

Planungsbericht

Quartierplanung

Zentrum

Mutation Zonenplan Siedlung

Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Zentrum»

Planungsstand

Beschlussfassung

Auftrag

41.00153

Datum

8. Juli 2024

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	7
1.1	Anlass	7
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	8
1.3	Umgebung.....	8
2	Organisation und Ablauf der Planung.....	9
2.1	Projektpartner	9
2.2	Planungsablauf.....	10
3	Ziele der Planung.....	10
4	Rahmenbedingungen	12
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene	12
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene	12
4.3	Bevölkerung, Wohnungsangebot und Bauzonenauslastung.....	12
4.3.1	Bevölkerungsentwicklung.....	12
4.3.2	Leerwohnungsbestand und Auslastung.....	12
4.3.3	Auslastung WMZ.....	13
4.4	Bodenpreise	13
4.5	ÖV- Güteklasse.....	14
4.6	Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)	14
4.6.1	Richtplaninhalt.....	14
4.6.2	Ziel.....	15
4.6.3	Planungsanweisung	15
4.7	Bauinventar Baselland (BIB)	15
4.7.1	Arbeiterhaus, Schulstrasse 9.....	15
4.7.2	Turnhalle, Schulstrasse 21	16
4.8	Zonenvorschriften.....	17
4.9	Bau- und Strassenlinien	17
4.10	Erschliessung.....	18
4.11	Lärm	19
4.12	Grundwasserspiegel.....	20
4.13	Naturgefahren	21

4.14	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	21
4.15	Raumkonzept Birsstadt 2035	22
4.16	Leitbild und Legislaturziele der Gemeinde Birsfelden	22
4.17	Stadtentwicklungskonzept (STEK) / Stadtentwicklungsprogramm (STEP)	23
4.18	Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden	24
4.18.1	Das Naturinventar	24
4.18.2	Das Leitbild Natur	25
4.19	Energieleitbild der Gemeinde Birsfelden	27
4.20	Hochhauskonzept der Gemeinde Birsfelden	28
4.21	Kantonsstrassenprojekt	28
4.22	Bedarf Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA)	29
5	Inhalte der Planung	30
5.1	Städtebauliches Konzept	30
5.1.1	Freiraumnutzungen: Unterschiedliche Freiräume mit eigenen Nutzungsschwerpunkten	32
5.1.2	Baum- und Flächenbilanz	36
5.1.3	Bauliche Veränderungen	36
5.1.4	Erhalt identitätsstiftender Bauten	36
5.1.5	Kirchmattschulhaus Sanierung / Umbau	37
5.1.6	Birspark 1 – Erweiterungspotenzial Schule	38
5.1.7	Erhalt & Umnutzung Birspark 2	39
5.1.8	Entwicklungsgebiete	39
5.1.9	Einstellhallen unterirdisch	42
5.2	Planunterlagen	44
5.3	Perimeter	44
5.4	Quartierplan Zentrum	46
5.4.1	Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung	47
5.4.2	Nutzungsart und Nutzungsmass	47
5.4.3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten und Anlagen	48
5.4.4	Abstandsvorschriften	49
5.4.5	Erhaltenswertes Gebäude	51
5.4.6	Archäologische Schutzzone	51
5.4.7	Unterirdische Bauten und Anlagen	51
5.4.8	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes	52
5.4.9	Terrain	53

5.4.10	Erschliessung und Parkierung	53
5.4.11	Nachhaltigkeit, Ver- und Entsorgung.....	55
5.4.12	Lärmschutz und behindertengerechte Bauweise	56
5.4.13	Realisierung, Quartierplanvertrag	58
5.5	Zonenplan Siedlung Mutation Zentrum.....	59
5.5.1	Nutzungsart	59
5.5.2	Gestaltung der Bauten.....	59
5.5.3	Geschütztes Gebäude	59
5.5.4	Gestaltung und Nutzung des Aussenraumes.....	60
5.5.5	Archäologische Schutzzone	61
5.5.6	Lärmempfindlichkeitsstufe (LES)	61
5.5.7	Bereinigung Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nr. 96 und 578	61
6	Interessensabwägung.....	62
6.1	Interessen und Absichten der Gemeinde	62
6.2	Interessen der Bevölkerung und der AnwohnerInnen	62
6.3	Übergeordnete Interessen.....	63
6.3.1	Eignung für eine Quartierplanung	63
6.3.2	Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 Abs. 3 und 4 RPG	63
6.4	Fazit Interessenabwägung	64
7	Planungsverfahren	65
7.1	Arealbaukommission	65
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	68
7.3	Kantonale Vorprüfung	69
7.4	Überarbeitung ohne Gemeindeverwaltung.....	71
7.5	Beschlussfassung	72
7.6	Planaufgabe	72
8	Beschlussfassung Planungsbericht	73

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 4. Juni 2024
- 3 *Berechnung der Lärmimmissionen von Parkieranlagen* der Jermann Ingenieure + Geometer AG
- 4 *Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht* der Jermann Ingenieure + Geometer AG
- 5 *Mitwirkungsbericht* der Gemeinde Birsfelden

Beilage

- Mutationsplan Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord inkl. Planungsbericht

Version	Verfasser	Datum	Stand
4.2	suJ	08.07.2024	Beschlussfassung

Planungsbericht

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Zentrum von Birsfelden wird ein rund 31'4120 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 Baurechtspartellen 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 die Mutation der Zonenvorschriften im Bereich der Zone für öffentliche Werke und Anlagen.

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 durch eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung 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 (QP) ersetzt. Im Nordwesten des Planungsperimeters wird ebenfalls im Rahmen der Quartierplanung eine Wohnüberbauung mit einem für die Öffentlichkeit nutzbaren, als Luftgeschoss ohne Seitenwände ausgebildeten, Erdgeschoss entwickelt.

Die Zweiteilung der Planung in unterschiedliche Planungsinstrumente ermöglicht im QP eine qualitätsvolle Verdichtung und in der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Gestaltung der Schulbauten bei sich änderndem Bedarf.



Abbildung 2: Planungsperimeter Orthofoto 2021 (Geoportal.ch 2024)

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.

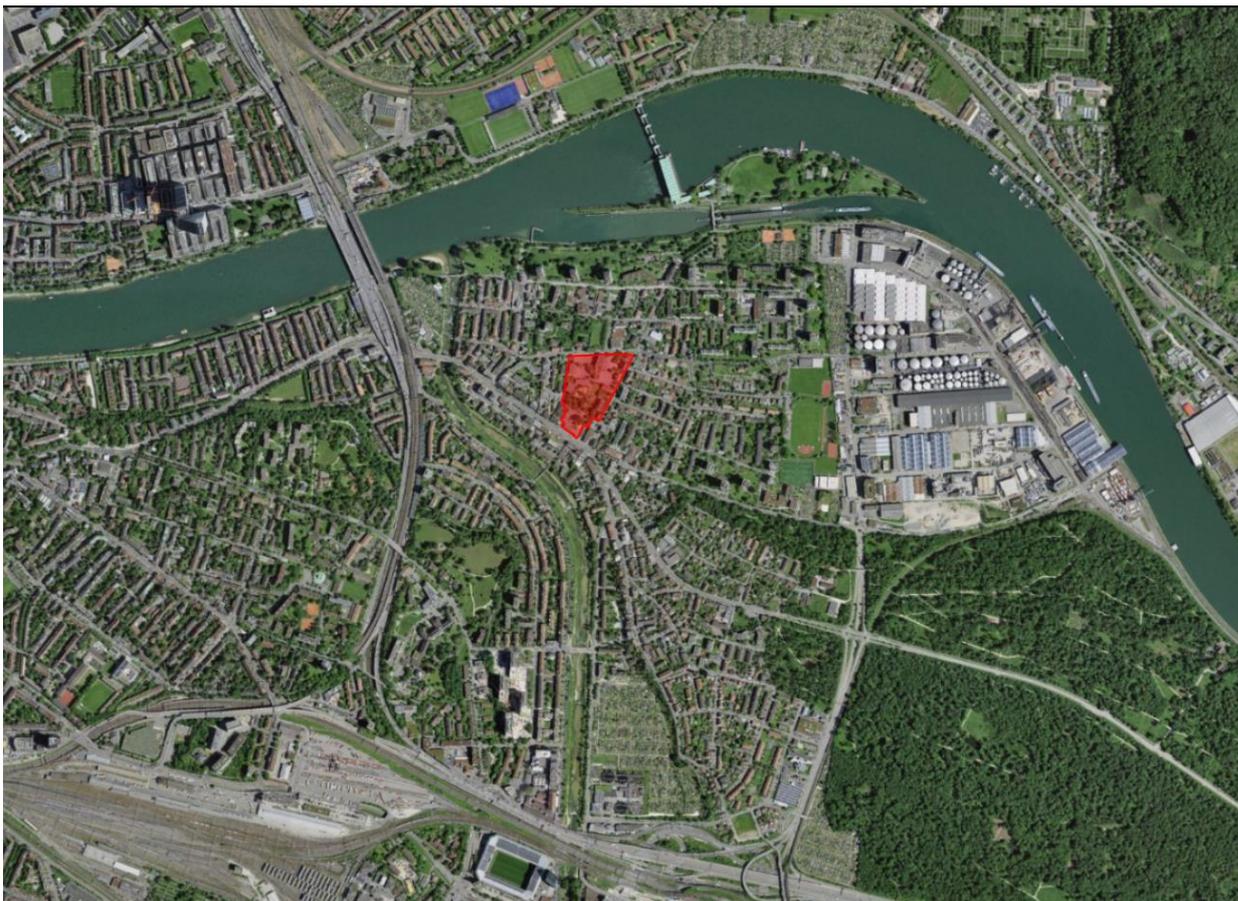


Abbildung 3: Planungsperimeter Orthofoto 2021 (Geoportal.ch 2024)

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektpartner

Die Quartierplanung und die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung wurden von der Einwohnergemeinde Birsfelden in Zusammenarbeit mit den folgenden Projektpartnern ausgearbeitet:

Harry Gugger Studio Ltd

Städtebau & Architektur

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH

Landschaftsarchitektur

Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

Verkehrsplanung

Jermann Ingenieure + Geometer AG

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
Mai – August 2023	kantonale Vorprüfung
April – Juni 2023	öffentliche Mitwirkung
August 2023 – Juli 2024	Bereinigung inkl. Anpassung Perimeter ohne Gemeindeverwaltung
30. Juli 2024	Beschlussfassung Gemeinderat
23. September 2024	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
folgend	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
folgend	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

3 Ziele der Planung

Im Zentrum von Birsfelden wird ein rund 31'4120 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 durch eine Mutation der OeWA-Zone 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 Zweiteilung der Planung in unterschiedliche Planungsinstrumente ermöglicht im QP eine qualitätsvolle Verdichtung und in der OeWA-Zone eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und der räumlichen Gestaltung der Schulbauten bei sich änderndem Bedarf.

Die **Quartierplanung** Zentrum bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Es werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:

- Realisierung einer quaterieverträglichen 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 die Biodiversität sowie hitzemindernder Massnahmen
- Gute Eingliederung in die bestehende bauliche Umgebung mit Berücksichtigung der speziellen Lage, der Wohnbedürfnisse der Bewohnenden und der Nachbarschaft
- Realisierung von attraktiven Dienstleistungs- und Geschäftsflächen an publikumsintensiver Lage
- Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips sowohl bei Neubauten als auch in der Freiraumgestaltung

Mit der **Mutation der Zone für öffentliche Werke und Anlagen**, welche im Rahmen einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung durchgeführt wird, werden der Kindergarten- und Schulbetrieb Birspark 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.

Im gesamten Planungs- und Erarbeitungsprozess wurde das Areal Zentrum als Einheit betrachtet und entwickelt. Entsprechend ist auch das in Unterkapitel 5.1 beschriebene städtebauliche Konzept über den gesamten Raum gedacht. Der städtebauliche Zusammenhang wird in beiden Planungsinstrumenten dargestellt und durch entsprechende Bestimmungen rechtsverbindlich sichergestellt.

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 Bevölkerung, Wohnungsangebot und Bauzonenauslastung

4.3.1 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.

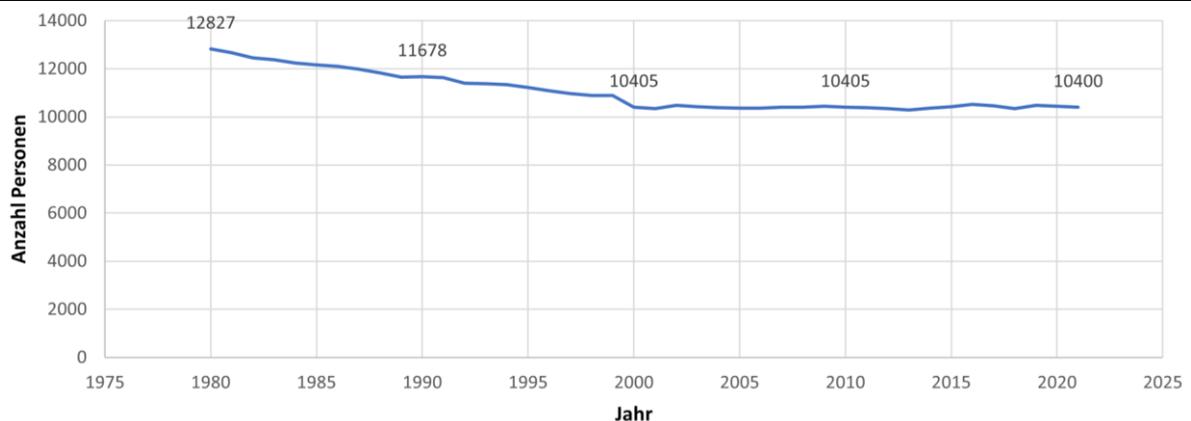


Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung 1980 - 2021 der Gemeinde Birsfelden (Kanton Basel-Landschaft 2022)

4.3.2 Leerwohnungsbestand und Auslastung

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

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

4.3.3 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 11'423 und die Prognose geht von 12'634 EinwohnerInnen und Beschäftigten in WMZ-Zonen im Jahr 2036 aus. Das bedeutet, dass im Jahr 2033 zu wenig Flächen für die erwarteten EinwohnerInnen und Beschäftigten zur Verfügung stehen werden. Entsprechend beträgt die Auslastung der WMZ-Zonen im Jahr 2033 110.6 %.

Die Planung am Zentrum macht die Gemeinde durch die umfassende Aufwertung des Zentrumplatzes und des Schulareals attraktiver und schafft gleichzeitig mehr Wohnraum an idealer, gut erschlossener Lage. So trägt die Planung dazu bei, den Bevölkerungswachstum anzuregen und den Leerwohnungsbestand auf ein gesundes Niveau anzuheben. Durch die Erhöhung der Nutzungsdichte wirkt die Planung zusätzlich positiv auf die Baulandauslastung.

4.4 Bodenpreise

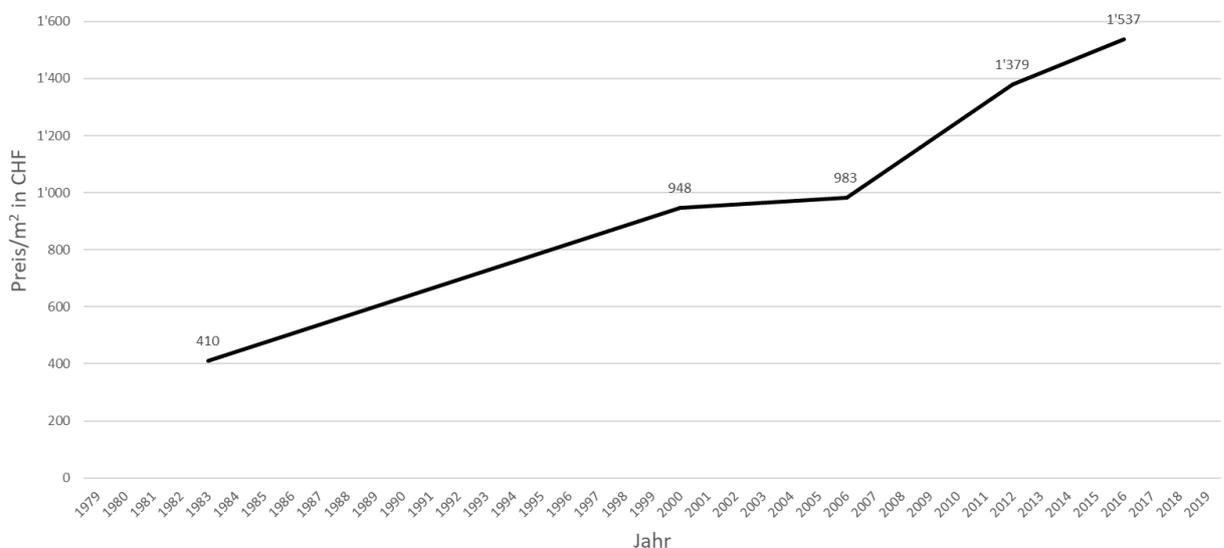


Abbildung 5: Durchschnittlicher Quadratmeterpreis bei Freihandkäufen für Wohnbauland in Birsfelden (Kanton Basel-Landschaft / eigene Darstellung)

Die obige 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

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.

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.-.

