
Quartierplanung "Angensteinerplatz"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Stand Verfahren: Öffentliche Planauflage

Stand Dokument: 26. September 2022



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP UBS Investment Foundation 1
Bahnhofstrasse 45, 8001 Zürich

Verfasser/
Fachberater



Stierli + Ruggli
Ingenieure + Raumplaner AG
Unterdorfstrasse 38, Postfach
4415 Lausen 061/926 84 30

www.stierli-ruggli.ch
info@stierli-ruggli.ch

Bearbeitung Ralph Christen / Noémie Augustin
Datei-Name 55074_Ber01_Planungsbericht_Planauflage_20220926.docx

Inhalt

1	PROJEKTKENNZAHLEN	1
2	AUSGANGSLAGE UND ZIELE	1
2.1	Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets	1
2.2	Heutige Nutzung / Historie	2
2.3	Zonenvorschriften	3
2.4	Ziele	5
3	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT	6
3.1	Bebauung	6
3.2	Aussenraum	7
4	ORGANISATION UND ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG	10
4.1	Beteiligte	10
4.2	Planungsablauf	10
5	BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG	11
5.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	11
5.2	Privat-rechtlicher Vertrag	11
5.3	Orientierende Dokumente	11
6	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	12
6.1	Nutzung der Bauten	12
6.2	Bebauung	14
6.3	Aussenraum	17
6.4	Erschliessung und Parkierung	19
6.5	Energie und Nachhaltigkeit	22
7	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN	24
7.1	Planungsgrundsätze Bund und Kanton	24
7.2	Planungsvorgaben Gemeinde	26
7.3	Verkehr	29
7.4	Natur, Umwelt und Archäologie	33
7.5	Sicherheit	37
7.6	Abstände	38
8	AUSWIRKUNGEN DER QUARTIERPLANUNG	41
8.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	41
8.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	42
9	PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF	43
9.1	Grundsätzliches	43
9.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Angensteinerplatz"	43
10	QUARTIERPLANVERFAHREN	45
10.1	Kantonale Vorprüfung	45
10.2	Mitwirkungsverfahren	45
10.3	Beschlussfassungsverfahren	45
10.4	Auflageverfahren	45
10.5	Genehmigungsantrag	46

Abbildungen

Abbildung 1	Lage des Quartierplan-Areals	1
Abbildung 2	Heutige Nutzung / Bebauung des Quartierplan-Areals	3
Abbildung 3	Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015)	4
Abbildung 4	Schematische Darstellung der Höhenentwicklung	7
Abbildung 5	Aussenraumkonzept	8
Abbildung 6	Referenzbilder zur Aussenraumgestaltung	9
Abbildung 7	Umgang mit bestehenden Bäumen entlang Hauptstrasse	19
Abbildung 8	Ausschnitt Strassennetzplan Siedlung (RRB Nr. 572 / 14. April 2015)	29
Abbildung 9	Ausschnitt ÖV-Güteklassen	31
Abbildung 10	Provisorischer Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GSchV und Ausschnitt Mutation "Gewässerraum" (Stand 18. Mai 2020)	35
Abbildung 11	Grenzabstandspolygon aufgrund Richtprojekt	39
Abbildung 12	Zwei-Stunden-Schatten am 21. März	40

Tabellen

Tabelle 1	Nachvollzug Nutzungsmass (BGF)	13
Tabelle 2	Reduktionsfaktoren / spezifischer Parkplatzbedarf gemäss Verkehrsgutachten	21
Tabelle 3	Kursfolge Haltestelle "Landererstrasse"	31

Anhänge

Anhang 1	Darstellung Anordnung / Platzbedarf für Dachzugänge Baubereiche A1 und B (Nissen Wentzlaff Architekten AG, 30.10.2020)
Anhang 2	Zufahrten / Stellflächen Feuerwehr (Nissen Wentzlaff Architekten AG / Quantum Brandschutz GmbH, 30.10.2020)
Anhang 3	Protokoll zur Verlegung des Dorfbachs / Erlenbachs vom 12.06.2020
Anhang 4	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie Umsetzung in Quartierplanung

1 Projektkennzahlen

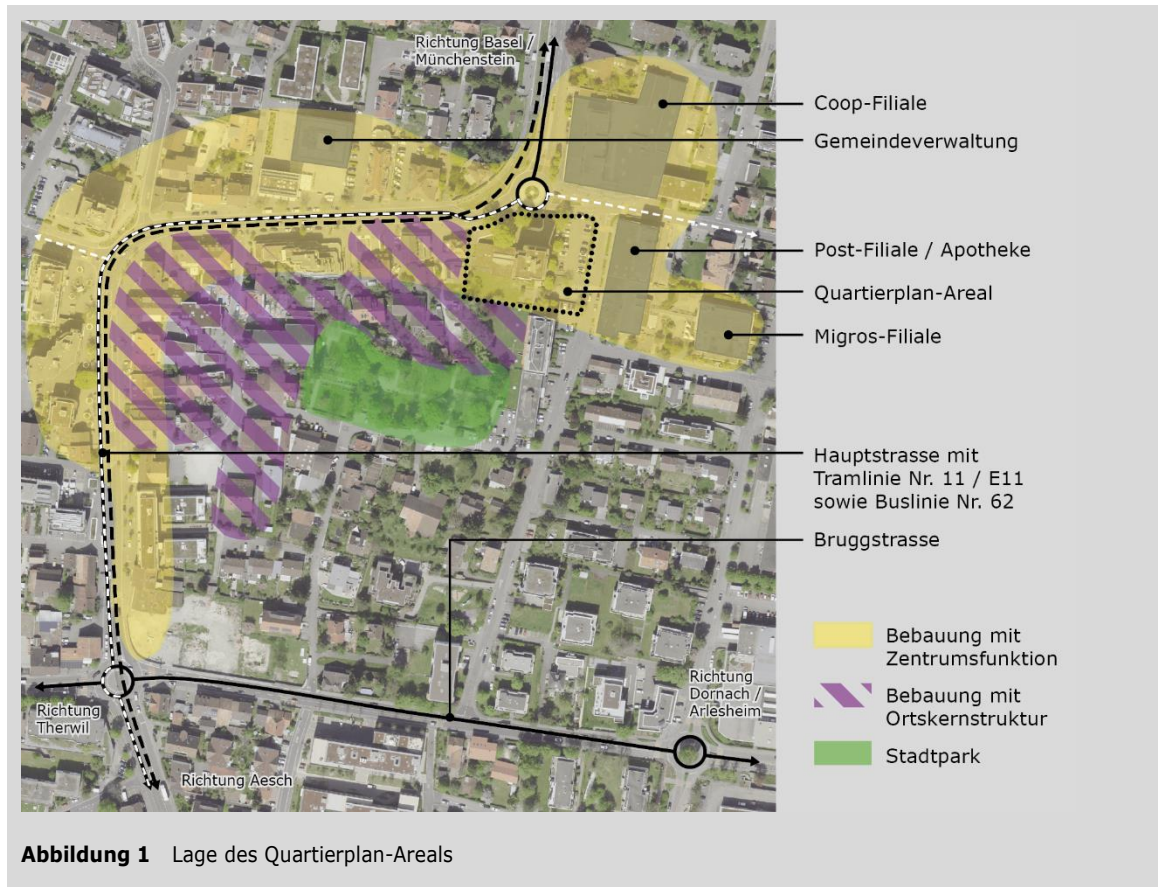
Fläche	Quartierplan-Perimeter	4'227 m ²
	Parzelle Nr. 237	3'863 m ²
Max. Bruttogeschossfläche		11'700 m ²
Ausnützungsziffer	Quartierplan-Perimeter	277 %
	Parzelle Nr. 237	303 %
Bebauungsziffer		47 %
Geplanter Wohnanteil*		ca. 67 %
Geplanter Geschäfts- bzw. Dienstleistungsanteil*		ca. 18 %
Geplante Anzahl Wohnungen		max. 80
Max. Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)		122

* Angabe exkl. Verkehrsflächen im Gebäudekern

2 Ausgangslage und Ziele

2.1 Lage und Eigenschaften des Planungsgebiets

Das Quartierplan-Areal "Angensteinerplatz" umfasst die Parzelle Nr. 237 sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 377 mit einer Fläche von insgesamt 4'227 m². Es ist Teil der Eingangssituation zum Ortszentrum und liegt entsprechend an einer städtebaulich sensiblen Lage am Übergang zwischen unterschiedlichen Bebauungsstrukturen.



In unmittelbarer Nachbarschaft des Quartierplan-Areals befinden sich hauptsächlich grossformatige Bebauungsstrukturen aus den 1970er- bis 1980er-Jahren, welche die Filialen von Post, Coop und Migros sowie eine Wohnüberbauung beherbergen. Westlich des Areals beginnt der historische Ortskern mit einer kleinteiligeren Bebauungsstruktur. Nördlich grenzt das Quartierplan-Areal an den vielbefahrenen Knoten Hauptstrasse-Baselstrasse-Austrasse (Kantonsstrasse). Die Tramhaltestelle "Landererstrasse" (Tram Nr. 11 / E11 Richtung Basel resp. Aesch) befindet sich in ca. 150m Fusswegdistanz auf der gegenüberliegenden Seite des Kreisels. Die gleichnamige Bushaltestelle (Buslinie Nr. 64 Richtung Arlesheim) befindet sich auf dem Quartierplan-Areal.

Die Versorgungslage des Quartierplan-Areals ist mit den diversen Versorgungs- und Dienstleistungsgeschäften im Ortszentrum, der nahegelegenen Gemeindeverwaltung sowie der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz sehr gut. Auch die Versorgung mit Grün- und Freiräumen ist aufgrund des nahegelegenen Stadtparks (ehemaliger Friedhof) sowie der kurzen Distanz zu den Naherholungsräumen östlich und westlich der Gemeinde vorhanden.

2.2 Heutige Nutzung / Historie

Auf der Parzelle Nr. 237 befindet sich heute ein kombiniertes Wohn- und Geschäftshaus aus den 1970er-Jahren mit einem eingeschossigen Sockel und auf reduzierter Fläche 10 Wohngeschos- sen. Das Hochhaus weist aufgrund seines Alters Sanierungsbedarf auf. Die Geschäftsflächen im Sockel werden aktuell von der Basellandschaftlichen Kantonalbank genutzt, welche beabsichtigt, ihren Standort im Ortszentrum Reinach beizubehalten. Der Vorplatz zum Hochhaus wurde durch die Gemeinde erst vor wenigen Jahren gestalterisch aufgewertet und ist für die Öffentlichkeit zugänglich. Der rückwärtige (südliche) Teil der Parzelle Nr. 237 ist durch eine unterirdische Einstellhalle unterbaut und erscheint oberirdisch als wenig gestaltete Rasenfläche.

Der an die Angensteinerstrasse grenzende Teil der Parzelle Nr. 237 wird heute als Parkplatz verwendet. Südlich des Parkplatzes befindet sich zudem die Ein- / Ausfahrt zu zwei unterirdischen Einstellhallen. Die unterirdische Einstellhalle mit Zufahrt in nördlicher Richtung unter Parzelle Nr. 237 erstreckt sich unter der Angensteinerstrasse hindurch bis zur Parzelle Nr. 2085. Aus Sicherheitsgründen (Einsturzgefahr) ist diese Einstellhalle jedoch seit mehreren Jahren geschlossen. Die Zufahrt selbst ist noch in Betrieb, da über diese auch die unterirdische Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 erschlossen wird.



Abbildung 2 Heutige Nutzung / Bebauung des Quartierplan-Areals (Quelle: Homepage Gemeinde)

Als Dreh- und Angelpunkt zwischen zwei Banken, der Post und drei Grossverteilern ist der Angensteinerplatz eine regelmässige Anlaufstelle für die Bevölkerung und übernimmt eine wichtige Rolle für die Nahversorgung von Reinach. Trotz der hohen Personenfrequenz bietet der Platz heute jedoch wenig Aufenthaltsqualität und wird mehrheitlich vom Autoverkehr beansprucht. Seine Fläche ist zergliedert durch Tiefgaragenabfahrten, Rabatten und oberirdische Parkplätze. Das Potential des Angensteinerplatzes als vielbesuchter, belebter Ort des Einkaufens, der Begegnung und des Verweilens wird heute nicht ausgeschöpft.

Die Bestrebungen zur Umgestaltung des Angensteinerplatzes gehen bis ins Jahr 2005 zurück. Aufgrund der damaligen komplexen Eigentumsverhältnisse war eine ganzheitliche Planung jedoch nur schwer umzusetzen. Mit dem Erwerb des bestehenden Hochhauses und Fremdanteilen der Parzelle Nr. 237 durch die UBS entstand diesbezüglich eine neue Ausgangslage: Die Parzelle Nr. 237 und die bisherige Parzelle Nr. 4582 (Parkplatz) wurden vereint und sind nun in einer Hand. In Kooperation mit der Gemeinde, welche im Besitz der Fläche zwischen Parzelle Nr. 237 und der Haupt- resp. Angensteinerstrasse ist, bietet dies die Gelegenheit für eine gesamtheitliche Entwicklung des Areals.

2.3 Zonenvorschriften

Das Quartierplan-Areal umfasst die Zone mit Quartierplan-Pflicht "Hauptstrasse" (Parzelle Nr. 237) sowie einen Teil der Strassenparzelle Nr. 377. Die Zone mit Quartierplan-Pflicht "Hauptstrasse" wurde im Rahmen der letzten Revision der Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 571 vom 14. April 2015) festgelegt. Für eine Umnutzung oder Neubebauung der Parzelle Nr. 237

muss demnach zuvor eine Quartierplanung erlassen werden. Dies wird mit der vorliegenden Quartierplanung umgesetzt, wobei die Quartierplanung in Hinblick auf den künftigen Angensteinerplatz entsprechend umbenannt wurde.

Neben den regulären Anforderungen an eine Zone mit Quartierplanpflicht gemäss § 26 Abs. 5 des Zonenreglements Siedlung (ZRS) sind für die Zone mit Quartierplanpflicht "Hauptstrasse" unter § 28 Abs. 3 lit. s ZRS folgende Randbedingungen aufgelistet, die es zu thematisieren respektive umzusetzen gilt:

- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung
- Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses
- Städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation Ortskern
- Möglichkeit zusätzlicher Bauten
- Abstimmung auf Angensteinerplatz

Für den sich im Quartierplan-Perimeter befindenden Teil der Parzelle Nr. 377 werden in den Zonenvorschriften Siedlung grundsätzlich keine Festlegungen gemacht, da es sich um eine Strassenparzelle handelt. Jedoch sind in den Zonenvorschriften drei erhaltenswerte Bäume gemäss § 43 ZRS festgelegt. Der mittlere dieser Bäume entfiel allerdings bereits zu einem früheren Zeitpunkt (in Abbildung 3 rot durchgestrichen).

Im Umfeld des Quartierplan-Areals befinden sich weitere Quartierplan-Überbauungen (QP Coop) bzw. Zonen mit Quartierplan-Pflicht (ZQP Im Zentrum, ZQP Landererstrasse) sowie die Wohn- und Geschäftszone WG5 und westlich angrenzend die Kernzone.

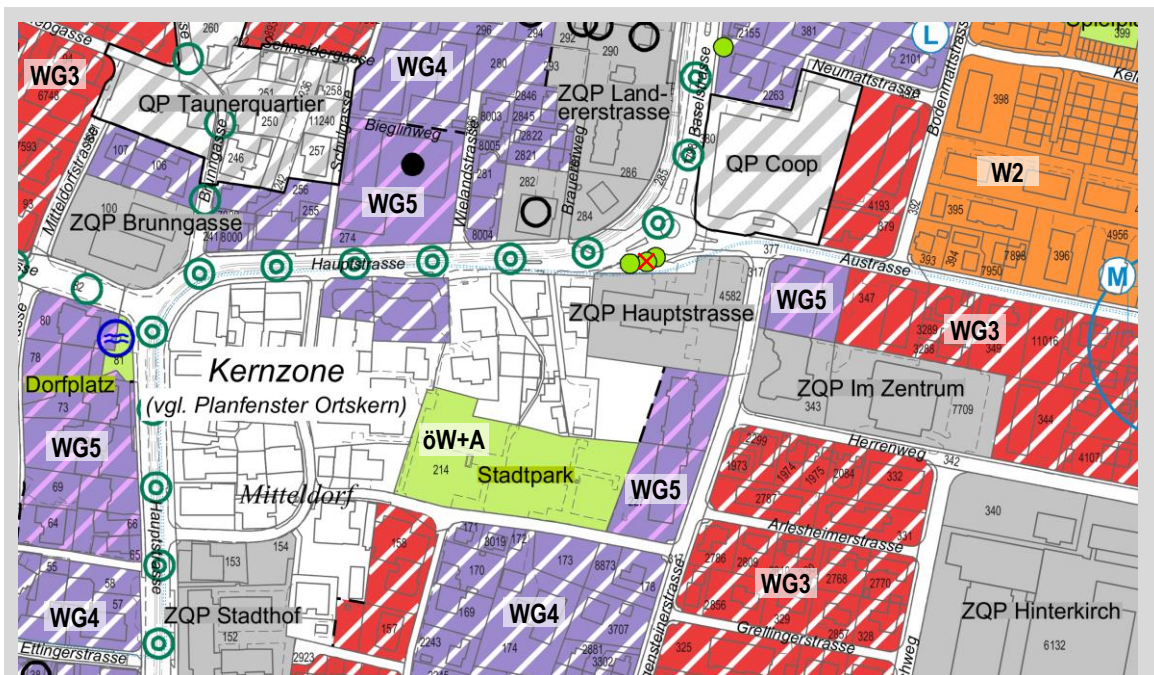


Abbildung 3 Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Teilplan 1 von 2 (RRB Nr. 571 / 14. April 2015)

2.4 Ziele

Mit der vorliegenden Quartierplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen städtebaulich und architektonisch hochwertigen Ersatzneubau des Hochhauses auf Parzelle Nr. 237 geschaffen werden. Die bisherige Nutzungstypologie mit Wohn- und Geschäftsnutzung wird beibehalten. In dem bisher als Parkplatz verwendeten Bereich der Parzelle Nr. 237 wird zudem die Möglichkeit einer zusätzlichen Baute mit Wohn- und Geschäftsnutzungen geschaffen.

Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle soll von der Angensteinerstrasse an die Hauptstrasse verlegt werden und neben der bestehenden Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 neu auch mittels einer unterirdischen Fahrverbindung zur Erschliessung der Parkieranlagen der künftigen Quartierplan-Überbauung "Im Zentrum" dienen. Damit wird die Angensteinerstrasse vom Verkehr entlastet und es ergibt sich die Möglichkeit, einen öffentlichen, urbanen Freiraum von hoher aussenräumlicher Qualität zu schaffen. Die künftige Ausgestaltung und Nutzung dieses Freiraums wurde im Rahmen eines von der Gemeinde geleiteten partizipativen Prozesses durch die Bevölkerung mitbestimmt. Entsprechende Informations- und Mitwirkungsveranstaltungen fanden im Oktober 2019 und im Januar 2020 statt.

Im Zusammenhang mit dem neu geschaffenen Platz soll auch die Angensteinerstrasse im Bereich der Quartierplanung eine gestalterische Aufwertung erfahren. Die geplanten Aufwertungsmaßnahmen erstrecken sich bis zur gegenüberliegenden Bebauung auf der Parzelle Nr. 2085 resp. 343 (Teil der Zone mit Quartierplan-Pflicht "Im Zentrum") und werden deshalb unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung erstellt.

