

PLANUNGSBERICHT

Zonenplan Siedlung

Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord 3

Quartierplan Sternenfeld

Mutation OeWA Sternenfeld

Vorprüfung

Stand: 27.02.2025

Inhalt

1. Planungsgegenstand	3
1.1. Anlass	3
1.2. Grundlagen	3
1.3. Planungsinstrumente	3
1.4. Zielsetzung	4
2. Organisation und Ablauf der Planung	4
2.1. Organisation	4
2.2. Ablauf der Planung	4
3. Inhalt der Planungsvorlage	5
3.1. Digitale Daten	5
3.2. Zonenplan Siedlung, inhaltliche Anpassungen	5
3.3. Zonenplan Siedlung, Begründung / Abwägung der Interessen	5
3.4. Bau- und Strassenlinienplan, inhaltliche Anpassungen	6
3.5. Bau- und Strassenlinienplan, Begründung / Abwägung	6
3.6. Vertraglich zu klärende Belange	6
4. Wechselwirkung mit weiteren Planungsinstrumenten	7
5. Randbedingungen Bund und Kanton	8
5.1. Abstimmung Siedlung und Verkehr	8
5.2. Kantonale Vorprüfung	8
6. Information und Mitwirkung	8
6.1. Verfahrensablauf	8
6.2. Eingaben aus der Bevölkerung	9
6.3. Publikation Ergebnisse	9
7. Beschluss und Auflageverfahren	9
7.1. Beschlussfassung	9
7.2. Öffentliche Planaufgabe	9
7.3. Einsprachen, Verständigung	9
7.4. Genehmigungsantrag	9

1. Planungsgegenstand

1.1. Anlass

Das Areal des Schulhauses Sternenfeld auf Parzelle Nr. 1629 ist Teil des rechtsgültigen Quartierplans Sternenfeld (RRB Nr. 2192 vom 09.07.1991). Dieser wird aktuell im Rahmen einer Gesamtrevision überarbeitet. Eigentümerin der Parzelle ist die Gemeinde Birsfelden.

Im Rahmen der 2018/2019 durchgeführten Testplanung Sternenfeld setzte sich das Projekt des Teams unter der Leitung von Müller Sigrist Architekten gegen fünf Mitbewerber durch. Für die Parzelle Nr. 1629 sah die Planung den Erhalt des Schulgebäudes sowie einen Ersatz des Kindergartens durch einen siebenstöckigen Punktbau vor. Im weiteren Verfahren nahm die Gemeinde Abstand von der Planung dieses Gebäudes, u. a., weil die in das Verfahren eingebundenen Baurechtsnehmenden benachbarter Parzellen Vorbehalte äusserten. Somit wird es in Zukunft auf der Parzelle Nr. 1629 ausschliesslich öffentliche Nutzungen geben. Für den Einbezug der Fläche in die revidierte Quartierplanung besteht folglich keine Notwendigkeit.

Da die Gemeinde ohnehin in den Vorbereitungen für die Revision der Zonenvorschriften Siedlung steckt, bestand die Absicht, auf eine gleichzeitige Zuweisung der Parzelle in eine OeWA-Zone zu verzichten. Im kantonalen Vorprüfungsbericht zur Quartierplanung Sternenfeld wurde jedoch darauf hingewiesen, dass die Pendezenz parallel zur Quartierplanung zu erledigen sei, idealerweise durch Einbezug der Parzelle in die Quartierplanung.

1.2. Grundlagen

Die vorliegenden Mutationen basieren auf den nachfolgend aufgeführten, rechtskräftigen Planwerken:

- Quartierplanung Sternenfeld, RRB Nr. 2192 vom 9. Jul 1991
- Zonenvorschriften Siedlung, RRB Nr. 429 vom 1. Apr 2008
- Strassennetzplan, RRB Nr. 429 vom 1. Apr 2008
- Teilzonenplan Siedlung Hochhäuser Stausee, RRB Nr. 421 vom 30. Mrz. 2010
- Bau- und Strassenlinienplan, Teilgebiet Nord 3, RRB Nr. 1328 vom 09. Sep 2014

1.3. Planungsinstrumente

Mit Genehmigung der vorliegenden Mutationen erlangen die nachfolgend aufgeführten, eigentümergebundenen Planungsinstrumente Rechtskraft.