4.5 ÖV- Güteklasse

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

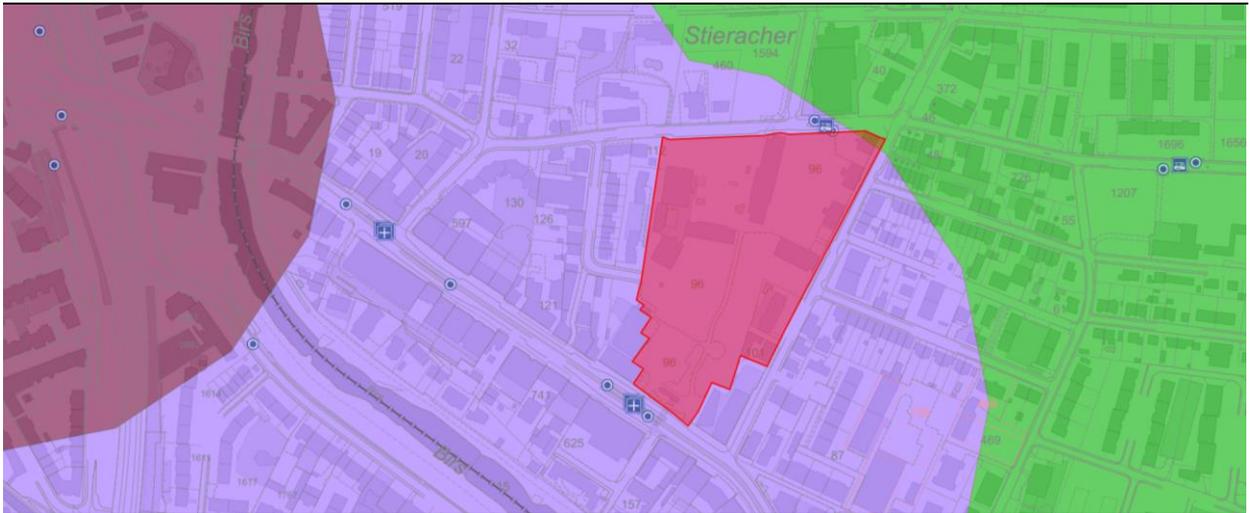


Abbildung 6: Ausschnitt ÖV-Güteklassen (Geoportal.ch 2024)

Das betreffende Areal befindet sich an einer durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage und bietet sich für eine hochwertige Siedlungsentwicklung an (vgl. Kapitel 4.6).

4.6 Richtplan Basel-Landschaft (KRIP)

4.6.1 Richtplaninhalt

Gemäss dem rechtsgültigen Richtplan des Kantons Basel-Landschaft (Stand Juli 2020) ist der Planungssperimeter 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)

4.6.2 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.

4.6.3 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 Mindestdichten gemäss örtliche Festlegungen realisieren, und wie sie eine hochwertige Siedlungs- und Freiraumqualität sicherstellen.

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

Die über den gesamten Quartierplanperimeter (alle Baubereiche und Bestandsbauten) realisierbare Bruttogeschossfläche beträgt 16'585 m², das Areal umfasst eine Fläche von 12'300 m² (1.2 ha). Die mutierte OeWA-Zone wird hier aufgrund der beibehaltenen öffentlichen Nutzung nicht beachtet.

Die entstehende Dichte von EinwohnerInnen und Beschäftigten pro Hektare wird rund doppelt so hoch geschätzt, wie vom Richtplan gefordert.

4.7 Bauinventar Baselland (BIB)

4.7.1 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.

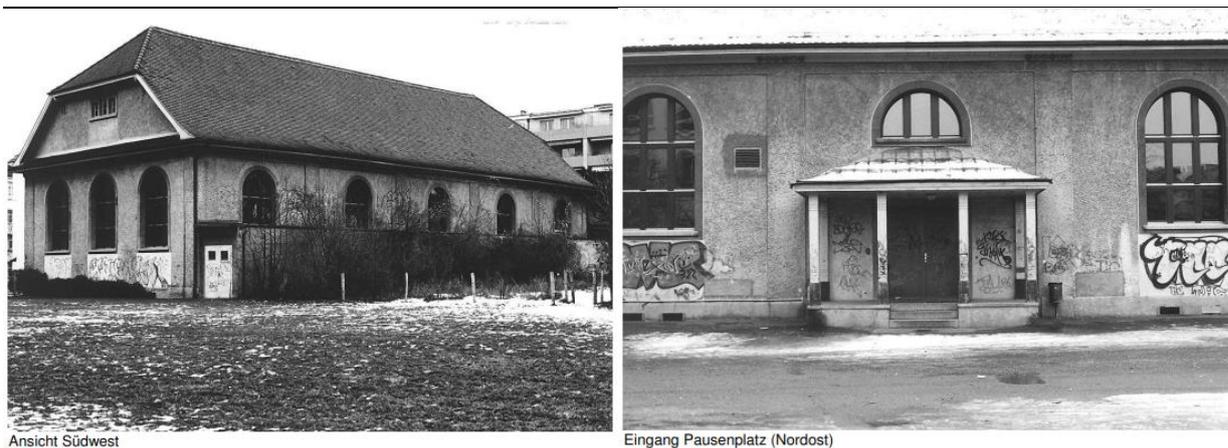
Das Gebäude wird in den Quartierplanvorschriften als erhaltenswertes Gebäude festgelegt und entsprechend geschützt (vgl. Absatz 5.4.5).



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

4.7.2 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 Zonenvorschriften Siedlung als erhaltenswertes Gebäude festgelegt und entsprechend geschützt (vgl. Absatz 5.5.3).

4.8 Zonenvorschriften

Der Planungsperimeter umfasst die OeWA-Zonen «Schule» und «Gemeindezentrum» auf den Parzellen Nr. 96 und 101 sowie die Wohn-/Geschäftszone WG4 auf der Parzelle Nr. 847. Der südwestliche Teil ist überlagernd von der Archäologischen Schutzzone «Eisenzeitliche und frühmittelalterliche Gräber» überlagert.

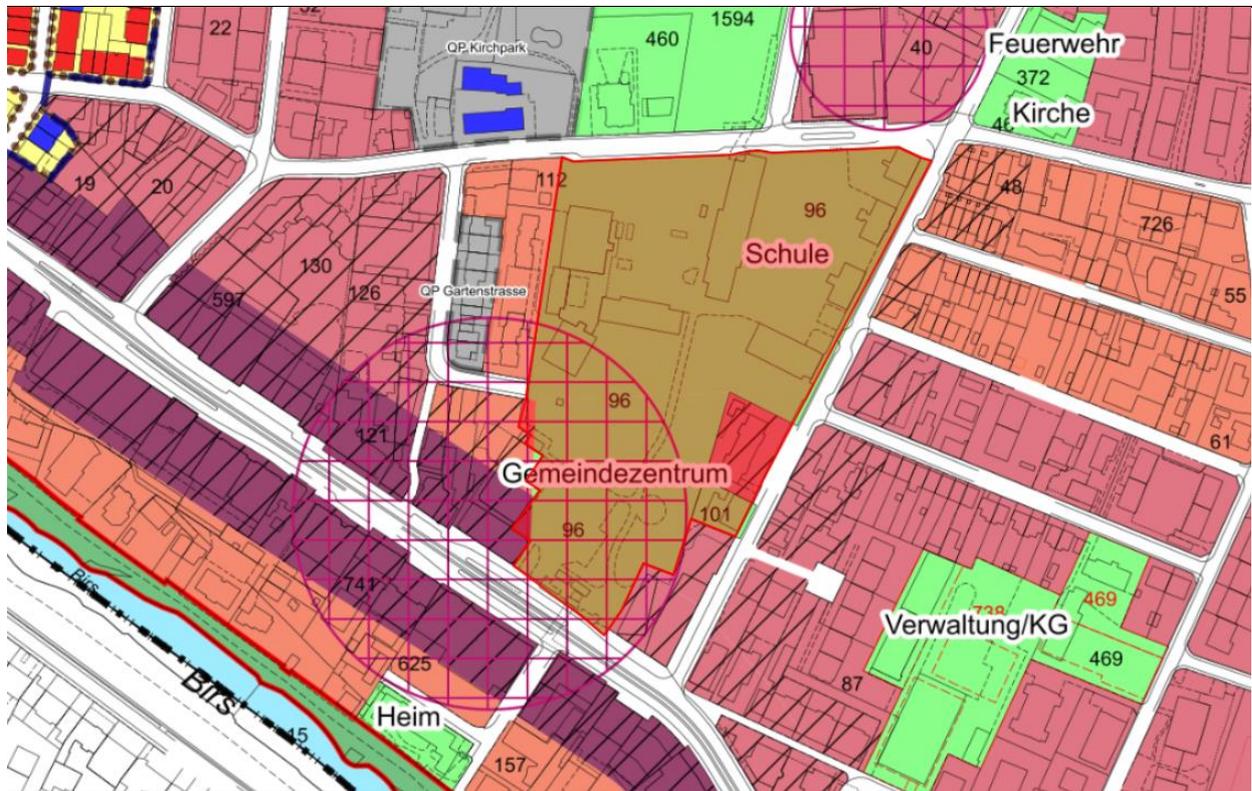


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan Siedlung (Geoportal.ch 2024)

Die mehrheitlich öffentliche Nutzung bleibt bestehen und auf die heutige Nachfrage angepasst. Die bisher in der Wohn- und Geschäftszonen liegenden Liegenschaften werden durch die QP entwickelt, wodurch die Nutzung beibehalten werden kann.

4.9 Bau- und Strassenlinien

Der Planungsperimeter grenzt 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.

Durch die gleichzeitig durchgeführte Mutation der Bau- und Strassenlinienpläne «Teilgebiet Nord 1» (12/BSP/1/0) und «Teilgebiet Nord 2» (12/BSP/2/0) werden die Bau- und Strassenlinien entsprechend der heutigen Situation angepasst (vgl. Abschnitt 5.4.4).

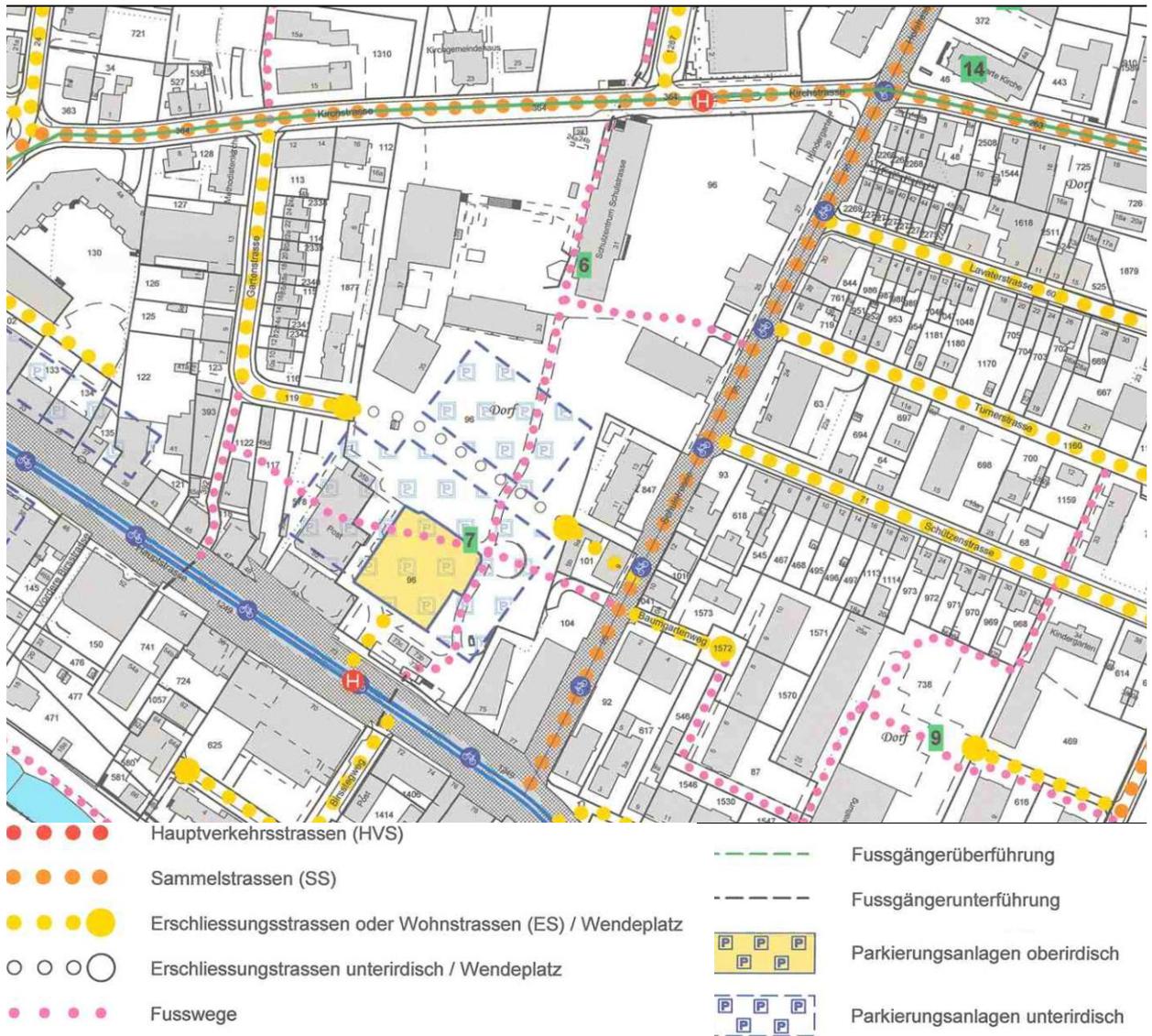


Abbildung 12: Ausschnitt Strassennetzplan (Gemeinde Birsfelden 2008)

4.11 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.

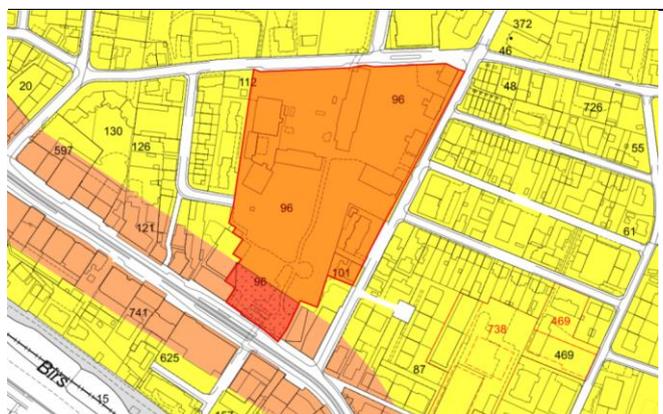


Abbildung 13: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Geoportal.ch 2024)

Das Areal verbleibt entsprechend der geplanten Nutzung mehrheitlich in der LES II. Lediglich der Bereich des Zentrumsplatzes (und der Hauptstrasse) wird der LES III zugeführt.

Wie aus dem Nachweis der Einhaltung der Planungswerte an den Zufahrten zu den Einstellhallen hervorgeht (vgl. Anhang 3) werden die Planungswerte gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufe teilweise überschritten (vgl. Absatz 5.4.12). Entsprechend sind die in Absatz 5.4.12 definierten Auflagen zu berücksichtigen.

4.12 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.

Der mittlere Grundwasserspiegel erreicht im südlichen Rand des Planungspereimeters 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.

Wie in Abbildung 15 dargestellt, tangiert die geplante Bebauung den mittleren Grundwasserspiegel nicht. Zusätzlich sichern entsprechende Festlegungen im Quartierplanreglement sowie im Quartierplan (Schnittpläne) die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.



Abbildung 14: Grundwasserisohypsen Mittelwasser in m. ü. M. (GeoView BL 2024)

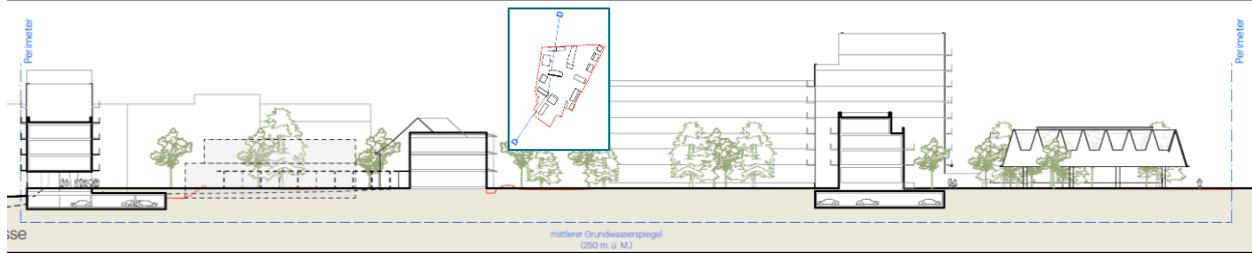


Abbildung 15: Mittlerer Grundwasserspiegel (250 m. ü. M.) und unterirdische Bauten (Harry Gugger Studio 2024)

4.13 Naturgefahren

In der näheren Umgebung der Planung sind keine Naturgefahren gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte vorhanden. Hingegen existieren Einträge in der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss.