Die konkreten Ziele der Quartierplanung sind im Quartierplan-Reglement (QPR) § 1 Abs. 2 definiert. Die planerische Umsetzung dieser Zielsetzungen wird in den nachfolgenden Kapiteln des vorliegenden Planungsberichts reflektiert.

3 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

Das Bebauungs- und Aussenraumkonzept für das Quartierplan-Areal wurde vom Architekturbüro Nissen Wentzlauff Architekten BSA SIA AG in Zusammenarbeit mit Vogt Landschaftsarchitekten AG entwickelt. Die Erarbeitung des Richtprojektes erfolgte anhand eines umfassenden Variantenstudiums und wurde eng durch das Fachgremium für Stadtentwicklung der Gemeinde Reinach begleitet. In mehreren Besprechungen wurden im Zeitraum von 2016 bis 2019 die erarbeiteten Varianten verglichen, bewertet und schrittweise verfeinert. Dabei wurden insbesondere die Aspekte der stadträumlichen Wirkung, der Nutzung, der inneren und äusseren Erschliessung, der Wohnhygiene und der architektonischen Gestaltung bewertet.

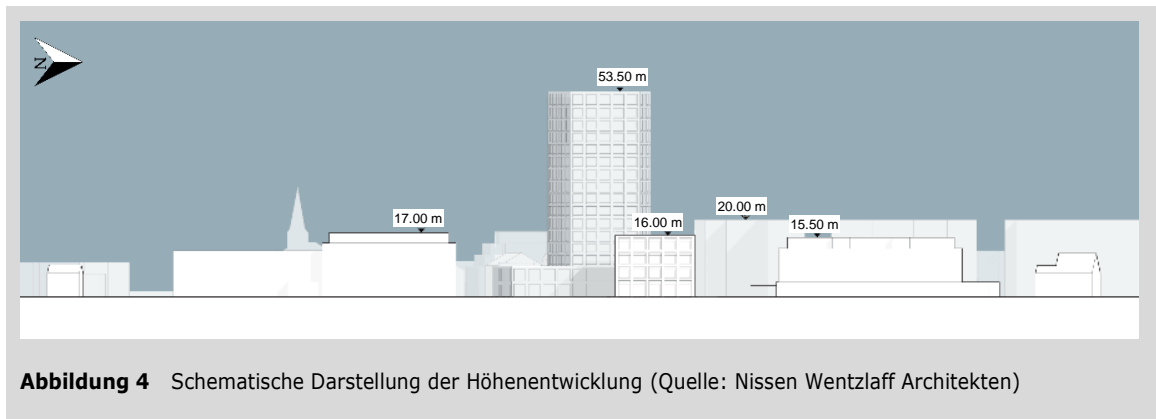
Im Rahmen des Variantenstudiums und der Beratung mit dem Fachgremium für Stadtentwicklung wurden sowohl Varianten für einen Umbau des bestehenden Hochhauses wie auch für eine Neubebauung des Areals geprüft. Der Vergleich der Varianten Umbau und Neubau zeigte, dass die Variante Neubau das Potential hat, die vorhandenen stadträumlichen und funktionalen Defizite des Angensteinerplatzes nachhaltig zu lösen. Nach eingehender Bewertung wurde vom Fachgremium deshalb empfohlen, die Variante «Neubau» weiterzuverfolgen.

3.1 Bebauung

Das Bebauungskonzept sieht auf dem Areal einen Punktbau sowie ein Hochhaus vor. Ausgangspunkt der Entwurfsarbeit ist die Neupositionierung der Bauvorhaben in Bezug auf den öffentlichen Raum: Der Punktbau als neuer Baukörper am Nordende des Platzes liegt an der Schnittstelle mehrerer, heute ineinanderlaufender Verkehrsräume und differenziert zukünftig den öffentlichen Raum in vier Bereiche: Die Hauptstrasse mit ihrer für Reinach charakteristischen S-Form in zwei Kurven, die Austrasse mit Bushaltestelle, die verkehrsberuhigte Angensteinerstrasse sowie den Angensteinerplatz. Jeder Bereich hat seine spezifischen Aufgaben im Stadtraum, seine Zuordnung soll eindeutig sein und vom Besucher instinktiv erkannt werden. Der Punktbau zeichnet sich im Erdgeschoss durch einen hohen Öffentlichkeitsbezug auf alle vier Seiten aus. Auf der Nordseite ist unter dem rückspringenden Erdgeschoss zudem der Wartebereich für die Bushaltestelle "Landererstrasse" untergebracht.

Das neue Hochhaus wird am Standort des bestehenden Gebäudes verortet. Der bereits etablierte, städtebaulich markant an der Kurve stehende Hochpunkt wird aufgegriffen und neu formuliert: Der Sockelbau wird neu zweigeschossig und mit einem grösseren Fussabdruck als bisher ausgebildet. Im Osten weicht er zu Gunsten des öffentlichen Raumes zurück. Die Proportionen des Freiraumes werden damit verbessert, bereits von der Hauptstrasse öffnet sich ein Durchblick auf den neuen Angensteinerplatz. Das Hochhaus ist im Richtprojekt fünfeckig ausgebildet. Auf den Standort zugeschnitten nimmt die Form unterschiedliche Richtungen auf und wirkt jeweils an den Hauptfassaden schlanker. Aus dem Ort entwickelt ergeben sich für die Wohnungen vielfältige Orientierungen.

Als Paar bilden die beiden Gebäude ein Ensemble. Jedes spielt eine spezifische Rolle im räumlichen Kontext, die gegenseitige Wechselwirkung ist auch in der Architektur ablesbar. Die Höhen des Punktbau und des Hochhauses sind so ausbalanciert, dass sie einerseits die umgebende Bebauung aufnehmen und andererseits einen Hochpunkt am Stadteingang formulieren. In der Planung wird nach heutigem Stand von ca. 53.50 m für das Hochhaus und ca. 16.00 m Höhe für den Punktbau ausgegangen (= Höhe Oberkante rohe Decke).



3.2 Aussenraum

Entlang der gesamten Hauptstrasse in Reinach finden sich bereits heute mehrere kleinere Plätze und öffentliche Freiräume, die den Strassenraum gliedern und Aufenthaltsqualität bieten. Eine grössere, zusammenhängende Fläche, die beispielsweise für Märkte oder Veranstaltungen flexibel genutzt werden könnte, ist bisher jedoch nicht vorhanden. Der im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene öffentliche Platz hat das Potential, im Zentrum und direkt angrenzend an Gebäude mit hoher Besucherfrequenz einen grosszügigen multifunktionalen Freiraum anzubieten. Es soll ein robuster, urbaner, aber dennoch hochwertiger und atmosphärischer Freiraum gestaltet entstehen, der sich auf die Massstäblichkeit, Flexibilität und Funktionalität der neuen Bebauung, des Bestands und der Nutzung von Reinach bezieht.

Entlang der Hauptstrasse, Austrasse und im Bereich Angensteinerstrasse entsteht zusammen mit dem Platz ein neuer, attraktiver, öffentlicher Freiraum. Im Norden wird der Freiraum durch eine langgezogene, mit Sträuchern und Bäumen – darunter auch die bestehende Linde – bepflanzte Rabatte gefasst. Diese bildet einen natürlichen Schutz zum Verkehr am Kreisel.

Der Punktbau am Platz integriert mit seinem erdgeschossigen Rücksprung die bestehende Bushaltestelle mit der öffentlichen Durchwegung. Zwischen ihm und dem Hochhaus verbindet sich der Platz mit der Langsamverkehrsbewegung entlang der Hauptstrasse. Der Angensteinerplatz selber bietet eine grosse, durchgängige Fläche und soll flexibel und multifunktional nutzbar sein.



Abbildung 5 Aussenraumkonzept (Quelle: Vogt Landschaftsarchitekten AG)

Der helle Belag des Platzes wird über die Angensteinerstrasse und entlang der angrenzenden Au- und Hauptstrasse gezogen. Er wird bis an die Fassaden der angrenzenden Gebäude geführt. Durch die Materialwahl setzt er sich deutlich vom umgebenden Strassenraum ab. Der helle Belag heizt sich in den Sommermonaten weniger stark auf und trägt zusammen mit den Bäumen zur Hitzeminderung bei.

Grosse zusammenhängende Baumgruppen gliedern den Platz. Die unterschiedlichen Bäume bilden ein Baumdach, spenden Schatten und schaffen im Verlauf der Jahreszeiten unterschiedliche Aufenthaltsbereiche. Die Bäume sind hoch ausgeastet, so dass die Blickbezüge aus der Fussgängerperspektive frei bleiben und man darunter hindurch gehen kann. Der Platzpavillon mit Zugang zu Einstellhalle und öffentlichen WC-Anlagen wird in eine der Baumgruppen eingebunden. Angensteinerstrasse, Trottoirs und -Platz werden durch die durchgängige Gestaltung zu einem Stadtraum. Er wird als eine Einheit gelesen und wahrgenommen.

Der Verkehr in der Begegnungszone wird durch die Lage der Baumgruppen und leichte Absätze und Markierungen im Boden geführt. Lange Bänke und informelle Möblierung bieten vielfältige Sitzgelegenheiten für alle Altersgruppen und lenken die Bewegungsströme. Ein Brunnen mit

Trinkmöglichkeit steigert die Attraktivität des Stadtplatzes. Im Aussenraumkonzept werden auch ein Teil der Veloabstellplätze für den gegenüberliegenden Grossverteiler aufgenommen werden.



Abbildung 6 Referenzbilder zur Aussenraumgestaltung (Quelle: Vogt Landschaftsarchitekten AG)

4 Organisation und Ablauf der Quartierplanung

4.1 Beteiligte

Grundeigentümerinnen	UBS Investment Foundation 1, 8001 Zürich (Parzelle Nr. 237) Einwohnergemeinde Reinach, 4153 Reinach BL (Strassenparzelle Nr. 377)
Auftraggeber	UBS Investment Foundation 1, 8001 Zürich
Architekt	Nissen Wentzlaff Architekten BSA SIA AG, 4052 Basel
Landschaftsarchitekt	Vogt Landschaftsarchitekten AG, 8006 Zürich
Raumplaner	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, 4415 Lausen
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 4132 Muttenz
Lärmschutz	Rapp Infra AG, 4018 Basel
Verwaltung Gemeinde	Technische Verwaltung Reinach, Hauptstrasse 10, 4153 Reinach BL
Fachkommission Gemeinde	Fachgremium für Stadtentwicklung
Beschlussfassende kommunale Behörden	Gemeinderat und Einwohnerrat Reinach
Fachstellen Kanton	Amt für Raumplanung u. a.

4.2 Planungsablauf

Städtebauliches Variantenstudium durch Projektteam in Abstimmung mit Fachgremium für Stadtentwicklung	2016 - 2019
Verabschiedung städtebauliches Konzept durch den Gemeinderat	3. September 2019
Start Quartierplanverfahren	Oktober 2019
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	Juli – September 2020
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente	Oktober – Dezember 2020
Kantonale Vorprüfung	19. Januar – 1. Juli 2021
Öffentliches Mitwirkungsverfahren	11. März – 30. April 2021
Beschlussfassung Gemeinderat	2. November 2021
Beschlussfassung Einwohnerrat	26. September 2022
Referendumsfrist	29. September – 31. Oktober 2022
Auflageverfahren	29. September – 30. Oktober 2022

5 Bestandteile der Quartierplanung

5.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

- Quartierplan-Reglement
- Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500)

5.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG¹

5.3 Orientierende Dokumente

- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)
- Mitwirkungsbericht (wird nach Verfahrensabschluss erstellt)

¹ Quartierplan-Vertrag: Sicherstellung Funktionalität der Quartierplanung, welche nicht öffentlich-rechtlich festgelegt werden kann.

6 Schwerpunkte der Quartierplanung

6.1 Nutzung der Bauten

6.1.1 Nutzungsart

Für das Quartierplan-Areal wird die Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBG festgelegt. Zulässige Nutzungsarten sind Wohnnutzung sowie wenig und mässig störende Betriebe wie beispielsweise Läden, Geschäfte, Schulungseinrichtungen, öffentliche Lokale (= wenig störend) sowie kulturelle Einrichtungen (Kino, Museum), Musiklokale, Handwerkerbetriebe etc. (= mässig störend). In Übereinstimmung mit dieser Nutzungsart wird für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV festgelegt. Die Festlegung der Zentrumsnutzung erfolgte in Berücksichtigung des städtebaulichen Kontexts und der angestrebten Zentrumsfunktion dieses Ortsteils im Zusammenhang mit dem öffentlichen Platz.

In Berücksichtigung des Öffentlichkeitscharakters des Aussenraums und zur Sicherstellung von genügend Laden- und Geschäftsflächen an dieser öffentlichkeitswirksamen Lage ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen nur beschränkt zulässig. Die Erdgeschossflächen in dem dem öffentlichen Platz zugewandten Teil des Baubereichs A1 sowie im gesamten Baubereich B sind der Geschäftsnutzung vorbehalten, eine Wohnnutzung ist im Erdgeschoss somit nur an den vom Platz abgewandten Seiten möglich. Die der Geschäftsnutzung vorbehaltenen Fassaden sind im Quartierplan mit einer entsprechenden Signatur gekennzeichnet. In den Obergeschossen der Baubereiche A1/A2 und B werden hingegen keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzungsanordnung gemacht.

6.1.2 Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Anders als bei früheren Quartierplanungen in Reinach wird die BGF für die vorliegende Quartierplanung analog zur Geschossfläche (GF) nach SIA 416 berechnet. Im Unterschied zur Norm SIA 416 werden allerdings unterirdische Flächen wie Autoeinstellhallen, anderweitig verwendete Untergeschosse sowie Dachaufbauten für haustechnische Anlagen nicht angerechnet.

Mit der Verwendung der oberirdischen Geschossfläche nach SIA 416 sind die an die BGF anzurechnenden Flächen und Bauteile abschliessend definiert. Im Vergleich zu der in früheren Quartierplanungen in Reinach verwendeten Definition der BGF, welche sich am Zonenreglement Siedlung orientierte, wird mit der Verwendung der Geschossfläche eine Vereinfachung der Berechnungsweise erreicht. Zudem ist das Flächenmass aufgrund der einfacheren Definition für Ausstehende besser nachvollziehbar.

Tabelle 1 Nachvollzug Nutzungsmass (BGF)

	Nutzungsmass Richtprojekt (Stand 16.11.2020)	Reserve	Maximales Nutzungsmass gem. Quartierplan-Reglement
Baubereich A1	2'720 m ²	180 m ²	2'900 m ²
Baubereich A2	7'095 m ²	105 m ²	7'200 m ²
Baubereich B	1'520 m ²	80 m ²	1'600 m ²
Summe	11'335 m ²	365 m ²	11'700 m ²

Die mögliche Bruttogeschossfläche ergibt sich aus dem städtebaulichen Richtprojekt von Nissen Wentzlaff Architekten plus einer Reserve von ca. 3% (365 m²). Nutzungstransporte zwischen den einzelnen Baubereichen sind zulässig, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig beeinflusst wird, wobei ab einem Umfang von 10% die Zustimmung des Gemeinderats erforderlich ist. Mit der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 11'700 m² und einer Bezugsfläche von 4'227 m² (Quartierplan-Perimeter) ergibt sich für die Quartierplanung "Angensteinerplatz" eine Ausnützung von 277%. Wird nur die Parzelle Nr. 237 betrachtet (Fläche 3'863 m²), so beträgt die Ausnützung 303%. Für die städtebauliche Gesamtwirkung der Quartierplan-Bebauung ist jedoch die Ausnützungsziffer des Quartierplan-Perimeters massgeblich.

Das Quartierplan-Areal grenzt im Süden an die Wohn- und Geschäftszone WG5 mit einer Ausnützungsziffer von 140% an (bzw. 151.20% inkl. Nutzungsbonus für Energieeffizienz). Im Westen befindet sich die Kernzone mit freier Ausnützungsziffer, jedoch mit einer Bebauungsziffer von maximal 33% und maximal 3 Vollgeschossen. Mit der Ausnützung von 277% verfügt die vorliegende Quartierplanung somit über eine deutlich höhere bauliche Dichte als die umliegenden Bebauungsstrukturen. Dies ergibt sich aus dem grösseren Fussabdruck des Baubereichs A1/A2 in Kombination mit dem neu hinzukommenden Baubereich B. Mit dieser erhöhten Ausnützung setzt die Quartierplanung die Vorgabe des kommunalen Richtplans zur Ergänzung einer zusätzlichen Baute sowie zur Schaffung eines baulich verdichteten, urbanen Ortskernrings um (vgl. Kapitel 7.2.1).

6.1.3 Nebenbauten

Das Nutzungsmass für Nebenbauten beträgt 150 m² und wurde unter Berücksichtigung des Platzbedarfs für Veloabstellplätze, Infrastrukturbauten (Entsorgung, Zugang unterirdische Einstellhalle etc.) sowie Ausstattung für den öffentlichen Platz festgelegt. Nicht enthalten ist hingegen ein Wartehäuschen für die Bushaltestelle Landererstrasse, da diese in das rückspringende Erdgeschoss des Baubereichs B integriert wird.

6.2 Bebauung

6.2.1 Baubereiche für Hauptbauten

Die im Quartierplan festgelegten Baubereiche definieren die maximalen Parameter der Bebauung hinsichtlich Lage, Breite und Höhe. Grundlage für die Definition der Baubereiche bildet das städtebauliche Richtprojekt von Nissen Wentzlaff Architekten (Stand 26.05.2020). Nicht festgelegt wurde die Geschossigkeit der Bauten, da sich diese aus der maximalen Höhe sowie dem zur Verfügung stehenden Nutzungsmass für die einzelnen Baubereiche ergibt.

Die städtebauliche Typologie des Turms mit einem Gebäudesockel und einer schlankeren Fortsetzung in die Höhe wird im Quartierplan durch zwei separate Baubereiche A1 (Gebäudesockel) und A2 (Höhenentwicklung zum Turm) abgebildet. Gegenüber dem Richtprojekt verfügen die Baubereiche A1 und A2 allseitig über eine Reserve von 0.5 m, um eine gewisse Flexibilität in Hinblick auf die weitere Ausarbeitung des Bauprojekts zu gewährleisten. Davon ausgenommen ist die nördliche Ecke des Gebäudes, welche auf die Parzellengrenze zu liegen kommt und wo die Baubereiche entsprechend angepasst wurden.

Der Baubereich B wird im Norden (gegenüber Austrasse) und Osten (gegenüber Angensteinerstrasse) durch zwei Baulinien begrenzt (vgl. Kapitel 7.6.1). Im Süden (gegenüber Angensteinerplatz) und Westen (gegenüber Baubereich A1/A2) wird der Baubereich mit einer Reserve von 1.0 m zum Richtprojekt festgelegt. Die grössere Reserve ergibt sich aus dem Umstand, dass das städtebauliche Konzept auch bei einer flexibleren Positionierung des Punktbaus funktioniert.

Die Baubereiche dürfen grundsätzlich nicht überragt werden. Technische Bauteile wie Oberlichter, Liftüberfahrten, Treppenhäuser, Lüftungsbauteile, Wärmeerzeugungs- und Rückkühlungskomponenten u. Ä. müssen entsprechend in den Gebäudekörper integriert werden. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Lifte, welche dem Zugang zu Aussenraumnutzungen auf den Dachflächen der Baubereiche A1 und B dienen. Diese Bauteile müssen jedoch nach einem einheitlichen Gesamtkonzept gestaltet und um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt werden (Anordnung / Raumbedarf für Dachzugänge vgl. Anhang 1). Damit wird gewährleistet, dass ein komfortabler, auch für mobilitätseingeschränkte Personen nutzbarer Zugang zu den auf dem Dach angeordneten Aussenraumflächen erstellt werden kann, dieser jedoch vom Boden aus betrachtet nicht störend in Erscheinung tritt.

Auch Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen dürfen die Baubereiche nicht überragen; für Brüstungen gilt zudem eine Höhenbegrenzung von 1.2 m ab Oberkante der fertigen Dachkonstruktion. Mit dieser Höhenbegrenzung wird sichergestellt, dass Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen nicht übermässig hoch erstellt werden können. Für fassadenbündig platzierte Absturzsicherungen, Geländer und Brüstungen gilt zudem, dass diese optisch in die darunterliegende Fassade zu integrieren sind. Werden sie von der Fassade zurückversetzt platziert, so sind sie sorgfältig und zurückhaltend z. Bsp. mit Drahtseilsystemen zu gestalten.

Mit diesen Bestimmungen ist gewährleistet, dass beide Bauten der Quartierplanung als klar definierte Gebäudekörper in Erscheinung treten und das Erscheinungsbild – auch in der Fernwirkung – möglichst wenig durch Unregelmässigkeiten beeinträchtigt wird.

6.2.2 Unterirdische Bauteile

Unterirdische Bauteile treten gegen aussen nicht in Erscheinung und sind daher für die städtebauliche Grundordnung im Quartierplan nicht von Belang. Im Reglement wird festgelegt, dass unterirdische Bauten und Bauteile so zu konzipieren sind, dass sie nach aussen nicht in Erscheinung treten und dass sie das bauliche, betriebliche und aussenräumliche Gesamtkonzept nicht beeinträchtigen. Zudem wird festgelegt, dass die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle in den Gebäudekörper des Baubereichs A1 zu integrieren ist.

6.2.3 Abstellräumlichkeiten und Nebenbauten

Zur Sicherstellung von ausreichend Abstellräumlichkeiten für Velos, Kinderwagen etc. wird im Reglement festgelegt, dass jeder Hauptbau über ausreichend derartige Räumlichkeiten zur Nutzung durch die Bewohnerschaft verfügen muss. Zudem ist im Baubereich A1 eine Sammelparkierungsanlage für Velos im Erdgeschoss mit einer Mindestfläche von 275 m² vorzusehen. Mit dieser Sammelparkierungsanlage können voraussichtlich 60% des Bedarfs an Veloabstellplätzen gedeckt werden (vgl. Kapitel 6.4.3).

Weitere Veloabstellplätze im Aussenraum können zum Beispiel mit Nebenbauten geschaffen werden. Als Nebenbauten gelten eingeschossige unbeheizte Bauten, welche nicht einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen wie z. Bsp. überdachte Veloabstellplätze, überdachte / umwandete Entsorgungsanlagen und Sammelstellen, Zugänge zur unterirdischen Einstellhalle, überdachte Sitzplätze und anderweitige Unterstände. Die Standorte von Nebenbauten werden im Quartierplan nicht festgelegt, jedoch sind sie Bestandteil des Umgebungsplans und als solche auf Stufe Baugesuch auszuweisen. Nebenbauten können in Beachtung der Abstands- und Baulinien zu nachbarlichen Parzellen im gesamten Quartierplan-Areal platziert werden. Die maximale Gebäudehöhe für Nebenbauten beträgt 3.0 m ab gestaltetem Terrain.

6.2.4 Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des fertigen Dachrands. Diese Regelung unterscheidet sich zu früheren Quartierplanungen der Gemeinde Reinach, wo jeweils die Oberkante rohe Decke als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe definiert wurde. Die im vorliegenden Quartierplan festgelegten maximalen Gebäudehöhen stellen hingegen die maximale baulich in Erscheinung tretende Gebäudehöhe inkl. allfälliger Absturzsicherungen, Geländer oder Brüstungen dar (vgl. Kapitel 6.2.1). Die Gemeinde ist der Ansicht, dass mit dieser Regelung das Erscheinungsbild der Baukörper hinsichtlich Dach-

gestaltung und insbesondere hinsichtlich der Anordnung bzw. Integration von technischen Bauteilen zielführender geregelt werden kann. Für die Ermittlung der Grenzabstände ist jedoch nach wie vor die Fassadenhöhe bis Oberkante rohe Decke massgeblich (vgl. § 52 Abs. 3 RBV). Diese ist im Quartierplan (Schnitte) orientierend dargestellt.

6.2.5 Dachform und -nutzung

Als Dachform wird im Baubereich A1/A2 das Flachdach und im Baubereich B alternativ auch ein flach geneigtes Pultdach (Neigung bis 5°) festgelegt. Maximal 50% der Dachflächen in den Baubereichen A1 und B dürfen als Aussenraum genutzt werden, wobei die Ausstattung mit mobilen Infrastrukturelementen wie Sitzmöglichkeiten, Sonnen- bzw. Witterungsschutz etc. zulässig ist, sofern das Gesamtbild dadurch nicht beeinträchtigt wird. Die Erstellung von festen baulichen Infrastrukturen wie z. Bsp. Pergolen o.ä. ist auf der Dachfläche hingegen nicht zulässig. Nicht als Aussenraum genutzte Dachflächen der Hauptbauten sind zu begrünen sowie für weitere ökologische Funktionen wie Nutzung von Sonnenenergie, Retention von Regenwasser etc. zu verwenden. Im Reglement wird zudem festgelegt, dass für die Dachbegrünung eine Substratschicht mit mind. 10cm Aufbau vorzusehen ist.

Bei Nebenbauten ist die Dachform frei, wobei das Dach der innerhalb der Baumgruppe liegenden Nebenbaute (Treppenaufgang aus Einstellhalle und öffentliches WC) begrünt werden muss.

6.2.6 Gestaltung der Hauptbauten

Als Gestaltungsgrundsatz wird im Reglement festgelegt, dass die Haupt- und Nebenbauten hinsichtlich Architektur, Materialisierung und Farbe sorgfältig aufeinander abzustimmen sind, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in das nachbarliche Siedlungs- und Landschaftsbild sichergestellt ist. Die Bauten können sich in ihrem architektonischen Erscheinungsbild somit unterscheiden.

Zur Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung wird im Reglement weiter festgelegt, dass für die Konkretisierung der architektonischen Gestaltung ein kooperatives Verfahren unter Einbezug des Gemeinderats, des Fachgremiums für Stadtentwicklung und einer vom Gemeinderat gewählten Fachperson durchzuführen ist. Dieses Verfahren ist vor der Baugesuchseingabe abzuschliessen. Das Mitspracherecht des Gemeinderats umfasst dabei folgende Aspekte der künftigen Überbauung:

- Gestaltung, Farbgebung, Fassadengliederung sowie Materialisierung der Bauten, soweit diese nach aussen in Erscheinung treten;
- Gestaltung der Aussenraumbereiche inkl. des Angensteinerplatzes;
- Gestaltung der Dächer sowie der Terrassen über dem Gebäudesockel;
- Art, Umfang und Standorte von Nebenbauten und Entsorgungseinrichtungen;

- Fassadensanierungen sowie spätere Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen im Aussenbereich und bei den Terrassen, sofern diese die Gestaltung resp. Nutzung wesentlich verändern.

Allfällige spätere Renovationen, Änderungen an den Gebäuden sowie nachträglich ein- und angebaute Gebäudeteile dürfen das Gesamtbild der Quartierplan-Überbauung nicht beeinträchtigen und sind in ihren wesentlichen architektonischen Merkmalen und in der Grundstruktur aufeinander abzustimmen. Wenn diese für das architektonische Erscheinungsbild, das städtebauliche Konzept, die Erschliessung oder die Umgebungsgestaltung von präjudizieller Bedeutung sind, muss für derartige Änderungen ein Gesamtkonzept erstellt werden.

6.3 Aussenraum

6.3.1 Aussenraumtypen

Hinsichtlich der Aussenraumtypen wird im Quartierplan zwischen dem Vorplatz und dem öffentlichen Platz unterschieden.

Der Vorplatz ist den Gebäuden bzw. dem öffentlichen Platz vorgelagert und dient als Zugangsfläche für den Langsamverkehr zu den Gebäuden. Die Erstellung von Ausseninfrastrukturen wie Veloabstellplätzen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc. sowie dessen Nutzung zu Anlieferungszwecken ist zulässig.

Der öffentliche Platz ist hingegen als urbane Freiraumfläche für Aufenthalt, Begegnung und anderweitige Freiraumnutzungen vorgesehen. Er ist attraktiv mit Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie mit Bepflanzungselementen und Bäumen zu gestalten. Verkehrliche Nutzungen (Anlieferungen, Zufahrt für Ausnahmefahrten, Velozufahrt etc.) und Infrastrukturen (Veloabstellplätze, Nebenbauten etc.) für die Quartierplan-Überbauung sind auf die Platzfunktion abzustimmen. Eine Bepflanzung des Platzes durch Strassen-Cafés, Marktstände, kleinräumige Auslagen des Detailhandels etc. ist im Sinne einer Belebung zulässig, solange die Funktion des öffentlichen Platzes gewährleistet bleibt. Sowohl der Vorplatz wie auch der öffentliche Platz sind dauerhaft öffentlich zugänglich zu halten und hindernisfrei auszugestalten.

Im Osten steht der Aussenraum der vorliegenden Quartierplanung in einem funktionalen Zusammenhang mit der von der Gemeinde geplanten Aufwertung der Angensteinerstrasse. Dieses sieht vor, die Angensteinerstrasse im Abschnitt des Quartierplan-Areals gestalterisch in Abstimmung auf die angrenzenden Arealentwicklungen aufzuwerten. Die Koordination zwischen der vorliegenden Quartierplanung und der Aufwertung der Angensteinerstrasse wird im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 9).

Die von Vogt Landschaftsarchitekten AG entwickelte Aussenraumkonzeption ist im Anhang des Quartierplan-Reglements enthalten und für die Gestaltung der Aussenraumflächen richtungs-

weisend zu beachten. In Ergänzung dazu sind die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung betreffend Nutzung und Gestaltung im Anhang mittels textlich formulierter Grundsätze verankert.

6.3.2 Grundsätze zu Gestaltung und Bepflanzung

Zusätzlich zu den obenstehenden Typologisierungen werden im Quartierplan-Reglement folgende Grundsätze zur Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraums festgelegt:

Bepflanzung

- Erstellung einer attraktiven Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern im Quartierplan-Areal;
- Bepflanzung mit standortgerechten Arten;
- Berücksichtigung unterschiedlicher Baum- und Straucharten;
- Pflanzung von mind. 16 grosskronigen Bäumen mit Stammdurchmesser mind. 25-30cm und Stammhöhe mind. 5-6m
- Bei Bepflanzungen auf Terrainniveau Berücksichtigung der Pflanzenliste der Gemeinde Reinach;
- Einstellhallen-Überdeckung von mindestens 1.50 m Tiefe bei Baumpflanzungen;
- Allfällige Ersatzpflanzungen sind innert Jahresfrist vorzunehmen.

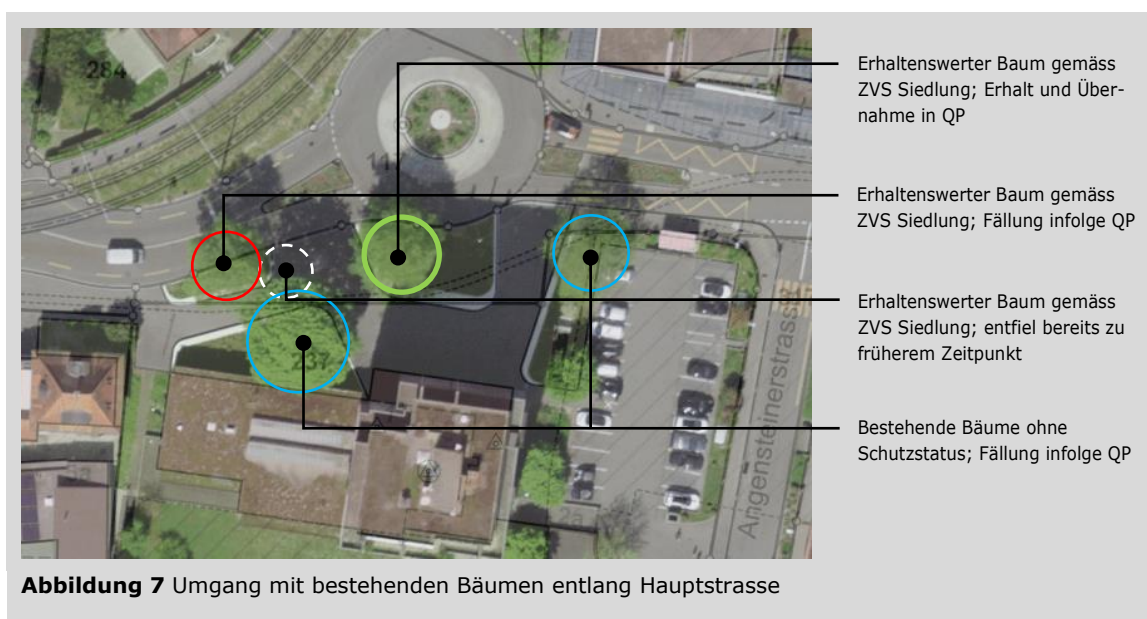
Gestaltung

- Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für Wege und Platzflächen, nach Möglichkeit Oberflächenversickerung von Meteorwasser;
- Unversiegelte und nach Möglichkeit begrünte Flächen unterhalb von Baumgruppen;
- Zurückhaltende Verwendung von Aussenraumbelichtungen;
- Terraingestaltung in Abstimmung auf die Aussenraumfunktionen. Abgrabungen an den Gebäuden sind nicht zulässig.

Über die effektive Ausgestaltung der Aussenraumflächen werden in den Quartierplan-Vorschriften keine weitergehenden Vorgaben gemacht. Jedoch wird im Reglement festgelegt, dass das im Anhang zum Reglement enthaltene Aussenraumkonzept von Vogt Landschaftsarchitekten AG für die Typologie der Nutzung und Gestaltung des Aussenraums als richtungsweisend zu berücksichtigen ist. Die im Aussenraumkonzept vorgesehene Platzgestaltung mit Sitzmöglichkeiten und Baumpflanzungen ist im orientierenden Inhalt des Quartierplans schematisch dargestellt. Die genaue Ausgestaltung aller Aussenraumelemente wird im Umgebungsplan definiert, welcher als Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens einzureichen ist. Mit dem Umgebungsplan kann der Gemeinderat die Einhaltung der Gestaltungsvorschriften zum Aussenraum auf Stufe Baugesuch überprüfen bzw. einfordern.

6.3.3 Umgang mit bestehenden Bäumen

Entlang der Hauptstrasse stehen heute vier grosse Bäume; zwei davon sind als erhaltenswerte Bäume gemäss § 43 ZVS festgelegt (vgl. Kapitel 2.3). Von den zwei bestehenden, erhaltenswerten Bäumen kann im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ein Baum beibehalten werden. Dieser wird als erhaltenswerter Baum in die Quartierplan-Vorschriften aufgenommen, wobei sich die entsprechende Bestimmung an § 43 des Zonenreglements Siedlung orientiert. Somit ist der Fortbestand des Baums langfristig gewährleistet. Der zweite erhaltenswerte Baum sowie die zwei bestehenden Bäume ohne Schutzstatus müssen für die Quartierplanung hingegen entfernt werden.



6.4 Erschliessung und Parkierung

Zur Entlastung der Angensteinerstrasse und des öffentlichen Platzes vom motorisierten Verkehr sieht die vorliegende Quartierplanung eine Erschliessung des Quartierplan-Areals direkt ab der Hauptstrasse (= Kantonsstrasse) vor. Der Kreisel Hauptstrasse-Baselstrasse-Austrasse muss zu diesem Zweck im Bereich der Kreiselausfahrt Hauptstrasse um einen zusätzlichen Linksabbiegerstreifen ergänzt werden. Dieser ist im Quartierplan im orientierenden Inhalt dargestellt. Die Funktionsfähigkeit des Kreisels wurde mittels einer Verkehrssimulation nachgewiesen und ist im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten erläutert (vgl. Beilage). Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wurden in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt BL und der Polizei die Bedingungen für den Betrieb des Linksabbiegers definiert. Zudem wurde eine Rückfallebene definiert für den Fall, dass der Linksabbieger infolge Unfallhäufung geschlossen werden müsste (vgl. Verkehrs- und Mobilitätsgutachten).

Die Erschliessung über die Hauptstrasse führt den motorisierten Verkehr direkt in die unterirdische Einstellhalle. Zur Gewährleistung der Fussgängersicherheit wird im Reglement festgelegt,

dass im Querungsbereich des Vorplatzes fussgängersichernde Massnahmen anzubringen sind. Alternativ kann das Quartierplan-Areal auch über den Herrenweg mittels des Anschlusses an die unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum" erreicht werden.

Für Anlieferungsfahrten wird im Reglement festgelegt, dass diese auch über den öffentlichen Platz mit Zu- und Wegfahrt über die Angensteinerstrasse erfolgen können. Die Standorte von Anlieferungsbereichen sowie die Zu- und Wegfahrt müssen im Umgebungsplan auf Stufe Baugesuch dargelegt werden.

Östlich des Baubereichs B ist zudem ein Bereich für oberirdische Parkplätze geplant, welcher ebenfalls über die Angensteinerstrasse erschlossen wird. In diesem Bereich sind maximal 4 Kurzzeitparkplätze zulässig. Darüber hinaus sind im Quartierplan-Areal keine oberirdischen Parkplätze zulässig.

Für FussgängerInnen und VelofahrerInnen kann der Zugang zum Quartierplan-Areal aus allen Richtungen über den Vorplatz resp. den öffentlichen Platz erfolgen. Die öffentliche Zugänglichkeit der Aussenraumflächen wird im Quartierplan-Reglement verbindlich festgelegt.

6.4.1 Einstellhalle

Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle erfolgt an der Nordwest-Ecke des Quartierplan-Areals ab der Hauptstrasse und ist im Quartierplan festgelegt. Die Rampe ist dabei in den Gebäudekörper des Baubereichs A1 zu integrieren. Die unterirdische Einstellhalle ist so dimensioniert, dass sämtliche Stamm- und Besucherparkplätze der Quartierplanung darin untergebracht werden können (ausgenommen oberirdische Parkplätze gemäss Quartierplan-Festlegung).

Zusätzlich zu den zur Quartierplanung gehörenden Parkieranlagen werden über die Ein- und Ausfahrt ab der Hauptstrasse auch die unterirdische Einstellhalle der Wohnüberbauung auf Parzelle Nr. 229 (analog zur Bestandssituation, aber mit verlagerter Ein- / Ausfahrt) sowie neu auch die Einstellhalle der künftigen Quartierplan-Überbauung "Im Zentrum" erschlossen. Beide Anschlüsse sind im Quartierplan schematisch aufgezeigt. Die Sicherstellung der entsprechenden Anschlüsse (Erstellung sowie baulicher und betrieblicher Unterhalt) sowie weiterer notwendiger Vereinbarungen im Zusammenhang mit dem Verkehrsregime erfolgt im Quartierplan-Vertrag (vgl. Kapitel 9).

