazu auch die Vorgabe in Punkt 4.2 des vorliegenden Berichts).

Stellungnahme Siehe 4.2 § 4 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zwingende Vorgabe Kapitel 6.2.9 Erschliessung und Parkierung: Mit einem Lärmschutznachweis ist der Beurteilungspegel (Lr) gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) Kapitel 3 bis 7 und Anhang 6 aufzuzeigen. Es ist nachzuweisen, dass die Planungswerte für die Tiefgaragen eingehalten sind.

Stellungnahme Lärmschutznachweis ist zu erbringen. Das Gutachten wird um diesen Punkt ergänzt.

Zwingende Vorgabe Kapitel 6.2.9 Erschliessung und Parkierung: Es ist nicht nachvollziehbar, was mit folgendem Satz gemeint ist: «Damit wird die zulässige Anzahl Parkplätze im Vergleich zum Mobilitätsgutachten nochmals reduziert.» Bedeutet dies, dass das Gutachten nicht auf die Mindestzahl an zu erstellender Parkplätze abgestimmt ist? Sollte dies der Fall sein, so ist das Gutachten entsprechend anzupassen und die beiden Berichte sind aufeinander abzustimmen.

Stellungnahme Das Kapitel Erschliessung und Parkierung wird überarbeitet, da das Reglement grundlegend angepasst wird.

Zwingende Vorgabe Kapitel 6.2.13 Lärmschutz: In der Quartierplanung erfolgt die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen (ES) basierend auf der geplanten Nutzung und nicht anhand der bestehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen. Im gesamten Quartierplanareal gilt somit aufgrund der geplanten Wohn- und Geschäftsnutzung mit mässig störenden Betrieben die Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III. Liegt eine Quartierplanung vor, so gelten grundsätzlich höhere Anforderungen an Wohnbauten als bei der Regelbauweise. Eine Quartierplanung muss eine hohe

Wohnqualität bzw. eine auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtete Bebauung bieten können. Durch Einhaltung der Grenzwerte wird die Bevölkerung vor übermässigem Lärm geschützt. Die Lärmberechnungen der Kuster + Partner AG zeigen, dass die Belastungsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung strassenseitig überschritten werden. Dem Lärmschutz ist deshalb in der Planungsphase ein erhöhtes Gewicht beizumessen, damit bei allen Fenstern die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Die Gewährung einer Ausnahme sollte nicht angestrebt werden und wird von der Vollzugsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Stellungnahme Ein Quartierplan muss eine hohe Wohnqualität aufweisen. Entsprechend müssen die Grenzwerte eingehalten werden. Wie das Gutachten nachweist, sind die Lärmüberschreitungen nicht so gross, dass diese nicht mit Massnahmen eingehalten werden könnten. Ausserdem sind wir auf Stufe Machbarkeit. Es ist durchaus möglich, dass sich die Grundrisse im Laufe des Planungsfortschritts verändern. In diesem Zuge kann durch Grundrissoptimierungen auf Lärmüberschreitungen auch planerisch eingegangen werden.

Dem Lärmschutz wird in den kommenden Planungsphase zusätzliche Aufmerksamkeit beigemessen.

Zwinge Vorgabe Kapitel 6 ist mit Erläuterungen zum Thema «belastete Standorte» zu ergänzen. Der Quartierplanperimeter umfasst den Betriebsstandort «Chemische Reinigung Hans Gheza-Keller» (Standort Nr. 2766220126; Parzelle Nr. 20 in Birsfelden), der rechtskräftig als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen ist. Es muss daher grundsätzlich mit Belastungen des Untergrundes gerechnet werden.

Eine Baubewilligung kann folglich erst erteilt werden, wenn ein «Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL inkl. baubedingter Gefährdungsabschätzung» erstellt und von den zuständigen Fachstellen geprüft wurde. Das Vorgehens- und Entsorgungskonzept (VEK) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens frühzeitig dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie zur Prüfung einzureichen.