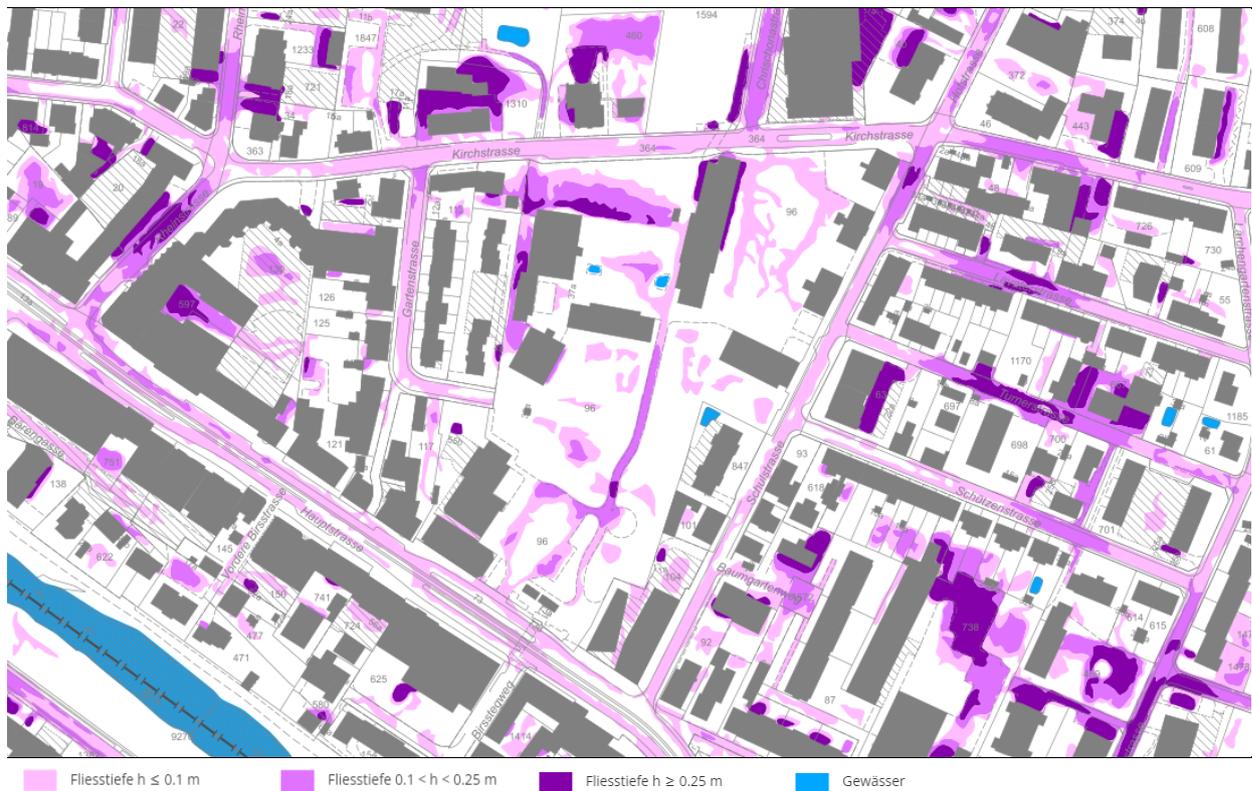


Abbildung 16: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Geoportal.ch 2024)

Die Fliesstiefen des Oberflächenabflusses müssen in der weiteren Planung beachtet werden. In den Nutzungsvorschriften werden jedoch keine Vorgaben dazu gemacht.

4.14 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.

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

4.15 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 Industriearale 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 Planungsperimeter 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 17: 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.

4.16 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.

4.17 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 erarbeitet. Als Gesamtstrategie hat der Gemeinderat im 2015 erstellten Stadtentwicklungskonzept 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 18: 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 die Mutationen der Zonenvorschriften Siedlung bzw. das vorgängig erarbeitete städtebauliche Konzept haben das Nutzungskonzept konkretisiert.



Abbildung 19: STEK Birsfelden, Zentrumsbereich, Räumliches Nutzungskonzept (Planpartner AG, Rapp Infra AG und STW AG)

4.18 Leitbild Natur / Naturinventar der Gemeinde Birsfelden

4.18.1 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 Planungsperrimeters 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 der 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 Grünkorrors 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 20: Naturinventar Birsfelden, 22.11.2016, aikos

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

Das Naturobjekt N3 wird im Rahmen der Quartierplanung rechtsverbindlich geschützt. Das Naturobjekt N16 wird im Rahmen der Mutation der Zonenvorschriften hingegen nicht geschützt. Im Naturinventar ist die Fläche als Ruderalfläche erfasst. Der heutige Zustand (Naturwiese und Hecke mit Mergelweg) entspricht nicht mehr dem dazumal geschützten Objekt, weshalb auf den Schutz des Objekts verzichtet wird. Dennoch wird die Fläche im städtebaulichen Konzept als Naturfläche vorgesehen und als solche erhalten.

4.18.2 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.

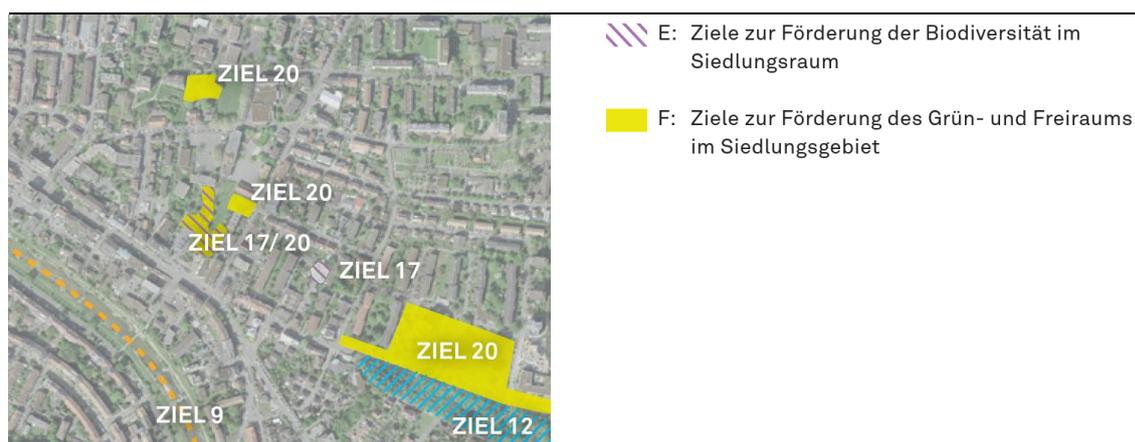


Abbildung 21: Ausschnitt Leitbild Natur, Gemeinde Birsfelden

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 Mutation der Zonenvorschriften Siedlung, 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 sowie der grossräumigen, naturnahen Umgestaltung des Birsparkes im Rahmen der OeWA-Nutzung 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. In der OeWA-Zone richtet sich das Lichtregime nach der Nutzung, wobei sich die Gemeinde als Grundeigentümerin an das behördenverbindliche Leitbild Natur zu halten hat.

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 mutierten Zonenvorschriften stellen die Fläche des Naturobjekts N16 als Bereich für Natur und Parklandschaft dar. Der Bereich ist im Plan 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 in den Bestimmungen zu der OeWA-Zone festgeschrieben. 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 durch die Zusatzbestimmungen zu der OeWA-Zone im Zonenreglement Siedlung 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 in der mutierten OeWA-Zone 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.

4.19 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. In der OeWA-Zone richten sich die Energiethemen nach der Nutzung, wobei sich die Gemeinde als Grundeigentümerin an das behördenverbindliche Energieleitbild zu halten hat.

4.20 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.

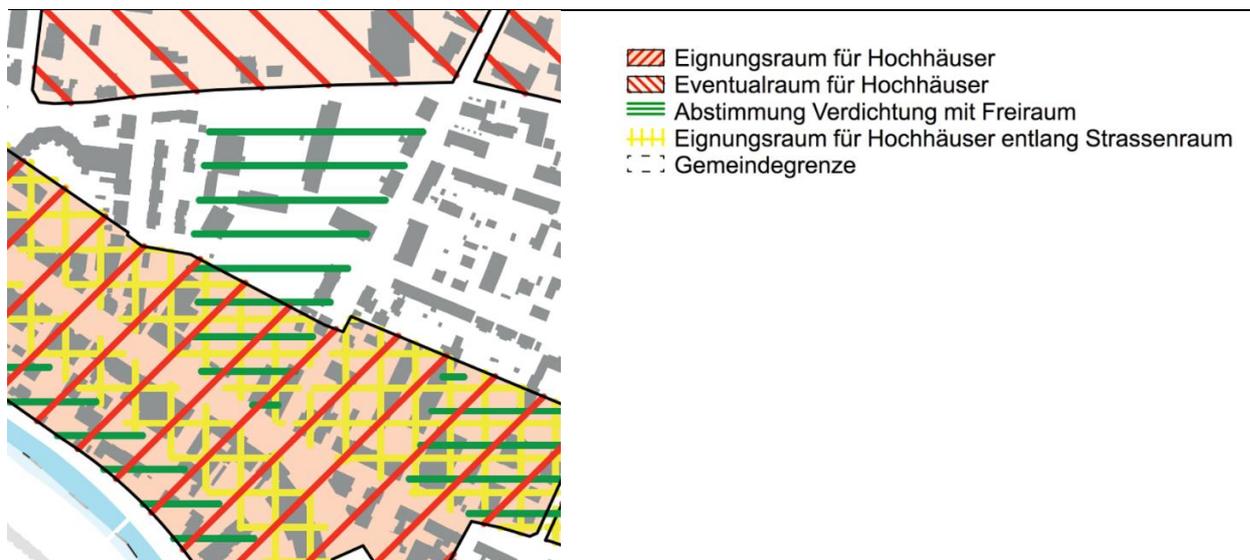


Abbildung 22: Auszug Syntheseplan Eignungsräume und Eventualräume für Hochhäuser (raumplan wirz GmbH)

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.

4.21 Kantonsstrassenprojekt

Das Projekt Kantonsstrassenerneuerung «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden» steht gemäss Bauprojekt mit Stand vom 15.06.2023 nicht im Konflikt zu der Quartierplanung. Die in der QP festgelegten Flächen weichen nicht von der im Strassenprojekt geplanten Funktionen ab. Auch der neu geplante Kreisell steht nicht in Konflikt mit der Quartierplanbebauung.

Auch wenn die vorgeschlagene kantonale Baulinie für das Funktionieren der Quartierplanung seit der Entlassung der Parzelle Nr. 104 (vgl. Kapitel 7.4) nicht mehr notwendig ist, soll an deren Festlegung festgehalten werden, um eine zukünftige Bebauung im Sinne der Quartierplanung realisieren zu können.

Das kantonale Tiefbauamt hat die Baulinie in die Planung aufgenommen und wird diese entsprechend festlegen.

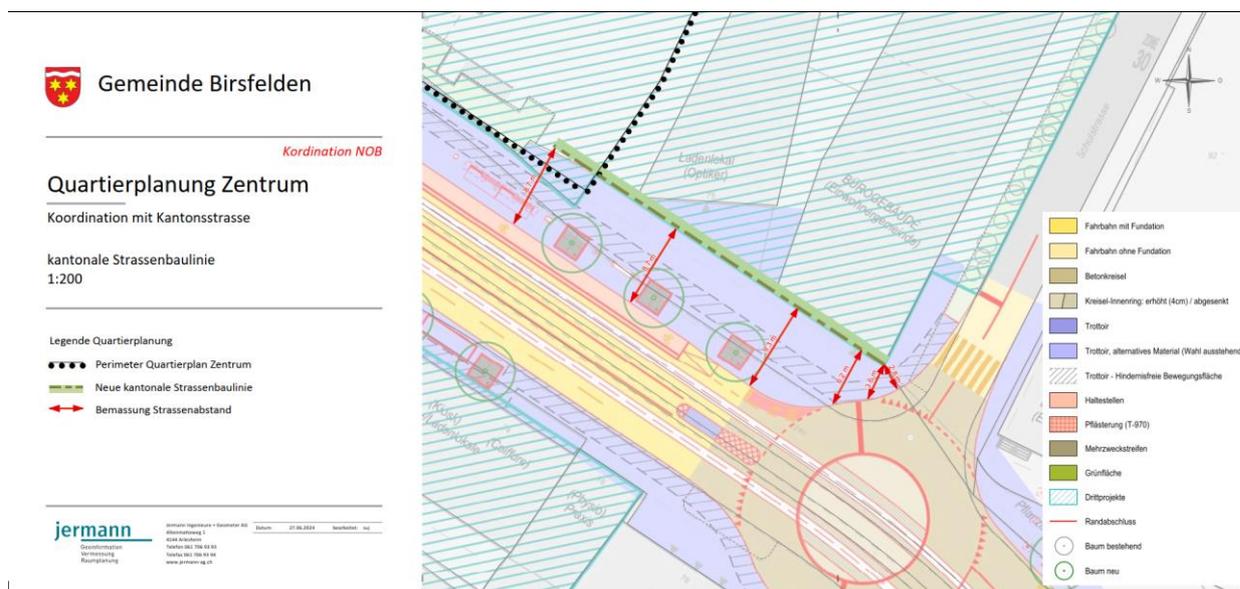


Abb. 1: Ausschnitt Bauprojekt Übersichtsplan «Neue Ortsdurchfahrt Birsfelden», Abschnitt Zentrum (Quelle: Kanton Basel-Landschaft / Rapp AG | Stand vom 15.09.2023)

4.22 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.

Durch die in Kapitel 7.4 beschriebene Perimeteranpassung vergrössert sich die in der OeWA-Zone verbleibende Fläche um rund 400 m². Die Bedarfsanalyse in Anhang 1 behält demnach ihre Gültigkeit und wird nicht angepasst.

5 Inhalte der Planung

Die vorliegende Planung umfasst die Quartierplanung Zentrum (Kapitel 5.4), die Mutation der Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) in den Zonenvorschriften Siedlung im Bereich Zentrum (folgend Mutation Zentrum genannt, Kapitel 5.5) sowie die Mutation Zonenplan Siedlung auf den Parzellen Nr. 96 und Nr. 578 (Absatz 5.5.7).

Im gesamten Planungs- und Erarbeitungsprozess wurde das Areal Zentrum als Einheit betrachtet und entwickelt. Entsprechend ist auch das in Unterkapitel 5.1 beschriebene städtebauliche Konzept über den gesamten Raum gedacht. Der städtebauliche Zusammenhang wird in beiden Planungsinstrumenten dargestellt und durch entsprechende Bestimmungen rechtsverbindlich sichergestellt.

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 23: 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 24: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

Das städtebauliche Konzept sieht die Erhöhung der Wohnungszahl von 37 auf ca. 150 Wohnungen vor, von denen ca. 105 im Baurecht der Gemeinde erstellt werden.



Abbildung 25: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

5.1.1 Freiraumnutzungen: Unterschiedliche Freiräume mit eigenen Nutzungsschwerpunkten

Der Aussenraum des Planungsgebiets 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.

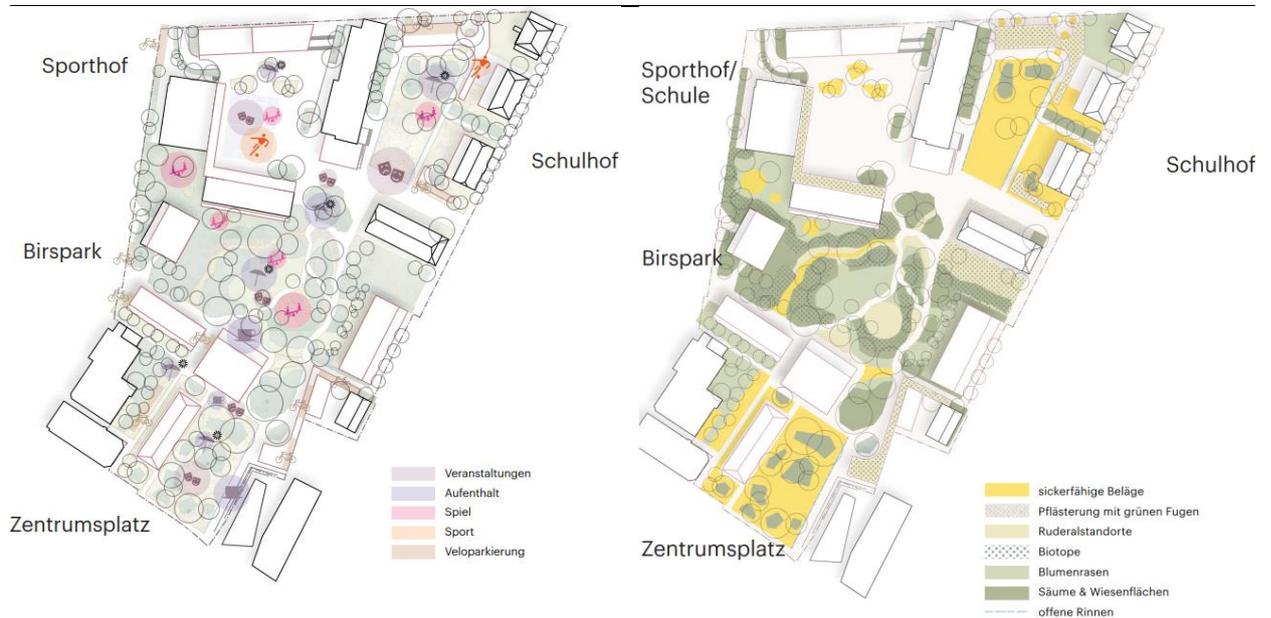
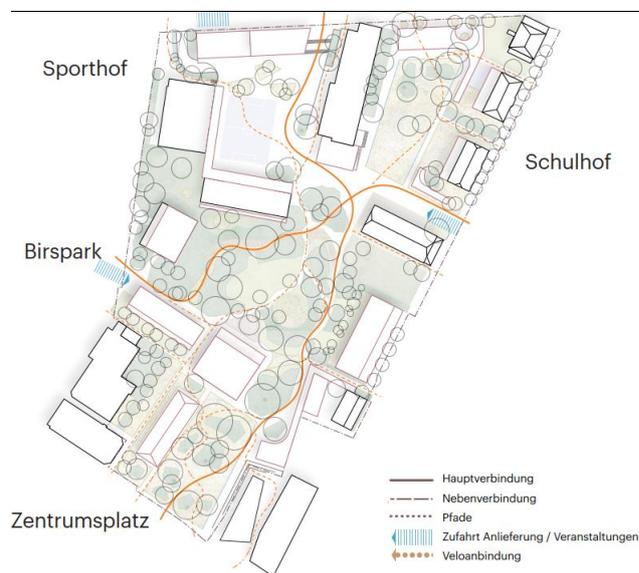


Abbildung 26: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

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 mitickerfähigen Belägen gestaltet.

