Gemeinde Reinach

Kanton Basel-Landschaft

GemeindeReinach
Die Stadt vor der Stadt

Quartierplan ‚Dornacherweg'

Planungsbericht gemäss § 39 RBG (Art. 47 RPV)

Namens des Gemeinderates, Reinach den .....

Der Gemeindepräsident — Der Geschäftsleiter

Melchior Buchs — *Stefan Haller*

BLASER + RAMSEIER Architekten und Planer ETH HTL SIA FSU Gemeindestrasse 25 8032 Zürich
Tel 044 251 30 29 / info@blaser-ramseier.ch – 10. April 2019

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG	**3**
1.1	Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung	3
1.2	Nutzungsplanung / Zonenvorschriften	3
1.3	Lage des Areals	4
2	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG	**4**
2.1	Städtebau, Architektur, Aussenraum	4
2.2	Wohnungsmix	5
2.3	Realisierung der Überbauung	5
3	ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM	**7**
3.1	Planungsablauf	7
3.2	Planungsteam	7
4	QUARTIERPLANINHALT	**8**
4.1	Ziele der Planung	8
4.2	Baubereiche	8
4.3	Unterirdische Bauten und Bauteile	8
4.4	Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe	8
4.5	Abgrabungen	9
4.6	Art und Mass der Nutzung	9
4.7	Aussenraumgestaltung	9
4.8	Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung	9
4.9	Lärmschutz	10
4.10	Quartierplan-Vertrag	10
5	BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE	**10**
5.1	Naturgefahren und Altlasten	11
5.2	Baugrundverhältnisse	11
5.3	Störfallvorsorge	11
6	KANTONALE VOPRÜFUNG	12
6.1	Städtebauliches Konzept	12
6.2	Quartierplan ‚Situation und Schnitte'	12
6.3	Quartierplanreglement – Änderungen	14
6.4	Planungsbericht – Änderungen	14
7	MITWIRKUNGSVERFAHREN	15
8	BESCHLUSSFASSUNG	15
9	GENEHMIGUNGSANTRAG	15

Beilage Anhang mit Inhaltsverzeichnis

1 AUSGANGSLAGE / EINLEITUNG

1.1 Wettbewerbsverfahren und Überarbeitung

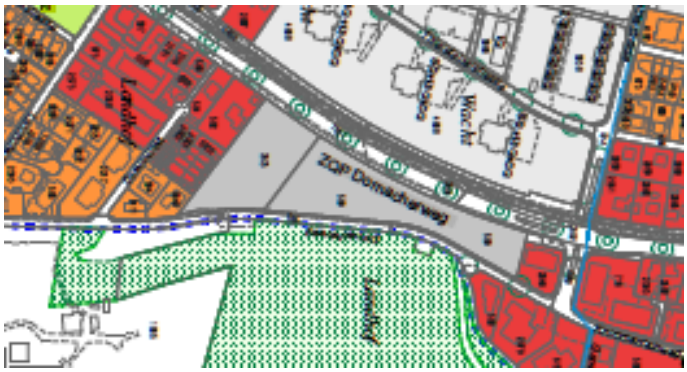
Die Eigentümerin der Parzelle Kataster Nr. 599 – Kanton Basel-Landschaft, und die Eigentümerin der Parzelle Kataster Nr. 7873 – Bürgergemeinde Reinach, haben im Jahr 2010 auf ihren beiden Parzellen mit gesamthaft 9'981m2 Fläche gemeinsam einen Architekturwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchgeführt. Der Wettbewerb wurde anonym mit 7 eingeladenen Architekturbüros in grundsätzlicher Anlehnung an SIA 142 durchgeführt.
Das Siegerprojekt „LONG JOHN" der sabarchitekten, Basel wurde aufgrund des Juryberichtes sowie nach einer anschliessenden Beurteilung bezüglich Markttauglichkeit durch einen Investor in folgenden Bereichen für die Ausarbeitung des Quartierplanes angepasst und überarbeitet:

- Anordnung und Erschliessung der Einstellhalle
- Anteil der Bruttogeschossfläche für Gewerbe
- Überprüfung der Wohnungsgrössen
- Frage der Alters- und/oder Behindertentauglichkeit
- Umgebungsgestaltung

1.2 Nutzungsplanung / Zonenvorschriften

Im Nachgang zum Wettbewerbsverfahren fand in der Gemeinde Reinach die Ortsplanungsrevision statt. Seit April 2015 gelten die neuen Zonenvorschriften. Die beiden Parzellen wurden der Quartierplanpflicht unterstellt (Zone mit Quartierplanpflicht ‚ZQP Dornacherweg'). Das Gebiet südlich und nördlich des QP-Areals wurde neu der W3 (vorher W2) zugeteilt.
Gemäss § 28 Abs. 3 e) ZRS_Reinach sind für die ZQP ‚Dornacherweg' folgende Punkte zu thematisieren:

- Art der Nutzung Wohnen
- massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- Lärmschutz an Kantonsstrasse
- Fortsetzung der Baumreihe entlang der Baselstrasse
- räumliche Aufwertung Dornacherweg