6.4.2 Parkierung

Die Berechnung des Parkplatzbedarfs richtet sich nach Anhang 11/1 "Grundwerte für Berechnungen des Grundbedarfes für Autoparkplätze" der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV). Gemäss dem im Verkehrsgutachten enthaltenen Mobilitätsgutachten kann für die vorliegende Quartierplanung von folgendem spezifischem Parkplatzbedarf ausgegangen werden:

Tabelle 2 Reduktionsfaktoren / spezifischer Parkplatzbedarf gemäss Verkehrsgutachten

		Nach Anhang 11/2 RBV		Nach § 70 Abs. 2 ^{bis} RBV
		R1	R2	
Wohnnutzungen	StammPP	Nicht anwendbar		0.7 PP/Whg.
	BesucherPP			0.3 PP/Whg.
Nicht-Wohnnutzungen	StammPP	0.5	0.7	Nicht anwendbar
	BesucherPP	0.5	0.7	

Mit den obenstehenden Reduktionsfaktoren bzw. Bedarfswerten sowie unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen ist für die Quartierplanung mit einem Parkplatzbedarf von 100 PP zu rechnen. Die genaue Herleitung der Anzahl Parkplätze ist im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten dokumentiert (vgl. Beilage). Anhand dieser Reduktionsfaktoren bzw. Bedarfswerte wird im Quartierplan-Reglement die minimale Anzahl Parkplätze definiert. Damit wird in den Quartierplan-Vorschriften eine dem Standort und der Nutzung angepasste Mindestanzahl Parkplätze gewährleistet.

Im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten werden für die Herabsetzung der Anzahl Parkplätze gemäss Tabelle 2 verschiedene Mobilitätsmassnahmen definiert. Diese werden in der Quartierplanung folgendermassen umgesetzt:

Mobilitätsmassnahmen:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Bewirtschaftung der Besucher-Parkfelder	Festlegung einer Bewirtschaftungspflicht für unterirdische Parkplätze im Reglement.
Attraktives Veloabstellangebot <ul style="list-style-type: none"> • 2.5 Veloabstellplätze/Whg. • Verortung und Qualität der Veloabstellplätze 	Festlegung im Reglement (vgl. Kapitel 6.4.3): <ul style="list-style-type: none"> • 2.5 Veloabstellplätze / Whg. für Wohnnutzungen; davon ein Teil für Spezialfahrzeuge (Cargo-Velos, Veloanhänger etc.) • 70% Veloabstellplätze für Langzeitparkierung und 30% Veloabstellplätze für Kurzzeitparkierung (BesucherInnen) • Attraktive, gebäudeinterne Sammelparkierungsanlage im EG des Baubereichs A1
Car-Sharing	Nahegelegener Mobility-Standort vorhanden (hinter Gemeindeverwaltung)
Bike-Sharing	Verleihangebot für E-Bikes und E-Scooter durch Pick-e-Bike-Zone vorhanden
Controlling	Festlegung des im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten vorgeschlagenen Controlling-Mechanismus im Reglement.

Gleichzeitig wird für die Quartierplanung eine maximale Anzahl von 122 PP festgelegt. Mit der Beschränkung der Anzahl Parkplätze nach oben wird das Verkehrsaufkommen der Quartierplanung in Hinblick auf die von der Gemeinde angestrebte Reduktion der Verkehrsbelastung im Ortszentrum begrenzt. Zudem werden die Rahmenbedingungen für die Betrachtung des verkehrlich ungünstigsten Falls im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten definiert (vgl. Beilage).

Die maximale Anzahl Parkplätze entspricht dem Fassungsvermögen der unterirdischen Einstellhalle bei weitgehendem Ausbau unter der Angensteinerstrasse. Damit besteht z. B. für die Gemeinde die Möglichkeit, zusätzlich zum PP-Bedarf der Quartierplanung weitere Parkplätze als

Ersatz für Bauprojekte im Ortszentrum, welche selbst keine eigenen (oder zu wenig) Parkplätze realisieren können, anzubieten. Zudem wird für die Bauherrschaft eine gewisse Flexibilität gewährleistet für den Fall, dass sie die obenstehenden Reduktionsfaktoren / Bedarfswerte nicht vollständig ausnützen will.

6.4.3 Veloabstellplätze

Die Bereitstellung eines attraktiven Veloabstellangebots ist Bestandteil der Mobilitätsmassnahmen zur Reduktion der Anzahl Autoparkplätze. Im Reglement wird deshalb festgelegt, dass für die vorliegende Quartierplanung pro Wohnung 2.5 Veloabstellplätze vorzusehen sind. Mit dem im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten angenommenen Nutzungsszenario entspricht dies einer Anzahl von 247 Veloabstellplätzen (211 Stamm- und 36 Besucherabstellplätze). Ein Teil dieser Veloabstellplätze ist explizit für Spezialfahrzeuge wie Cargo-Velos, Veloanhänger u. dgl. vorzusehen. In Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens wird weiter festgelegt, dass rund 70% der Veloabstellplätze für Langzeitparkierung und rund 30% für Kurzzeitparkierung vorzusehen sind. Dies entspricht der Empfehlung gemäss dem Handbuch "Veloparkierung"², welches durch das ASTRA in Zusammenarbeit mit dem Verein Velokonferenz Schweiz herausgegeben wurde. Zu Art und Ausführung der Veloabstellplätze werden grundsätzlich keine Vorgaben gemacht. Jedoch empfiehlt die Gemeinde, im Rahmen der Projektierung der Veloabstellplätze ebenfalls die Empfehlungen des Handbuchs "Veloparkierung" zu berücksichtigen. Zudem wird im Reglement festgelegt, dass im Baubereich A1/A2 eine Sammelparkierungsanlage für Velos mit einer Mindestfläche von 275 m² zu erstellen ist. Mit dieser Sammelparkierungsanlage kann ein Anteil von 60% aller Veloabstellplätze untergebracht werden (vgl. Kapitel 6.2.3).

6.5 Energie und Nachhaltigkeit

Die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Bebauung soll die Kriterien einer nachhaltigen Bauweise bestmöglich erfüllen. Die Bauten sollen deshalb nach dem für die Schweiz adaptierten Nachhaltigkeitssystem DGNB³ (mind. Version 2018) zertifiziert werden, wobei der Gebäudestandard "Platin" angestrebt, mindestens jedoch "Gold" erreicht werden muss.

DGNB ist ein umfassender Zertifizierungsstandard, welcher die geplanten Bauten in Hinblick auf folgende Aspekte des Nachhaltigkeitsbegriffs bewertet:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität

² Bundesamt für Strassen ASTRA und Velokonferenz Schweiz Vks (2008): Veloparkierung: Empfehlungen zu Planung, Realisierung und Betrieb. Handbuch. Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7. Bern, Biel/Bienne.

³ Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen

- Prozessqualität
- Standortqualität

Im Quartierplan-Vertrag wird festgelegt, dass der Zielerreichungsgrad mit der Gemeinde vor Baugesuchseingabe vereinbart wird. Die Überprüfung der vereinbarten Zielwerte muss durch einen Fachbericht eines externen Büros nachgewiesen werden.

Zur Sicherstellung einer guten Energieeffizienz sind die Neubauten zudem nach den zum Zeitpunkt der Baueingabe geltenden Anforderungen an die Minergie-Kennzahl (MKZ) für Minergie-P zu realisieren (kontrollierte Wohnungslüftung optional). Die gesetzlichen Anforderungen sind mindestens einzuhalten. Darüber hinaus ist der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser zu mindestens 70% mit erneuerbaren Energiequellen oder Abwärme zu decken. Für den Eigenbedarf ist solare Stromproduktion zu prüfen, ein entsprechendes Energiekonzept ist Bestandteil der Baugesuchseingabe.

7 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

7.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton

7.1.1 Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)

Mit dieser Quartierplanung erfolgt eine Optimierung der baulichen Nutzung und der lagespezifischen Anordnung der Bebauung für ein bestimmtes Areal innerhalb des überbauten Siedlungsgebietes. Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt ein:

- Haushälterische Nutzung des Bodens;
- Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- Nutzung von brachliegenden bzw. ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen;
- Schaffung und Erhaltung von Fusswegen;
- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen;
- Schaffung von zusätzlichen Grünflächen und Bäumen.

7.1.2 Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Das Quartierplan-Areal liegt im Zentrum von Reinach mitten in der Bauzone und ist bereits voll erschlossen. Eine Neueinzonung findet somit nicht statt.

7.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Im kantonalen Richtplan werden für das Gebiet der vorliegenden Quartierplanung keine spezifischen Festlegungen getroffen. Als Teil des Siedlungsgebiets ist das Areal der Quartierplanung jedoch insbesondere vom Objektblatt S 2.1 (Hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen) sowie aufgrund des geplanten Hochhauses vom Objektblatt S 2.4 (Standorte für Hochhäuser) betroffen. Die entsprechenden Planungsgrundsätze und -anweisungen werden durch die Quartierplanung folgendermassen berücksichtigt:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte ist von kantonalem Interesse.	S2.1-PG-a	Mit der Erhöhung der Nutzung im Rahmen der Quartierplanung werden die Voraussetzungen für eine erhöhte Einwohner- und Beschäftigtendichte auf dem Areal geschaffen.
Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-b	Das Quartierplan-Areal befindet sich in der öV-Gütekategorie A (vgl. Kapitel 7.3.2). Die Quartierplan-Überbauung reagiert auf die städtebauliche Lage und die umliegende Bebauungsstruktur und führt durch die geplante Erschliessung zu einer verkehrlichen Entlastung der Angensteinerstrasse. Zudem ist die Umweltbilanz

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung und Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.	S2.1-PG-b	pro Kopf (Bewohner / Beschäftigte) bei einer verdichteten Überbauung an zentraler Lage wie jener der vorliegenden Quartierplanung grundsätzlich minimiert. Mit der Quartierplan-Überbauung wird ein bedeutender Teil des Aussenraums als öffentlicher Platz ausgeschieden. Die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung stellen sicher, dass der Platz eine hochwertige Gestaltung erhält und im Quartierplan-Areal eine attraktive Bepflanzung mit genügend Bäumen erstellt wird. Mit diesen Festlegungen wird die Freiraumqualität im Bereich des Quartierplan-Areals im Vergleich zur Bestandsituation deutlich verbessert.
Hochhäuser weisen kumulativ folgende Standortanforderungen auf: <ul style="list-style-type: none"> • Tallage in Gemeinden des inneren Korridors • Gute Verkehrserschliessung mit mindestens öV-Güteklasse B • Keine Hochhäuser in historischen Ortskernen und schützenswerten Ensembles; Höhendefinition von Hochhäusern in Berücksichtigung auf Ortskernstrukturen 	S2.4-PG-a	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gemeinde Reinach gehört zum inneren Korridor gemäss Raumkonzept BL und das Quartierplan-Areal befindet sich im Talboden des Birstals. • Das Quartierplan-Areal liegt in der öV-Güteklasse A (vgl. Kapitel 7.3.2). • Das Quartierplan-Areal liegt nicht in der Kernzone und es bestehen auch keine geschützten Kulturobjekte in dessen unmittelbarer Umgebung. Die Höhendefinition erfolgte in Anlehnung an die bestehende Bebauung auf dem Areal.
Hochhäuser, die nicht den Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) entsprechen sowie Hochhäuser über 60m Höhe bedürfen eines kommunalen, über die Gemeindegrenzen hinweg abgestimmten Hochhauskonzepts.	S2.4-PG-b	Das geplante Hochhaus erfüllt die Standortanforderungen gemäss Planungsgrundsatz a) und ist weniger als 60m hoch. Ein kommunales Hochhauskonzept ist daher für die vorliegende Quartierplanung nicht notwendig.
Hochhäuser haben erhebliche Auswirkungen auf den Raum, weshalb erhöhte Anforderungen an deren Planung zu stellen sind. Die Gemeinden zeigen in ihrem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV folgendes auf: <ul style="list-style-type: none"> • Fernwirkung, landschaftliche und städtebauliche Bezüge zur weiteren Umgebung, Betrachtungsperimeter; • Nahwirkung, Proportion und Bezug des Hochhauses zur unmittelbaren Umgebung (städtebauliche Einbettung / Akzentuierung), Betrachtungsperimeter; • Öffentlichkeitscharakter des Sockelgeschosses und des Aussenraums, Abstimmung der Nutzung auf die bestehende Zentrumstruktur des Ortes, Mehrwert für die Öffentlichkeit; • Gute und sichere Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz; • Auswirkungen auf den Verkehr (Strasse / Schiene); • Mikroklimatische Auswirkungen und wie diese begrenzt werden. 	S2.4-PA-a	<ul style="list-style-type: none"> • Städtebauliche Einordnung und Öffentlichkeitscharakter etc.: Siehe Kapitel 3; • Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz: Siehe Kapitel 7.3.3; • Auswirkungen auf den Verkehr: Siehe Kapitel 7.3.4 sowie Verkehrs- und Mobilitätsgutachten (Beilage); • Mikroklimatische Auswirkungen: Das neue Hochhaus orientiert sich in Höhe und Lage an der bestehenden Bebauungssituation. Aus diesem Grund wird davon ausgegangen, dass das Hochhaus das Mikroklima in der Umgebung nicht massgeblich verändern wird.
Die Gemeinden berücksichtigen bei der eigentümerverbindlichen Planung von Hochhäusern die Hindernisbegrenzung für den EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg gemäss Sachplan Infrastruktur Luftfahrt.	S2.4-PA-b	Das Quartierplan-Areal liegt innerhalb des Gebiets mit Hindernisbegrenzung gemäss dem eidg. Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL). Die Höhenlinie der Hindernisbegrenzungsfläche ist im Sicherheitszonenplan des Flughafens Basel-Mulhouse festgelegt und liegt im

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
		Bereich des Quartierplan-Areals bei 486-496 m ü. M. Dies wird durch das im Baubereich A2 geplante Hochhaus deutlich eingehalten (max. Gebäudehöhe = 358.30 m ü. M.)
Die Gemeinden berücksichtigen die Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten bei ihrer raumwirksamen Tätigkeit. Sie legen die notwendigen planerischen und baurechtlichen Schutzbestimmungen in ihren Richt- und Nutzungsplänen fest.	L1.3-PG-b	Im Quartierplan-Areal besteht teilweise eine geringe Gefährdung durch Hochwasserereignisse. Im Quartierplan wird eine entsprechende Gefahrenzone festgelegt; die dazugehörigen Schutzbestimmungen werden aus den Zonenvorschriften Siedlung übernommen.
Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Für das Quartierplan-Areal gelten erhöhte Vorschriften hinsichtlich Nachhaltigkeit (DGNI-Zertifizierung Gold/Platin) sowie hinsichtlich des Energiestandards (Minergie-Kennzahl von Minergie-P). Der Komfortwärmebedarf ist zu mindestens 70% durch erneuerbare Energiequellen oder Abwärme zu decken.

7.2 Planungsvorgaben Gemeinde

7.2.1 Kommunalen Richtplan

Der kommunale Richtplan der Gemeinde Reinach enthält folgende behördenverbindliche Planungsvorgaben für das Quartierplan-Areal:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Verdichtungsgebiet	S 01	Eine Verdichtung wird durch die zusätzlichen Nutzflächen im Gebäudesockel (Baubereich A1), dem höheren Hochhaus (Baubereich A2) und den zusätzlichen Baukörper im Baubereich B ermöglicht.
Erhaltung, Erneuerung und Gestaltung des Ortskerns	S 02	Die im Quartierplan sichergestellte Bebauungstypologie berücksichtigt die Lage des Areals am Eingang zum Ortszentrum und orientiert sich an der bestehenden Bebauungssituation. Im Vergleich zum Status quo wird die Ortskernbebauung in der Nachbarschaft durch das Bauungskonzept nicht beeinträchtigt.
Bauliche Verdichtung (Qualitäten bewahren, Zusatz-/Neubauten ermöglichen)	S 05	Siehe oben.
Förderung publikumsattraktiver Nutzungen (Detailhandel, Gastgewerbe, Dienstleistungen, Kultur)	S 05	Art und Mass der Nutzungen gemäss QPR erlauben die angestrebten publikumsattraktiven Nutzungen. Zudem werden die Erdgeschossflächen an den öffentlichkeitswirksamen Lagen durch eine entsprechende Nutzungseinschränkung in den Quartierplan-Vorschriften für Geschäftsnutzungen reserviert (eine Wohnnutzung ist dort nicht zulässig).
Hauptstrasse / Angensteinerstrasse: Aufwertung des öffentlichen Raums	S 05	Die Hauptstrasse wurde im Bereich des Quartierplan-Areals vor wenigen Jahren durch den Kanton umgestaltet. Mit der vorliegenden Quartierplanung kann die Aufwertung des öffentlichen Raums nun in Richtung Austrasse und Angensteinerstrasse ausgeweitet werden.
Erarbeitung eines Parkplatz-Bewirtschaftungskonzepts für den Ortskern (inkl. Einbezug grösserer privater Parkieranlagen)	V 03	Mit der geplanten gemeinsamen Erschliessung von zwei grösseren Parkieranlagen ab der Haupt-

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
		strasse werden die Voraussetzungen für ein gemeinsames Bewirtschaftungskonzept der Parkieranlagen beim Ortskern vereinfacht.
Aufwertung der bestehenden Fuss- bzw. Velowege in Ost-West-Richtung	V 04	Mit den in der Quartierplanung gesicherten öffentlichen Aussenraumflächen sowie der geplanten Umgestaltung der Angensteinerstrasse werden die Querungsmöglichkeiten in Ost-West-Richtung für den Langsamverkehr aufgewertet und gegenüber dem motorisierten Verkehr priorisiert.

7.2.2 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Zonenvorschriften Siedlung

Die Gemeinde legt in den Zonenvorschriften Siedlung diverse Planungsvorgaben für Quartierplanungen fest, welche generell zu berücksichtigen sind. Diese werden durch die vorliegende Quartierplanung wie folgt eingehalten:

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von 277 % im Vergleich zur angrenzenden Wohn- und Geschäftszone WG5, welche eine mögliche AZ von ca. 151.2% gemäss Zonenvorschriften Siedlung aufweist (inkl. Nutzungsbonus für Energieeffizienz).
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit den neuen, modernen Bauten wird die Wohnqualität im Vergleich zur bestehenden Überbauung aus den 70er-Jahren verbessert. Durch den Wegfall des Parkplatzes, die konzentrierte Erschliessung ab der Hauptstrasse sowie durch den neuen öffentlichen Platz und die damit zusammenhängende Aussenraumgestaltung erfährt auch der Aussenraum eine erhebliche Aufwertung.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Siehe Kapitel 3 sowie Kapitel 6.1.2
Gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	Siehe Kapitel 7.3.1 sowie Kapitel 7.3.3.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Siehe Kapitel 7.3.2.
Energiekonzept	Siehe Kapitel 6.5.
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Siehe Kapitel 7.4.1.

Für die Zone mit Quartierplan-Pflicht "Hauptstrasse" gelten zudem folgende spezifischen Planungsvorgaben:

Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Hauptstrasse" (§ 28 Abs. 3 lit. g Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in Quartierplanung:
Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung	Erfüllt, siehe Kapitel 6.1.1.

Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Hauptstrasse" (§ 28 Abs. 3 lit. g Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in Quartierplanung:
Sanierung und gestalterische Aufwertung des Hochhauses	Mit der Quartierplanung wird ein Neubau in Anlehnung an die Typologie des bestehenden Hochhauses sichergestellt. Der Neubau erlaubt eine gestalterische Aufwertung im Sinne einer moderneren Architektur.
Städtebauliche Auseinandersetzung mit Eingangssituation im Ortskern	Siehe Kapitel 3.
Möglichkeit zusätzlicher Bauten	Erfüllt durch zusätzlichen Baubereich B.
Abstimmung auf Angensteinerplatz	Das im Anhang des Quartierplan-Reglements verankerte Gestaltungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und in Berücksichtigung des vorhergehenden öffentlichen Partizipationsprozesses zum Angensteinerplatz erarbeitet.

Zwei der heute bestehenden Bäume auf dem Quartierplan-Areal sind in den Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 571 vom 14. April 2015) zudem als erhaltenswerte Bäume festgelegt. Aufgrund des Raumbedarfs für die Arealzufahrt sowie aufgrund der weiter nach Norden verschobenen Bebauung kann von diesen Bäumen nur jener auf Höhe des Kreisels erhalten werden. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die dadurch gewonnene Direkterschliessung der unterirdischen Einstellhalle mit einhergehender Verkehrsberuhigung der Angensteinerstrasse und die grosszügigeren Platzverhältnisse für den künftigen Angensteinerplatz ein öffentliches Interesse darstellen, welches den Erhalt der Bäume überwiegt.

Freiraumplanung

Seit 2019 hat Reinach eine partizipativ entwickelte Freiraumplanung. Diese dient als Arbeitshilfe für Gemeinderat und Verwaltung und zeigt auf, wie Freiräume und Grünstrukturen mit all ihren Funktionen mittel- bis langfristig bedarfsgerecht zu entwickeln und die Siedlungs- und Freiraumplanung aufeinander abzustimmen sind. Der Angensteinerplatz ist eines der Schlüsselprojekte der Freiraumplanung und für dessen Entwicklung wurden folgende Ziele definiert:

- Der hochwertige, identitätsstiftende öffentliche Raum Angensteinerplatz und die Angensteinerstrasse sind eine Visitenkarte für Reinach.
- Der Stadtplatz bietet eine hohe Aufenthalts- und eine vielseitige Nutzungsqualität für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung: Baumbestand, ein Anteil an unversiegelten Flächen, erlebbares Wasser sowie eine bedarfsgerechte Ausstattung an Mobiliar werden von der Bevölkerung gewünscht.
- Der Angensteinerplatz ermöglicht eine Angebotserweiterung für Nutzungsansprüche im Zentrum, in Ergänzung zu den bestehenden Plätzen und Nutzungen.
- Die Erdgeschossnutzungen stehen in Bezug zum Aussenraum und tragen zur Belebung des Angensteinerplatzes bei (Versorgungsangebote, öffentliche Einrichtungen, etc.).

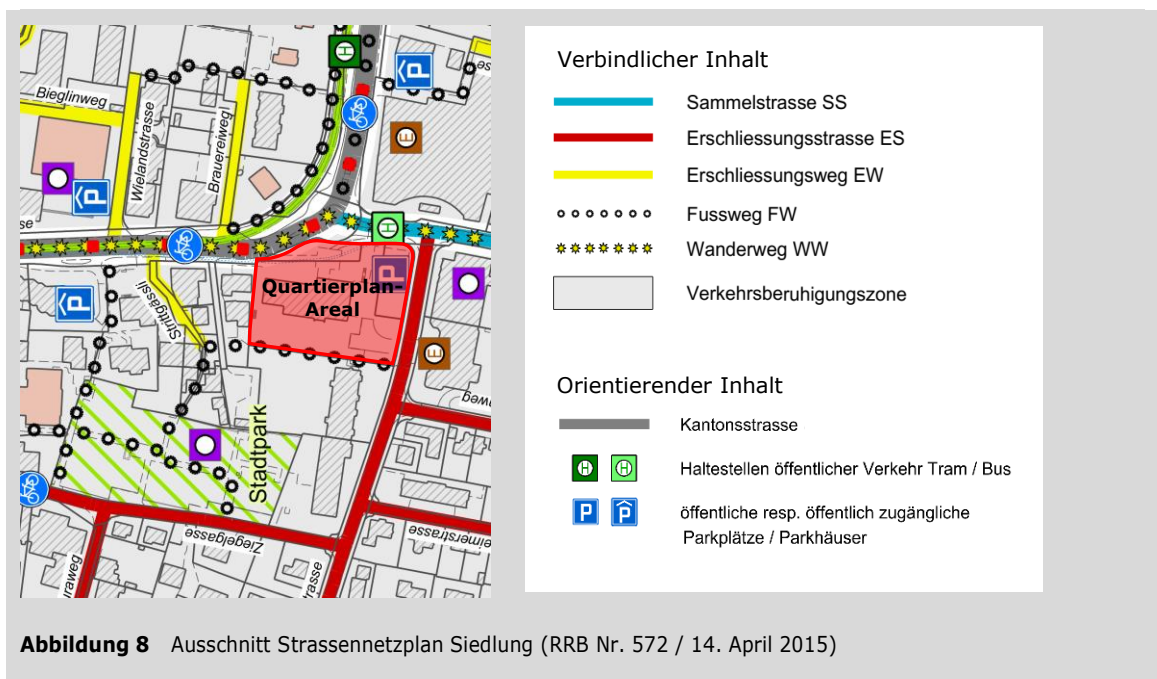
- Die Tiefgarage mit optimal platzierten Ein- und Ausfahrten bringt eine Verkehrsentslastung im öffentlichen Raum und spielt den Angensteinerplatz frei von Erschliessungswegen und von Parkierung. Ausparungen in der Unterbauung oder eine ausreichende Überdeckung ermöglichen nachhaltige Baumstandorte auf dem Angensteinerplatz.

Mit der Freigabe der Quartierplanung seitens Gemeinderat gelten diese Ziele als erfüllt.

7.3 Verkehr

7.3.1 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan legt in groben Zügen das öffentliche Strassennetz sowie Fuss-, Wander- und Radwegnetze fest (§ 34 Abs. 1 RBG).



Die Erschliessung des Quartierplan-Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt heute in Übereinstimmung mit den Festlegungen des Strassennetzplans über die Angensteinerstrasse (= Erschliessungsstrasse). Das im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung vorgesehene Erschliessungsregime mit Zu-/Wegfahrt über die Hauptstrasse weicht entsprechend von dem im Strassennetzplan vorgesehenen Erschliessungsregime ab. Zur Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für diese Erschliessung wird deshalb auf § 112 RGB abgestellt, wonach die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderats insbesondere bei Quartierplanungen Ausnahmen von den Vorschriften über die Erschliessungsvoraussetzungen machen kann.

Ein entsprechendes Gesuch wurde durch den Gemeinderat mit Schreiben vom 28. Mai 2019 beim Kanton eingereicht. Gemäss dem Antwortschreiben der BUD vom 18. Juni 2019 ist im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung aufzuzeigen, weshalb eine Erschliessung über die

Gemeindestrassen (gemäss Strassennetzplan) nicht möglich bzw. mit grossen Nachteilen verbunden ist. Eine Darlegung der Vor- und Nachteile einer Direkterschliessung ist im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten enthalten (vgl. Beilage). Die Gegenüberstellung zeigt, dass eine Direkterschliessung insbesondere für die Öffentlichkeit gewichtige Vorteile bietet:

- Bessere Voraussetzungen für Entwicklung einer grosszügigen, attraktiven Angensteinerplatzes (Verkehrsberuhigung für Angensteinerstrasse)
- Stärkung der Zentrumsentwicklung
- Verkehrsreduktion im Zentrum durch unterirdische Verbindung der ESH Angensteinerplatz / Im Zentrum
- Erhöhte Flexibilität für Parkierungsmöglichkeiten im Zentrum

Die mit der Direkterschliessung verbundenen Nachteile betreffen hingegen primär die Bauherrschaften der Areale Angensteinerplatz / Im Zentrum, dies insbesondere durch die Reduktion der Anzahl Parkplätze aufgrund knapperer Platzverhältnisse im Untergrund sowie die aus der unterirdischen Verbindung erwachsenden zeitlichen, rechtlichen und finanziellen Abhängigkeiten. Die Bauherrschaften der Quartierplanungen Angensteinerplatz und Im Zentrum sowie die Gemeinde sind jedoch gewillt, die Nachteile bzw. Lasten einer Direkterschliessung zu tragen, um die Vorteile bzw. den entsprechenden Mehrwert für die Öffentlichkeit generieren zu können.

Im Schreiben der BUD wurde eine Direkterschliessung provisorisch in Aussicht gestellt und für eine abschliessende Beurteilung auf die kantonale Vorprüfung verwiesen (vgl. Anhang 12-13 im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten). Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung wurden die Rahmenbedingungen für die Direkterschliessung mit dem Tiefbauamt BL und der Polizei weiter spezifiziert und eine Rückfallebene aufgezeigt für den Fall, dass der Linksabbieger vom Kreisel Hauptstrasse geschlossen werden muss (vgl. Anhang 4 sowie Verkehrs- und Mobilitätsgutachten). Diese Massnahmen bzw. Bedingungen werden im Quartierplan-Vertrag verbindlich festgehalten. Mit der Erschliessung über die Hauptstrasse wird das Quartierplan-Areal direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der entlang der Grenze der Parzelle Nr. 237 vorgesehene Fussweg wird im Rahmen der Quartierplanung durch die öffentliche Begehbarkeit des gesamten Aussenraums des Quartierplan-Areals umgesetzt. Noch ausstehend ist hingegen die Fortführung der Fusswegverbindung von der Parzelle Nr. 237 zum Strittgässli. Dieser Teil des Fusswegs liegt ausserhalb des Quartierplan-Perimeters und muss unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung durch privat-rechtliche Regelungen gesichert werden.

Des Weiteren sind im Strassennetzplan im Bereich des Quartierplan-Areals eine Bushaltestelle sowie eine öffentliche Parkierungsanlage orientierend festgehalten. Die Bushaltestelle wird in die Aussenraumplanung integriert und verbleibt an dieser Stelle. Die bestehende oberirdische Parkierungsanlage auf Parzelle Nr. 237 entfällt hingegen und wird ersetzt durch die unterirdische Parkierungsanlage der Quartierplanung.

7.3.2 Öffentlicher Verkehr

Die Haltestelle "Landererstrasse" der Tramlinien Nrn. 11/E11 (St. Louis Grenze–Basel–Reinach–Aesch) sowie die gleichnamige Haltestelle der Buslinie Nr. 64 (Basel Bachgraben–Allschwil–Oberwil–Therwil–Reinach–Dornach–Arlesheim) liegen in unmittelbarer Nähe des Quartierplan-Areals. Aufgrund der Taktdichte des öffentlichen Verkehrs gehört das Areal zur ÖV-Güteklasse A. Beide Haltestellen sind in weniger als 350m Fusswegdistanz erreichbar und werden durch Tram bzw. Bus tagsüber (07.00 – 19.00 Uhr) mindestens im 10-Minutentakt bedient (vgl. Tabelle 3). Das Areal erfüllt damit die Kriterien für eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr gemäss § 22a RBV.

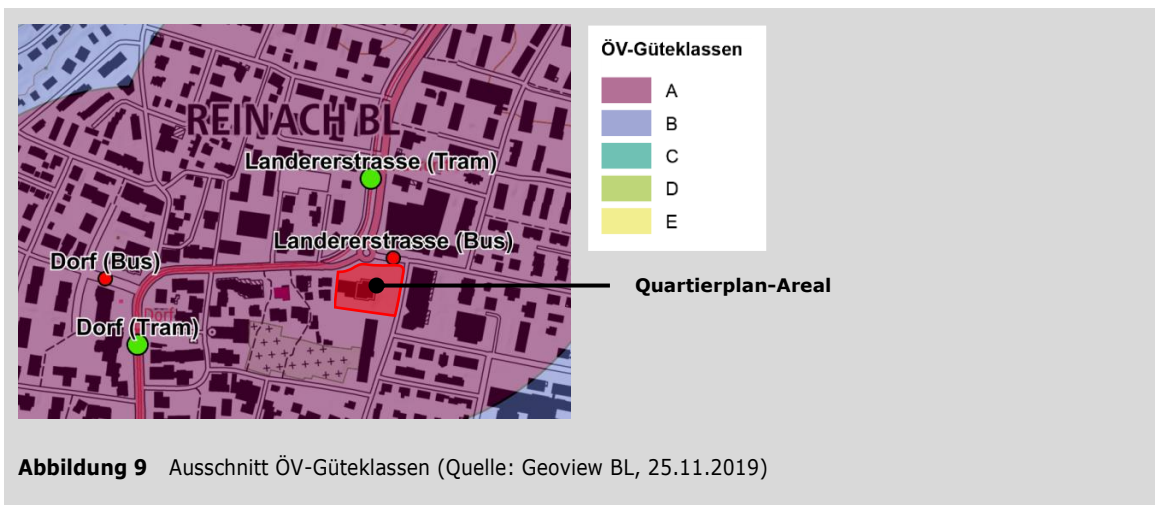


Tabelle 3 Kursfolge Haltestelle "Landererstrasse"

Verkehrslinie	Verbindung	Grundangebot		Spitzenstunde		Ø Distanz zum QP-Areal
		Anzahl Abfahrten	Kursfolge in Min.	Anzahl Abfahrten	Kursfolge in Min.	
Tram 11	St.Louis Grenze–Aesch	8	7.5	8	7.5	130 m
Tram E11	Reinach Süd–Theater BS	0	0	8	7.5	130 m
Bus 64	Arlesheim–Bachgraben BS	2	30	4	15	50 m
Total		10	6 Min.	20	3 Min.	100 m

7.3.3 Anbindung an das Fuss- und Radwegnetz

Entlang der Austrasse und der Hauptstrasse verlaufen zwei kantonale Wanderwege in Richtung Reinacher Heide resp. Bruderholz. In der Nachbarschaft des Quartierplan-Areals verläuft zudem ein öffentlicher Fussweg vom Strittgässli zum Stadtpark (ehemaliger Friedhof). Mit der vorliegenden Quartierplanung wird dieser Fussweg über das Quartierplan-Areal fortgeführt, wobei noch eine Schliessungspendenz zwischen Strittgässli und Quartierplan-Areal bestehen bleibt (vgl. Kapitel 7.3.1).

Des Weiteren verlaufen entlang der Hauptstrasse und der Austrasse zwei kantonale Radrouten, sodass das Areal auch gut an das kantonale Radroutennetz angeschlossen ist.

7.3.4 Verkehrsaufkommen

Motorisierter Individualverkehr

Die Berechnung des durch die Quartierplanung generierten Zusatzverkehrs erfolgt im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten auf Grundlage des Parkplatzbedarfs sowie aufgrund des spezifischen Verkehrspotenzials (Anzahl Fahrten pro Parkplatz). Aufgrund des funktionalen Zusammenhangs mit der Quartierplanung "Im Zentrum" wurden die verkehrstechnischen Leistungsnachweise unter Berücksichtigung des Verkehrsaufkommens beider Quartierplanungen erbracht. Gemäss dem Verkehrs- und Mobilitätsgutachten verändert sich die Verkehrsqualität am Kreisel Austrasse mit dem Zusatzverkehr der beiden Quartierplanungen auch in der Abendspitzenstunde nur geringfügig (Verkehrsqualitätsstufe B anstatt A). Auch die Buslinie Nr. 64 kann mit dem Zusatzverkehr am Kreisel weiterhin ohne Probleme verkehren.

Im Zusammenhang mit den technischen Nachweisen für die Direkterschliessung ab der Hauptstrasse wurde im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zudem der Verkehrsablauf in einer dynamischen Verkehrssimulation abgebildet. Auch bei dieser Prüfung ergab sich für das Verkehrsaufkommen der beiden Quartierplanungen für den Kreisel Austrasse die Verkehrsqualitätsstufe B. Der durch die vorliegende Quartierplanung entstehende Mehrverkehr kann somit bewältigt werden (vgl. Beilage). Die Auswirkungen des Verkehrsaufkommens auf die nächstgelegenen Knoten des übergeordneten Verkehrsnetzes (Knoten Baselstrasse-Schönenbachstrasse sowie Kreisel Bruggstrasse-Hauptstrasse) werden aufgrund der Distanz, der daraus resultierenden Diffusion der Verkehrsströme sowie aufgrund des Verhältnisses zum Gesamtverkehrsaufkommen als bescheiden beurteilt (d.h. keine Änderung der Verkehrsqualitätsstufe zu erwarten).

Öffentlicher Verkehr

Die Auswirkungen der vorliegenden Quartierplanung auf den öffentlichen Verkehr werden im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten unter Anwendung des vom Kanton BL (Abteilung öV) entwickelten Berechnungsverfahrens ermittelt. Bei diesem Berechnungsverfahren wird die Zusatzbelastung der Quartierplanung (Anzahl zusätzliche öV-Fahrten) ins Verhältnis zur vorhandenen Linienbelastung im Ist-Zustand gesetzt. Die zusätzlichen Ein- und Aussteiger infolge der Quartierplanung werden dabei analog zu den heutigen Ein- / Aussteigerzahlen auf die beiden Richtungen der vor Ort vorhandenen öV-Linien verteilt. Steigt die Linienbelastung infolge einer Quartierplanung um mehr als 10%, so ist die öV-Situation im Detail abzuklären.

Durch die vorliegende Quartierplanung entstehen schätzungsweise rund 480 öV-Fahrten pro Tag. Unter Berücksichtigung der in Reinach angebotenen Kapazitäten kann diese Nachfragesteigerung jedoch von dem sehr guten öV-Angebot bewältigt werden. Gemäss der vom Kanton BL

vorgegebenen Berechnungsweise liegt die Zusatzbelastung der Tramlinien Nrn. 11 und E11 sowie der Buslinie Nr. 64 deutlich unter 10% (rund 0.5% – 4.5% je nach Richtung), sodass keine weiteren Detailabklärungen notwendig sind (vgl. Beilage).

7.4 Natur, Umwelt und Archäologie

7.4.1 Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Am Standort der vorliegenden Quartierplanung besteht aufgrund der zentralen Lage ein hohes öffentliches Interesse an einer verdichteten Bebauung und – zugunsten einer vielfältigen Nutzbarkeit des öffentlichen Platzes – einem bewusst urban gestalteten Aussenraumcharakter. Der ökologische Ausgleich und die Vernetzung innerhalb von Siedlungen müssen daher gut auf dieses vorrangige Interesse abgestimmt werden. In diesem Sinn werden folgende ökologischen Elemente rechtsverbindlich verankert:

- Grundanforderung eines mit diversen Baum- und Straucharten gestalteten Aussenraums im Quartierplan-Areal;
- Pflanzung von mind. 16 grosskronigen Bäumen;
- Bepflanzung mit standortgerechten Arten, für Bepflanzungen auf Terrainniveau gemäss Artenliste der Gemeinde Reinach;
- Verbot invasiver Neophyten;
- Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- Verwendung der Dachflächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

7.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, bei welchen von einer potenziell erheblichen Umweltbelastung auszugehen ist, der Pflicht für eine Umweltverträglichkeitsprüfung. Mit einer Umweltverträglichkeitsprüfung soll die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung geprüft und beurteilt werden.

Der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung von 500 Abstellplätzen für Autos wird mit der geplanten Parkierung für das Quartierplan-Areal nicht erreicht (vgl. Anhang V-UVP, Nr. 11.4). Weitere Anlagen, welche im Anhang zur V-UVP aufgeführt sind, sind im neuen Quartierplan nicht vorhanden und nicht geplant. Somit muss für die Quartierplanung keine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne der eidgenössischen Umweltgesetzgebung durchgeführt werden.

7.4.3 Lärmschutz

In Übereinstimmung mit der festgelegten Zentrumsnutzung gemäss § 22 Abs. 2 RBV wird im Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III festgelegt.

Das Planungsgebiet ist erschlossen und somit kommen gemäss Art. 29 bis Art. 31 der LSV für die Beurteilung des Strassenverkehrslärms die Immissionsgrenzwerte (IGW) zur Anwendung. Gemäss Anhang 3 der LSV ergeben sich somit für das Planungsgebiet folgende maximalen Werte der Aussenlärmbelastung:

- tagsüber 65 dB / nachts 55 dB

Die Rampe zur unterirdischen Einstellhalle gilt hingegen als neue Anlage gemäss Anhang 6.2 der LSV und es kommen somit die Planungswerte zur Anwendung:

- tagsüber 60 dB / nachts 50 dB

Für Geschäftsnutzungen liegen die Immissionsgrenzwerte resp. Planungswerte aufgrund von Art. 42 Abs. 1 LSV um 5 dB höher als für die Wohnnutzung.

Das Lärmgutachten zeigt, dass die gesetzlichen Anforderungen an den Lärmschutz für die Quartierplan-Überbauung und die benachbarten Bestandsbauten unter folgenden Bedingungen eingehalten werden:

- Die ersten 5m des Einfahrtbereichs ab ESH-Portal müssen lärmabsorbierend verkleidet werden;
- Die im Richtprojekt vorgesehenen Nutzungen oberhalb der ESH-Einfahrt dürfen nicht geändert werden (keine Wohnnutzung).

Diese Massnahmen müssen in dem auf Stufe Baugesuch einzureichenden Lärmschutznachweis nachgewiesen werden.

7.4.4 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen (Konsultation GeoView BL 25.11.2019).

7.4.5 Gewässerschutz / Gewässerraum

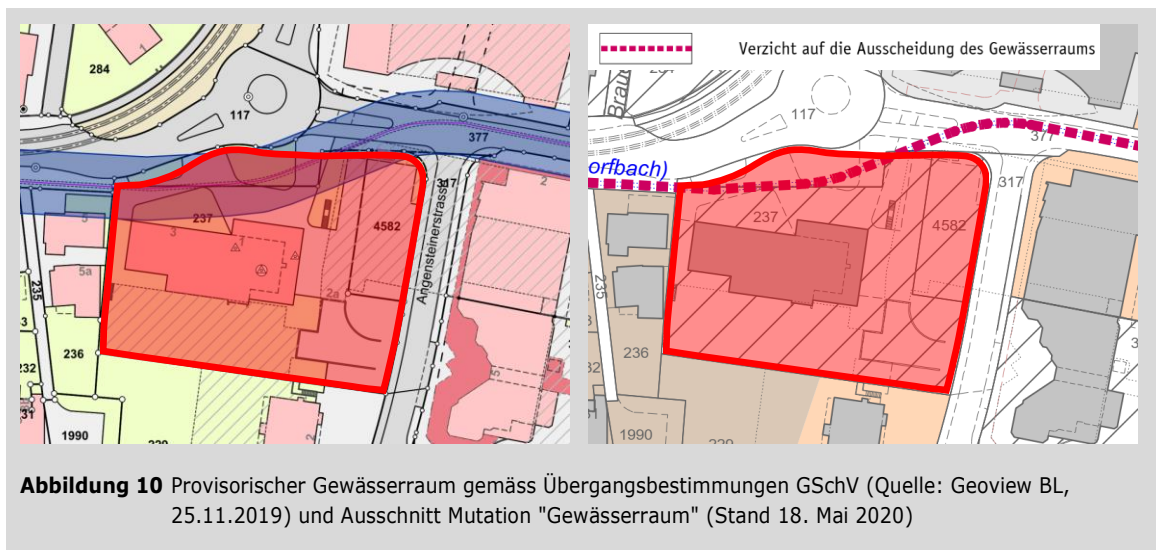
Über die Parzelle Nr. 377 verläuft der eingedolte Erlenbach bzw. Dorfach. Mit den Bestimmungen der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes zum Gewässerraum aus dem Jahr 2011 gilt für den eingedolten Bach ein provisorischer Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen GschV. Dieser umfasst im Bereich der Quartierplanung beinahe die gesamte Parzelle Nr. 377 sowie Teile der Parzelle Nr. 237.

Die Gemeinde Reinach nimmt derzeit für alle Gewässer im Siedlungsgebiet eine Gewässerraumplanung vor. Die Mutation "Gewässerraum" wurde am 3. Februar 2020 durch den Einwohnerrat

beschlossen und sieht für den Erlenbach einen Verzicht auf die Festlegung eines Gewässerraums vor. Ausschlaggebend dafür sind folgende Gründe:

- Eine Ausdolung des Erlenbachs im Bereich der Quartierplanung ist langfristig unwahrscheinlich, da das Gewässer im Ortszentrum grösstenteils unterhalb von Strassenverkehrsanlagen verläuft;
- Das Ortszentrum ist bereits mit einer verhältnismässig hohen Nutzungsdichte überbaut und es besteht eine strategische Verdichtungsabsicht bzw. ein Verdichtungsauftrag aus dem kommunalen resp. kantonalen Richtplan;
- Das Ortszentrum der Gemeinde Reinach gilt entsprechend als dicht überbautes Gebiet gemäss Art. 41a Abs. 4 lit. a und der Verzicht auf die Ausscheidung eines Gewässerraums erfolgt in Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.

Die Mutation wurde im September 2021 zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht. Sollte die Gewässerraumplanung bis zum Zeitpunkt der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung noch nicht rechtskräftig sein, wird für die Erstellung des Aussenraums gemäss Quartierplan-Festlegungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine entsprechende Ausnahmegenehmigung beantragt.



Auch bei Verzicht auf Ausscheidung eines Gewässerraums gilt aufgrund von § 63 Abs. 2 RBV ein Mindestabstand von 3 m zum eingedolten Bach. Mit dem heutigen Verlauf des Bachs kann dieser Abstand nicht eingehalten werden, da die neuen Bauten im Vergleich zur Bestandssituation weiter nördlich stehen. Um den Mindestabstand einzuhalten, müsste der eingedolte Dorfbach / Erlenbach im Bereich des Quartierplan-Areals in die Kantonsstrasse verlegt werden. Dies erachtet die Gemeinde aufgrund der hohen Kosten und der grossen verkehrlichen Behinderungen während der Bauphase als unverhältnismässig. Gleichzeitig hat die Gemeinde ein hohes Interesse an der im Quartierplan vorgesehenen Entwicklung des Areals Angensteinerplatz, da der Standort

für die Zentrumsentwicklung der Gemeinde von Bedeutung ist. Mit der vorgesehenen Gebäude-
setzung profitiert insbesondere auch die Öffentlichkeit von einem grösseren öffentlichen Platz.

Die Gemeinde kam deshalb mit dem Kanton überein, dass der eingedolte Dorfbach / Erlenbach
im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung innerhalb der Baugrube im Trottoirbereich verlegt
und eine Ausnahme vom gesetzlichen Mindestabstand gemäss § 63 Abs. 3 RBV gewährt werden
kann (vgl. Anhang 3).

Im Quartierplan wird entsprechend der Vereinbarung mit dem Kanton ein Bereich für die Verle-
gung des eingedolten Dorfbachs / Erlenbachs mit entsprechender Reglementsbestimmung fest-
gelegt. Somit wird das maximale Mass der Abweichung vom heutigen Verlauf in den Quartier-
plan-Vorschriften festgelegt. Eine Überragung des verlegten Bachs durch Obergeschosse ist
nicht möglich, da die Ausdehnung der Gebäudekörper durch die Baubereichsbegrenzungen limi-
tiert wird. Zudem wird im Reglement auch eine Überragung des verlegten Bachs durch Balkone
etc. ausgeschlossen. Der genaue Verlauf der künftigen Röhre innerhalb des im Quartierplan
ausgeschiedenen Bereichs wird auf Stufe Baugesuch zu definieren sein.

7.4.6 Genereller Entwässerungsplan

Die Entwässerung des Quartierplan-Areals erfolgt gemäss den Festlegungen des Generellen Ent-
wässerungsplanes (GEP) der Gemeinde Reinach. Im Quartierplan sind daher keine Festlegungen
zur Entwässerung vorzunehmen.

7.4.7 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des
Gewässerschutzbereiches A_u (unterirdisch). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierpla-
nung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt, übergeordnetes
Recht bleibt dabei vorbehalten⁴. Der mittlere Grundwasserspiegel im Bereich des Quartierplan-
Areals liegt bei 283-285 m ü.M. (Konsultation GeoView BL 25.11.2019). Das Terrain des Quar-
tierplan-Areals liegt auf einer Höhe von ca. 303 m ü. M und die unterirdischen Bauteile kommen
auf eine Höhe von ungefähr 295 m ü. M. zu liegen. Somit kommt die Bebauung nicht mit dem
Grundwasserspiegel in Konflikt.

7.4.8 Archäologie

Das Quartierplan-Areal liegt gänzlich in der archäologischen Schutzzone Nr. 56.1 (Frühmittelal-
terliches Gräberfeld Rankhof) sowie teilweise in der Schutzzone Nr. 56.2 (Früh- und hochmittel-
alterliche Siedlung im Gewerbegebiet). Es sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäss Archäo-

⁴ Vgl. insbesondere Art. 29 ff. und Anhang 4.2 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 28.
Oktober 1998: Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels sind untersagt, wobei Ausnahmen
bewilligt werden können.

logiegesetz BL (ArchG) sowie die Verordnung zum Archäologiegesetz (ArchVo) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Quartierplanung wird für den gesamten Quartierplan-Perimeter festgelegt, dass vor Bodeneingriffen die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Land) einzuholen ist.

7.5 Sicherheit

7.5.1 Naturgefahren (Wasser, Rutschung und Steinschlag)

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Gemäss der Naturgefahrenkarte BL besteht im Areal der vorliegenden Quartierplanung entlang der westlichen und nördlichen Perimetergrenze sowie im Bereich der bestehenden Einstellhallenrampe eine geringe Gefährdung durch Wasser. . Zum langfristigen Schutz vor Überschwemmungsschäden wird im Gefährdungsbereich die Gefahrenzone "Überschwemmung" festgelegt. Damit wird die bestehende "Gefahrenzone mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung" gemäss Zonenvorschriften Siedlung Reinach im Bereich des Quartierplan-Perimeters ersetzt. Die dazugehörigen Schutzbestimmungen in der Quartierplanung entsprechen den Schutzbestimmungen gemäss Zonenreglement Siedlung. Weitere Schutzmassnahmen im Zusammenhang mit gravitativen Naturgefahren müssen im Rahmen der Quartierplanung nicht getroffen werden.

7.5.2 Störfall

Art. 10 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Risikorelevanz bei der angestrebten Siedlungsentwicklung in Bezug auf die Störfallvorsorge zu prüfen.

Bei der entlang des Areals verlaufenden Kantonsstrasse handelt es sich um eine Strasse mit einem kleinen bis mittleren Transportrisiko für Wasser⁵, Luft⁶ und Boden⁷ (Konsultation GeoView BL, 25.11.2019). Da das Quartierplan-Areal jedoch nicht innerhalb des Konsultationsbereichs für die raumplanerische Störfallvorsorge liegt (Konsultation GeoView BL, 25.11.2019), sind im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung keine Massnahmen zu ergreifen.

⁵ Risiken für Grund- und Oberflächengewässer durch Transport gefährlicher Güter

⁶ Risiken für Personen auf und neben der Strasse durch Transport gefährlicher Güter

⁷ Risiken für Naturschutzgebiete und -Einzelobjekte durch Transport gefährlicher Güter

7.5.3 Feuerwehr

Die Feuerwehrezufahrt sowie die Standorte von erforderlichen Stellflächen wurden mit der Abteilung Schutz und Rettung der Gemeinde abgestimmt und sind in Anhang 2 dargestellt.

7.6 Abstände

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden. Gegenüber Bauparzellen kommen hingegen die Grenzabstandsregelungen nach § 90 RBG zur Anwendung. Von den gesetzlichen Grenzabstandsregelungen kann mit Näher- und Grenzbaurechten auf privatrechtlicher Basis abgewichen werden. Die Sicherstellung von Näher- und Grenzbaurechten bei Quartierplanungen erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag nach § 46 Abs. 2 RBG.

7.6.1 Abstände gegenüber Verkehrswegen

Im Bereich des Quartierplan-Areals verläuft eine rechtskräftige kommunale Strassenbaulinie gegenüber dem Knoten Hauptstrasse-Baselstrasse-Austrasse sowie weiter entlang der Angensteinerstrasse. Die Gemeinde beabsichtigt, diese Baulinie im Rahmen der Revision ihrer Bau- und Strassenlinienpläne aufzuheben. Wird die vorliegende Quartierplanung vor Abschluss besagter Revision genehmigt, so werden die zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Baulinien aufgrund von § 40 Abs. 2 RBG aufgehoben und durch die im Rahmen der Quartierplanung festgelegten Baulinien ersetzt⁸ (vgl. Kapitel 8.1.3). Diese Baulinie wird im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung deshalb nicht berücksichtigt bzw. im Abschnitt des Baubereichs B entlang von Austrasse und Angensteinerstrasse durch eine neue Strassenbaulinie ersetzt. Die neue Strassenbaulinie wurde mit einem Abstand von 4 m zur Strassenlinie der Austrasse resp. Angensteinerstrasse festgelegt.

Normalerweise verlangt die Gemeinde die Einhaltung des gesetzlichen Strassenabstands ab der Trottoirlinie. Dies entspricht dem gesetzlichen Abstand für Gemeindestrassen gemäss § 95 Abs. 1 lit. b RBG. Aus städtebaulichen Gründen (grosszügigerer Durchgang zwischen Baubereichen A1/A2 und Baubereich B) sowie in Anbetracht des Umstands, dass mit dem Baubereich B gleichzeitig ein überdachter Wartebereich für die Bushaltestelle "Landererstrasse" geschaffen wird, gewährt die Gemeinde für die vorliegende Quartierplanung ein Näherrücken der Baulinie bis 4.0 m ab der Strassenlinie.

Gegenüber der Austrasse wird die Baulinie durch die unterirdischen Bauteile eingehalten. Im Bereich der Angensteinerstrasse erstreckt sich die unterirdische Einstellhalle hingegen über die Fläche zwischen Baulinie und Parzellengrenze sowie unter einem Grossteil der Strassenparzelle

⁸ § 40 Abs. 2 RBG: Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne gelten als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen (vgl. Kapitel 8.1).

Nr. 317 hindurch. Die diesbezüglichen Vereinbarungen (Einwilligung der Gemeinde zur Nutzung der Fläche zwischen Baulinie und Parzellengrenze gemäss § 66 Abs. 2 RBG sowie unterirdisches Baurecht für Einstellhallenteil auf Parzelle Nr. 317) werden im Quartierplan-Vertrag geregelt (vgl. Kapitel 9.2).

7.6.2 Abstände gegenüber Gewässern

Zum eingedolten Dorfbach / Erlenbach gilt aufgrund von § 63 Abs. 2. RBV ein Mindestabstand von 3.0 m. Dieser Mindestabstand kann mit der vorgesehenen Gebäudesetzung nicht vollständig eingehalten werden. Aufgrund des hohen öffentlichen Interesses an der quartierplanmässigen Entwicklung des Areals einigte sich die Gemeinde mit dem Kanton auf eine Ausnahmeregelung für die vorliegende Quartierplanung. Somit kann der bestehende eingedolte Bach nach Norden in den künftigen Trottoir- bzw. Vorplatzbereich verlegt und punktuell vom baulichen Mindestabstand gemäss § 63 Abs. 2 abgewichen werden (vgl. Kapitel 7.4.5 / Anhang 3).

7.6.3 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber den benachbarten Bauparzellen werden durch das der Quartierplanung zu Grund liegende Richtprojekt eingehalten, durch die etwas grösser gefassten Baubereiche jedoch teilweise leicht überschritten. Die Bauherrschaft ist sich bewusst, dass eine Realisierung der geplanten Überbauung in den Baubereichen A1/A2 ohne Einholung von Näherbaurechten nur mit der Gebäudedimensionierung gemäss Richtprojekt möglich ist. Soll der gesamte Baubereich A1/A2 genutzt werden, so ist entweder eine Reduzierung der Gebäudehöhe oder die Einholung eines entsprechenden Näherbaurechts zu Lasten der benachbarten Bauparzellen ausserhalb des Quartierplan-Areals notwendig.

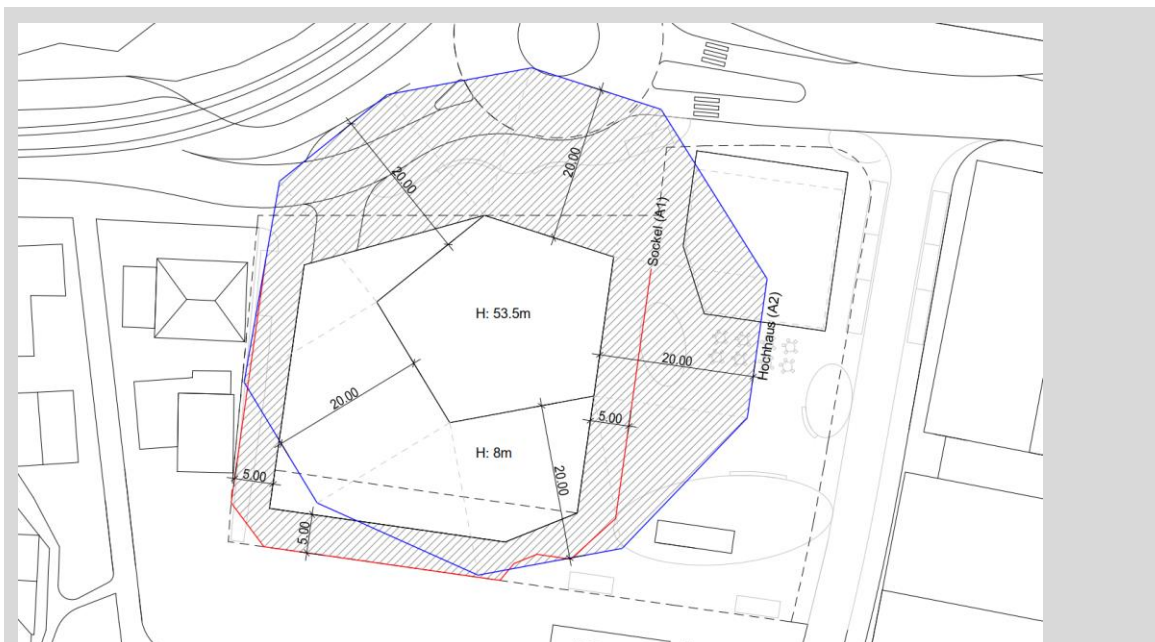


Abbildung 11 Grenzabstandspolygon aufgrund Richtprojekt (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten AG)

7.6.4 Schattenwurf

Im Kanton Baselland besteht derzeit keine gesetzliche Vorgabe bezüglich des Schattenwurfs von höheren Gebäuden. Nichtsdestotrotz wurde die im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung geplante Bebauung bezüglich Schattenwurf untersucht.

Für die vorliegende Quartierplanung wurde für das Richtprojekt der 2-Stunden-Schatten bei Tag-und-Nacht-Gleiche (21. März) überprüft. Der 2-Stunden-Schatten bezeichnet jene Fläche, welche am entsprechenden Messtag durch einen neuen Bau dauerhaft 2 Stunden oder mehr beschattet wird. Es zeigt sich, dass der 2-Stunden-Schatten des Richtprojekts vornehmlich auf Flächen innerhalb des Quartierplan-Areals sowie auf die nördlich davon liegenden Verkehrsanlagen fällt. Lediglich auf der westlichen Seite fällt der 2-Stunden-Schatten auf die Rückseite zweier Wohnhäuser. Die Wohnqualität der übrigen benachbarten Liegenschaften wird durch die vorliegende Quartierplanung hingegen nicht beeinträchtigt.