Ein dichtes Wegnetz von Haupt- und Nebenwegen verwebt das Zentrumsareal mit dem Quartier.

Die bewegung entlang der Birs-Rhein-Achse wird gestärkt.

Abbildung 27: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)



Zentrumsplatz

Baldachin für
Markt/Treffpunkt/Spielplatz
Veranstaltung

Parkierung unterirdisch



Abbildung 28: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

Der Zentrumsplatz ist – um die Nutzung als Aussenraum für Cafés sowie die Nutzung als Standort für die Chilbi zu gewährleisten – mehrheitlich mit einer sickerfähigen Chausserie ausgestattet und erhält ein Wasserelement, beispielsweise ein Wasserspiel oder ähnliches.² Im Westen wird der Platz von einem allseits offenen Baldachin abgeschlossen, der als Treffpunkt, Spielplatz und Veranstaltungsort genutzt werden kann.



Birspark

Bibliothek/Ludothek am Birspark

Sanierung und Umbau Birspark 2
zu Wohngebäude mit Vereins-
nutzungen

Sonnenschutz Schulhaus Birspark 1



Abbildung 29: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

² Der heute bestehende Brunnen mit dem Jurakalkmonolit bleibt bestehen, wobei die genaue Lage im Bereich des Zentrumsplatzes noch offen steht.

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



Schulhof

Vertraute Nutzungen haben Bestand und orientieren sich zum Schulhof

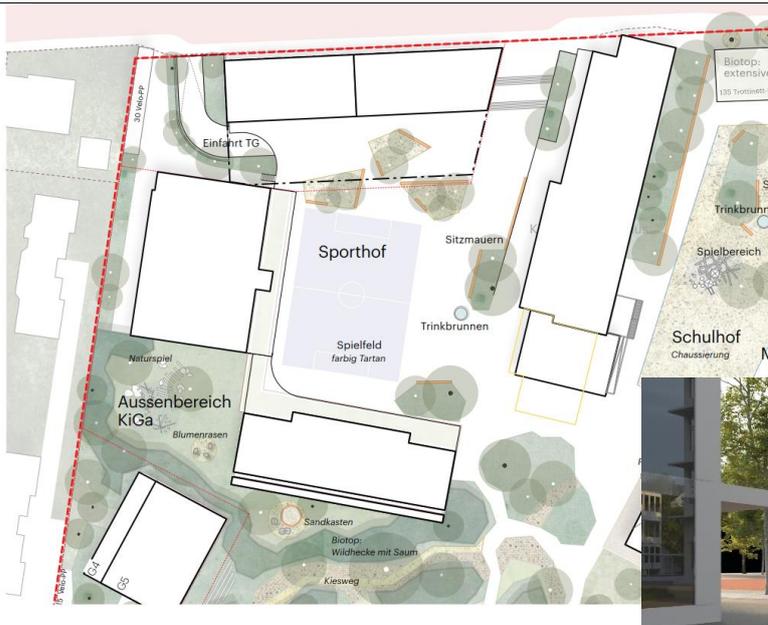
Erweiterung und Sanierung Kirchmattschulhaus
Verbesserte Erschliessung und Aussenwirkung der Aula

Sanierung und Neugestaltung der Turnhalle



Abbildung 30: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

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

Sport und Spielplätze für Schul- und Freizeitnutzung

Gedeckter Aussenraum vielfältig nutzbar für Schule, Freizeit und Wohnen.

Attraktiver Zugang zur Migros-matte



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

Der Sporthof wird durch das Spielfeld dominiert. Um den Sporthof herum finden sich ein Blumenrasen, Sitzmauern und ein Trinkbrunnen sowie ein Luftgeschoss in den Erdgeschossen der nördlich liegenden Wohngebäude, welches eine direkte Verbindung zur Kirchstrasse schafft.

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 99 Bäume. Davon können mit dem vorliegenden Projekt rund 71 Stück erhalten bleiben. Dazu werden ca. 108 Bäume neu gepflanzt. Daraus ergibt sich ein neues Total von etwa 179 Bäumen. Der Anteil unversiegelter Flächen steigt deutlich von ca. 45 % auf ca. 59 %.

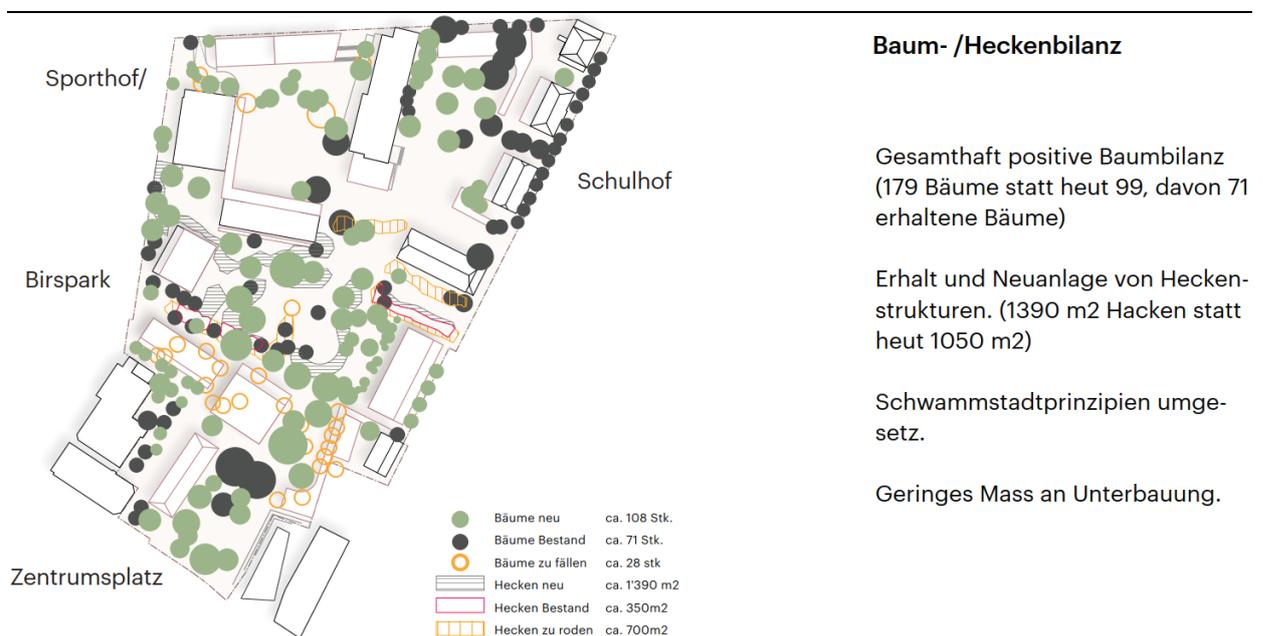


Abbildung 32: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

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 die erhaltenswerte Turnhalle, die Bestandsbauten der Schule, das Museum und die ehemaligen Schulhäuser Xaver Gschwind und Lavater in der mutierten OeWA-Zone zu.

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 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 Birsspark.



Abbildung 33: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Geoportal BL 2024)

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.

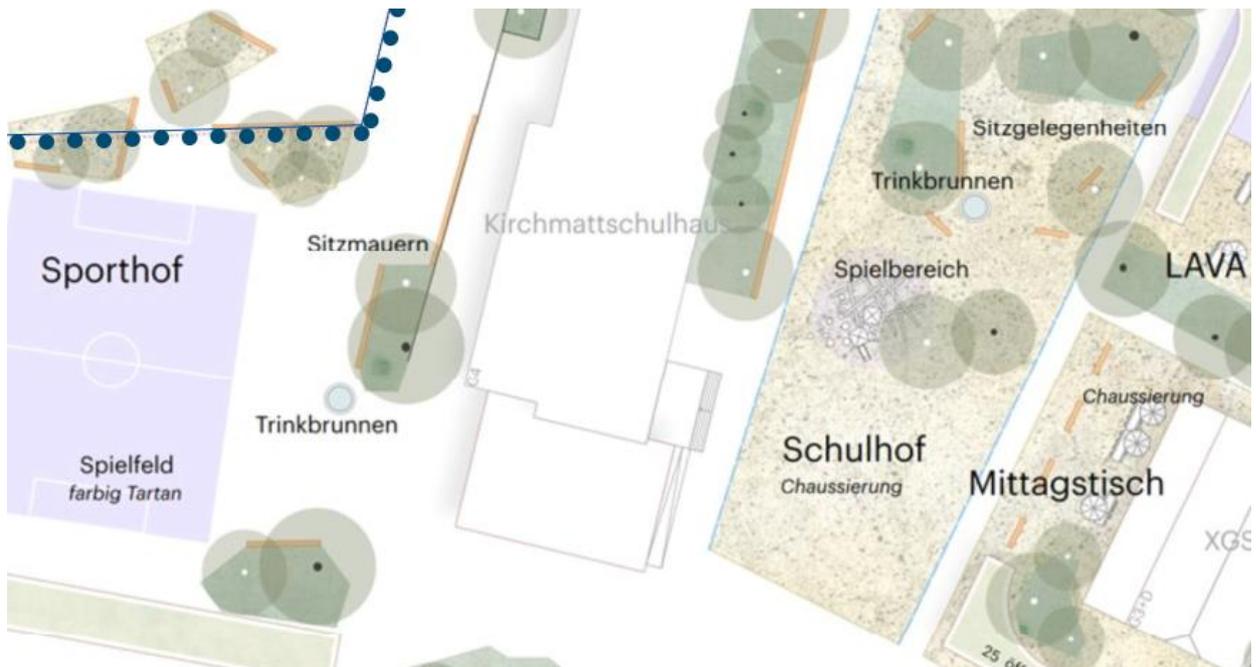


Abbildung 34: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Quelle: Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

5.1.6 Birspark 1 – Erweiterungspotenzial Schule



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

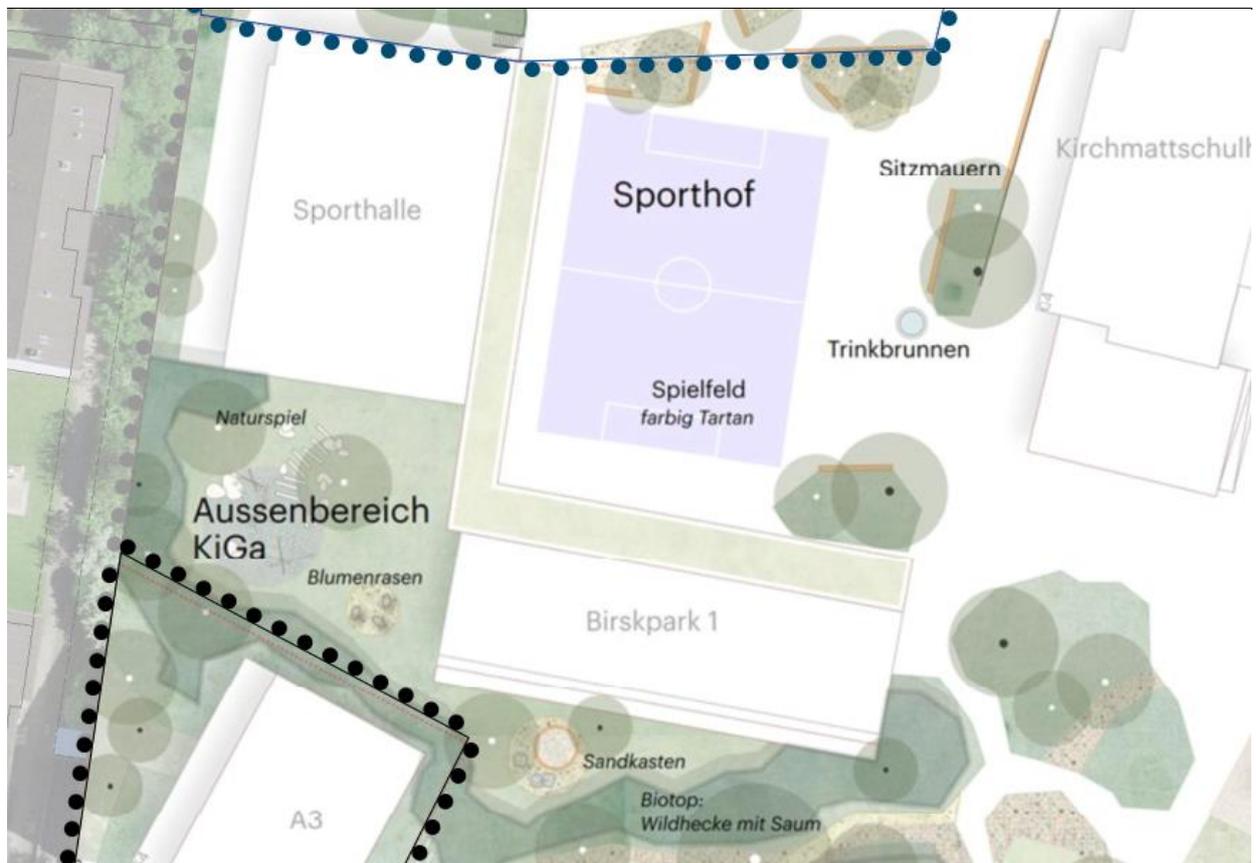


Abbildung 36: Ausschnitt Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

5.1.7 Erhalt & Umnutzung Birspark 2



Abbildung 37: Schulhaus Birspark 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 Birspark erstellt werden. Aussergewöhnliche Raumhöhen und grosszügige Erschliessungsstruktur eignen sich zur Umnutzung.

Um die baulichen Änderungen, welche die Nutzungsänderung mit sich bringt, die Aufstockung um ein Attikageschoss sowie allfällige Änderungen an der Fassade gemäss städtebaulichem Konzept umsetzen zu können, ist für das Gebäude Birspark 2 im Quartierplan der Baubereich A3 festgelegt.

5.1.8 Entwicklungsgebiete

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

Jedes Baufeld wird durch ein Regelwerk beschrieben:

Entwicklungsgebiet Birspark 3

Das Entwicklungsgebiet umfasst die Gebäude westliche des Zentrumsplatzes. Sie gestalten den Übergang vom Platz zum Birspark. Geplant sind öffentlich zugängliche Erdgeschossflächen für Nutzungen mit Besucherfrequenz. Die oberen Geschosse sind für Wohnnutzung vorgesehen.

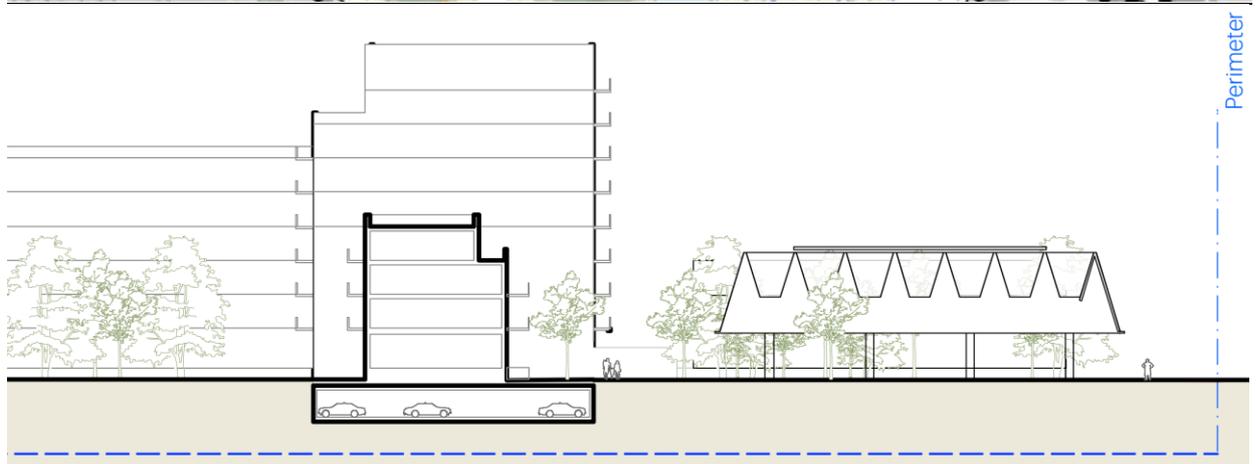
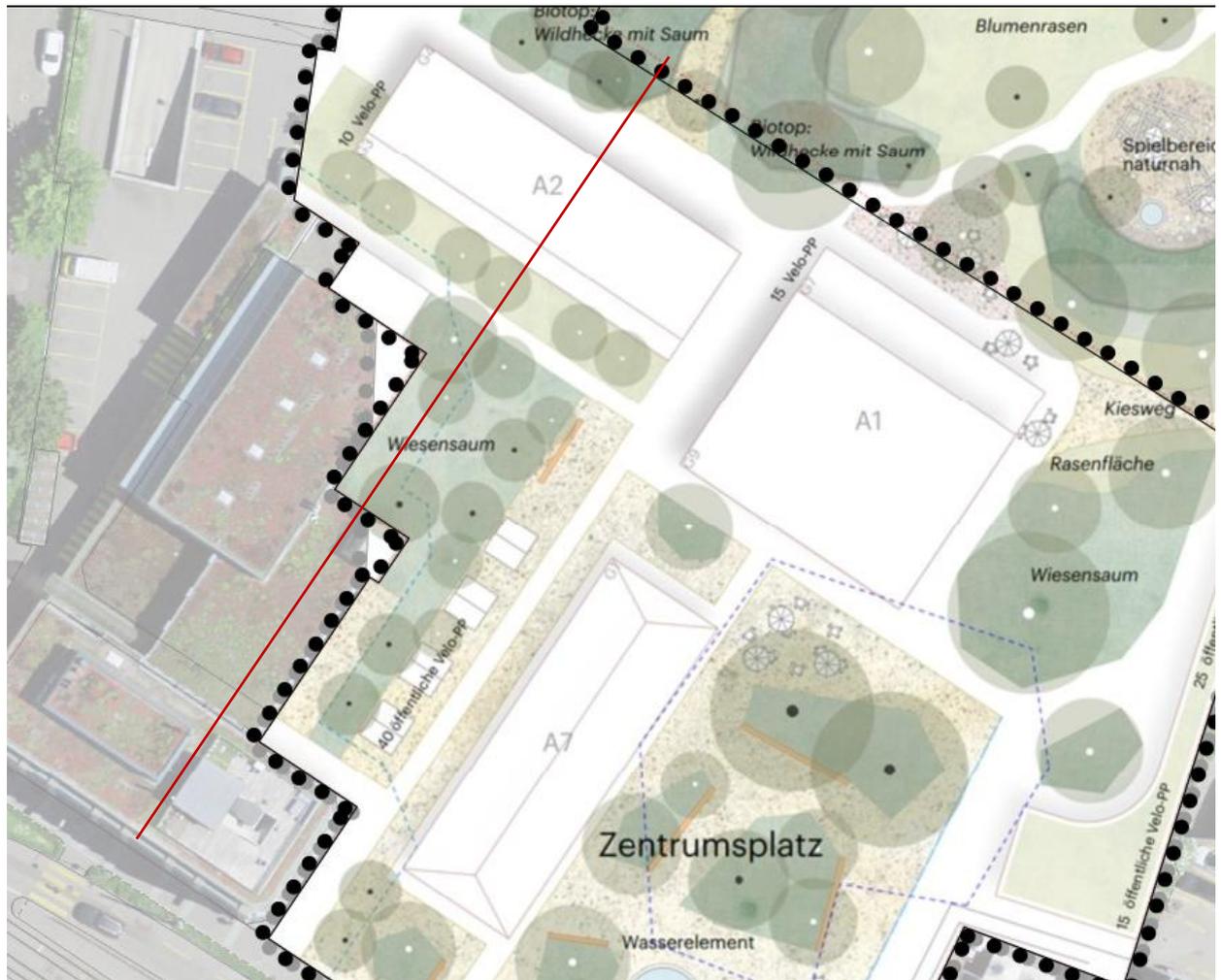