Ausschnitt Zonenplan Siedlung Reinach

1.3 Lage des Areals

Das QP-Areal erstreckt sich zwischen lärmbelasteter Baselstrasse auf der Westseite und Waldrand mit dazwischen liegendem Dornacherweg auf der Ostseite als Grundstück in langgezogener Form. Innerhalb der Gemeinde Reinach liegt das Areal ca. 1.5 km vom Ortszentrum entfernt an der Hauptverkehrsverbindung nach Basel (und zur Autobahn), ist verkehrsmässig (MIV, ÖV, Langsamverkehr) sehr gut erschlossen und liegt am östlichen Rand der Bauzone. Die an das Areal angrenzende Bebauung ist von heterogener Gestalt. Die drei jenseits der Baselstrasse liegenden Hochhäuser haben dominierende Wirkung auf diesen Ortsteil.
Die örtlichen Verhältnisse (Grundstücksform, Waldabstand, Lärmbelastung, usw.) stellen für den architektonischen Entwurf sowohl städtebaulich wie für die räumliche Gestaltung der Wohnungen besondere Herausforderungen dar.

2 BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT, REALISIERUNG

2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

sabarchitekten Das Baufeld zwischen Dornacherweg und Baselstrasse ist eine ‚Schlüsselparzelle' im Stadtgefüge von Reinach. Die heterogene Bebauung prägt das Stadtbild entlang der Baselstrasse. Das Projekt bietet die Chance einer strukturellen und räumlichen Klärung der Siedlungsstruktur entlang der Baselstrasse.

Das Projekt wird bestimmt von der prägnanten Geometrie der Parzelle sowie dem angrenzenden Grünraum des Auwalds. Die heterogene Bebauung entlang der Baselstrasse prägt die Umgebung. Die kleinteilige Bebauungsstruktur kontrastiert mit den 3 Wohnhochhäusern im Westen der Parzelle. In diesem Umfeld liegt das taillierte Baufeld und wird zum wichtigen Verbindungsglied zwischen den bestehenden Bebauungsstrukturen im nördlichen und südlichen Bereich.

Ein langgestreckter 3 bis 4-geschossiger Baukörper faltet sich in die Geometrie des Baufeldes und verleiht dem Ort zur Baselstrasse eine angemessene Urbanität. Entgegengesetzt dazu wird die Bebauung vom Dornacherweg als wohnliches Gegenüber des Waldsaums wahrgenommen.

Durch die unterschiedlichen Situationen auf dem Areal entstehen drei ineinander verschränkte Gebäudeteile, die ihre spezifischen Qualitäten aus den jeweiligen Bedingungen des Ortes entwickeln.

Das Gebäude, welches sich über zwei Parzellen erstreckt, ist fast ausschliesslich als Wohnungsbau konzipiert. Einzig im südlichen Bereich ist im Erdgeschoss eine Fläche nahe der Strasse für wenig störendes Gewerbe vorgesehen. Mit verschiedenen Wohnungstypen wurde auf die unterschiedliche Lage der Einheiten reagiert und so ein vielfältiges Angebot für eine durchmischte Bewohnerschaft geschaffen.

Insgesamt sind 77 Mietwohnungen vorgesehen, wovon sich 31 auf der Parzelle der Bürgergemeinde und 46 Wohnungen auf der Parzelle des Kantons Basellandschaft befinden.

Die Tiefgarage wurde auf die beiden Eigentümer aufgeteilt. Die Einfahrten liegen an den Endpunkten des Baukörpers und sind im Gebäude integriert.

Fahrni und Breitenfeld, Landschaftsarchitekten Durch das mehrfach gefaltete Gebäudevolumen entsteht eine von der stark frequentierten Hauptstrasse abgewendete, halböffentliche Innenhofsituation. Die zentrale Grünfläche ist mit frei platzierten Hochstamm-Bäumen räumlich gegliedert und dient als gemeinsamer Freiraum für Aufenthalt, Spiel und Begegnung. Den Hochparterrewohnungen im Erdgeschoss sind Privatgärten vorgelagert, welche mittels Höhenunterschied vom halböffent-

lichen Bereich abgesetzt sind. Die Erschliessung erfolgt insbesondere über den Dornacherweg und den gemeinsamen Innenhof. Den Abschluss zur Quartierstrasse und dem angrenzenden Wald bildet eine Fläche für die Besucherparkplätze, welche durch eine Hecke von der zentralen Grünfläche getrennt ist.

Um genügend Distanz zu den Nachbarparzellen zu gewährleisten, wird die Siedlung im Norden und im Süden von Blumenwiesenflächen flankiert, welche mit einzelnen Gehölzgruppen bespielt sind.

Die Besuchererschliessung und die Anlieferung der zur Hauptstrasse orientierten Gewerberäume erfolgen direkt über die Baselstrasse. Ein Baumhain dient als grüner Filter und zugleich als Raum für Veloabstellplätze und Kurzparkierung. Die grosszügige Belagsfläche bietet Möglichkeiten für vielfältige gewerbliche und soziale Nutzungen.