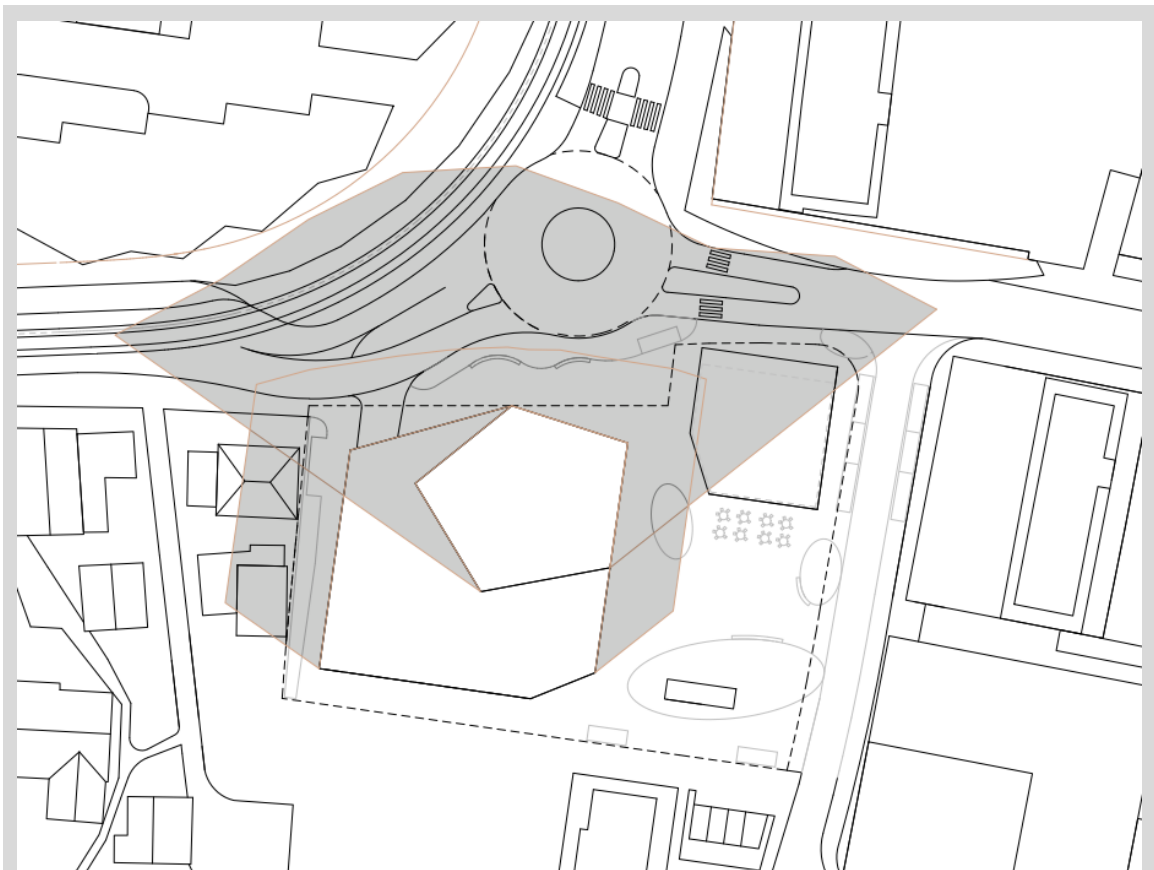


Abbildung 12 Zwei-Stunden-Schatten am 21. März (Quelle: Nissen Wentzlaff Architekten AG)

8 Auswirkungen der Quartierplanung

8.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

8.1.1 Zonenvorschriften Siedlung

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Angensteinerplatz" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Vorschriften zur Quartierplanung "Angensteinerplatz" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015 inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (RRB Nr. 571) innerhalb des Quartierplan-Perimeters vollständig ausser Kraft gesetzt.

8.1.2 Strassennetzplan

Die kommunale Strassennetzplanung (RRB Nr. 572 vom 14. April 2015) wird mit Ausnahme der Erschliessung ab der Hauptstrasse durch die Quartierplanung berücksichtigt. Da für das vorgesehene Erschliessungsregime eine Ausnahmegenehmigung bei der Baubewilligungsbehörde beantragt wurde, ist eine Anpassung des Strassennetzplans in diesem Zusammenhang nicht notwendig. Die im Strassennetzplan verzeichnete Fusswegverbindung zwischen Angensteinerstrasse und Strittgässli wird durch die vorliegende Quartierplanung im Bereich des Quartierplan-Areals umgesetzt.

8.1.3 Bau- und Strassenlinienpläne

Gemäss dem gesamtrevidierten Bau- und Strassenlinienplan Reinach (Teilplan 5 von 7) werden die bestehenden Baulinien im Bereich des Quartierplan-Areals aufgehoben. Diese Planung befindet sich aktuell im regierungsrätlichen Genehmigungsverfahren. Wird der Bau- und Strassenlinienplan Reinach vor Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung rechtskräftig, so ergeben sich aus der vorliegenden Quartierplanung keine Änderungen am Bau- und Strassenlinienplan bzw. zusätzliche Baulinien werden im Rahmen der Quartierplanung festgelegt. Wird die vorliegende Quartierplanung zuerst genehmigt, so werden die zu diesem Zeitpunkt rechtskräftigen Baulinien durch die im Rahmen der Quartierplanung festgelegten Baulinien ersetzt.

8.1.4 Weitere Planungen

Im Zusammenhang mit der gemeinsamen Erschliessung ab der Hauptstrasse besteht zwischen den Quartierplanungen "Angensteinerplatz" und der benachbarten, sich ebenfalls in Planung befindenden Quartierplanung "Im Zentrum" eine funktionale Abhängigkeit und ein erhöhter Koordinationsbedarf. Die Sicherstellung der Verbindung der beiden unterirdischen Einstellhallen erfolgt auf privat-rechtlicher Basis im Quartierplan-Vertrag (vgl. Kapitel 9).

Im Zusammenhang mit dem künftigen Angensteinerplatz besteht durch die Gemeinde zudem die Absicht, auch die Angensteinerstrasse einer Neugestaltung zu unterziehen. Die geplanten Aufwertungsmassnahmen erstrecken sich vom Quartierplan-Areal bis auf die gegenüberliegende Fassadenflucht und werden deshalb unabhängig von der vorliegenden Quartierplanung erstellt. Die Koordination hinsichtlich der Gestaltung des Angensteinerplatzes und der künftigen Gestaltung der Angensteinerstrasse wird ebenfalls im Quartierplan-Vertrag geregelt.

Eine Tangierung weiterer kommunaler oder kantonaler Planungen ist den Planenden zurzeit nicht bekannt.

8.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand Bebauung / Erschliessung 2016" (Konsultation GeoView BL, 26.11.2019) als bebaut und ist somit vollständig erschlossen. Der öffentlichen Hand entstehen daher grundsätzlich keine weiteren Erschliessungskosten.

Die Kosten für die Erstellung der Direkterschliessung ab der Hauptstrasse werden durch die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 237 getragen. Die Gemeinde beteiligt sich jedoch an den Kosten für die Massnahmen zur Gewährleistung und Überwachung der Verkehrssicherheit. Die Verlegung des Dorfbachs sowie die Umgestaltung der Angensteinerstrasse werden ebenso durch die Gemeinde bezahlt, da es sich um öffentliche Anlagen handelt. Die entsprechenden Regelungen sind Teil des Quartierplan-Vertrags.

9 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

9.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung sind ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich. Die Regelung dieser privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt erst, wenn die erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

9.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Angensteinerplatz"

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen den Grundeigentümerinnen der Parzellen Nrn. 237, 343 und 7709, der Gemeinde Reinach und dem Kanton Basel-Landschaft vorhanden (nicht abschliessend aufgeführt, bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- Verpflichtungen und Baurechte für Anschluss an unterirdische Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum" sowie baulicher und betrieblicher Unterhalt
- Durchfahrtsrechte durch unterirdische Einstellhalle
- Anpassung Verkehrsführung / Markierungen für Direkterschliessung ab Hauptstrasse
- Rahmenbedingungen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit der Direkterschliessung
- Bau-, Näherbau- und Durchleitungsrechte
- Öffentlicher Platz und öffentlich zugängliche Vorplatzflächen (Geh- und Nutzungsrechte, Erstellung, Unterhalt, Gestaltung)
- Bushaltestelle "Landererstrasse" (Aussenraumgestaltung, Wartebereich im EG-Rücksprung des Baubereichs B, Unterhalt)
- Private Quartierplan-Infrastruktur (Parkieranlagen, Entsorgungseinrichtungen etc.)
- Öffentlich zugängliche Quartierplan-Infrastruktur (Erstellung, Unterhalt, Gestaltung)
- Ergänzende Bestimmungen zum Quartierplan-Reglement (Qualitätssicherung der Bauten, Verlegung Dorfbach / Erlenbach, Nachhaltigkeitsstandard etc.)
- Infrastrukturbeitrag
- Allfällige Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten
- u.a.m.

Vertragsinhalte, welche im Zusammenhang mit der Erschliessung des Quartierplan-Areals ab der Hauptstrasse bzw. dem unterirdischen Anschluss an die Einstellhalle der Quartierplanung "Im Zentrum" stehen, werden zur einfacheren Handhabung in einem separaten Vertragsdokument festgehalten.

Der Anschluss an die unterirdische Einstellhalle der Parzelle Nr. 229 ist nicht Teil des Quartierplan-Vertrags, da dies bereits im Rahmen einer separaten Vereinbarung mit der betroffenen Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft geregelt wird.

10 Quartierplanverfahren

10.1 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung "Angensteinerplatz" wurde mit Schreiben des Gemeinderates vom 19. Januar 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden mit den Schreiben vom 1. Juli 2021 durch das Amt für Raumplanung an den Gemeinderat Reinach mitgeteilt.

Eine tabellarische Übersicht der Vorprüfungsergebnisse sowie deren Berücksichtigung im Rahmen der Quartierplanung ist in Anhang 4 enthalten.

10.2 Mitwirkungsverfahren

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 führte die Gemeinde Reinach für die Quartierplanung "Angensteinerplatz" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind dem Mitwirkungsbericht des Gemeinderates zu entnehmen.

Tabelle 4 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Informationsmöglichkeiten (Verzicht auf öffentliche Informationsveranstaltung infolge Covid-19)	<ul style="list-style-type: none">• 7. April 2021: Live-Chat mit Erläuterungen und Fragenbeantwortung• Während gesamter Mitwirkungsfrist: Information mittels erläuternden Videos zu Ausgangslage, Bebauungskonzept und Verfahren (Zugang via Homepage Gemeinde Reinach)
Publikation Mitwirkungsverfahren	<ul style="list-style-type: none">• kantonales Amtsblatt Nr. 10 vom 11. März 2021• Reinacher Wochenblatt Nr. 10 vom 11. März 2021• Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus• Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch
Mitwirkungsfrist	vom 11. März – 30. April 2021
Mitwirkungsbeiträge	15 Eingaben
Auflage Mitwirkungsbericht	18. November – 09. Dezember 2021

10.3 Beschlussfassungsverfahren

Die Quartierplanvorschriften Angensteinerplatz wurden am 2. November 2021 vom Gemeinderat und am 26. September 2022 vom Einwohnerrat beschlossen. Der Beschluss des Einwohnerrats unterliegt dem fakultativen Referendum. Die Referendumsfrist läuft vom 29. September bis zum 31. Oktober 2022.

10.4 Auflageverfahren

...wird nach Abschluss des Verfahrensschritts ergänzt.

10.5 Genehmigungsantrag

... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes.

Gemeinde Reinach,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

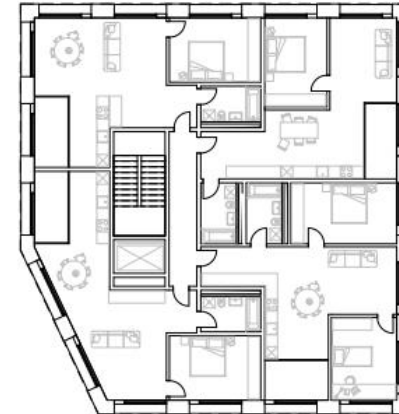
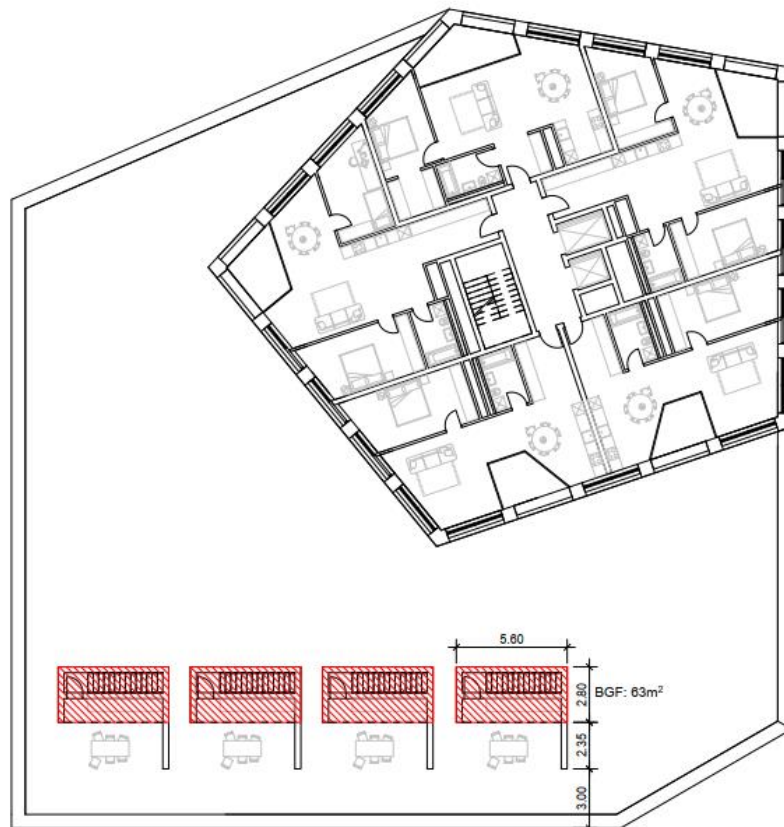
Der Geschäftsleiter:

Melchior Buchs

Stefan Haller

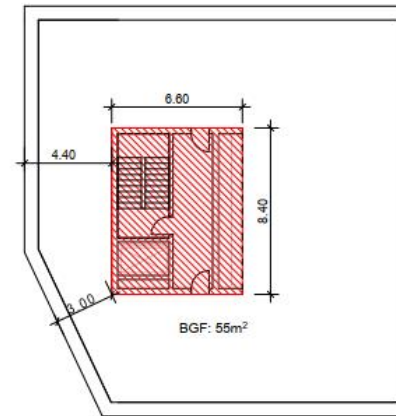
Anhang 1 Darstellung Anordnung / Platzbedarf für Dachzugänge Baubereiche A1 und B (Nissen Wentzlaff Architekten AG, 30.10.2020)

Sockel - Dachgeschoss _ 1:200

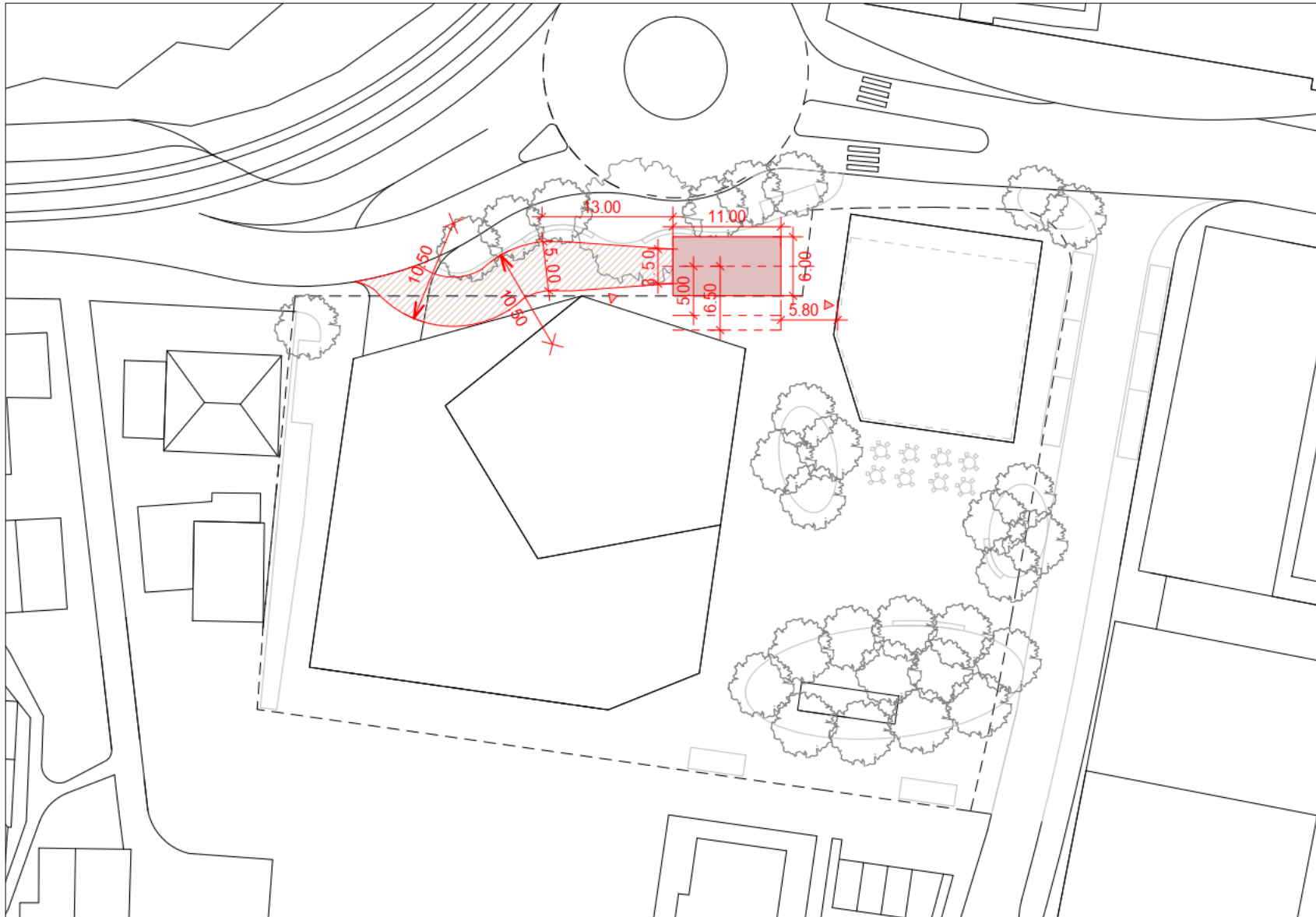


Bebauungskonzept Angensteinerplatz Reinach | UBS | Nissen & Wentzlaff Architekten BSA SIA AG | Stand 30.10.2020

Punktbau - Dachgeschoss _ 1:200



Anhang 2 Zufahrten / Stellflächen Feuerwehr (Nissen Wentzlauff Architekten AG / Quantum Brandschutz GmbH, 30.10.2020)



G e m e i n d e R e i n a c h
Die Stadt vor der Stadt

Gemeinde Reinach
Raumplanung, Umwelt und Kataster
Hauptstrasse 10
4153 Reinach
www.reinach-bl.ch

Katrin Bauer, Leiterin
Telefon 061 511 64 60
katrin.bauer@reinach-bl.ch

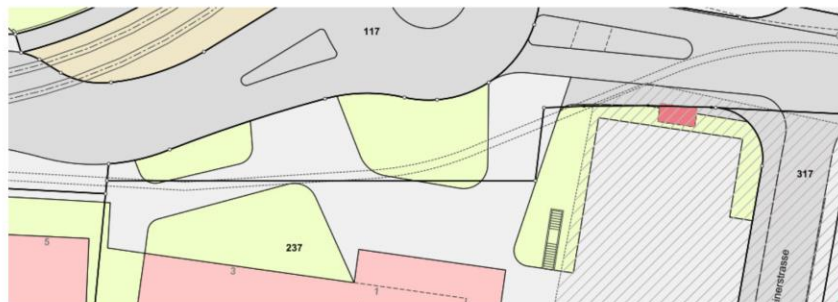
Protokoll QP Angensteinerplatz - Bachumlegung

Datum: 12. Juni 2020
Zeit/Ort: 10:00 Uhr / Gemeindehaus Reinach
Teilnehmende: Martin Altermatt, TBA BL / GB Wasserbau, Gewässergrundlagen
Verena Hanselmann, ARP BL, Ortsplanung
Nicole Lotz, ARP BL, Kantonsplanung
Markus Hidber, Gemeinde Reinach, Infrastruktur
Stefan Haller, Gemeinde Reinach, Geschäftsleiter
Katrin Bauer, Gemeinde Reinach, Raumplanung
Verteiler: Teilnehmende
Bauherrschaft QP Angensteinerplatz

1. Ausgangslage

Zurzeit werden von Privaten die beiden Quartierpläne «Angensteinerplatz» und «Im Zentrum» entwickelt. Die Bebauungskonzepte wurden jeweils im Varianzverfahren entwickelt. Die bestehenden Bauten sollen u.a. durch zwei Hochhäuser mit gemeinsamer Einstellhalle ersetzt werden. Der Platz wird zum öffentlichen Begegnungsort. Um den Angensteinerplatz vom Verkehr zu entlasten, werden die Einstellhallen unter den beiden Standorten, die heute autonom sind, miteinander verbunden. Sie sollen direkt von der Hauptstrasse und vom Herrenweg her zugänglich sein. Für die Überbauung ist eine AEH mit 2 UG geplant.