- Zonenplan Siedlung, Mutation OeWA Sternenfeld
- Bau- und Strassenlinienplan Teilgebiet Nord 3, Mutation OeWA Sternenfeld

Der bislang geltende Quartierplan Sternenfeld wird mit Genehmigung der o. g. Mutation des Zonenplans Siedlung im Bereich der Parzelle Nr. 1629 aufgehoben.

1.4. Zielsetzung

Die Gemeinde verfolgt mit den oben aufgelisteten Mutationen die nachfolgend umschriebenen Ziele:

- Den Beibehalt der öffentlichen Nutzung und Bebauung der Parzelle Nr. 1629
- Die Möglichkeit, unabhängig von für Quartierplanungen üblichen baulichen oder gestalterischen Auflagen, auch zukünftig Gebäude und Anlagen mit öffentlicher Nutzung planen und realisieren zu können.
- Vollständige Aufhebung des noch rechtskräftigen Quartierplans Sternenfeld durch Integration der Mutation auf Parzelle Nr. 1629 in das aktuell laufende Quartierplanverfahren
- Die Ausscheidung von Baulinien entlang der bestehenden Erschliessungsstrassen mit dem für Birsfelden üblichen Abstand von 3.5 m zur Strassenlinie.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1. Organisation

An der Bearbeitung der Planungsvorlage haben sich folgende Stellen beteiligt:

- Gemeinderat und -verwaltung Birsfelden, Projektleitung: Volker Meier
- Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG, Projektleitung: Benedikt Sutter
- Amt für Raumplanung, Kreisplaner: Simon Käch

2.2. Ablauf der Planung

Jan/Feb 2025	Entwurf Mutationspläne und Planungsberichte
25. Feb 2025	Freigabe Vorprüfung / Mitwirkung
	Einleitung kantonale Vorprüfung
	Vorprüfungsbericht ARP
	Informations- und Mitwirkungsverfahren
	Beschlussfassung Gemeindeversammlung
	Öffentliche Planauflage
	Einsprachen-Behandlung

3. Inhalt der Planungsvorlage

3.1. Digitale Daten

Als Plangrundlage stehen die Daten der amtlichen Vermessung zur Verfügung.

Die Datensätze zu den Mutationen des BSP sowie des ZPS sind gemäss OEREB-konformen Datenmodell des ARP erfasst.

3.2. Zonenplan Siedlung, inhaltliche Anpassungen

Mit der Aufhebung des Quartierplans resp. der Ergänzung des Zonenplans Siedlung wird die Parzelle Nr. 1629 einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen mit Zweckbestimmung Schule/Kindergarten zugewiesen. Somit gelten zukünftig für die Parzelle die Vorschriften des rechtsgültigen Zonenreglements Siedlung, insbesondere der Artikel 44 ZRS.

Ein ursprünglich angedachter, mehrgeschossiger Ersatzneubau für den bestehenden Kindergarten (Sonnenbergstrasse 15) wäre zwar auch in der OeWA-Zone grundsätzlich noch möglich, hinsichtlich der zulässigen Nutzungen wäre dieser aber sehr stark eingeschränkt. So wäre eine Wohnnutzung in den oberen Etagen nicht zonenkonform. Der im Richtprojekt vorgesehene Neubau ist nicht mehr Bestandteil der Planung, wäre hier auch nicht zonenkonform realisierbar.

Das Schulgebäude wurde erst vor wenigen Jahren um einen zusätzlichen Trakt erweitert, in dem u. a. die Musikschule angesiedelt ist. Weitere An- oder Umbauten des Schulgebäudes sind derzeit keine geplant. Die Zone für öffentliche Werke und Anlagen liesse diese zu, auf absehbare Zeit besteht aber kein Bedarf. Für die Neugestaltung des Aussenraums / der Schulanlage liegt bereits ein Bauprojekt vor. Aus finanziellen Gründen hat die Gemeinde das Projekt aber zurückgestellt.