Abbildung 38: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

Entwicklungsgebiet Schulstrasse 11/13

Das Entwicklungsgebiet umfasst das Arbeiterhaus (A5) 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 privat genutzte, jedoch dem Parkcharakter entsprechende Aussenräume vorgesehen. Die grosse Gebäudetiefe erlaubt entsprechende Grundrisslösungen.

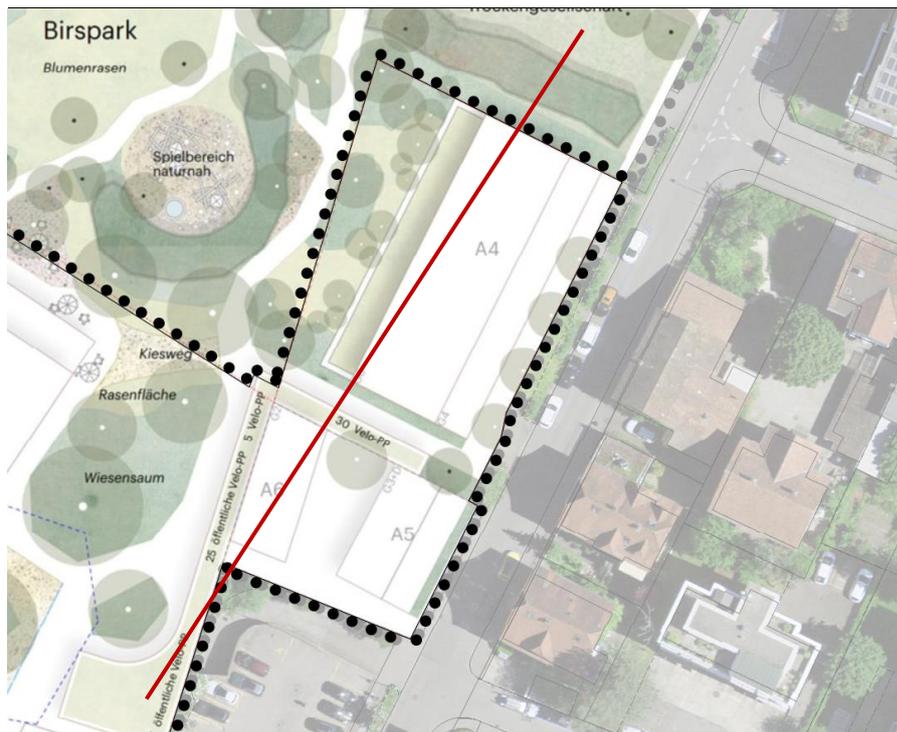
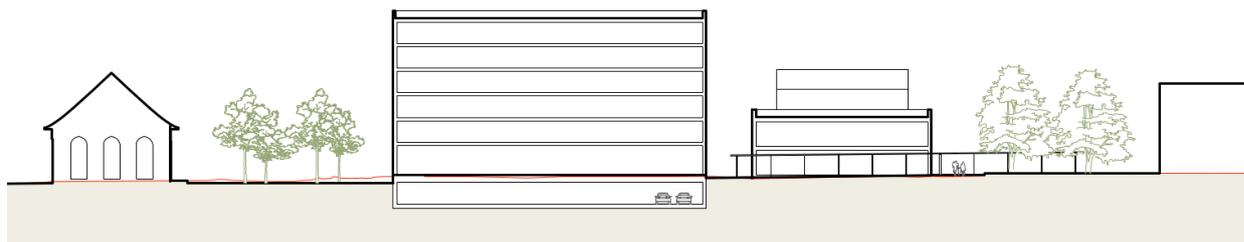


Abbildung 39: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)



Entwicklungsgebiet Kirchstrasse

Der geplante Baukörper begrenzt den Sporthof zur Kirchstrasse hin. Die Gebäudetiefe ist begrenzt durch die N/S Orientierung, wobei zwischen Gebäude und Sporthof auch öffentliche Grünflächen entstehen. Das Gebäude schafft ein zusätzliches Wohnungsangebot in hervorragender Wohnlage. Es werden Ersatzflächen für den bisherigen Wohnraum aus dem Kopfbau Kirchmattschulhaus geschaffen. Das Gebäude wird mit einem durchgängigen Luftgeschoss im Erdgeschoss geplant, wodurch der Sporthof der Schule eine direkte Verbindung zur Kirchstrasse erhält.

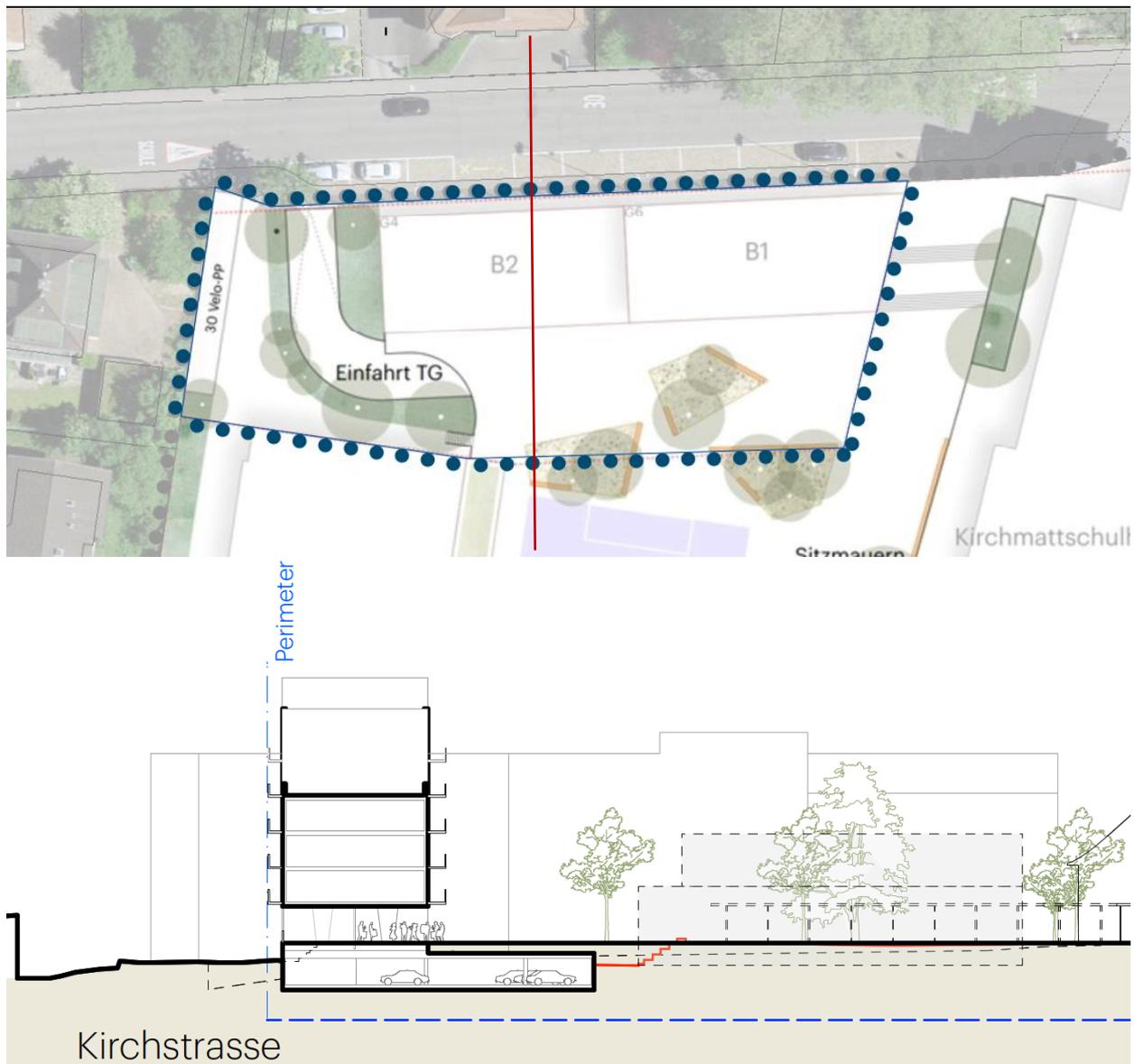


Abbildung 40: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

5.1.9 Einstellhallen unterirdisch

Grundprinzip für die Parkierung im Planungsareal ist, dass Parkplätze fast ausschliesslich unterirdisch angeordnet werden. Das Planungsareal wird drei separate Einstellhallen enthalten.

Die Einstellhalle der Schule (Einstellhalle Nord) ersetzt die heute oberirdisch existierenden Parkplätze entlang der Kirchstrasse. Es sind 33 Parkplätze für die Schule für das Wohnen vorgesehen. Die

Einstellhalle der Schulstrasse 11/13 (Einstellhalle Ost) ist bestehend. Sie umfasst 17 Parkplätze für das Wohnen und kann gemäss Quartierplan auf 21 Parkplätze erweitert werden.

Die Parkplätze für die Nutzungen der Gebäude A1, A2 und A3 werden in einer separaten Einstellhalle mit Ein- und Ausfahrt in die Gartenstrasse (Einstellhalle West) untergebracht. Es werden insgesamt 55 Parkplätze erstellt.

Die Erstellung des Mobilitätskonzepts verringert den Parkplatzbedarf durch geeignete Massnahmen.



Abbildung 41: Städtebauliches Konzept (Harry Gugger Studio, Westpol Landschaftsarchitektur 2024)

5.2 Planunterlagen

Die Quartierplanung Zentrum und die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung besteht aus folgenden Dokumenten:

- Quartierplan Zentrum «Situationsplan»
- Quartierplan Zentrum «Schnittpläne»
- Quartierplanreglement Zentrum

- Zonenplan Siedlung Mutation Zentrum «Mutationsplan»
- Zonenreglement Siedlung Mutation Zentrum

- Planungsbericht (über alle Planungsinstrumente)
- Anhang zum Planungsbericht
 - OeWA-Zonen – Analyse und Bedarf der Jermann Ingenieure + Geometer AG
 - Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG
 - Berechnung der Lärmimmissionen von Parkieranlagen der Jermann Ingenieure + Geometer AG
 - Stellungnahme zum Vorprüfungsbericht
 - Mitwirkungsbericht

Der Quartierplan, das Quartierplanreglement und die Mutation der Zonenvorschriften Siedlung (Mutationsplan und Mutation Zonenreglement) bilden die rechtsverbindlichen Planungsinstrumente 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 die OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» sowie die beiden Teilperimeter A und B der Quartierplanung Zentrum.

Perimeter Quartierplanung

Die Quartierplanung umfasst in Teilbereich A die Parzellen Nrn. 847, 101 und Teile der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 10'496 m². Teilbereich B liegt auf der nordwestlichen Ecke der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 1'798 m².

Perimeter Mutation Zonenplan Siedlung

Die OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» liegt komplett auf Teilen der Parzelle Nr. 96 und hat eine Fläche von 19'124 m².

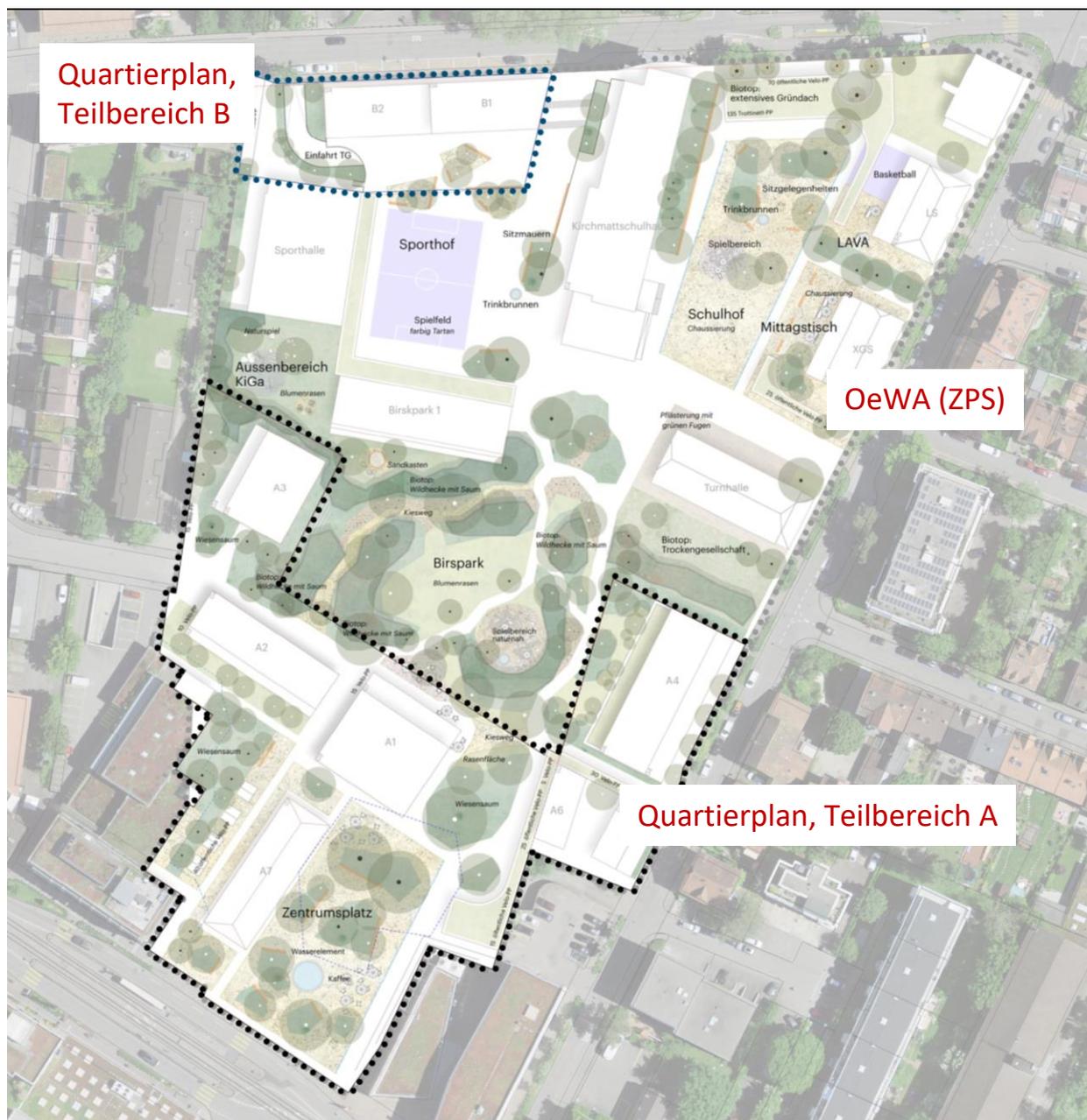


Abbildung 42: Synthesepan mit Perimeter Quartierplanung und OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» (Westpol LA GmbH | Harry Gugger Studio GmbH | Jermann AG 2024)