Im VEK ist auch der angestrebte Endzustand anzugeben. Wenn es Ziel der Bauherrschaft ist, den Standort oder Teilbereiche des Standortes nach der Überbauung aus dem Kataster der belasteten Standorte zu löschen, muss alles belastete Material fachgerecht entfernt (und entsorgt) werden, also auch solches Material, welches nicht sowieso im Rahmen des Baus ausgehoben wird. Ausserdem muss der Endzustand dann durch entsprechende Sohlbeprobungen als unverschmutzt gemäss Abfallverordnung (VVEA) ausgewiesen werden. Bei chemischen Reinigungen (CKW-Standort) gelten relativ strenge Kriterien für eine Löschung aus dem KbS (vgl. BAFU Vollzugshilfe «Umgang mit CKW-Standorten»). Der Umstand, dass eine Löschung aus dem KbS bei einem CKW-Standort eher schwierig zu erreichen ist, soll daher bei der Planung berücksichtigt werden.

Zur weiteren Information über die notwendigen Abläufe wird auf die Merkblätter «Bauen auf belasteten Standorten» sowie das Pflichtenheft für das Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL (www.aue.bl.ch > Altlasten > Publikationen) verwiesen.

Stellungnahme	Das Thema der belasteten Standorte wird bearbeitet und in den Planungsbericht aufgenommen.
Redaktionelle Korrektur	Kapitel 6.2.7 Aussenraum: Wir bitten den vierten Satz im zweiten Abschnitt folgendermassen anzupassen: «Des Weiteren sollen für die Bepflanzung einheimische und / oder standortgerechte Pflanzen verwendet werden.»
Stellungnahme	Der Satz wird angepasst.
Hinweis	Kapitel 6.2.3 Bebauung und Nutzungsmass: Soll die Fassadenlinie im Bereich der Gebäudelinie tatsächlich fixiert werden, so ist dies in den Vorschriften entsprechend festzulegen. Mit den vorliegenden Bestimmungen ist dies nicht der Fall.
Stellungnahme	Die Bestimmungen der Gebäudelinie werden überarbeitet, damit die Qualitäten des Richtprojekts gesichert werden.

5.4 Kapitel 7 Interessenermittlung

Zwinge Vorgabe	<p>Kapitel 7 Interessenermittlung: Gemäss Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV) sind die Behörden verpflichtet, in Bezug auf ihre Planungsmassnahmen eine Interessenabwägung vorzunehmen. Die Interessensabwägung ist in der Begründung der Beschlüsse im Planungsbericht darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Dabei sind die Ermittlung, Beurteilung und Abwägung der Interessen sowie die damit verbundenen Argumente und Entscheidungsgrundlagen für oder gegen eine Planungsmassnahme vollständig darzustellen. Entsprechend sind im Rahmen einer Interessenabwägung folgende Schritte durchzuführen: Ermittlung der Interessen, Beurteilung der Interessen, Berücksichtigung der Interessen und Offenlegung der Abwägung (siehe dazu auch Raum & Umwelt 1/2020 von EspaceSuisse zum Thema Interessenabwägung).</p> <p>Vorliegend findet, wie auch als Titel festgehalten, vorwiegend, wenn auch nicht vollständig, eine Interessenermittlung statt. Es ist bspw. unklar, wie die Aussage zustande kommt, dass die Planung nicht im Konflikt mit übergeordneten Planungen oder Schutzinventaren stehe, wenn gar keine in die Ermittlung aufgenommen werden. Die weiteren Schritte einer Interessenabwägung werden zudem nicht dargelegt, so dass auch aufgrund des gewählten Titels des Kapitels unklar ist, ob die Abwägung tatsächlich durchgeführt worden ist oder nicht. Wir bitten um entsprechende Erläuterungen bzw. Ergänzungen mit einer Interessenabwägung.</p>
Stellungnahme	Die Interessenabwägung wird überarbeitet.