Die Umgebungsgestaltung für die neue Wohn- und Gewerbeüberbauung bietet sowohl für das Gewerbe als auch für die Bewohnerschaft ein attraktives Umfeld mit hoher Lebensqualität.

2.2 Wohnungsmix

Der aktuelle Projektstand (September 2015) beinhaltet den folgenden Wohnungsmix

Wohnungstyp	2.5-Zi_Wohnung	3.5-Zi_Wohnung	4.5-Zi_Wohnung	5.5-Zi_Wohnung	Total
Erdgeschoss	4	11	1	0	16
1. Obergeschoss	2	17	7	0	26
2. Obergeschoss	2	17	7	0	26
Attika-Geschoss	1	5	0	3	9
Total Wohnungen	**9**	**50**	**15**	**3**	**77**
%-Anteil	12%	65%	19%	4%	

2.3 Realisierung der Überbauung

Die Eigentümerin der Parzelle 599 (Kanton Basel-Landschaft) beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplan-Verfahrens das Grundstück mit dem vorhandenen Projekt an einen Investor zur Erstellung von Mietwohnungen zu veräussern. Die Eigentümerin der Parzelle 7873 (Bürgergemeinde Reinach) beabsichtigt, nach Abschluss des Quartierplan-Verfahrens das vorliegende Projekt als Immobilieninvestition selber zu realisieren und die Wohnungen resp. Gewerberäume zu vermieten.

Baselstrasse
Dornacherweg
Dornacherweg
Parzelle 599
Kanton Baselland
Parzelle 7873
Bürgergemeinde Reinach
Haus C
Haus B
Haus A
VORABZUG
166 Wohnüberbauung Dornacherweg
Dornacherweg, Parzelle NR. 599 und 7873, 4153, Reinach
Bürgergemeinde Reinach
Kirchgasse 11 / CH-4153 Reinach
Tel. +41 61 712 12 24 / Fax +41 61 713 85 28
Name Bauleitung
Adresse Bauleitung, Tel Bauleitung
e-mail Bauleitung
Quartierplan
101-110 Grundriss 200
Erdgeschoss
166-102

3 ABLAUF DER QUARTIERPLANUNG / PLANUNGSTEAM

3.1 Planungsablauf *(wird fortlaufend ergänzt)*

Landeigentümer – Durchführung Architekturwettbewerb	2010
Landeigentümer – Abklärungen zur Markttauglichkeit und zum Lärmschutz	2012
Landeigentümer – Projektüberarbeitung Architekten / Fachplaner / Raumplaner	2014/15
Gemeinderat Reinach – Freigabe Bebauungs- und Aussenraumkonzept zur Auslösung QP-Verfahren	GRB 28. April 2015
Landeigentümer – Ausarbeitung QP–Entwurf_1 Raumplaner / Architekten / Fachplaner	Juni bis August 2015
Landeigentümer – Eingabe QP–Entwurf_1 zur Prüfung bei der technischen Verwaltung Reinach (kommunale Vorprüfung)	14. September 2015
Kommunale Vorprüfung	September 2015
Kommunale Vorprüfung – Besprechung der Ergebnisse Technische Verwaltung Reinach / Raumplaner	7. Oktober 2015
Kantonale Vorprüfung – Eingabe an G. Stebler ARP BL	02. Februar 2016
Mitwirkung – Auflage der Unterlagen	22.02. – 22.03.2016
Mitwirkung – Öffentliche Informationsveranstaltung	24. Februar 2016
Kantonale Vorprüfung – Vorprüfungsbericht ARP G. Stebler	20. April 2016
Kantonale Vorprüfung – Besprechung Vorprüfungsbericht Technische Verwaltung Reinach / Raumplaner / Landeigentümer-Vertreter	18. Mai 2016
Eingabe QP-Dokumente zur Beschlussfassung	August 2018
Beschluss des Gemeinderates	28. August 2018
Beschluss des Einwohnerrates	28. Januar 2019
Referendumsfrist	31. Jan. bis 4. März 2019
Planauflage	28. Febr. bis 5. April 2019
Eingabe QP-Dokumente zur Genehmigung	Mai 2019

3.2 Planungsteam

Auftraggeber und Landeigentümer	Kanton Basel-Landschaft Bürgergemeinde Reinach
Architekten	sabarchitekten, Andreas Reuter, Basel
Raumplaner	BLASER+RAMSEIER Architekten und Planer, Katharina Ramseier, Zürich
Verkehrsplaner	RK&P Verkehrsplanung, Markus Stöcklin, Muttenz
Landschaftsarchitekt	Fahrni und Breitenfeld, Matthias Fahrni, Basel
Energieplaner	Gruneko AG, Andreas Schmid, Basel
Lärmexperte	Jürg Steigmeier, Baden

4 QUARTIERPLANINHALT

Die Grundlage für die Ausarbeitung des Quartierplanes bildet das Bebauungskonzept ‚Wohnüberbauung Dornacherweg' von sabarchitekten ag, Basel, welches vom Gemeinderat am 28.04.2015 mit Auflagen für die Auslösung des Quartierplanverfahrens freigegeben wurde (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