3.3. Zonenplan Siedlung, Begründung / Abwägung der Interessen

Im Vorprüfungsbericht vom 28. Mai 2024 hat der Kanton der Gemeinde nahegelegt, die Parzelle Nr. 1629 entgegen der bisherigen Absicht, in die Revision des Quartierplans einzubeziehen. Die bestehenden Unterabstände, die Erschliessung über benachbarte Grundstücke und mögliche weitere Abhängigkeiten werden dabei als Pendenzen genannt, denen sich die Gemeinde im Rahmen der laufenden Quartierplanung annehmen sollte.

Wie bereits erläutert, haben sich die am Projekt beteiligten Akteure (Gemeinde, Grundeigentümerschaften, Baurechtnehmende) darauf verständigt, dass auf Parzelle Nr. 1629 kein Kindergarten-Neubau mit Wohnnutzung in den oberen Etagen realisiert werden soll. Stattdessen soll die ausschliesslich öffentliche Nutzung des Schulareals beibehalten bleiben. Die Beschränkung auf ausschliessliche öffentliche Nutzungen wäre auch im Rahmen des Einbezugs der Parzelle in die Quartierplanung möglich, würde infolge detailliert festzulegender Bau- und Aussenbereiche den Spielraum für die Gemeinde aber spürbar einschränken.

Die Sicherung des Status Quo über den Quartierplanvertrag resp. Dienstbarkeiten (siehe 3.6) erscheint unabhängig vom Einbezug der Parzelle in den Quartierplan sinnvoll, so dass sich die

Gemeinde und die weiteren Projektbeteiligten darauf verständigt haben, die Aussparung der Parzelle beizubehalten und stattdessen die nun vorliegende Mutation zum Zonenplan Siedlung auszuarbeiten.

Aus planungsrechtlicher Sicht wird die zweckgebundene Zone für öffentliche Werke und Anlagen in Birsfelden damit vergrössert. Aus zweierlei Gründen muss hierfür jedoch kein Bedarfsnachweis erbracht werden. Zum einen liessen die Bestimmungen des Quartierplan-Reglements Sternenfeld bislang für die Schul- und Zentrumsbauten auch nur betriebliche oder wirtschaftlich erforderliche Änderungen zu. Zum anderen liegt die Parzelle im Eigentum der Gemeinde, so dass für die öffentliche Nutzung des Areals kein Grunderwerb erforderlich ist.

3.4. Bau- und Strassenlinienplan, inhaltliche Anpassungen

Die beiden Erschliessungsstrassen "Am Stausee" und "Sonnenbergstrasse" begrenzen die Parzelle Nr. 1629 auf der Nord- sowie auf der Südseite. Die Strassenflächen liegen im Perimeter der Quartierplanung, die Strassenränder bilden die Grenze zu OeWA-Zone. Die bestehende Abgrenzung soll beibehalten werden, so die Parzelle zukünftig auf beiden Seiten jeweils durch eine Strassenlinie begrenzt wird.

Mit der Mutation des BSP wird sowohl auf der Nord- als auch auf der Südseite der Parzelle jeweils eine Baulinie mit 3.5 m Abstand zur Strassenlinie festgelegt.

3.5. Bau- und Strassenlinienplan, Begründung / Abwägung

Mit der Revision der Bau- und Strassenlinien in Birsfelden, genehmigt im September 2014, wurden grundsätzlich einheitliche Baulinienabstände von 3.5 m entlang aller Erschliessungsstrassen im Eigentum der Gemeinde festgelegt. Im Bereich bestehender Quartierpläne wurde in diesem Verfahren auf die Ausscheidung von Bau- und Strassenlinien verzichtet. Mit Aufhebung des Quartierplans Sternenfeld auf Parzelle Nr. 1629 würden in der neuen OeWA-Zone somit die gesetzlichen Mindestabstände gelten. Die hierdurch entstehende "Lücke" im Bau- und Strassenlinienplan wird mit der vorliegenden BSP-Mutation geschlossen.