Zwinge- Vorgabe	Kapitel 7.1 Interessen und Absichten der Gemeinde: Es wird hier dargelegt, dass sich das Areal optimal für eine verdichtete Bauweise eignet. Die Aussagen im Stadtentwicklungskonzept und im Kantonalen Richtplan, welche das Areal nicht als Entwicklungsgebiet bezeichnen, stehen allerdings in einem gewissen Widerspruch zu dieser Aussage. Wir bitten, dies bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen und darzulegen, warum sich das Areal trotzdem eignen sollte.
Stellung- nahme	Die Interessenabwägung wird überarbeitet. Auch wenn es sich nicht innerhalb eines Entwicklungsgebiets befindet, weist das Areal zahlreiche Eigenschaften auf, welche es zu einem für eine Innenentwicklung geeigneten Standort machen. So ist die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr sehr gut und es befindet sich direkt an der Hauptstrasse, welche unter anderem auch im Rahmen der Neugestaltung durch den Kanton auch durch private Um- und Neubauprojekte profitiert und an Aufenthaltsqualität und Funktionalität gewinnen wird. Zusätzlich kann das vorliegende Projekt auch zur Bildung eines optischen bzw. symbolischen «Eingangstors» für Birsfelden beitragen.
Zwinge- Vorgabe	Kapitel 7.3.1 Eignung für eine Quartierplanung: Gerne fragen wir nach, gemäss welcher Vorgabe das Gebiet in einem Entwicklungsgebiet liegt.
Stellung- nahme	Das Gebiet liegt in keinem Entwicklungsgebiet. Auch wenn es sich nicht innerhalb eines Entwicklungsgebiets befindet, weist das Areal zahlreiche Eigenschaften auf, welche es zu einem für eine Innenentwicklung geeigneten Standort machen. So ist die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr sehr gut und es befindet sich direkt an der Hauptstrasse, welche unter anderem auch im Rahmen der Neugestaltung durch den Kanton auch durch private Um- und Neubauprojekte profitiert und an Aufenthaltsqualität und Funktionalität gewinnen wird. Zusätzlich kann das vorliegende Projekt auch zur Bildung eines optischen bzw. symbolischen «Eingangstors» für Birsfelden beitragen.

5. Verkehrsgutachten

Zwinge- Vorgabe	Gestützt u. a. auf Artikel 1 Absatz 1 RPG muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Diese wird in den vorliegenden Dokumenten noch nicht klar genug dargelegt und muss entsprechend vertieft werden. Insbesondere ist aufzuzeigen, weshalb die Erzeugung von Mehrverkehr (MIV), welcher auf einen bereits überlasteten Knoten geführt wird, an dieser Örtlichkeit in der Abwägung aller Belange zweckmässig ist – zumal das Gebiet im Stadtentwicklungskonzept (STEK) nicht als Entwicklungsgebiet oder städtebauliches Schlüsselareal vorgesehen ist – oder welche zusätzlichen Massnahmen über das bisher Vorgesehene hinaus umzusetzen sind.
Stellung- nahme	Das Mobilitätsgutachten wird nochmals überarbeitet und der Nachweis der Fahrtenzunahme auf die Rheinstrasse erbracht.

Zwingende Vorgabe	Wenn die Regelungen bezüglich der Anzahl Autoabstellplätze feststehen (siehe dazu die Vorgaben zu § 7 QR im vorliegenden Bericht), muss der maximal erzeugte Verkehr (MIV) mit den verbindlich vorgesehenen Massnahmen ermittelt und mit dem bestehenden Verkehrsaufkommen in Relation gesetzt werden (analog Kapitel 4 des Gutachtens). Dabei ist ein Abgleich mit den im Projekt Neugestaltung der Ortsdurchfahrt Birsfelden (NOB) prognostizierten Verkehrszunahmen vorzunehmen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob weiter entfernt liegende Knoten ebenfalls in relevantem Ausmass betroffen sind.
Stellungnahme	Sowohl die Regelungen im QP-Reglement zur Parkierung wie auch der Planungsbericht zum Thema Verkehr werden nochmals überarbeitet und angepasst.
Hinweis	Grundsätzlich ist das Bestreben zu begrüssen, in der gegebenen Lage das MIV-Aufkommen gestützt auf § 70 Absatz 2bis RBV zu reduzieren. Die vorliegenden Unterlagen stellen jedoch noch nicht alle relevanten Belange in nachvollziehbarer Weise dar. Aufgrund der diversen zu überarbeitenden und zu ergänzenden Punkte, teils grundsätzlicher Art, empfehlen wir dringend, die Inhalte der Quartierplanung betreffend Mobilität, Verkehr und Parkierung nochmals mit dem kantonalen Tiefbauamt (Fachbereich Gesamtverkehrsplanung) abzustimmen, bevor das Beschlussfassungsverfahren eingeleitet wird.
Stellungnahme	Sowohl die Regelungen im QP-Reglement zur Parkierung wie auch der Planungsbericht zum Thema Verkehr werden nochmals überarbeitet und angepasst.