5.4 Quartierplan Zentrum

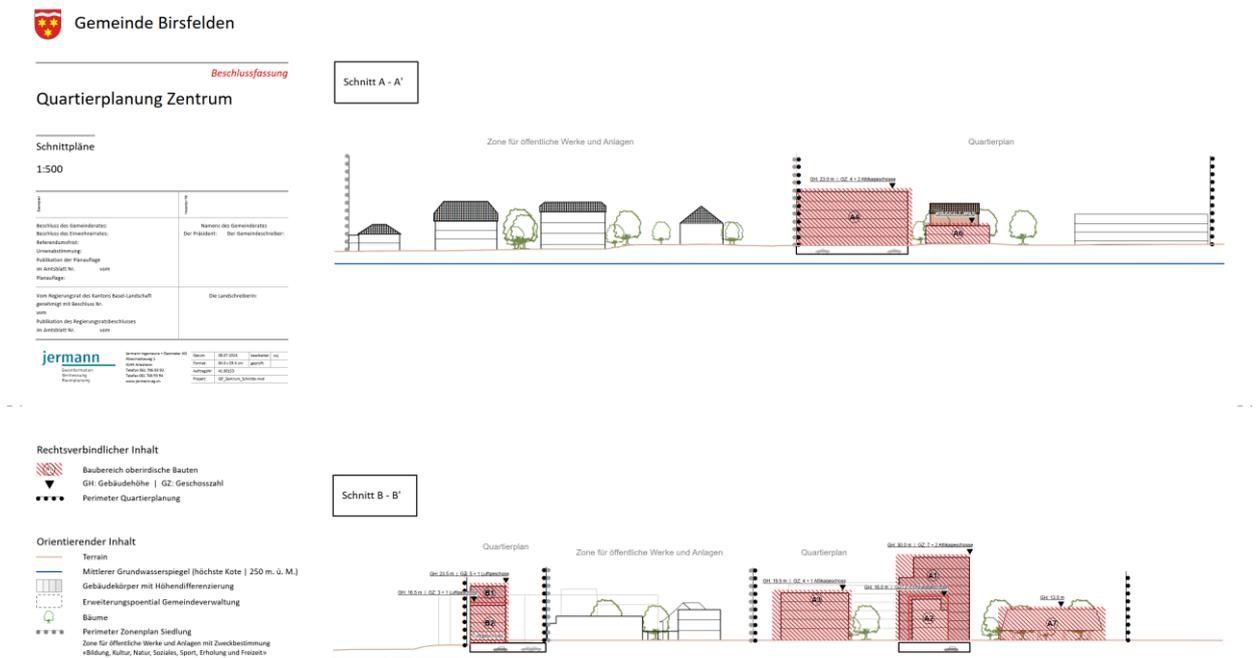


Abbildung 43: Quartierplan Zentrum | oben: Plan «Situationsplan» unten: Plan «Schnittpläne» (Jermann AG 2024)

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 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 öffentliche Nutzungen.

In **Teilbereich A** wird dadurch ein Wohn- und Gewerbemix möglich. Im Baubereich A7 sind auf einer Fläche von maximal 450 m² BGFH ausschliesslich temporäre gewerbliche oder kulturelle Nutzungen zulässig. In den Erdgeschossen der Gebäude in den Baubereichen A1 und A2 sind publikumsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsangebote oder öffentliche Nutzungen wie z.B. Schule, Bibliothek, Kindergarten bis zu einer BGFH von 800 m² zulässig und anzustreben. Die Wohnnutzung ist zulässig. Die Obergeschosse der Baubereiche A1 und A2 sowie die weiteren Baubereiche für oberirdische Bauten sind der Wohnnutzung vorbehalten. Gemeinschaftlich genutzte Räumlichkeiten sowie Wohnateliers sind zulässig.

Durch die klare Deckelung der möglichen BGFH pro Nutzung wird die rechtliche Umsetzbarkeit und verkehrliche Verträglichkeit der Quartierplanung sichergestellt. Indem die parkplatzintensiven Nutzungen klar begrenzt werden, entsteht kein Überbedarf an Parkplätzen. Die Wohnnutzung wird nicht gedeckelt, da diese am wenigsten Parkplätze benötigt. Durch das Weglassen eines Deckels wird verhindert, dass die Quartierplanung unflexibel gegenüber Änderungen im Nutzungsmix wird.

In **Teilbereich B** ist das erste Vollgeschoss als Geschoss ohne Aussenwände (Luftgeschoss) zu realisieren. Es sind ausschliesslich Erschliessungsanlagen (Treppenhäuser, Liftanlagen, etc.), aber keine Autoparkplätze zulässig. Die Durchsicht und die Möglichkeit des Durchgangs (für die Öffentlichkeit) sind zu gewährleisten. In den oberen Stockwerken wird Wohnraum geschaffen. Die restlichen Geschosse sind der Wohnnutzung vorbehalten.

Nutzungsmass

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

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden gerechnet:

- a. oberirdische Vollgeschossflächen inkl. Umfassungsmauern;
- b. alle Dachgeschossflächen, unabhängig von deren Nutzung (inkl. Wände, Treppen, Gänge etc.), welche innerhalb des Dachprofils eine Höhe von mindestens 2.3 m von der Oberkante Dachgeschossboden bis zur Unterkante Dachkonstruktion aufweisen und deren Breite mehr als 2.0 m beträgt;

- c. Untergeschossflächen inkl. zugehörige Trennwände und Umfassungsmauern, Treppen und Zugänge, welche unabhängig von der Nutzung die wohnhygienischen Voraussetzungen erfüllen (10 % Fensterfläche, 2.3 m Raumhöhe);
- d. Flächen von unbeheizten Zwischenklimaräumen wie verglaste Balkone, Wintergärten, vorgelagerte Windfänge und dergleichen.

Zur Bruttogeschossfläche der Hauptbauten (BGFH) werden nicht gerechnet:

- a. mindestens einseitig offene, gedeckte oder ungedeckte Balkone;
- b. mindestens einseitig offene, gedeckte Eingangsbereiche und Sitzplätze;
- c. Luftgeschosse (exkl. Erschliessungskern).

Die maximal zulässige BGFH für die Quartierplanung beträgt 16'585 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 wird eine Nutzungsreserve von 100 m² addiert. Die Wohnflächen des erhaltenswerten Gebäudes (gem. städtebaulichem Konzept A5) zählen nicht zur BGFH. Bei den Baubereichen B1 und B2 werden zusätzlich 360 bzw. 315 m² addiert, um die das Terrain überragende Untergeschossteile zu berücksichtigen.

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

Baubereich	Gebäudehöhe	Geschosszahl	BGFH
A1	33.5 m	7 + 2 Attika	5'370 m ²
A2	16.0 m	3 + 1 Attika	1'700 m ²
A3	19.5 m	4 + 1 Attika	2'120 m ²
A4	23.0 m	4 + 2 Attika	3'460 m ²
A6	9.0 m	2	280 m ²
A7	13.0 m	1	440 m ²
B1	23.0 m	6 (1 Luftgeschoss)	1'945 m ²
B2	16.0 m	4 (1 Luftgeschoss)	1'160 m ²
Nutzungsreserve			100 m ²
Summe BGFH			16'585 m²

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 hervor. Die Erstellung von Hauptbauten ist nur in den 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 sind die Baubereiche A1 und A2, bei denen dies unter anderem wegen des Baumschutzbereichs nicht möglich war und so die Reserve auf der Nordseite auf 2 m erweitert wurde. Auskragende Balkone und allseitig offene Erschliessungsflächen dürfen die Baubereiche, vorbehaltlich §53 RBV, um maximal 1.5 m überragen, auch wenn sie ganz oder teilweise ausserhalb der Baubereiche für oberirdische Bauten liegen. Balkontiefen über 2 m sind nur im Bereich von Fassadenrücksprüngen zulässig. An der Südfassade des Baubereichs B1 und B2 sind aufgrund der Gebäudelinie den Baubereich überragende, durchgehende,

abgestützte Balkone und der Gebäudeerschliessung dienende Laubengänge mit einer Tiefe von maximal 2.0 m zulässig.

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». Die Gebäudehöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Geländer von Dachterrassen dürfen die angegebenen Gebäudehöhe überragen.

Die **Erdgeschosse in den Baufeldern B1 und B2 sind als Luftgeschosse**, also als durchlässige Geschosse ohne Aussenwände, zu gestalten. Dadurch wird die Durchlässigkeit zwischen dem Sporthof des Schulars und der Kirchstrasse erhöht.

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.

Um Ersatzlebensraum für Flora und Fauna zu schaffen, hat die **Dachbegrünung** extensiv zu erfolgen. In Abstimmung mit der Gemeinde, kann die Dachbegrünung auch naturnah intensiv (bezogen auf die Bepflanzung, nicht auf die Nutzung) ausgestaltet werden. Für den Bodenaufbau der Dachbegrünung sind natürliche, standortgerechte Substrate aus der Region zu verwenden, die sowohl genügend Wasserspeichervermögen für einen artenreichen Bewuchs aufweisen als auch die technischen Anforderungen an die Retention, Drainage und Abführung des Regenwassers erfüllen. Um die Biodiversität zu erhöhen, hat die Schichtstärke des Substrats zwischen mindestens 12 cm und 20 cm zu variieren. Ausgenommen hiervon sind Flächen vor Solarpaneelen. Hier darf die Schichtstärke auf minimal 7 cm reduziert werden. Die Pflanzenwahl ist mit regionalen Arten unter Berücksichtigung des Wasserspeichervermögens und der Aufbaustärke des Substrates auszurichten.

Im Baubereich B2 ist die gemeinschaftliche Nutzung der Dachfläche als Dachgarten zulässig. Dabei sind mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen. In den Baubereichen A1 und A4 sind zwei Attikageschosse, in den Baubereichen A2 und A3 ein Attikageschoss möglich.

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.

Gegenüber der Parzelle Nr. 104 gilt dies ebenfalls. Der Baubereich A6 definiert die maximale Ausdehnung eines Gebäudes, die zulässige BGFH kann jedoch innerhalb des Baubereichs beliebig angeordnet werden. Ohne gegenseitig erteiltes Grenzbaurecht ist der gesetzliche Grenzabstand von 3 m einzuhalten. Der

einzuhaltende Abstand ist zwischen der Gemeinde Birsfelden und der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 104 zu regeln.

Strassenabstände / Baulinien

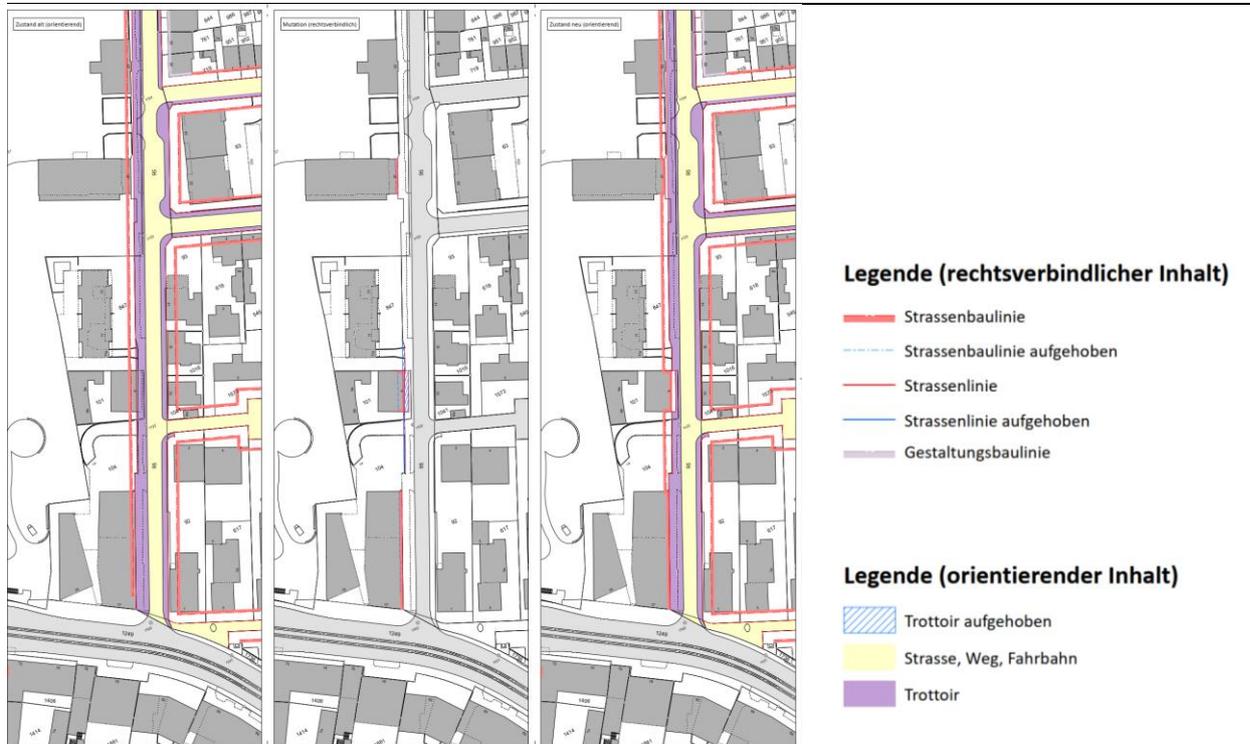


Abbildung 44: Ausschnitt Mutationsplan Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord 1 | Teilgebiet Nord 2 (Jermann AG 2024)

Falls Baulinien nichts Anderes festlegen, sind grundsätzlich die gesetzlichen Strassenabstände gemäss § 95 RBG einzuhalten. Da Bau- und Strassenlinie gemäss § 40 Absatz 2 RBG als aufgehoben gelten, wenn diese im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen, werden gleichzeitig zu der Quartierplanung auch die Bau- und Strassenlinienpläne «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» (vgl. Unterkapitel 4.9 und Abbildung 44) mutiert. Entlang des erhaltenswerten Gebäudes Schulstrasse 9 wird die kommunalen Strassenbaulinie auf die bestehende Fassadenflucht gelegt. Zusätzlich wird die kommunale Strassenlinie, um den Vorgarten vor dem erhaltenswerten Gebäude gelegt. Die Wirkung der Baulinien richtet sich nach § 96 ff. RBG, diejenige der Strassenlinien nach § 98 RBG. Die Mutation des Bau- und Strassenlinienplanung umfasst auch Flächen im Perimeter der Mutation des Zonenplans Siedlung. Weitere Erläuterungen hierzu finden sich in Kapitel 5.5.3. dieses Berichts.

Entlang der Kantonsstrasse wird die Festlegung einer kantonalen Strassenbaulinie vorgeschlagen.

Auch wenn die vorgeschlagene kantonale Baulinie für das Funktionieren der Quartierplanung seit der Entlassung der Parzelle Nr. 104 (vgl. Kapitel 7.4) nicht mehr notwendig ist, soll an deren Festlegung festgehalten werden, um eine zukünftige Bebauung im Sinne der Quartierplanung realisieren zu können. Das kantonale Tiefbauamt hat die Baulinie in die Planung aufgenommen und wird diese entsprechend festlegen (vgl. Kapitel 4.21).

5.4.5 Erhaltenswertes Gebäude

Das 1864 erbaute Arbeiterhaus ist im Bauinventar Basel-Landschaft als kantonal zu schützen bewertet (vgl. Kapitel 4.7). Das Quartierplanreglement legt fest, dass das Gebäude zu erhalten ist. Die Lage, das Volumen und die Gliederung sind für den Ort von Bedeutung.

Renovationen und Umbauten haben sich harmonisch in die historische Baustruktur einzufügen. Dabei sind Gebäudeabmessungen, Geschosszahl, Firstrichtung, Dachgestaltung sowie Gliederung und Proportionierung des Baukörpers und der Fassaden des ursprünglichen Gebäudes massgebend. Die wichtigsten Stilelemente sind zu erhalten. Ersatzneubauten sind nur dann möglich, wenn diese bautechnisch und wohngygienisch erforderlich sind. Für Ersatzneubauten gelten die Anforderungen an Renovationen und Umbauten sinngemäss. Die wichtigsten Stilelemente sind wiederzuverwenden. Der strassenseitige Vorgarten (privater Aussenraum) ist zu erhalten sowie als Vorgarten zu gestalten.



Abbildung 45: 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

Untergeschosse dürfen innerhalb der Baubereiche gemäss Quartierplan erstellt werden und dürfen in Hanglage maximal 1.2 m und in der Ebene maximal 80 cm über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mittel ergibt sich aus dem Durchschnitt der maximalen Untergeschosshöhe je Fassadenflucht über dem massgebenden Terrain.

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 4.12).

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 Pflegerichtlinien. 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 beiträgt. 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 Aussenraumgestaltung ist mit derjenigen der OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» abzustimmen und als Teilstück des Freiraum-Korridors Rhein – Birs zu verstehen.

Insgesamt wird durch die Planungsvorschriften (Quartierplan und Mutation Zentrum) ein **mindest-Baumbestand** von 137 garantiert. Im Quartierplanperimeter ist ein Bestand von mindestens 40 hochstämmigen sowie grosskronigen Bäumen anzulegen und dauerhaft zu sichern, wobei drei Bäume als geschützt und 20 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. In der OeWA-Zone mit Zweckbestimmung «Bildung, Kultur, Natur, Soziales, Sport, Erholung und Freizeit» wird zusätzlich ein Bestand von 97 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 Chausseierung 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 mit Blumenrasen, Hecken und Klein- bzw. Trittsteinbiotopen auszugestalten. An stark frequentierten Stellen sind auch Ruderalflächen erlaubt.