Der Abstand von 3.5 m orientiert sich an der seit Jahren gängigen Praxis der Gemeinde. Alle bestehenden öffentlichen Gebäude und Anlagen auf dem Areal des Schulhauses Sternenfeld halten diesen Strassenabstand ein, wodurch der Um- oder Ausbau des Schul- sowie des Kindergartengebäudes auch zukünftig möglich ist.

Entlang von Fusswegen werden in Birsfelden grundsätzlich keine Baulinien festgelegt, so dass auf der Ost- sowie der Westseite der Parzelle die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten sind. Teilweise wird dieser Abstand sowohl durch das Schulgebäude als auch durch Gebäude auf benachbarten Parzellen unterschritten. Um neben dem Bestand auch allfällige Um- und Ausbauten sowie Ersatzneubauten zu ermöglichen, braucht es in der Folge die Vereinbarung von Näherbaurechten.

3.6. Vertraglich zu klärende Belange

Im Vorprüfungsbericht hat der Kanton auf diverse Punkte hingewiesen, bei denen die heutige Bebauung und Nutzung nicht den gesetzlichen Abstandsvorschriften gem. RBG und RBV

entspricht, so dass diese über den Quartierplanvertrag resp. Dienstbarkeiten zu regeln sind. Die nachfolgende Auflistung gibt einen Überblick über die vertraglich zu regelnden Ausnahmen:

- Gebäudezugang über Parzelle Nr. 1630: Einer der Eingänge zum Schulgebäude befindet sich auf der Ostseite des Gebäudes. Dieser Zugang ist nur über die Parzelle Nr. 1630 im Eigentum der Stadt Basel (resp. IBS) möglich. Für den bestehenden Fussweg wird ein öffentliches Geh- und Fahrrecht vereinbart, welches den dauerhaften Zugang gewährleistet.
- Bestehende Überdachungen: Die bestehende Überdachung des Weges östlich des Schulgebäudes sowie der angrenzende Laubengänge rund um den Zentrumsplatz sollen zurückgebaut werden, so dass hier auf die Vereinbarung einer Dienstbarkeit verzichtet werden kann. Für die bestehende Überdachung des Eingangsbereichs der Schule (auf Parzelle Nr. 1629) gilt der Bestandsschutz. Gleichwohl soll der Erhalt und allfällige Ersatz über die Vereinbarung eines Grenzbaurechts gesichert werden.
- Die Ostfassade des Schulgebäudes unterschreitet abschnittsweise den gesetzlichen Mindestabstand zur Parzelle Nr. 1630. Der Bestand ist gewährleistet. Mit der geplanten Vereinbarung eines Näherbaurechts im Bereich der bestehenden Fassade werden über die Sanierung hinausgehende Um- und Neubauten ermöglicht.
- Die Ostfassade des Gebäudes Sonnenbergstrasse 13 (Baurechtsparzelle Nr. 1647) unterschreitet den gesetzlichen Mindestabstand zur Parzelle Nr. 1629, so dass ein Näherbaurecht zu vereinbaren ist. Dieses soll sich hinsichtlich Lage und Ausmass nicht am Bestandsbau, sondern am Baubereich E6 der revidierten Quartierplanung orientieren.

4. Wechselwirkung mit weiteren Planungsinstrumenten

Die vorliegende Mutation wird durch die bereits seit einiger Zeit laufende Gesamtrevision der Quartierplanung Sternenfeld ausgelöst. Die Parzelle Nr. 1629 ist in der revidierten Quartierplanung nicht mehr enthalten. Im Falle des Verzichts auf die nun ausgearbeitete Mutation des Zonenplans Siedlung würde der bisher gültige Quartierplan Sternenfeld aus dem Jahr 1991 nur teilweise aufgehoben. Gemeinde und Kanton möchten dies vermeiden, weil es die planungsrechtliche Situation der Parzelle unnötig verkomplizieren würde.

Die vorliegende Mutation ist in enger Abstimmung mit der Revision der Quartierplanung Sternenfeld ausgearbeitet worden, so dass weder Flächen ohne Nutzung noch Flächen mit sich widersprechenden Plänen entstehen werden.

Mit der vorliegenden Mutation des Bau- und Strassenlinienplans erstreckt dieser sich wieder über das ganze Siedlungsgebiet. Ausgenommen sind lediglich kantonale Strassen, rechtsgültige Quartierpläne sowie das Hafens- bzw. Industrieareal mit teilweise noch altrechtlichen Bau- und Strassenlinienplänen.

5. Randbedingungen Bund und Kanton

5.1. Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Mutation des Zonenplans Siedlung bzw. Aufhebung des Quartierplans Sternenfeld im Bereich der Parzelle Nr. 1629 hat keine verkehrlichen Auswirkungen. An den bestehenden Gebäuden und Anlagen einschliesslich der Parkplätze für Beschäftigte und Besucher wird es in absehbarer Zeit keine nennenswerten Veränderungen geben. Die 16 Parkplätze an der Strasse "Am Stausee" bleiben auch im Fall der Realisierung des Bauprojekts für die Aussenraumgestaltung bestehen. Die Pläne sehen vor, die Parkplätze lediglich mit einem sickerfähigen Belag auszustatten und durch Baumpflanzungen aufzuwerten.

Die Strassen "Am Stausee" und "Sonnenbergstrasse" sollen, vor allem im direkten Umfeld der Schule, zukünftig zu verkehrsberuhigten Bereichen umgestaltet werden. Damit einher geht die mögliche Aufhebung von öffentlichen Parkplätzen in der "blauen Zone". Ein entsprechender Entscheid wird aber unabhängig von der vorliegenden Mutation des Zonenplans getroffen. Ziel der Massnahme ist die Entschleunigung und Abnahme des motorisierten Verkehrs im direkten Umfeld der Schule. Die Massnahme dient somit der Schulwegsicherheit und der Förderung der Aufenthaltsqualität.

5.2. Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden am ... zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die zwingenden Vorgaben des Vorprüfungsberichts vom ... wurden umgesetzt.

6. Information und Mitwirkung

6.1. Verfahrensablauf

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation des Zonenplans Siedlung sowie des Bau- und Strassenlinienplans durchgeführt. Die Mutationspläne wurden vom ... bis ... zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Gleichzeitig waren sie im Internet unter <https://mitwirken-birsfelden.ch> einsehbar.

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.

Die Publikation im Vorfeld erfolgte im Birsfelder Anzeiger Nr. ... vom ... sowie mit Briefen an alle von der Planung betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

6.2. Eingaben aus der Bevölkerung

6.3. Publikation Ergebnisse

7. Beschluss und Auflageverfahren

7.1. Beschlussfassung

Beschluss der Gemeindeversammlung vom:

7.2. Öffentliche Planauflage

Die Ankündigung der Planaufgabe erfolgte

- Im kantonalen Amtsblatt Nr. ... vom ...
- Im Birsfelder Anzeiger Nr. ... vom ...
- Mit eingeschriebenem Brief an auswärtige Grundeigentümer vom ...

Die öffentliche Planaufgabe fand in der Zeit vom ... bis zum ... statt. Während dieser Zeit konnten die Mutation des Baubereichs- und Strassenlinienplans zu den regulären Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Im gleichen Zeitraum standen sie auch auf der Homepage der Gemeinde Birsfelden zum Einlesen und Herunterladen bereit.

Der Strassennetzplan sowie Mutationen dieses behördenverbindlichen Planungsinstruments sind von der Verpflichtung zur öffentlichen Auflage ausgenommen (§ 34 Abs. 3 RBG),

7.3. Einsprachen, Verständigung

7.4. Genehmigungsantrag