6.1 Kapitel 2 Analyse Standortfaktoren

Zwingende Vorgabe	Kapitel 2.3.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr: Die Angabe, dass der grösste Teil des Quartierplanareals in der öV-Güteklasse A läge, ist falsch (vgl. Abbildung 7) und zu korrigieren.
Stellungnahme	Wird angepasst.
Redaktionelle Korrektur	Kapitel 2.3.1 Erschliessung öffentlicher Verkehr: Bei der Angabe zur Haltestelle Basel Breite hat sich ein Fehler eingeschlichen, der zu korrigieren ist: «Die Haltestelle Basel, Breite befindet sich ebenfalls in 350 m Gehdistanz und wird von dem Tram Nr. 3, den Buslinien <u>80 und 81</u> und 81 sowie 36 <u>und 46</u> bedient.»
Stellungnahme	Wird angepasst.

6.2 Kapitel 4 Verkehrserzeugung

Zwin- gende Vorgabe	Kapitel 4.3 Künftige Anzahl MIV-Fahrten: Die Auswirkungen der Fahrtenzunahme auf der Rheinstrasse (MIV) auf den öffentlichen Verkehr sind nachzuweisen.
Stellung- nahme	Das Mobilitätsgutachten wird nochmals überarbeitet und der Nachweis der Fahrtenzunahme auf die Rheinstrasse erbracht.
Zwin- gende Vorgabe	Kapitel 4.3 Künftige Anzahl MIV-Fahrten: Offenbar wird die Verkehrserzeugung der Quartierplanung auf Basis eines Richtprojekts ermittelt. Das ist nicht ausreichend. Für die Prüfung der verkehrlichen Auswirkungen ist der in der zulässigen BGF maximal plausible ungünstigste (also am meisten Verkehr erzeugende) Fall bezüglich Anzahl Wohnungen und weiteren Nutzungen sowie zugehörigen Parkplätzen zu Grunde zu legen. Die Herleitung dieses Falls ist im Verkehrsgutachten darzulegen.
Stellung- nahme	Das Richtprojekt weist bereits einen sehr hohen Detaillierungsgrad auf, der dazugehörige QP ist sehr eng gefasst. Substanzielle Anpassungen am Projekt sind nicht mehr möglich. Deshalb ist es vertretbar, für die Berechnung der Verkehrserzeugung das Richtprojekt als Basis zu benutzen. Die Wohnungsanzahl wird höchstens noch leicht angepasst. Das Mobilitätsgutachten wird nochmals überarbeitet und der best case/worst case bzgl. Verkehrserzeugung dargelegt. Neu wird zudem die maximale Anzahl Stellplätze definiert.
Zwin- gende Vorgabe	Kapitel 4.6 Fazit: Das Fazit kann aus kantonaler Sicht nicht geteilt werden und ist zu überarbeiten. Die angedachte Mehrnutzung kann betreffend MIV-Erzeugung ohne spezifische Massnahmen nicht mit dem umgebenden Verkehrsnetz in Einklang gebracht werden.
Stellung- nahme	Das Mobilitätskonzept wird nochmals überarbeitet. Das Fazit in der aktuellen Version ist womöglich verwirrend, denn es blendet komplett aus, dass verkehrsreduzierende Massnahmen ergriffen werden (siehe anschliessendes Kapitel 5)

6.3 Kapitel 6 Reduktionspotenzial und Ermittlung des Parkraumangebots

Zwin- gende Vorgabe	Kapitel 6.5 Fazit: Gemäss Aussagen im Bericht kann davon ausgegangen werden, dass mit den ergriffenen Mobilitätsmassnahmen und den aufgezeigten Standort- und Projektfaktoren 112 Parkplätze für Personenwagen erstellt werden müssen. Dementsprechend ist autofreies Wohnen bzw. die Erstellung von 0 Parkplätzen pro Wohnung nicht möglich. Sofern die Gemeinde gedenkt, auch autofreies Wohnen zuzulassen, sodass allenfalls keine Parkplätze für die Wohnnutzung erstellt werden, so ist im Gutachten noch darzulegen, mit welchen weitergehenden Massnahmen dies ermöglicht werden soll. Die
---------------------------	---

entsprechenden Mobilitätsmassnahmen sind verbindlich ins Quartierplanreglement aufzunehmen.

Stellungnahme Autofreies Wohnen ist nicht vorgesehen.

6. Allgemeine Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung

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

¹ www.arp.bl.ch > Ortsplanung > Vorprüfung > «Allgemeine Bedingungen zur Vorprüfung»