Der ursprünglich im Quartierplan vorgesehene Spielplatz liegt nun in der nördlich angrenzenden Zone für öffentliche Werke und Anlagen, sodass es keine spezifischen Gestaltungsvorschriften in der Quartierplanung braucht.

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.

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 Ausnahmefällen Abweichungen von den Vorschriften zum Aussenraum der Quartierplanung beinhalten, sofern diese nicht zu konzeptionellen Änderungen führen.

5.4.9 Terrain

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 Teilbereich 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 und die Parkierung wird im *Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG* eingehend behandelt. Die folgenden Aussagen stützen sich auf dieses im Anhang befindliche Dokument. Wie im Gutachten vermerkt ist, sind die Verkehrszahlen aufgrund des im Verkehrsgutachten verwendeten «schlechteren» Nutzungsmixes höher als diejenigen, welche mit einem erhöhten Anteil Wohnnutzung tatsächlich anzunehmen sind.

Verkehr im Quartierplanperimeter

Die im Quartierplan festgelegte **Erschliessungsfläche** «Zubringer, Velo- und Fussverkehr» dient dem Fuss- und Veloverkehr als direkte Verbindung durch das Quartierplanareal und als Erschliessung der Gebäude und sind mit denjenigen der angrenzenden Zone für Öffentliche Werke und Anlagen abzustimmen. Zusätzlich ist der Ziel- und Quellverkehr der Einstellhallen sowie in definierten Fällen der motorisierte Zubringerverkehr in eingeschränktem Masse gestattet. Zusätzlich legt der Quartierplan **Erschliessungsflächen nur für den Fussverkehr** fest. **Notfallzufahrten** sind in allen Bereichen zu gewährleisten. Alle obengenannten Erschliessungsflächen dürfen im Notfall im hierfür notwendigen Masse von Rettungsfahrzeugen benützt werden.

Die **private Erschliessungsfläche** dient als Erschliessung der Gebäude in den Baubereichen A4 und A6 sowie des erhaltenswerten Gebäudes. Oberirdische Parkplätze sind auf diesen Flächen erlaubt. Die Restfläche ist mit Bäumen zu bepflanzen und wo möglich ökologisch sinnvoll und mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten.

Parkierung

Parkplätze für Personenwagen und Motorräder sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Parkplätze sind nur im Bereich «private Erschliessungsfläche» zulässig. Die Ein- und Ausfahrten sowie die Personenzugänge zu den unterirdischen Einstellhallen sind in den dafür vorgesehenen Bereichen gemäss Quartierplan anzuordnen.

Für die Baubereiche A1, A2 und A3 sind in der Einstellhalle West maximal 55 unterirdische Parkplätze zu erstellen. Für die Baubereiche B1 und B2 sowie die umgebenden Schul-, Museums- und öffentlichen Bauten in der benachbarten Zone für Öffentliche Werke und Anlagen sind in der Einstellhalle Nord maximal 33 unterirdische Parkplätze zu erstellen. Die Parkierung des Gebäudes A4 erfolgt in einer separaten Einstellhalle (Einstellhalle Ost). Hier sind maximal 21 Parkplätze zulässig. Die Parkierung des Gebäudes auf Baubereich A6 und des erhaltenswerten Gebäudes auf der Parzelle Nr. 101 kann sowohl oberirdisch (auf der privaten Erschliessungsfläche) wie auch unterirdisch erfolgen.

Die Parkplatzberechnungen erfolgen aus bautypologischen Gründen und zur Einhaltung der verkehrlichen Verträglichkeit gemäss Verkehrsgutachten pro Einstellhalle/Privatgrundstück angebotsorientiert. Dies unter Berücksichtigung der in § 7 Abs. 7 Quartierplanreglement definierten maximalen Einstellhallengrössen, dem gesetzlichen Mindestbedarf für Nicht-Wohnnutzungen mit den entsprechenden Reduktionsfaktoren (QR § 7 Abs. 9) und den festgelegten Bedarfswerten für Stamm- und Besucherparkplätze bei Wohnnutzungen (QR § 7 Abs. 10).

Veloabstellplätze sind in ausreichender Anzahl an den im Quartierplan festgelegten Stellen, in der Nähe der Eingangsbereiche der Hauptbauten, in Nebenbauten gemäss § 5 Abs. 13 sowie in den unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Die öffentlichen Veloabstellplätze sind oberirdisch und fahrbar zu erreichen zu realisieren. Die Lage ist auf die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs abzustimmen.

Für jedes der Wohnnutzung dienende Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu errichten. Für Nicht-Wohnnutzungen ist mindestens ein Veloabstellplatz pro 4 Arbeitsplätze zu erstellen. Die vor dem Erlass dieser Quartierplanvorschriften bestehende Bike+Ride-Anlage ist in eine gedeckte, öffentlich benutzbare Abstellanlage (Bereich überdachte Veloparkplätze) zu verlegen.

Mobilitätsmassnahmen

Die Quartierplanung wird mit stark reduziertem Individualverkehr geplant. Diese Reduktion der Parkierungsmöglichkeiten setzt voraus, dass folgende im Verkehrsgutachten vorgeschlagenen Mobilitätsmassnahmen umgesetzt werden.

- Erstellung eines **Lieferdepots** für die Bewohnerschaft: Gemeinsamer Standort; z.B. für grössere Pakete
- **Parkplatzbewirtschaftung der Besucher-PP**: Mit betrieblichen/fiskalischen Massnahmen ist sicherzustellen, dass die Besucher-PP wirklich für Besucher zur Verfügung stehen und nicht durch Anwohnerfahrzeuge belegt werden.
- Bereitstellung ausführlicher **Informationen für Mieter zum Mobilitätsangebot** der Liegenschaft und der Gemeinde. Darin können beispielsweise Orts-, Fussnetz- und Velo-netzpläne sowie ÖV- und Sharingangebote aufgeführt sein. Die technische Umsetzung (Flyer, Newsletter, App, ...) ist offen.
- Bei Werten unter 0.6 Stamm-PP/Wohnung ist eine **Reparaturinfrastruktur** für Velos inkl. Pumpstationen anzubieten. Pro Infrastruktur wird eine Mindestfläche von 8m² mit Reparaturplatz vorgegeben. Dort können Anwohner und Mieter kleinere Reparaturen selbst durchführen. Zu gewissen Zeiten steht ihnen Fachpersonal vor Ort zur Verfügung.
- Den Bewohnern stehen standortgebundene Motorfahrzeuge (Pool-Motorfahrzeuge) zur Verfügung, welche im Sinne eines **Carsharings** benutzt werden können. Die Benutzungsmodalitäten werden nicht vorgeschrieben, dürften aber gemäss Erfahrungen aus anderen Siedlungen gegen ein (reduziertes) Entgelt benutzbar sein. Diese Motorfahrzeuge stehen auf eigenen Parkplätzen.
- Den Bewohnern stehen zudem weitere «**hauseigene**» **Sharingangebote** wie Spezial-/(E-)Lastenvelos oder E-Roller zur Verfügung. Auch hier werden die Benutzungsmodalitäten nicht vorgeschrieben.

Zur Umsetzung des Verkehrskonzepts und der Mobilitätsmassnahmen ergreift die Gemeinde folgende ergänzende Massnahmen:

- Begrenzung der Anzahl Anlieferungsfahrten auf dem Quartierplanareal durch Erteilung von Ausnahmegenehmigungen für Warentransporte auf Basis von in § 7 Abs. 2 QR definierten Bewilligungskriterien und -verfahren
- Abschliessende Parkplatzzuteilungen in den Einstellhallen im Rahmen der Baurechtsnehmerverträge

In Abhängigkeit von der im Baubewilligungsverfahren festgelegten, spezifischen Anzahl Stamm-Parkplätze pro Wohnung sind die in § 7 Abs. 11 QR festgelegten zusätzlichen Mobilitätsmassnahmen umzusetzen.

Bezüglich der Parkplätze für Wohnnutzung sind ein Controlling und die Sicherstellung zu gewährleisten.

Leistungsfähigkeit des Strassennetzes

Das QP-Areal ist genügend leistungsfähig erschlossen. Vom geringen Zusatzverkehr ist keine wesentliche Veränderung des Verkehrsablaufs auf der Kantonsstrasse zu erwarten. Der Nachweis der genügenden Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist im Verkehrsgutachten behandelt.

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 Gold 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 im südlichen Teil um den Zentrumsplatz die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III und im nördlichen Teil des Teilbereichs A sowie im Teilbereich B die LES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

Gemäss Art. 7 der eidgenössischen Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind für neue Parkieranlagen die Planungswerte einzuhalten. Die Planungswerte richten sich nach der jeweils gültigen Lärm-Empfindlichkeitsstufe im Anhang 6 der LSV. Für alle Berechnungen wurden die Planungswerte der LES II gewählt. Demnach ist Planungswert von 55 dB(A) am Tag sowie 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten.

Für die Berechnung der Immissionspegel wurde die VSS-Norm 40 578 (Lärmimmissionen von Parkieranlagen) beigezogen (vgl. Anhang 3 *Berechnung der Lärmimmissionen von Parkieranlagen*).

- Bei allen Distanzen zu Fenstern innerhalb der QP werden schlechtmöglichste Werte angenommen. Die genaue Bebauung ist jedoch noch unbekannt.
- Die Nachweise sind mit den Verkehrszahlen aus dem Verkehrskonzept berechnet. Wie im Konzept vermerkt ist, sind diese Verkehrszahlen aufgrund des «schlechteren» Nutzungsmixes, welcher den Berechnungen zu Grunde gelegt wurden höher, als diejenigen, welche mit einem erhöhten Anteil Wohnnutzung tatsächlich anzunehmen sind.
- Da Planungswerte bei bestehende Verkehrsanlagen nicht eingehalten werden müssen, wurde die Einhaltung anhand des möglichen Verkehrs bei Realisierung einer neuen Einstallhalle Ost berechnet. Da die Ausgestaltung einer neuen Einstallhallenrampe – ebenso wie die Frage, ob eine neue gebaut wird – noch offen ist, werden für die Berechnung die Werte der bestehende Einstallhallenrampe verwendet.

Für die Einstallhalle Ost werden die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) am Tag sowie in der Nacht eingehalten (vgl. folgende Tabellen).

Für die beiden anderen im Quartierplanperimeter geplanten Einstallhallen werden die Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) in der Nacht überschritten. Entsprechend sind für die Einstallhalle Nord und West folgende Auflagen zu beachten:

- Rampen sind mit einer lärmabsorbierenden Verkleidung zu versehen
- Angrenzend zur Garagenöffnung sind keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen anzuordnen

Es ist zu bemerken, dass es sich bei der Einstallhalle West um eine minimale Überschreitung handelt.

Planungswerte gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Anhang 6 der LSV)		Einstellhalle West
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II Wohnen	
Planungswert Tag	55 dB	
Planungswert Nacht	45 dB	
Summe Immissionspegel ($L_{i,T\alpha}$):		über der ESH
Tag	45.07 dB	
Nacht	40.29 dB	
Beurteilungspegel (L_r)		über der ESH
Tag	45.07 dB	
Nacht	45.29 dB	
Einhaltung der Planungswerte		über der ESH
Planungswert Tag	eingehalten	
Planungswert Nacht	überschritten	

Planungswerte gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Anhang 6 der LSV)		Einstellhalle Nord
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II Wohnen	
Planungswert Tag	55 dB	
Planungswert Nacht	45 dB	
Summe Immissionspegel ($L_{i,T\alpha}$):		über der ESH
Tag	50.53 dB	
Nacht	45.76 dB	
Beurteilungspegel (L_r)		über der ESH
Tag	50.53 dB	
Nacht	50.76 dB	
Einhaltung der Planungswerte		über der ESH
Planungswert Tag	eingehalten	
Planungswert Nacht	überschritten	

Planungswerte gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufe (Anhang 6 der LSV)		Einstellhalle Ost
Lärm-Empfindlichkeitsstufe	II Wohnen	
Planungswert Tag	55 dB	
Planungswert Nacht	45 dB	
Summe Immissionspegel ($L_{i,T\alpha}$):		über der ESH
Tag	35.88 dB	
Nacht	31.11 dB	
Beurteilungspegel (L_r)		über der ESH
Tag	35.88 dB	
Nacht	36.11 dB	
Einhaltung der Planungswerte		über der ESH
Planungswert Tag	eingehalten	
Planungswert Nacht	eingehalten	

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 Zonenplan Siedlung | Mutation Zentrum



Abbildung 46: Zonenplan Siedlung, Mutation Zentrum: Mutationsplan (Jermann AG 2024)

Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit Zweckbestimmung «Schule» und «Gemeindezentrum» bleibt bestehen, wobei der südliche Teil sowie der nordwestliche Teil durch die Quartierplanung Zentrum abgelöst wird.

5.5.1 Nutzungsart

Die Nutzung bleibt die gleiche, wobei die Zweckbestimmung von «Schule» und «Gemeindezentrum» zu «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 (Art. 44 Zonenreglement Siedlung, ZRS), wobei sie im speziellen Fall der OeWA «Zentrum» wo sinnvoll als städtebauliche Einheit auszubilden und mit der Bebauung der Quartierplanung Zentrum abzustimmen ist (Art. 44^{bis} ZRS). Die alte Turnhalle wird neu als geschütztes Gebäude definiert. Die Schutzbestimmungen richten sich nach den bestehenden Bestimmungen in Art. 27 ZRS.

5.5.3 Geschütztes Gebäude

Die 1910 erbaute Turnhalle (Schulstrasse 21) ist im Bauinventar Basel-Landschaft (BIB) als kommunal zu schützen bewertet (vgl. Kapitel 4.7). Die historischen Gebäude Schulstrasse 25 (Schulhaus, erbaut 1892),

27 (Jugendzentrum, erbaut 1915) und 29 (Ortsmuseum, erbaut 1915) haben keinen Eintrag im BIB, sind jedoch für die kommunale Sozialgeschichte wertvoll und stark identitätsstiftend.

Im Gegensatz zur von der Bevölkerung abgelehnten ersten Quartierplanung Zentrum sehen überarbeiteten Pläne keinen Abriss und Ersatz der Gebäude Schulstrasse 25 und 27 vor. Die Gemeinde beabsichtigt, beide Gebäude sowie das angrenzende Gebäude Schulstrasse 29 (Museum) zu erhalten und zu sanieren. Die im städtebaulichen Konzept dargestellten Anbauten auf Seite des Schulhofes sind dabei nach wie vor Bestandteil der Planung. Bislang wurde keine gründliche Inventarisierung des Gebäudebestandes an der Schulstrasse vorgenommen, so dass die Kosten für die Sanierung und Erweiterung der Gebäude nur grob eingeschätzt werden können. Ohne fundierte Bestandsanalyse und Kostenschätzung erscheint es für den Gemeinderat zu riskant, die Gebäude im Rahmen der vorliegenden Planung als erhaltenswerte Bauten zu deklarieren. Ein entsprechender Beschluss sollte erst getroffen werden, wenn der Gemeinderat und die Bevölkerung präzisere Kenntnisse über die Machbarkeit des Erhalts und die Sanierungskosten erlangt haben. Schliesslich werden die Gebäude auch nach der Sanierung und dem Umbau in der Zone für öffentliche Werke und Anlage liegen. Eine kostendeckende Vermietung der Gebäude ist in der Folge nahezu ausgeschlossen, so nicht nur die Sanierung, sondern auch der Betrieb der Gebäude den Gemeindehaushalt auf Dauer belasten werden. Für die Gemeinde Birsfelden, die in den letzten Jahren stets defizitäre Abschlüsse erwirtschaftete, ist es zu riskant, sich heute ohne Not für diese dauerhafte Bürde zu entscheiden. So würde eine Ausscheidung als erhaltenswerte oder gar geschützte Bauten die Gemeinde beinahe aller Spielräume zu einer nachhaltigen Kostensenkung berauben. Aus diesen Erwägungen heraus verzichtet die Gemeinde auf die Klassierung der drei Bauten in den Zonenvorschriften.

Der Kredit für die Sanierung und Erweiterung der Bauten oder, im schlimmsten Fall, der Kredit für den Abriss und einen oder mehrere Ersatzneubauten, werden zu einem späteren Zeitpunkt durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen sein. Somit wird auch zukünftig die Bevölkerung das letzte Wort bezüglich des Gebäudeerhalts haben, dann aber in vollem Bewusstsein und bei umfassender Transparenz der erforderlichen Kosten und Erträge.

Das Gebäude Schulstrasse 21 (Turnhalle) wird als geschütztes Gebäude festgelegt. Die Bestimmungen richten sich nach dem bestehenden Art. 27 im Zonenreglement Siedlung.

In der Mutation der Bau- und Strassenlinienpläne «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» (vgl. Absatz 4.9 und 5.4.4) wird der Schutzstatus der Turnhalle beachtet und die kommunalen Strassenbaulinie auf die Fassadenflucht des Gebäudes gelegt.

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 der OeWA-Zone müssen mindestens 97 **Bäume** stehen, was mit den 40 Bäumen des Quartierplans auf dem Gesamtareal eine Mindestanzahl von 137 Bäumen ergibt. In der OeWA-Zone sind 37 erhaltenswerte Bäume gemäss Art. 28 ZRS festgelegt, welche grundsätzlich zu erhalten und zu pflegen sind. Allfällige Ersatzpflanzungen sind ebenfalls mit einem gleichwertigen Baum innerhalb der OeWA-Zone auszuführen. Zusätzlich zu den erhaltenswerten Bäumen ist ein Bestand von mindestens 60 hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu erhalten resp. neu zu pflanzen und zu pflegen.