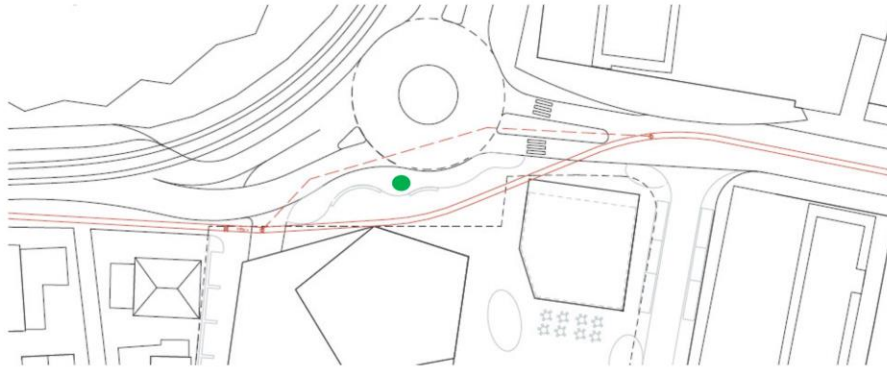
Der eingedolte Dorfbach liegt heute im Bereich der QP Angensteinerplatz im Trottoirbereich, Teils auf der Gemeindeparzelle, Teils auf der Parzelle der UBS.



Die Bachsohle ist in diesem Abschnitt bis max. 2m unter Terrain, die Wassermenge wird gedrosselt. Die Gemeinde Reinach ist zurzeit daran, ihre Gewässerräume innerhalb des Baugebiets festzulegen. Die Mutation wurde vom Einwohnerrat bereits beschlossen und die öffentliche Planaufgabe läuft bis zum 7. Juli 2020. Im Bereich der Quartierplanung (wie auch auf dem ganzen Abschnitt des Dorfbachs innerhalb des Baugebiets) ist der Dorfbach eingedolt und mit der Mutation wird auf die Ausscheidung eines Gewässerraums verzichtet.

2. Bebauungskonzept

Das vorgesehene Bebauungskonzept QP «Angensteinerplatz» beabsichtigt die beiden Bauten (Hochhaus mit zweigeschossigem Sockel sowie eine 4-geschossige Punktbaute) weiter nördlich zu erstellen als die heute bestehenden. Dadurch muss der eingedolte Bach in jedem Fall verlegt werden. Gemäss § 63 RBV gilt ein Mindestabstand von 3m zu eingedolten Gewässern.



Um diesen Mindestabstand einzuhalten, müsste der Bach in die Kantonsstrasse verlegt werden. Denn nördlich der heutigen Röhre stehen in den beiden Rabatten zwei kommunal geschützte Bäume, wovon einer möglichst erhalten bleiben soll. Die Gemeinde erachtet es als unverhältnismässig, den Bach in die Strasse zu verlegen, da dies Kosten von ca. CHF 250'000 und grosse verkehrliche Behinderungen während der Bauphase auslöst. Der Bach könnte im Rahmen der Bauarbeiten der QP-Realisierung innerhalb der Baugrube im Trottoirbereich versetzt werden. Die Röhre wäre somit für Arbeiten zugänglich. Die Gemeinde wünscht sich deshalb eine Ausnahme von der 3m-Abstandsregel.

3. Planerische Möglichkeiten und Vorgehen

Die kantonalen Fachstellen können einer Ausnahme und einem eingedolten Bach, der den 3m-Abstand punktuell nicht einhält unter bestimmten Voraussetzungen zustimmen:

- Es ist eine Interessenabwägung zum Gewässerraum an sich erforderlich. Dies ist im Rahmen der Mutation Gewässerraum erfolgt, liegt somit vor.
- Der Bereich, in welchem der minimale Gewässerabstand zu eingedolten Gewässern nicht eingehalten werden kann, ist auf das Minimum zu beschränken.
- Im Bereich, in welchem die Bachleitung nicht verlegt wird, ist keine Ausnahme des minimalen Gewässerabstandes möglich.
- Die Ausnahme muss gut begründet werden. Dies kann im Planungsbericht zur QP Angensteinerplatz erfolgen (Gründe darlegen und Verweis auf Mutation Gewässerraum).
- In Quartierplan ist der bestehende Bach im orientierenden Planinhalt darzustellen. Für den neuen Verlauf des eingedolten Bachs ist ein Bereich für den neuen Bachlauf festzulegen.
- Ein Überbau des Bachs durch ein herausragendes Obergeschoss ist nicht möglich.

Für das Protokoll: Katrin Bauer

Anhang 4 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sowie Umsetzung in Quartierplanung

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen VP	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme seitens Gemeinde (Vorschlag S+R)	Umsetzung
1	Quartierplan				
	Direkterschliessung ab Hauptstrasse	Direkterschliessung ab Hauptstrasse kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bewilligt werden, siehe Ausführungen zum Verkehrsgutachten.	Z	Siehe Punkt 0.	z. K.
	Archäologische Schutz-zonen	Es wird empfohlen, die archäologischen Schutz-zonen verbindlich in den Quartierplan aufzunehmen (Planungssicherheit, besserer Schutz der entsprechenden Objekte / Stätten). Dementsprechend sollten geeignete Massnahmen in das Quartierplan-Reglement aufgenommen werden.	E	Da der gesamte Quartierplan-Perimeter betroffen ist, werden im Reglement für den gesamten Quartierplan-Perimeter entsprechende Schutzvorschriften erlassen. Die Abgrenzung zwischen den archäologischen Schutz-zonen wird im Quartierplan im orientierenden Inhalt dargestellt.	✓
		Bei Bodeneingriffen innerhalb einer archäologischen Schutzzone ist nach § 5.1 ArchG eine Bewilligung erforderlich.	E	Kenntnisnahme.	z. K.
		Es wird empfohlen, den Themenlayer "Archäologie" im GeoviewBL zu konsultieren (mögliche Anpassungen / neue Schutz-zonen überprüfen).	E	Wurde überprüft.	✓
	Bäume / Autoeinstellhalle	Es wird empfohlen, wenn immer möglich für Bäume eine Aussparung in der Autoeinstellhalle zu machen. Dadurch ist bei einer Sanierung der ESH die Gefahr eines Verlustes der Bäume wesentlich geringer.	E	Eine Aussparung für die Bäume auf dem Angensteinerplatz ist nicht möglich, da sich die ESH unterirdisch bis zur Angensteinerstrasse erstreckt. Zur Gewährleistung eines ausreichenden Wurzelraums für die Bäume wurde die im Reglement verlangte Mindest-Überdeckung jedoch auf 1.50m erhöht.	X
2	Quartierplanreglement				
	Einbauten ins Grundwasser	Das Planungsgebiet befindet sich vollumfänglich im Gewässerschutzbereich A _u : Bauten und Anlagen sind im Bereich A _u grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserspiegel zu erstellen. Ins Reglement ist zu ergänzen: "Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel sind nicht zulässig".	Z	Die Bedingungen für Bauten und Bauteile im Untergrund sind in Anhang 4.211 GschV geregelt. Diese Vorgaben sind aus Sicht der Gemeinde ausreichend. Die verlangte Ergänzung im Reglement führt zu einer Verschärfung, da damit die in der Verordnung vorgesehene Ausnahmemöglichkeit entfällt. Die Ergänzung wird deshalb nicht übernommen. Jedoch wurde zur Orientierung der mittlere Grundwasserspiegel im Quartierplan dargestellt (Schnitte).	X

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen VP	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme seitens Gemeinde (Vorschlag S+R)	Umsetzung
	Technische Bauteile auf dem Dach	§ 3 Abs. 7: Die Aufzählung technischer Bauteile kann als abschliessend und folglich Anlagen zur Versorgung von Mobilfunkdiensten ausschliessend betrachtet werden. Es wird empfohlen, die Bestimmung auf Übereinstimmung mit 52a RBG BL zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.	H	Es ist nicht beabsichtigt, die Installation von Mobilfunkanlagen auf dem Dach auszuschliessen. Die Reglementsbestimmung wurde entsprechend angepasst.	✓
	Parkierung	§ 5 Abs. 3: Die zur Umsetzung der PP-Reduktion im Mobilitätsgutachten formulierten Mobilitätsmassnahmen sind noch klarer im QP-Reglement festzulegen oder es ist im Mobilitätsgutachten festzustellen, dass gewisse Massnahmen nicht explizit erforderlich sind. Mobilitätsgutachten und Reglementsbestimmungen müssen synchron sein.	Z	Die im Mobilitätsgutachten aufgeführten Massnahmen wurden in das Reglement übernommen.	✓
Verkehrsgutachten					
	Projekt / Nutzung	Kapitel 2: Im Rahmen der Sensitivitätsuntersuchung müssen zwingend auch Überlegungen angestellt werden, wie sich vom Richtprojekt abweichende Nutzungszahlen (insbes. deutlich geringere Anteile Wohnnutzung) im ungünstigsten Fall auf das Verkehrsaufkommen und die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten sowie auf die verfügbaren Kapazitäten des übergeordneten Netzes auswirken könnten.	Z	Im Verkehrsgutachten sind bereits Überlegungen zur Auswirkung von abweichenden Nutzungszahlen enthalten. Eine weitergehende Untersuchung wird aus folgenden Gründen als nicht notwendig erachtet: <ul style="list-style-type: none"> • Das festgelegte Maximum von 122 Parkplätzen schränkt die Bandbreite der möglichen Abweichung von dem im Richtprojekt vorgesehenen Nutzungsmix ein; • Das Verkehrsaufkommen der Quartierplanungen "Angensteinerplatz" und "Im Zentrum" wurde für die Leistungsbe-rechnungen verdoppelt. Ein höheres Verkehrsaufkommen, z.B. aufgrund eines vom Richtprojekt abweichenden Nutzungsmix, ist somit bereits in den Leistungsberechnungen berücksichtigt. 	(✓)
	Leistungsfähigkeit Kreisel Austrasse	Kapitel 7: Es muss eine Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr vorgenommen werden. Hierzu sind u.a. die erwartete Verkehrserzeugung der geplanten Siedlungsentwicklung sowie ihre Auswirkungen auf das umliegende Kantonsstrassennetz darzustellen und die Verträglichkeit dieser Auswirkungen ist zu beurteilen. Insbesondere sind Aussagen zur Verträglichkeit in Hinblick auf das	Z	Wurde im Verkehrsgutachten ergänzt.	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen VP	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme seitens Gemeinde (Vorschlag S+R)	Umsetzung
		übergeordnete Verkehrsnetz (Rtg. Reinach-Süd und Reinach-Nord) zu ergänzen.			
	Direkterschliessung ab Hauptstrasse	<p>Kapitel 8: Gemäss Aktennotiz vom 08.05.2019 wird die Direkteinfahrt evtl. nur mit der Auflage bewilligt, dass diese wieder geschlossen wird, wenn sich daraus ein Unfallschwerpunkt ergeben sollte. Damit einer Direkterschliessung ab Kantonsstrasse zugestimmt werden kann, muss zwingend eine Rückfallebene festgehalten und beschrieben werden: Bei einer Unfallhäufung durch das Linksabbiegen von der Kantonsstrasse wird das Linksabbiegen unterbunden; die Kosten für entsprechende Rückbaumassnahmen gehen zu Lasten des QP resp. der Gemeinde.</p> <p>Dasselbe gilt, wenn wider Erwarten der Verkehrsfluss stark gestört wird (Rückstau in den Kreisel).</p>	Z	Die Rahmenbedingungen für die Erstellung der Direktzufahrt und insbesondere des Linksabbiegers wurden im Nachgang der kantonalen Vorprüfung mit dem TBA BL nochmals konkretisiert. Ebenso wurde eine Rückfallebene im Falle einer Schliessung des Linksabbiegers mit dem TBA definiert (siehe Verkehrsgutachten). Die verbindliche Festlegung der Rahmenbedingungen und die Regelung der entsprechenden Zuständigkeiten erfolgt im QP-Vertrag.	✓
	Schleppkurven	<p>Kapitel 8: Die Schleppkurven fehlen im Gutachten und die entsprechenden Anforderungen werden nicht vollständig erfüllt. Eine Beurteilung ist somit nicht möglich und die Erschliessung kann auf dieser Grundlage noch nicht abschliessend beurteilt werden. Folglich kann eine Zustimmung (noch) nicht erteilt werden.</p> <p>Die Schleppkurven sind nachzureichen bzw. spätestens im Rahmen der QP-Bereinigung mit TBA und Polizei (Verkehrssicherheit) abzusprechen (Polizei möchte Querschnitt verschmälern). Eine Besprechung zwischen Gemeinde, TBA und Polizei ist zeitnah einzuberufen.</p>	Z	Die Schleppkurven wurden nachgereicht (siehe Verkehrsgutachten Anhang 16) und mit dem Tiefbauamt und der Polizei koordiniert.	✓
	Erschliessung Gemein- destrasse	Kapitel 8: Erschliessung über Kantonsstrasse schafft langfristig Abhängigkeiten; für allfällige künftige Entwicklungen und Änderungen an der Knotenform besteht mit der Direkterschliessung weniger Spielraum. Aus Sicht des ÖV wird dringend empfohlen, die Erschliessung via Gemeindestrasse vorzusehen.	E	Die Erschliessung des Quartierplan-Areals bietet entscheidende Vorteile für die Ortsentwicklung, da durch die verkehrliche Entlastung das Ortszentrum im Bereich des Angensteinerplatzes weiterentwickelt und aufgewertet werden kann. Das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zeigt, dass der Knoten in der heutigen Situation und mit dem aufgrund der Zentrumsentwicklung (QP Angensteinerplatz / Im Zentrum) in Reinach zu erwartenden Verkehrsaufkommen funktioniert. Pläne für eine künftige Ände-	X

Art: Z = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen VP	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme seitens Gemeinde (Vorschlag S+R)	Umsetzung
				<p>zung des Kreisels Hauptstrasse sind der Gemeinde nicht bekannt. Die Gemeinde hält deshalb an der mit dem Tiefbauamt BL vorbesprochenen Direkterschliessung ab der Hauptstrasse fest.</p>	
	Mobilitätsgutachten	<p>Kapitel 10: Die zur Umsetzung der PP-Reduktion im Mobilitätsgutachten formulierten Mobilitätsmassnahmen sind noch klarer im QP-Reglement festzulegen oder es ist im Mobilitätsgutachten festzustellen, dass gewisse Massnahmen nicht explizit erforderlich sind. Mobilitätsgutachten und Reglementsbestimmungen müssen synchron sein.</p>	Z	<p>Die im Verkehrs- und Mobilitätsgutachten aufgeführten Massnahmen wurden in das Reglement übernommen.</p>	✓
Planungs- und Begleitbericht					
	ZPS Mutation Gewässer- raum	<p>Die ZPS Mutation Gewässerraum ist mit dem QP Angensteinerplatz (formell) zu ergänzen, sollte dieser vor der Mutation Gewässerraum rechtskräftig werden.</p>	H	<p>Kenntnisnahme.</p>	z. K.
	Gefahrenzone Über- schwemmung	<p>Kapitel 6.6: Die "Gefahrenzone Hochwasser (geringe Gefährdung)" ist entsprechend dem in der Naturgefahrenkarte ausgewiesenen Gebiet zu überlagern. Abweichungen der lagemässigen Abgrenzung sind im Planungsbericht fachlich nachvollziehbar zu begründen.</p>	Z	<p>Die Gefahrenzone wurde gemäss der Naturgefahrenkarte BL angepasst.</p>	✓
	Lärmschutzgutachten	<p>Folgende Korrekturen sind im Gutachten vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • S. 4 / 10: Für Betriebsräume, in denen sich Personen i. d. R. nur am Tag aufhalten, gelten in der Nacht die Belastungsgrenzwerte des Tages • S. 4: In den Tabellen 1-3 ist die ES II zu ergänzen und die ES IV zu entfernen • S. 8: Für neue Industrie- und Gewerbelärmquellen ist Art. 7 der LSV massgebend. • S. 8: Die Zufahrt zur AEH ist als Linienquelle gemäss VSS 40 578 zu modellieren. 	Z	<p>Das Lärmgutachten wurde entsprechend angepasst.</p>	✓

Art: **Z** = zwingende Vorgabe, **H** = Hinweis, **E** = Empfehlung, **R** = redaktionelle Korrekturen

Umsetzung: ✓ = Gemeinde ist auf die Forderung eingetreten, **X** = Forderung wird nicht berücksichtigt, **z. K.** = Anregung Kanton wird zur Kenntnis genommen

Nr.	Themen VP	Inhalt, Ausführungen Vorprüfungsbericht	Art	Stellungnahme seitens Gemeinde (Vorschlag S+R)	Umsetzung
		<ul style="list-style-type: none">• S. 12: Abbildungen stellen den Zustand Z2+ dar.• Anhang 2 ist als Anhang 4 betitelt.• Anhang 3: Es fehlt der Hinweis, dass die Berechnungen gemäss VSS 40 578 erfolgt sind und die Vermassung des Tores.			
	Archäologie	Kapitel 7.4.8: Die letzten beiden Sätze sind zu löschen.	H	Wurde angepasst.	✓
	Allgemein	Verweis auf die allgemeinen Bedingungen zur kantonalen Vorprüfung. Vorprüfungsvorbehalt: Der Regierungsrat kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.		Kenntnisnahme.	z. K.