4.1 Ziele der Planung

Der Quartierplan ‚Dornacherweg' bezweckt die geordnete, haushälterische und sinnvolle Nutzung des Bodens und soll, unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse, eine umweltgerechte, städtebaulich und architektonisch überzeugende, primär der Wohnnutzung dienende Bebauung gewährleisten. Besonderes Gewicht wird auf eine hohe Wohnqualität und für die Bewohner gut nutzbare, qualitätsvolle Aussenräume gelegt.
Dies entspricht den Zielen zur inneren Siedlungsentwicklung sowohl aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) – *‚Schaffung kompakter Siedlungen; Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität'* – wie auch den gesetzlichen Bestimmungen zum Quartierplan §§ 37ff. RBG BL. Im Quartierplan-Reglement sind Zweck und Ziele definiert (siehe QPR § 1).

4.2 Baubereiche

Innerhalb des Baubereichs bis 3 Vollgeschosse kann ein einziger zusammenhängender Baukörper realisiert werden. Die beiden Baubereiche für das vierte Vollgeschoss entsprechen in veränderter Form dem klassischen Attikageschoss (siehe QPR § 3 Abs. 2). Im Jurybericht zum Siegerprojekt wird die Qualität des vorgeschlagenen Baukörpers besonders hervorgehoben:
Das Projekt ‚Long John' setzt mit seinem niedrigen durchgehenden Baukörper den drei Hochhäusern westlich der Baselstrasse bewusst ein Pendant gegenüber. Das lange, sehr elegant wirkende Gebäude schafft es, mit seiner drei- bis viergeschossigen Ausgestaltung und seinen Vor- wie Rücksprüngen, sich gut in den kleinteiligen Kontext der Umgebung zu integrieren.
Dem Projekt gelingt es durch seine subtilen Faltungen, die zu bebauenden Flächen, in Bezug zur Umgebung, sehr bewusst zu strukturieren. Dadurch werden spannungsvolle Aussenräume geschaffen. (...)

4.3 Unterirdische / Unterniveau-Bauten und Bauteile

Die Darstellung von unterirdischen resp. Unterniveau-Bauten und Bauteilen in den Plänen hat orientierenden Charakter. Im östlichen Bereich des QP-Areals entlang des Dornacherwegs besteht eine rechtsgültige unterirdische Waldbaulinie. Das Bebauungskonzept sieht für das Untergeschoss vor, im Bereich der kleinsten Arealtiefe bis an diese Waldbaulinie zu bauen (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

4.4 Gebäudeprofil / Vollgeschosse / Fassadenhöhe

Die zugelassene Geschosszahl entspricht der Regelbauweise W3. Die im Plan durch Höhenkoten (Meter über Meer / m ü.M.) definierte zulässige Höhe gilt anstelle von Höhenmassen für Fassaden und Gebäude. Die zulässigen Höhen weichen geringfügig von der Regelbauweise W3 ab.

4.5 Abgrabungen

Abgrabungen für Einstellhalleneinfahrten und Eingänge im Untergeschoss, bei denen das Untergeschoss maximal 3.00m hoch in Erscheinung tritt, sind auf gesamthaft 30.00m Fassadenlänge gestattet. Damit ist es möglich, zwei Einstellhalleneinfahrten und zwei Treppenabgänge zu realisieren.

4.6 Art und Mass der Nutzung

Die Wohnnutzung (mit nicht störenden Betrieben) ist durch die Bestimmungen im ZRS Reinach vorgegeben und entspricht den seinerzeitigen Vorgaben im Wettbewerbsverfahren.
Im Interesse der Wohnüberbauung QP-Areal Dornacherweg, aber auch im Interesse des gesamten Quartiers soll die Möglichkeit bestehen, z.B. einen Quartierladen mit Imbissmöglichkeit (gemäss gesetzlichen Ladenöffnungszeiten) zu betreiben. Aus diesem Grund werden, mit örtlicher Beschränkung, auch wenig störende Betriebe zugelassen.

Die festgelegte Bruttogeschossfläche von 11'400 m2 entspricht dem Wettbewerbsprojekts mit einer geringen Erhöhung infolge Mehrstärke der Aussenwände für die Dämmung gemäss dem von der Gemeinde geforderten Energiestandard. Gemäss § 4 Abs. 2 b) QPR werden Laubengangflächen und Zirkulationsflächen in Treppenhäusern über 1.20m Breite nicht angerechnet. Das diesbezügliche Einverständnis der Gebäudeversicherung liegt vor (siehe Architekten-Pläne im Anhang A1).

Die Bruttogeschossfläche entspricht der Ausnützung von 114% (Grundstücksfläche = 10'010m2). Das Wettbewerbsverfahren diente u.a. der Beurteilung des für dieses Areal verträglichen Nutzungsmasses. Das Beurteilungsgremium hat in seiner Empfehlung eine Gesamtausnützung des Areals zwischen 100 und 120% als städtebaulich verträglich beurteilt.

4.7 Aussenraumgestaltung

siehe Pkt. 2.1 Städtebau, Architektur, Aussenraum

Gemäss ZRS Reinach § 21 kann der Gemeinderat gestützt auf § 87 Abs. 4 lit. a RBV einen Umgebungsplan verlangen. Für das Areal ‚QP-Dornacherweg' ist der Umgebungsplan zwingender Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens (siehe QPR § 5 Abs. 2).

Im Plan ‚Situation und Schnitte' sind wichtige Einzelbäume und Baumhaine schraffiert dargestellt (QPR §5 Abs. 3). Dies entspricht der im ZRS Siedlung geforderten Gestaltung entlang Baselstrasse und Dornacherweg. Die genauen Standorte der Bäume müssen im Rahmen der Aussenraumgestaltung mit dem Tiefbauamt vereinbart werden.

Gemäss Konzeptplan zur Umgebungsgestaltung wird die im ZRS minimal geforderte Grünfläche von 30% der Parzellenfläche, ohne Einrechnung von extensiv begrünten Dachflächen, deutlich überschritten.

4.8 Erschliessung / Parkierung / Ver- und Entsorgung

Die Fahrerschliessung des Areals erfolgt primär über den Dornacherweg. Ab Baselstrasse sind einzig die Anlieferung von Gewerberäumen und die Zu-/Wegfahrt Kurzzeitparkierung für Kunden gestattet (siehe Protokoll Besprechung 05.03.2015 im Anhang A2).
Von der Baselstrasse erfolgt die Zufahrt über den Knoten Reichensteinerstrasse (siehe Verkehrsgutachten im Anhang A3). Die beiden Ein-/Ausfahrten zu den Einstellhallen sind vom Dor-

nacherweg her erschlossen.
Das Areal ist durch die Tramlinie 11 und Verstärkungslinie E11 (Spitzenstunden) optimal durch ÖV erschlossen. Die beiden Durchgänge im Erdgeschoss gewährleisten sichere und schnelle fussgängige Verbindungen zwischen Baselstrasse und Dornacherweg. Der nördlich gelegene Durchgang ist gemäss Strassennetzplan mit einem öffentlichen Wegrecht (kein Veloweg) belegt. Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Veloabstellplätze wurde nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien geplant (1.3PP/Wohnung als Maximalwert). Im Hinblick auf die gute ÖV-Anbindung, den sicheren Velowegverbindungen und dem Konzept von u.a. altersgerechten Wohnungen soll der Wert im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens angepasst werden können, bis max. 1.0 Parkplätze (Stamm- und Besucherparkplätze).

4.9 Lärmschutz

Im Anschluss an den Wettbewerb wurden umfassende Abklärungen bezüglich Lärmschutz vorgenommen. Zwischenzeitlich wurde von der Abteilung Lärmschutz BL ein für den Kanton Basel-Landschaft gültiger Massnahmenkatalog erarbeitet. Unter Anwendung dieser Massnahmen kann das Wettbewerbsprojekt im Baubewilligungsverfahren bewilligt werden. Somit sind im Rahmen des QP keine zusätzlichen Schutzmassnahmen vorzusehen (siehe Aktennotiz Besprechung 27.08.2014 im Anhang A4).

4.10 Quartierplan-Vertrag

Gemäss § 46 Abs. 2 RBG kann die Genehmigung des Quartierplanes nur dann erteilt werden, wenn ein in korrekter Form abgeschlossener Quartierplanvertrag vorliegt (siehe auch Merkblatt Information Raumplanung 1/2015). Der Quartierplan regelt die Rechte und Pflichten der Landeigentümer, zugleich wird er mit der Gemeinde abgeschlossen zwecks Vereinbarung bezüglich Infrastrukturbeitrag, Fusswegverbindung, Unterflurcontainer, Kommunikationserschliessung etc..

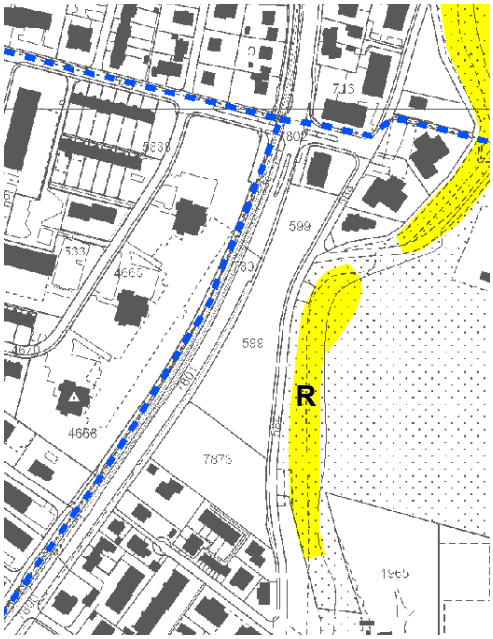
Die Ausarbeitung des QP-Vertrages soll frühzeitig erfolgen, so dass die Einigkeit unter den Vertragspartnern vor dem Beschluss des QP durch den Einwohnerrat vorliegt.

5 BAUGRUND, NATURGEFAHREN, ALTLASTEN, STÖRFALLVORSORGE

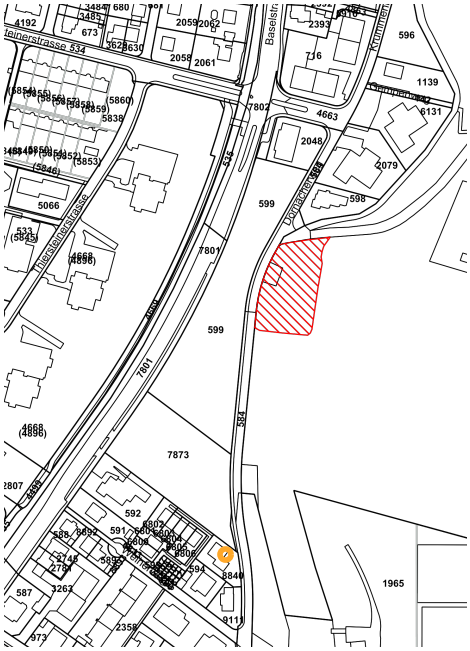
5.1 Naturgefahren und Altlasten

Gemäss ‚Naturgefahrenkarte Los 2' Kanton BL gibt es für die beiden Parzellen keinen Hinweis auf eine Gefahr. Im östlich anschliessenden Waldareal herrscht eine geringe Rutschgefahr (siehe Kartenausschnitt).

Gemäss ‚Kataster belasteter Standorte' Kanton BL gibt es für die beiden Parzellen keinen Hinweis auf eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen. Östlich an den Dornacherweg anschliessend gibt es einen belasteten Ablagerungsstandort (siehe Kartenausschnitt).



Ausschnitt Naturgefahrenkarte Los 2 Gemeinde Reinach



Ausschnitt ‚Kataster belasteter Standorte' Kanton BL

5.2 Baugrundverhältnisse

Es liegen keine Untersuchungen bezüglich Baugrundverhältnisse vor. Damit gibt es auch keine Kenntnisse über die Versickerungsmöglichkeit von Meteorwasser.

5.3 Störfallvorsorge

Das Areal QP ‚Dornacherweg' befindet sich im Gefahrenbereich der Baselstrasse (Achse 18, rund 200m langer Abschnitt von Basisbezugspunkt BP 30 zu BP 32), welche aufgrund der Gefahrentransporte der Störfallverordnung (StFV) untersteht. Das Störfallrisiko wurde von TBA-Kantonsstrassen / Infra Management, BUD Kanton Basel-Landschaft untersucht. Das diesbezügliche Faktenblatt befindet sich im Anhang zum Planungsbericht (Anhang A5).

Mit der Umsetzung ‚QP Dornacherweg' mit einer Bruttogeschossfläche von 11'400 m2 ergeben sich zusätzlich 228 Personen Wohnbevölkerung im Bereich des Abschnitts.

Im heutigen Zustand besteht im genannten Abschnitt ein DTV (Durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 7300 Fz und eine Personendichte im Abstand von +-500m von rund 3800 Personen / km2. Damit sind die Ausschlusskriterien für Personenrisiken erfüllt, es sind keine weiteren Untersuchungen notwendig.

Nach Realisierung der Wohnüberbauung ‚QP Dornacherweg' resultiert im Abschnitt ein DTV von 7300 Fz und eine Personendichte im Abstand von +-500m von rund 6110 Personen / km2. Damit sind die Ausschlusskriterien für Personenrisiken weiterhin erfüllt. Da die Personendichte im Bereich 0-50m jedoch stark ansteigt (von 3461 Personen / km2 auf 14'850 Personen / km2), wurden sicherheitshalber die Berechnungen zum Screening durchgeführt (siehe Faktenblatt Anhang A5). Die Personenrisiken bleiben aber im unterkritischen Bereich.

Somit ist im Quartierplanreglement keine Festlegung von Massnahmen erforderlich.

6 KANTONALE VOPRÜFUNG

Die Gemeinde Reinach hat am 1. Februar 2016 den Quartierplan «Dornacherweg» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.
Das Amt für Raumplanung hat mit Schreiben vom 20. April 2016 über die verwaltungsinterne Vernehmlassung und Prüfung berichtet (Anhang A6). Am 18. Mai fand dazu eine Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, dem Amt für Raumplanung (Ortsplanung) und Vertretern der Grundeigentümer statt. Die wesentlichen Punkte aus dem Vorprüfungsbericht konnten in diesem Gespräch geklärt werden.

6.1 Städtebauliches Konzept

Im Kommentar zum städtebaulichen Konzept (Pkt.1) wurde eine Empfehlung formuliert:

... Die Gebäude entfernen sich teilweise von der Baulinie entlang Baselstrasse, wobei Aussenräume entstehen, die nicht zum Aufenthalt einladen. Wir empfehlen die nördlichen und südlichen Gebäude auf die Baulinie zu legen, damit könnten die ohnehin knappen ostseitigen Aussenräume etwas vergrössert werden. ...

Darauf wird nicht eingetreten. Die Qualität bezüglich Aussenraum im nördlichen Arealteil ist durch die Parzellenform stark eingeschränkt. Lage und Stellung des Gebäudes entsprechen dem siegreichen Projekt, welches die verschiedenen Randbedingungen des Areals optimal berücksichtigt.

6.2 Quartierplan ‚Situation und Schnitte'

Die Planänderungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Die nachfolgende Tabelle dient dazu als Übersicht.

Vorgabe	Inhalt	Kommentar Planänderungen	Zustimmung / Ablehnung
Empfehlung	**2.1 Allgemeines** Änderung diverser Plandarstellungen	Plan-Darstellung (Verbesserung der Lesbarkeit) angepasst. Plan-Layout wird beibehalten.	(✓)
zwingende Vorgabe	**2.2 Baubereich für Hauptbauten 1 bis 3 Vollgeschosse** Die Bezeichnung ist in Plan und Reglement übereinstimmend zu bezeichnen.	Baubereich für Hauptbauten mit 3 Vollgeschossen > Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' angepasst.	✓
dringende Empfehlung	Die Baubereiche sollen max. 2m über die vorgesehenen Fassadenlinien beschränkt werden.	Der gewählte Spielraum ist der Grossform des Projektes angemessen.	*Wird nicht verändert*
dringende Empfehlung	**2.3 Baubereich für Hauptbauten mit 4 Vollgeschossen** Die beiden Baubereiche 4. Vollgeschoss sollen nicht als Überlagerung des Baubereichs 3 VG, sondern je als eigene Baubereiche definiert werden.	Dies widerspricht dem Konzept des Projekts, welches zwei Bereiche mit Attikageschoss aufweist, wobei diese nicht einer Attika-Definition entsprechen (Rücksprünge) und deshalb als 4. VG definiert sind.	*Wird nicht verändert*
Empfehlung	**2.4 Höhenbeschränkung** Bezeichnung = maximale Höhe Baubereich	zulässige Höhe (OK rohe Dachkonstruktion) > Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' angepasst.	✓
zwingende Vorgabe	**2.5 Baulinie 1-3 Vollgeschosse und Baulinie 3 Vollgeschosse** sind zu streichen	> In Situation, Schnitt A und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' entfernt (Vermassung bleibt belassen).	✓

Korrektur / Ergänzung	**2.6 Strassenbaulinie längs Kantonsstrasse** Diese Baulinie ist eine subsidiäre Baulinie (§ 5 RBV) und als solche zu bezeichnen.	> Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' angepasst Die Baulinie entlang Dornacherweg wird zusätzlich in der Legende ergänzt.	✓
zwingende Vorgabe	**2.7 Durchgang** Widerspruch zur Mindestbreite des Durchgangs 4m im Plan, 2m im QP-Reglement.	Korrektur im QP-Reglement (4m)	✓
zwingende Vorgabe	**2.8 Bereich für Grünflächen und Blumenwiesen** Verbindlicher Planinhalt zu Grünbereich muss besser hervorgehoben werden (Plandarstellung) Es ist zu prüfen, ob im südlichen Teil die Hartbelagsfläche entlang Baselstrasse dem Bereich für ‚Grünflächen/Blumenwiesen' zugewiesen werden kann.	In Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' entsprechend angepasst Dieser Bereich dient zur Erschliessung der Erdgeschossnutzung; die Zuweisung der Fläche zu ‚Grünflächen/Blumenwiesen' ist nicht möglich.	✓ *Wird nicht verändert*
zwingende Vorgabe	**2.9 Wichtige Einzelbäume / Baumhain** Die Standorte, welche den vorgesehenen Abstand gemäss § 134 Abs.1 EG ZGB nicht einhalten, sind mit dem Tiefbauamt abzusprechen. Sofern Standorte von Bäumen noch nicht bekannt sind, ist ein Bereich für Einzelbäume festzulegen, in welchem die Anzahl Bäume reglementarisch festgelegt wird.	Wurde im QP-Reglement angepasst Auf die Festlegung von Anzahl Bäumen wird verzichtet	✓ *Wird nicht verändert*
Empfehlung	**2.10 Interne Erschliessungswege** Anstelle von Flächensignaturen für Erschliessungswege kann eine Symbolsignatur verwendet werden	Da die internen Erschliessungswege und –flächen stark unterschiedliche Ausdehnungen aufweisen, ist eine Flächensignatur sinnvoll.	*Wird nicht verändert*
dringende Empfehlung	**2.11 Besucherparkplätze** Die oberirdisch angeordneten Besucherparkplätze liegen alle im Südteil des QP-Areals und sind dadurch für den Arealteil Nord zu weit entfernt.	Diese Forderung wird erfüllt, indem die maximal mögliche Anzahl Besucherparkplätze jeweils für den Nord- und Südteil unterirdisch angeordnet wird.	✓
Hinweis	**2.12 Ein-/Ausfahrt Kantonsstrasse** Die erforderlichen Sichtweiten gemäss Norm SN 640 273a sind sicherzustellen. Betreffend die Sichtweiten auf Velos sind 40m einzuhalten.	Ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen	*Wird nicht verändert*

Hinweise	**2.13 Orientierende Planinhalte** Unterirdische Bauten sollten zur besseren Lesbarkeit als Perimeter rundherum dargestellt oder weggelassen werden.	Die Umrisse der unterirdischen resp. der Unterniveau-Bauten sind grösstenteils identisch mit dem oberirdischen Gebäudeumriss und erscheinen im Plan deshalb nur als Fragmente, dort wo sie den Gebäudeumriss überragen.	(✓)
	Private Grünflächen gehören in den verbindlichen Planinhalt, da das Reglement entsprechende Regelungen enthält.	In Legende angepasst	✓
	Die statische Waldgrenze ist zur Orientierung einzutragen.	> In Situation und Legende ‚Orientierender Planinhalt' ergänzt	✓
	Wegstrukturen und Kreissignaturen in der zentralen Grünfläche finden in der Legende keine Erklärung.	> In Situation entfernt	✓
Empfehlung	**QPR § 4 Abs. 1** Der Bereich für ‚Wenig störende Betriebe' (Geschäftsnutzung) soll im Plan festgelegt werden.	> In Situation und Legende ‚Rechtsverbindlicher Planinhalt' ergänzt	✓

6.3 Quartierplanreglement – Änderungen

Die Änderungen sind nachvollziehbar zu dokumentieren. Das Korrekturexemplar mit den farblich herausgehobenen Änderungen dokumentiert diese (grau = wegfallender Text / rot = neuer Text).

Die Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung, sowie aus der Mitwirkung wurden weitgehend übernommen (siehe auch Tabelle Ziff. 6.2 Planänderungen); wo dies nicht der Fall ist, folgt die Begründung in der nachstehenden Auflistung:

§ 1 Abs. 2 a):
Die Gemeinde Reinach unterstützt die Absicht, dass das Projekt Wohnüberbauung Dornacherweg als Beitrag zur zeitgenössischen Baukultur realisiert wird.

§ 3 Abs. 2:
Balkone, Vordächer und Hauptdächer sollen die Baubereiche bis 1.00m überragen dürfen, da bei Fehlen von Baulinien zu Nachbargrundstücken der Grenzabstand und somit § 53 Abs. 1 RBV zur Anwendung kommt.

§ 3 Abs. 4:
Die Fläche von 80m^2 für Nebenbauten wird beibehalten (Besprechung 18.05.2016)

§ 3 Abs. 5:
Die Höhe von 80cm wird beibehalten; diese ist bedingt durch eine lokal vorhandene Delle im gewachsenen Terrain.

§ 5 Abs. 6:
Die Empfehlung zur Begrünung von Flachdächern nach ökologischen Kriterien und mit Kleinstrukturen auszustatten etc. wird nicht befolgt (Besprechung 18.05.2016).

6.4 Planungsbericht – Änderungen

Das Korrekturexemplar mit den Änderungen dokumentiert die Änderungen gemäss den Vorgaben des kantonalen Vorprüfungsberichtes.

7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

Die Gemeinde Reinach hat vom 22. Februar bis 22. März 2016 die Unterlagen öffentlich aufgelegt. Am 24. Februar fand eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Weitere Informationen können dem ausführlichen Mitwirkungsbericht entnommen werden.
Der Mitwirkungsbericht wurde am 3. Jul i 2018 vom Gemeinderat verabschiedet, am 12. Juli publiziert und vom 12. Juli bis 10. August 2018 öffentlich aufgelegt, sowie den Mitwirkenden zugestellt.

8 BESCHLUSSFASSUNG

Der Gemeinderat hat den Quartierplan am 28. August 2018 beschlossen und an den Einwohnerrat überwiesen. Im Einwohnerrat wurde er am 24. September 2018 an die Sachkommission ‚Bau, Umwelt und Mobilität überwiesen. Die Sachkommission hat in ihrem Bericht eine Anpassung der Besucherparkplätze am Dornacherweg beantragt. Dieses Anliegen wurde von den Landeigentümern aufgenommen, und unter Beizug des Verkehrsplaners konnte eine von allen Beteiligten akzeptierte Lösung gefunden werden (Besprechung 17.01.2019).

Der Einwohnerrat hat daraufhin den Quartierplan am 28. Januar 2019 mit folgendem Zusatz beschlossen:

«Die Breite des Trottoirs bei den Besucherparkplätzen am Dornacherweg muss mindestens 2 Meter betragen unter Beibehaltung der bisherigen Fahrbahnbreite.»

Wie anlässlich der Besprechung 17.01.2019 vereinbart, wird dieser Zusatz im Quartierplanvertrag geregelt.

9 GENEHMIGUNGSANTRAG

Nachdem während der Planauflage keine Einsprachen eingegangen sind, beantragt der Gemeinderat der Gemeinde Reinach beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft den Quartierplan Dornacherweg bestehend aus

- Quartierplan-Reglement ‚Dornacherweg'
- Plan M 1:500 – Situation und Schnitte ‚Dornacherweg'

vorbehaltlos zu genehmigen.