Am südlichen Ende des Birsparkes ist ein mehrheitlich als naturnaher Spielbereich gestalteter **Spielplatz** angedacht.

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)

In der Zone für öffentliche Werke und Anlagen gilt wie bisher die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15.12.1986.

5.5.7 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.

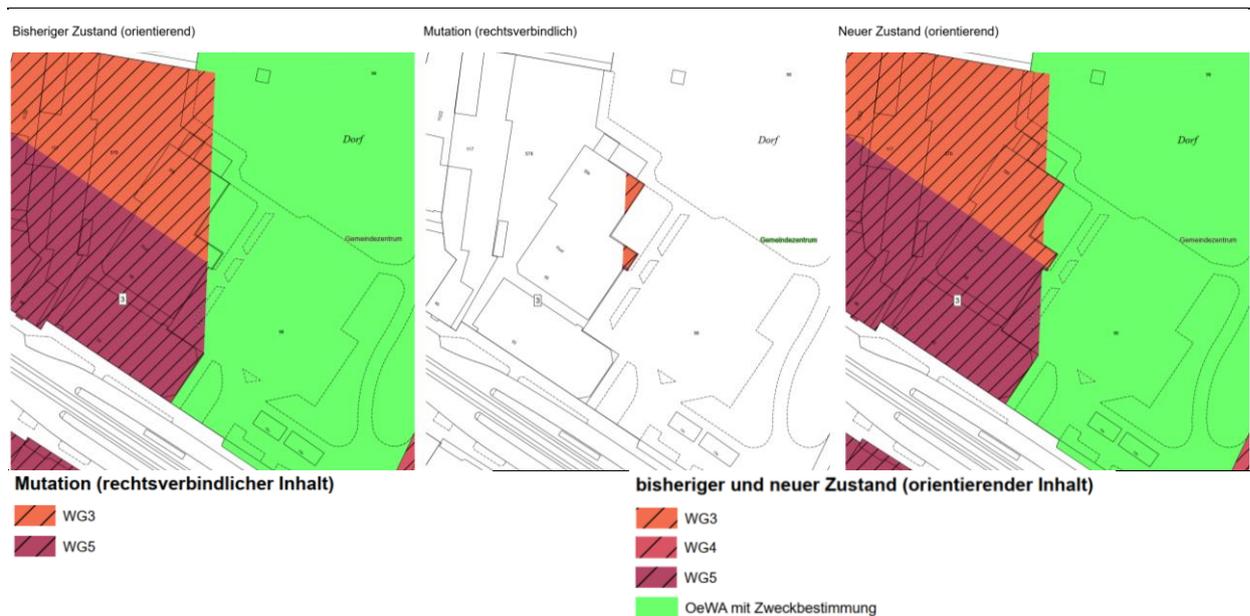


Abbildung 47: Darstellung Mutation OeWA zu WG Zone und Anpassung Strassenfläche entlang der Schulstrasse (Jer-mann AG 2023)

Zusätzlich wird durch die in Unterkapitel 4.9 und Abschnitt 5.4.4 beschriebene Mutation der Bau- und Strassenlinienpläne «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2» die kommunale Strassenbaulinie an die Fassaden des geschützten Gebäudes angepasst. Teile der OeWA-Zone werden dadurch der Strassenfläche zugeordnet.

6 Interessensabwägung

Die Interessensermittlung sowie die Berücksichtigung der Interessen werden in Kapitel 4 abgehandelt. Folgend werden die Interessen abgewogen.

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 dem Rhein und der Birs 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 möglichst aller 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 (unter Vorbehalt der Änderungen aufgrund der in Kapitel 7.4 beschriebenen Anpassungen) auf die Anliegen eingegangen wurde:

Erwägung Die städtebauliche Herleitung und die Ausbildung der vier verschiedenen Freiräume (Zentrumsplatz, Birsark, 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 Vorgängerprojekt, in welchem das architektonische Konzept stark determiniert war. Der übergeordnete Entwurfsgedanke ist im städtebaulichen Konzept jedoch klar vorhanden und wird im Synthesepan, welcher als Anhang Bestandteil des Quartierplanreglements sowie des Zonenreglements (vgl. Stellungnahme zur Vorprüfung) ist, zusammengefasst. Die der ABK präsentierte Herleitung findet sich in Kapitel 5.1 des Planungsberichts.

Der Synthesepan lässt gegenüber dem Vorgängerprojekt 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 Zonenplanvorschriften (vgl. Stellungnahme zur Vorprüfung) 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. Im Bereich der OeWA richtet sich die Aussenraumgestaltung auch nach der Nutzung – wobei die Gemeinde als Eigentümerin stark auf diese Einfluss nehmen kann (vgl. Stellungnahme zur Vorprüfung).

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 Baudenkmal 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 wohngygienischen 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 Baudenkmals «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 den hohen Stellenwert der zu schützenden Gebäude entlang der Strasse.
Das Arbeiterhaus wird durch die Quartierplanvorschriften weiterhin als erhaltenswertes Gebäude klassifiziert und der bisher angedachte Baubereich gestrichen. Die Schutzbestimmungen richten sich neu nach den in der kantonalen Vorprüfung vorgeschlagenen Musterbestimmungen Teilzonenreglement Siedlung «Ortskern».

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. Die Entwicklung der Bebauung über den Quartierplan erscheint als weitaus pragmatischer und garantiert gleichzeitig die nötige Qualitätssicherung der Bebauung und des Aussenraums.
Am 31. August 2023 fand eine Nachbesprechung der Thematik zwischen Vertretern des Amtes für Raumplanung und der Gemeinde Birsfelden statt. Im Rahmen dieser Sitzung wurde sich auf folgendes Vorgehen geeinigt:

- Aufgrund einer Änderung im Aussenraum- und Bebauungskonzepts in Teilplan B kommt es zu einer leichten Erhöhung der Regelungsdichte. So wird im 1. Vollgeschoss der Baubereiche B1 und B2 ein Luftgeschoss vorgeschrieben. Der Aussenraum wird nicht mehr dem Kindergarten (diese Nutzung entfällt für den Teilplan B) vorbehalten, sondern als öffentlicher Aussenraum definiert. Zusätzlich werden 7 Bäume auf dem Areal vorgeschrieben.
- Die besondere Nutzung und die hohen Ansprüche an die Ausgestaltung der Aussenräume und insbesondere der Bauten bzw. der Ausbildung der städtebaulichen Einheit im Gesamtperimeter kann im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung nicht sichergestellt werden.
- Um die spezielle Nutzung (Luftgeschosse in Baubereich B1 und B2, welche als Verlängerung des Pausenplatzbereichs genutzt werden können) und die städtebauliche Einheit mit Teilbereich A sicherzustellen, wird Teilgebiet B weiterhin im Quartierplan entwickelt.

In einer Stellungnahme des Amtes für Raumplanung vom 9. Oktober 2023 zu einem eingereichten Lösungsvorschlag wurde dem Vorgehen seitens des ARP zugestimmt. Aus der ARP-internen Vernehmlassung hat sich ergeben, dass die Teilpläne in «Teilbereiche» umbenannt werden sollen. Dies wird in den Planungsunterlagen umgesetzt.

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 Die Planung wurde dahingehend angepasst, als dass die Zone für öffentliche Werke und Anlagen durch eine Mutation der Zonenvorschriften Siedlung angepasst werden. Die Schutzbestimmungen für Gebäude und Bepflanzung sowie die Einpassungskriterien für Bebauung und Aussenraum (Abstimmung mit QP Zentrum und dem Syntheseplan des Städtebaulichen Konzepts) werden ins Zonenreglement Siedlung übertragen. An der Regelungsdichte und der Art der Regelung ändert sich nichts.

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

7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 26.04.2023 bis 14.06.2023 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- 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
 - Verkehrsgutachten der Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 31 vom 20. April 2023 wie auch in mehreren Ausgaben des Birsfelder Anzeigers (inkl. Grossauflagen vom 31. März 2023 und 28. April 2023). Zusätzlich wurden die betroffenen Grundeigentümer an einer Nachbarschaftsinformationsveranstaltung am 19. April 2023 über die Pläne für das Zentrum und das unmittelbar bevorstehende Mitwirkungsverfahren informiert.

Zusätzlich fanden zwei Mitwirkungsveranstaltungen statt. An diesen Informationsveranstaltungen wurden die wichtigsten Aspekte der Planung erläutert. Weiter wurde die Bevölkerung dazu eingeladen, ihre Anregungen und Wünsche schriftlich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens an den Gemeinderat zu richten.

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Gemeindeverwaltung Birsfelden sowie online eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 14.06.2023 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden.

Während des Mitwirkungsverfahrens sind 21 Stellungnahmen beim Gemeinderat eingereicht worden. Für weitere Angaben wird auf den Mitwirkungsbericht verwiesen.

7.3 Kantonale Vorprüfung

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 bestehend aus:

- 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 12. Mai 2023

wurden am 17.05.2023 zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse des Kantons folgten mit Schreiben vom 14.08.2023.

Die Änderungen aufgrund des Vorprüfungsberichts sind in der separaten Stellungnahme zur kantonalen Vorprüfung ersichtlich.

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfung:

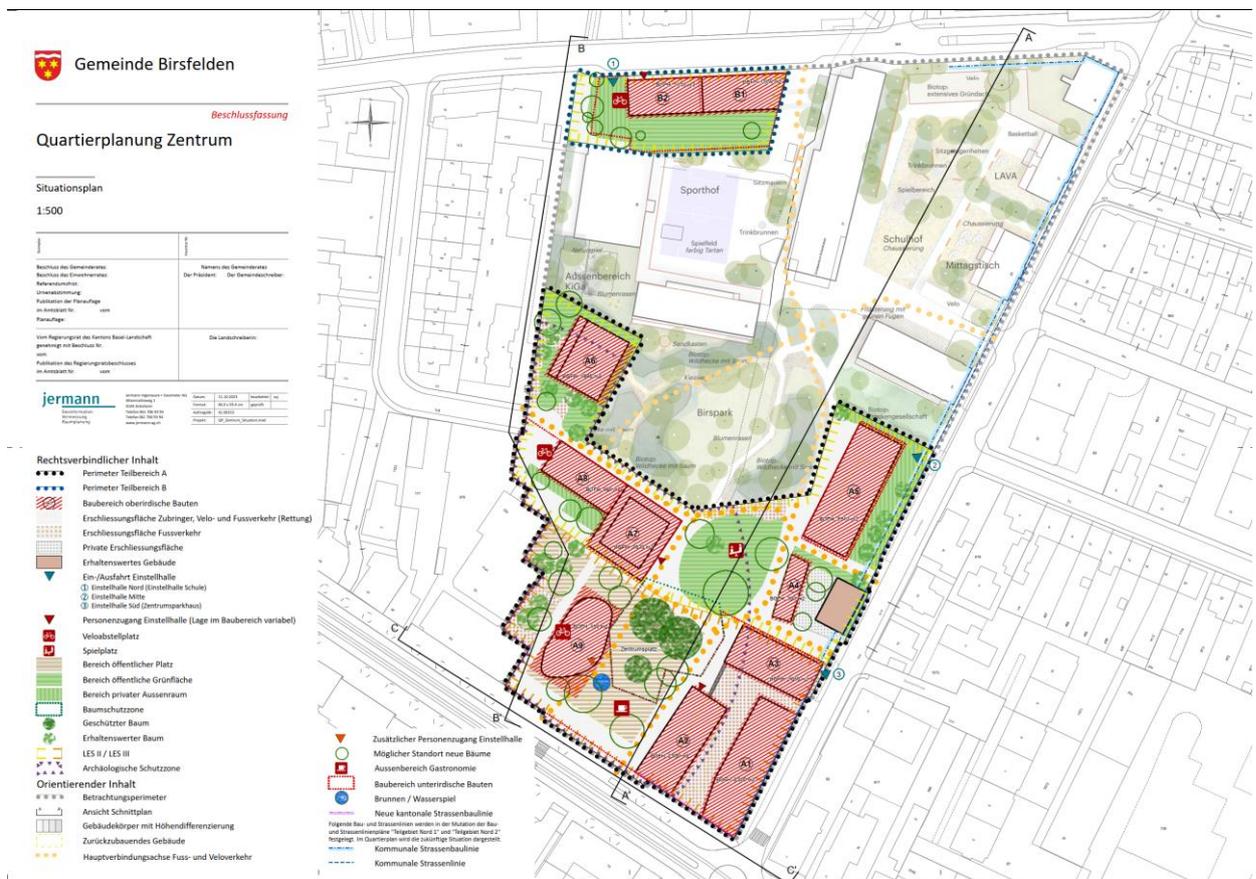
- Mutation BSP «Teilgebiet Nord 1» und «Teilgebiet Nord 2»
 - Die Mutation der Bau- und Strassenlinien findet in einer separaten Mutation des entsprechenden Bau- und Strassenlinienplans (BSP) statt. Die neue Situation wird in den Plänen der vorliegenden Planung lediglich orientierend dargestellt.
- Mutation der OeWA-Zone in den Zonenvorschriften Siedlung anstelle eines Erlasses eines Teilzonenplans Zentrum

- Entsprechend wird im Gegensatz zum Planungsstand der kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung nicht mehr vom Teilzonenplan Zentrum sondern von einer Mutation der Zonenvorschriften Siedlung gesprochen.

7.4 Überarbeitung ohne Gemeindeverwaltung

Der vorliegende Planungsentwurf unterlief seit der Vorprüfung und Mitwirkung folgende wesentliche Änderungen. In der folgenden Abbildung ist der Quartierplan mit Stand vor diesen Änderungen ersichtlich.

- Ein Miteigentümer der Parzelle Nr. 104 zog sich aus der Planung zurück. Dadurch muss die Quartierplanung ohne die Parzelle Nr. 104 und somit ohne Gemeindeverwaltung geplant werden.
- Durch die Perimeter-Anpassung kommt es zu Verschiebungen der Planungsgrenze zwischen Quartierplanung und Zone für öffentliche Werke und Anlagen «Zentrum»
- Die Bebauungsstruktur wurde im Teilplan A wesentlich geändert.
- Die Velo- wie auch die unterirdische Autoparkierung musste angepasst bzw. zweitäre auch wesentlich verkleinert werden.



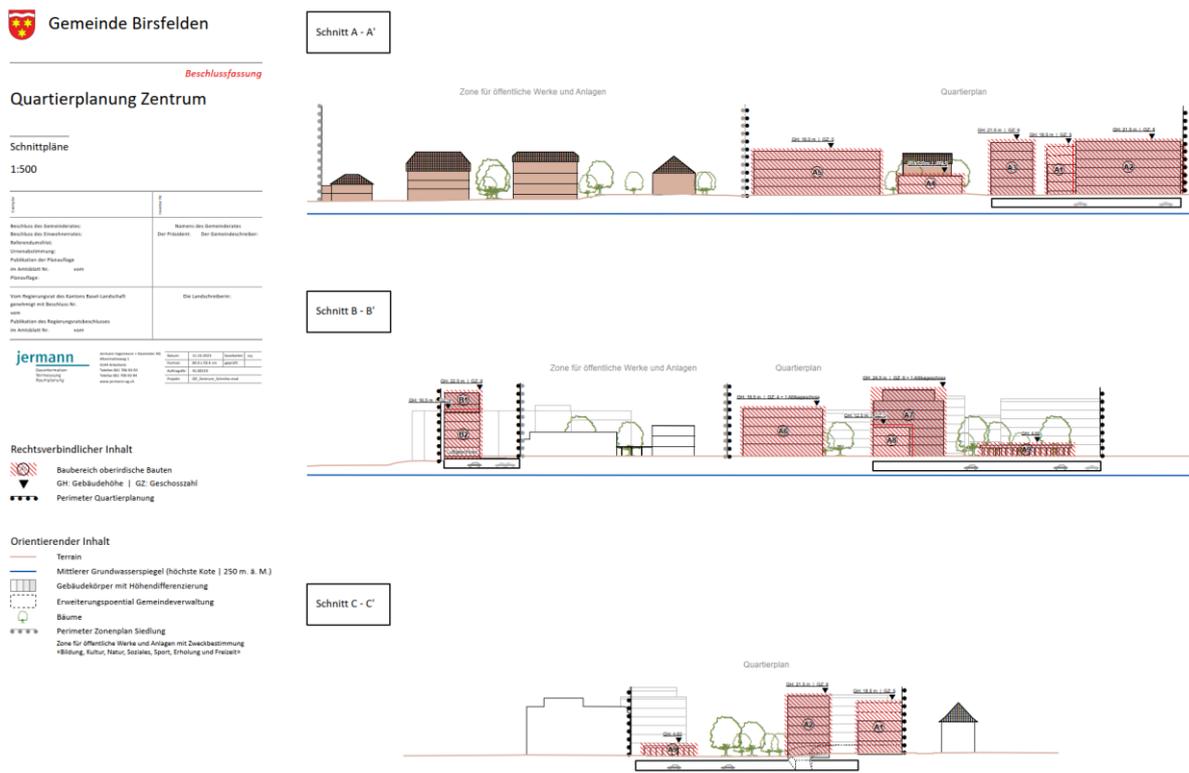


Abbildung 48: Alter Stand Quartierplan Zentrum | oben: Plan «Situationsplan» unten: Plan «Schnittpläne» (Jermann AG 2023)

7.5 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Birsfelden hat die Planung am _____ beschlossen.

Die vorliegende Planung wurde am _____ durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Referendumsfrist bis zum _____ ist ungenutzt abgelaufen.

7.6 Planauflage

ausstehend

8 Beschlussfassung Planungsbericht

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

Birsfelden, den _____

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter