

Quartierplanung "Jupiter"

Planungs- und Begleitbericht

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV bzw. § 39 RBG

Beschlussfassung

STAND: 4. FEBRUAR 2019



Impressum

Verfasst Namens des Gemeinderates Reinach.

Auftraggeber QP werner sutter architekt ag, Lutzertstrasse 33, 4132 Muttenz

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 Isabella Vöggtli / Gottfried Stierli / Claudius Neukomm / Brigitte Bauer

Datei-Name 55073_Ber01_Planungsbericht_20190204_Beschlussfassung.docx

Inhalt

1	EINLEITUNG	6
1.1	Projektkennzahlen	6
1.2	Ausgangslage	7
1.2.1	Lage des Quartierplan-Areals	7
1.2.2	Zonenvorschriften Siedlung	7
1.2.3	Vorgängerplanung Quartierplan "Jupiterstrasse II"	8
1.2.4	Absichten der Gemeinde für die Quartierplanung "Jupiter"	9
1.3	Ziele und Vorgehen.....	10
1.3.1	Ziele für die Quartierplanung "Jupiter"	10
1.3.2	Neustart der Quartierplanung "Jupiter" mit einem partizipativen Verfahren	10
2	BEBAUUNGS- UND AUSSENRAUMKONZEPT	12
2.1	Bebauung	12
2.1.1	Bebauungskonzept.....	12
2.1.2	Wohnungsmix	13
2.2	Aussenraum.....	13
2.2.1	Konzeption.....	13
2.2.2	Ausgestaltung.....	13
3	ORGANISATION UND BESTANDTEILE DER QUARTIERPLANUNG.....	15
3.1	Beteiligte	15
3.1.1	Allgemein	15
3.1.2	Arbeitsgruppe partizipativer Prozess	15
3.2	Planungsablauf	16
3.2.1	QP "Jupiterstrasse II"	16
3.2.2	QP "Jupiter"	17
3.3	Bestandteile der Quartierplanung	18
3.3.1	Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente	18
3.3.2	Privat-rechtlicher Vertrag	18
3.3.3	Orientierende Dokumente	18
4	SCHWERPUNKTE DER QUARTIERPLANUNG	19
4.1	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	19
4.1.1	Nutzungsart.....	19
4.1.2	Nutzungsdefinition	19
4.1.3	Nutzungsmass.....	19
4.1.4	Vergleich zum Grundnutzungsmass gemäss Zonenplan Siedlung 2015	19

4.2	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten.....	20
4.2.1	Baubereiche	20
4.2.2	Messweise der Gebäudehöhe.....	20
4.2.3	Unterirdische Bauten	20
4.2.4	Technische Bauteile auf dem Dach	20
4.2.5	Städtebauliche und landschaftliche Einpassung	21
4.3	Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes	21
4.3.1	Allgemeines.....	21
4.3.2	Bereiche im Aussenraum	21
4.3.3	Umgebungsplan	22
4.3.4	Terrainmodellierung.....	22
4.4	Erschliessung und Parkierung	23
4.4.1	Motorisierter Individualverkehr	23
4.4.2	Fussgänger und öV-Benutzer	23
4.4.3	Velofahrer	24
4.4.4	Bau- und Strassenlinien in Abstimmung der laufenden BSP-Gesamtrevision	24
4.5	Ver- und Entsorgung	24
4.5.1	Energetischer Ausbaustandard	24
4.6	Schutzbestimmungen	25
4.6.1	Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe	25
4.6.2	Massgebender Grenzwert.....	25
4.6.3	Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen	25
5	BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANERISCHEN RANDBEDINGUNGEN.....	26
5.1	Planungsgrundsätze Bund und Kanton	26
5.1.1	Planungsgrundsätze gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG)	26
5.1.2	Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG	26
5.1.3	Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan	26
5.2	Planungsvorgaben der Gemeinde.....	27
5.2.1	Städtebauliche Konzeption.....	27
5.2.2	Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung	27
5.3	Verkehr.....	29
5.3.1	Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG	29
5.3.2	Abklärungen Verkehr "Quartierplanungen Reinach Nord"	30
5.4	Natur, Umwelt und Archäologie	31
5.4.1	Vernetzung und ökologischer Ausgleich.....	31
5.4.2	Umweltverträglichkeitsprüfung	32
5.4.3	Bodenschutz (Altlasten)	32

5.4.4	Gewässerschutz	32
5.4.5	Grundwasserschutz	33
5.4.6	Entwässerung	33
5.4.7	Schattenwurf	33
5.4.8	Archäologie	33
5.5	Sicherheit	33
5.5.1	Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)	33
5.5.2	Störfall	34
5.5.3	Feuerwehr	34
5.6	Abstände	35
5.6.1	Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern, Friedhöfen..	35
5.6.2	Grenzabstände	35
6	AUSWIRKUNGEN DER QUARTIERPLANUNG "JUPITER"	36
6.1	Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	36
6.2	Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde	36
7	PRIVAT-RECHTLICHER REGELUNGSBEDARF	37
7.1	Grundsätzliches	37
7.2	Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Jupiter"	37
8	QUARTIERPLANVERFAHREN	38
8.1	Partizipativer Prozess	38
8.2	Kantonale Vorprüfung	39
8.3	Mitwirkungsverfahren	41
8.4	Beschlussfassungsverfahren	41
8.5	Auflageverfahren	41
9	GENEHMIGUNGSANTRAG	42

Anhänge

Anhang 1	Vorprojekt Situation (Bebauung inkl. Aussenraum), Rosenmund + Rieder Architekten Stand: 25. Juni 2018
Anhang 2	Vorprojekt Situation (Untergeschoss), Rosenmund + Rieder Architekten Stand: 25. Juni 2018
Anhang 3	Protokoll der VP-Ergebnisse QP "Jupiterstrasse II" und QP "Oerin" zum Verkehr
Anhang 4	Kantonaler Vorprüfungsbericht QP "Jupiter" vom 20. November 2018
Anhang 5	Noterschliessung – Protokoll vom 24.08.2018

1 Einleitung

1.1 Projektkennzahlen

Parzellenfläche		10'834 m ²
max. Bruttogeschossfläche		11'100 m ²
Ausnützungsziffer		1.025
Bebauungsziffer	ca.	0.3
Wohnungen	ca.	97
Anzahl Parkplätze (inkl. Besucher)	ca.	127

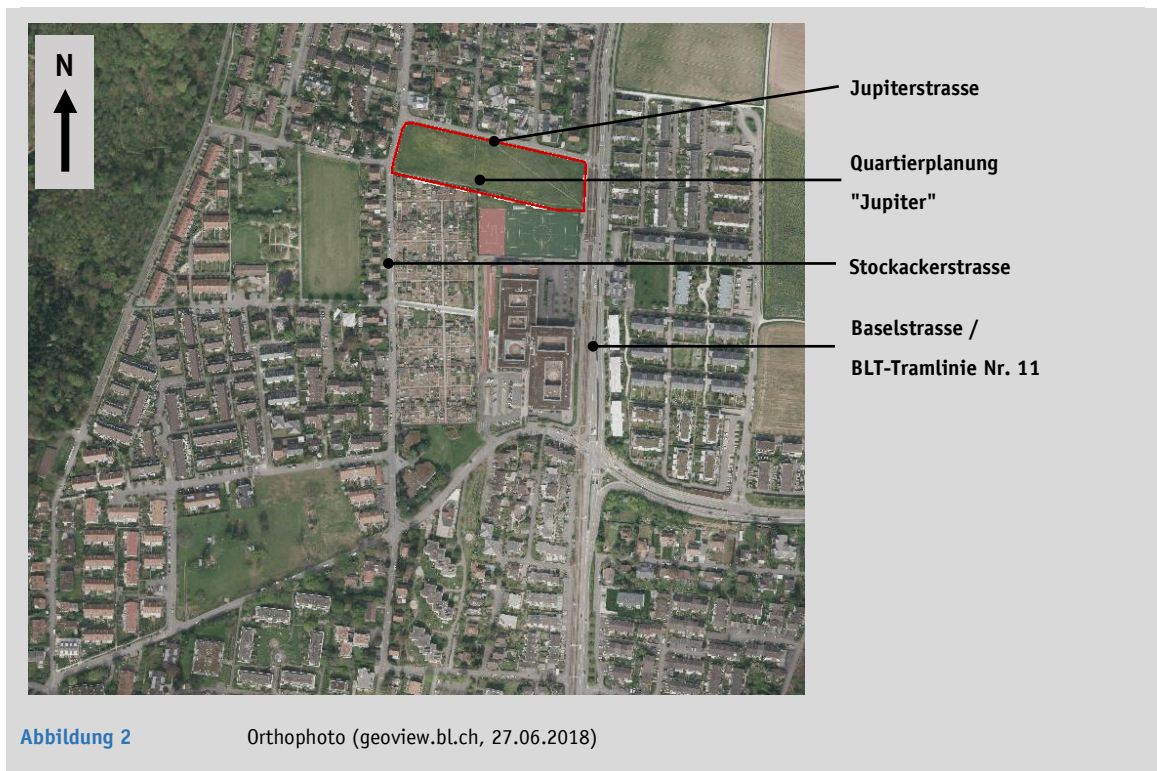


Abbildung 1 Bebauungs- und Aussenraumkonzept vom 25.06.2018
(Rosenmund + Rieder Architekten, Liestal + Guido Bosshard Landschaftsarchitekt, Oberdorf)

1.2 Ausgangslage

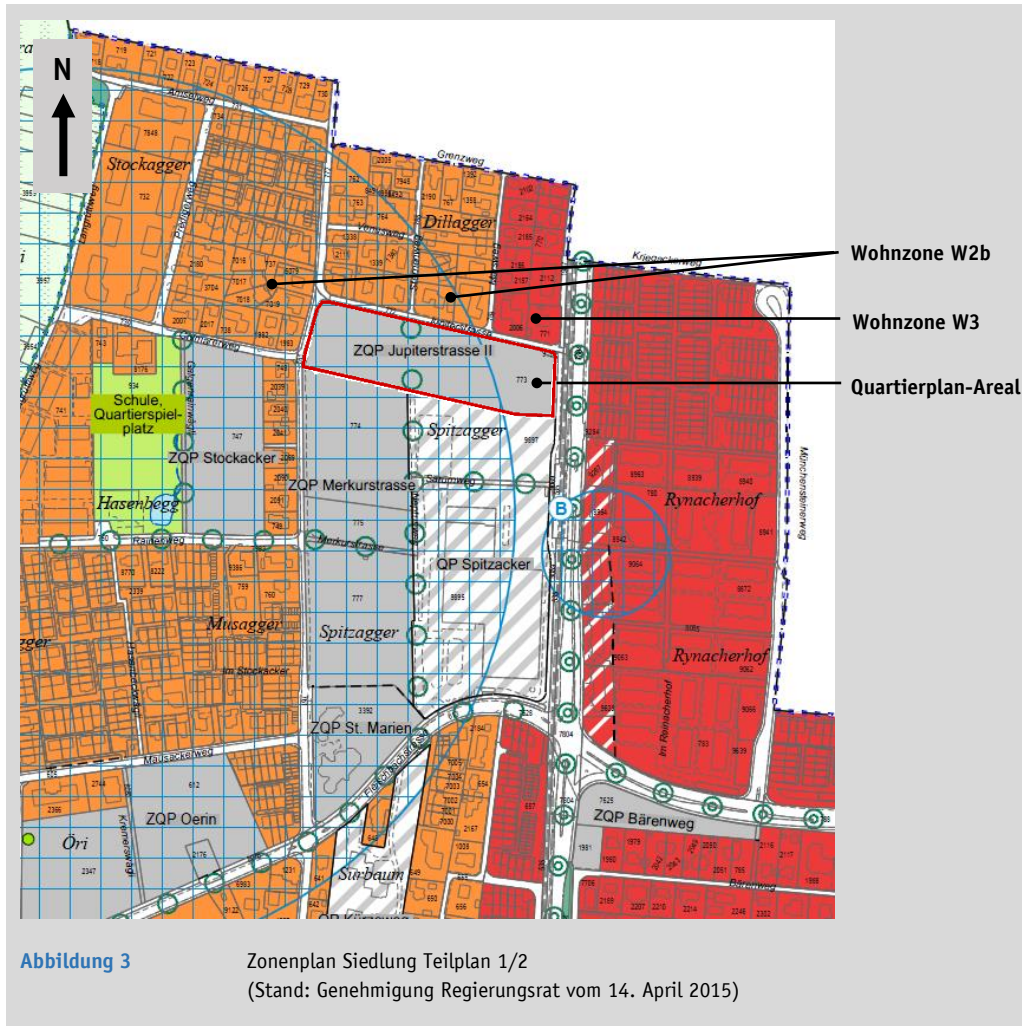
1.2.1 Lage des Quartierplan-Areals

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 773 und 9163 in der Gemeinde Reinach, mit einer Fläche von insgesamt 10'834 m². Das Planungsareal liegt im Norden des Siedlungsgebietes von Reinach. Östlich wird das Areal von der Baselstrasse resp. der BLT-Tramlinie Nr. 11 abgegrenzt. Südlich befinden sich Sportfelder der Internationalen Schule Basel (ISB) sowie bestehende Schrebergärten. Weiter wird das Areal durch die Jupiterstrasse wie auch durch die Stockackerstrasse umschlossen. Das Areal liegt in einem topografisch ebenen Gebiet, welches sich im Zentrum von Reinach-Nord befindet, nahe dem Verkehrsanschluss der Hochleistungsstrasse H18 (vgl. [ABBILDUNG 2](#)).



1.2.2 Zonenvorschriften Siedlung

Die neue Nutzungsplanung Siedlung wurde in den vergangenen Jahren auf der Basis des kommunalen Richtplans entwickelt und am 14. April 2015 vom Regierungsrat genehmigt. Die neuen Zonenvorschriften Siedlung weisen das Areal neu einer Zone mit Quartierplanpflicht (ZQP) mit der Bezeichnung "Jupiterstrasse II" zu. Die umgebenen Zonen können der [ABBILDUNG 3](#) entnommen werden.



1.2.3 Vorgängerplanung Quartierplan "Jupiterstrasse II"

2012 – 2017 lief auf demselben Areal der Planungsprozess zur Quartierplanung "Jupiterstrasse II". Die Quartierplanvorschriften sahen fünf 3-4-geschossige und zwei 8-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie ein einstöckiges Gebäude für eine öffentliche Nutzung vor. Gegen den Einwohnerratsbeschluss wurde das Referendum ergriffen. Einerseits ging es dem Referendatskomitee um die Siedlungsentwicklung Reinachs im Allgemeinen (6 Quartierplanungen in Reinach Nord) und den daraus resultierenden Mehrverkehr, andererseits um die Gebäudehöhen der Quartierplanung "Jupiterstrasse II". An der folgenden Urnenabstimmung lehnte die Stimmbevölkerung Reinachs die Quartierplanung "Jupiterstrasse II" am 21. Mai 2017 knapp ab.

1.2.4 Absichten der Gemeinde für die Quartierplanung "Jupiter"

Mit dem kommunalen Richtplan von 2005 hat sich die Gemeinde Reinach das Ziel gesetzt, die Einwohnerzahl mindestens zu halten. Dafür ist aber ein zusätzliches und zeitgemässes Wohnungsangebot notwendig, denn pro Person wird schweizweit immer mehr Wohnfläche beansprucht. Damit die Landschaft nicht immer weiter zersiedelt wird, sollen die noch vorhandenen Baulandreserven im bereits bestehenden Siedlungsgebiet möglichst gut genutzt werden. Daher wurden im neuen Zonenplan Siedlung (2015) verschiedene geeignete Flächen als „Zonen mit Quartierplanpflicht“ ausgewiesen. Dank dem Quartierplanverfahren können Quartiere dichter als mit der Regelbauweise bebaut werden, so dass auf der gleichen Fläche mehr Leute Wohnraum finden. Dabei müssen solche Quartierplanungen vielen Qualitätsstandards gerecht werden, u.a. betreffend Gestaltung, Aussenraum, Parkierung oder Energiestandard.

Beim Areal der Quartierplanung "Jupiter" handelt es sich um eine dieser Zonen mit Quartierplanpflicht. Das Areal liegt an gut erschlossener Lage und ist daher der richtige Ort für die von der Gemeinde angestrebte Verdichtung nach innen. Die im Zonenreglement Siedlung festgeschriebenen Randbedingungen an die Zone mit Quartierplanpflicht "Jupiterstrasse II" behalten auch nach der Ablehnung der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" an der Urne ihre Gültigkeit. Unter § 28 Abs. 3 lit. k des Zonenreglements sind folgende Randbedingungen aufgelistet:

- a. Art der Nutzung: Wohnen
- b. Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität
- c. Übergang / Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht "Merkurstrasse"
- d. Fortsetzung der Baumreihe entlang Neptunweg

Sowohl der kommunale Richtplan als auch die Zonenvorschriften Siedlung wurden von der Gemeinde Reinach entwickelt und vom Einwohnerrat beschlossen. Damit steht der Souverän der Gemeinde hinter der festgelegten Siedlungsstrategie. Die Gemeinde ist bei ihrer weiteren Planungstätigkeit an diese Beschlüsse gebunden. Bei der Umsetzung der "massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität" besteht Spielraum. Die Gemeinde verfolgt die Absicht, die Verdichtung nach innen quartierverträglich, unter Einbezug der betroffenen Quartierbevölkerung zu entwickeln.

1.3 Ziele und Vorgehen

1.3.1 Ziele für die Quartierplanung "Jupiter"

Auf dem Quartierplan-Areal "Jupiter" soll eine qualitativ hochwertige Wohnüberbauung mit ca. 97 Wohneinheiten entstehen.

Konkret werden im Quartierplan-Reglement folgende Ziele für das Areal festgeschrieben (§ 1 Abs. 2 QPR):

- a) Ermöglichung von neuem, zeitgemäsem Wohnraum.
- b) Ausbildung einer Überbauung mit einer gegenüber dem Umfeld massvoll erhöhten Ausnützung und einer quartiergerechten Bautenkörnung.
- c) Freiraumgestaltung mit hoher erholungs- und ökologischer Qualität und integrierter öffentlicher Wegverbindung (Verlängerung Neptunweg).
- d) Erstellen zweier öffentlicher Quartierplätze.
- e) Berücksichtigung der Umwelteinflüsse sowie der planungsrechtlichen Randbedingungen des kommunalen Richtplans und der Zonenvorschriften Siedlung.
- f) Sicherstellung einer energieeffizienten Bauweise.
- g) Ermöglichung einer etappierten Realisierung.
- h) Soziale und bauliche Vervollständigung des Quartiers, Beitrag zur Prägung des Quartiercharakters und Sicherstellung eines differenzierten Wohnungsmixes.

1.3.2 Neustart der Quartierplanung "Jupiter" mit einem partizipativen Verfahren

Die Quartierplanung "Jupiter" wurde auf Basis eines partizipativen Verfahrens neu gestartet. Im Rahmen verschiedener Werkstattgespräche trafen sich Vertretungen von Gemeinde, Investor, Planer, Referendumskomitee sowie Quartierverein Reinach Nord und Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach. Dabei wurden die Bedürfnisse seitens der Quartierbevölkerung erhoben, der Handlungsspielraum ausgelotet, Lösungsmöglichkeiten aufgezeigt und schliesslich im Einvernehmen mit allen Parteien eine neue Entwicklungsstrategie für das Areal begründet.

Dabei war man sich einig, dass die in der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" gewählte städtebauliche und aussenräumliche Konzeption grundsätzlich eine gute Basis für die Weiterentwicklung der Planung darstellt. Auf dieser Basis arbeiteten die Planer verschiedene Bebauungsvarianten aus, welche am runden Tisch mit allen Beteiligten diskutiert wurden. Auf allseits grosse Akzeptanz stiess dabei die Variante mit 3-4-geschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Jupiter- und Stockackerstrasse und 4-5-geschossigen Mehrfamilienhäusern südlich davon, in Richtung Schrebergärten. Durch die Setzung der Baukörper, ihre Höhenstaffelung und das vielfältige Aussenraumkonzept fügt sich die Quartierplan-Überbauung "Jupiter" gut ins bestehende Quartier ein. Durch die neue Fusswegverbindung und den öffentlichen Plätzen entsteht zudem ein Mehrwert für das Quartier.



Abbildung 4

Modell Quartierplanung "Jupiter"

2 Bebauungs- und Aussenraumkonzept

2.1 Bebauung

2.1.1 Bebauungskonzept

Der Quartierplan "Jupiter" liegt im Norden Reinachs und innerhalb des Siedlungsbandes, welches sich von Basel bis zur Landwirtschaftszone südlich von Reinach erstreckt. Die grosse Ebene zwischen dem Zentrum Reinachs und der Jupiterstrasse hat sich während der letzten 50 Jahre als vielfältige Mischung von Einfamilien-, Reihen-, Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern entwickelt.

In der W2b-Zone nördlich und westlich des Quartierplans Jupiterstrasse entstehen nach und nach zwischen den feinkörnigen Einfamilienhäusern aus den 40-er und 50-er Jahren grösserkörnige Mehrfamilienhäuser. Auf der Südseite des Quartierplans liegen einerseits grosszügige Sportfelder der Internationalen Schule Basel und andererseits vorläufig noch Schrebergärten. Später soll auch hier nach Quartierplan gebaut werden.

Entlang der Jupiterstrasse nehmen feingliedrige, 3-4-geschossige Baukörper mit nach Süden gerichtetem Attikageschoss die Körnung der bestehenden W2b-Zone auf und leiten zu den höheren 4-5-geschossigen Bauten im Süden über.



Abbildung 5

Bebauungskonzept Rosenmund+Rieder Architekten (Stand: 25.06.2018)

2.1.2 Wohnungsmix

Die Überbauung umfasst ca. 97 Wohneinheiten (WE). Der Wohnungsmix sieht in etwa wie folgt aus:

- 2 × Studio mit 2% Anteil am WE-Total
 - 22 × 2.5 Zimmer-Wohnungen mit 23% Anteil am WE-Total
 - 51 × 3.5 Zimmer-Wohnungen mit 52% Anteil am WE-Total
 - 22 × 4.5 Zimmer-Wohnungen mit 23% Anteil am WE-Total
-
- 97 Wohneinheiten (WE) = 100%

2.2 Aussenraum

2.2.1 Konzeption

Die Durchlässigkeit und Durchgrünung der bestehenden Quartiere setzt sich im neuen Quartierplan fort. Die Baukörper sind abwechselnd zur Jupiterstrasse und zur südlichen Grenze angeordnet. Im Rhythmus der dadurch entstehenden Freiräume fliesst Licht in die Jupiterstrasse und für die bestehenden Bauten nördlich der Jupiterstrasse öffnen sich diagonal Ausblicke. Der grüne Charakter des Quartiers wird unterstützt durch einen attraktiven, grün gestalteten Aussenraum, welcher den Quartierauftritt bildet. Dieser ersetzt die bisher im "Jupiterstrasse II" vorgesehene 1-geschossige Baute. Ein mäandrierender Weg in Ost-Westrichtung verbindet die verschiedenen materialisierten und begrüneten Freiräume. Sie stehen allen Bewohnern der Siedlung zur Verfügung und sind Treffpunkte für verschiedene Aktivitäten. In Nord-Südrichtung verbindet ein neuer öffentlicher Fussweg den Neptunweg mit dem Sternenweg. In Ergänzung zum abgelehnten Quartierplan "Jupiterstrasse II" runden zwei öffentliche Plätze mit öffentlicher Infrastruktur wie Sitzbänken, Kunstinstallationen etc. das Angebot an öffentlichem Raum im Quartier ab.

2.2.2 Ausgestaltung

Plätze und grössere asphaltierte Flächen werden, besonders in Erinnerung an die letzten Jahre mit zunehmend heissen Tagen, rasch aufgeheizt und als unangenehm empfunden. Mehr Bäume auf grosszügig ausgebildeten Standorten sowie grössere Anteile offener, wasserdurchlässiger Hartflächen und ausreichende Grünflächen sind den kleinklimatischen Verhältnissen und der wohnlichen Atmosphäre förderlicher.

Grosskronige Bäume haben einen wichtigen Stellenwert im Aussenraumkonzept. Ihre Anordnung und die Verschiedenheit der Baumarten, geben jedem der sonst vergleichbaren Aussenräume einen eigenen charakteristischen Ausdruck. Damit mittel- und grosskronige, standortgerechte Bäume Platz finden, wurde die Einstellhalle mit entsprechenden Baumstandorten geplant. Klein- und mittelgrosse Bäume werden als

Baumhain (entlang Querungsweg) eingesetzt und strassenbegleitend verwendet. Jedes Haus ist von Grünflächen umgeben und mit Schnitthecken umgrenzt.

Die Überbauung wird markant durch die Nord-Süd-Achse des Fussgänger-/Radwegs durchquert. Durch die städtebauliche Setzung der Kuben wird der Weg durch zwei, die Seite wechselnde, anliegende Plätze gesäumt. Der vorgeschlagene Baumhain begleitet den Weg, beschattet die Plätze und stärkt die räumliche Verbindung dieses eher öffentlichen Bereichs. Ost-westlich verläuft in geschwungener Weise der überbauungs-interne Weg. Er verbindet die rhythmisch angeordneten Plätze und Höfe untereinander.

Asphalterte Flächen werden zurückhaltend verwendet, z.B. bei Trottoirs, Gebäudezugängen, Durchwegung. Angebundene Höfe und Freiflächen sind grundsätzlich mit chaussierten Oberflächen (wassergebundene Beläge) ausgestattet oder auch als Wiesen und Schotterrasen ausgebildet. Die privaten Aussenräume erhalten Vegetationsflächen (Gebrauchsraser, Wiesen, Staudenflächen) und sind durch Schnitthecken abgegrenzt.

3 Organisation und Bestandteile der Quartierplanung

3.1 Beteiligte

3.1.1 Allgemein

Landeigentümer	werner sutter architekt ag, Lutzertstrasse 33, 4132 MuttENZ <i>Karl Grünenfelder (Parz. 773)</i> Einwohnergemeinde Reinach (Parz. 9163)
Auftraggeber	werner sutter architekt ag, Lutzertstrasse 33, 4132 MuttENZ <i>Karl Grünenfelder</i>
Architekt	Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Gerberstrasse 5/2, 4410 Liestal <i>Sebastian Niemeier / Raoul Rosenmund</i>
Verkehrsplaner	Rudolf Keller & Partner, Neue Bahnhofstrasse 160, 4132 MuttENZ <i>Markus Stöcklin</i>
Lärmgutachten	Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Jennifer Vogel</i>
Raumplaner	Stierli + Ruggli, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli / Isabella Vögtli / Brigitte Bauer</i>
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.

3.1.2 Arbeitsgruppe partizipativer Prozess

Bauer Katrin	Gemeindeverwaltung Reinach, Leiterin Raumplanung, Umwelt und Kataster, verantwortlich für QP "Jupiter"	
Bosshard Guido	Landschaftsarchitekt	Sitzungen Nrn. 4+5
Leu Roger	Vertreter Quartierbevölkerung Mitglied Referendums-Comité	Sitzungen Nrn. 1 +3
Leuthardt Peter	Gemeindeverwaltung Reinach, Geschäftsleiter	
Grünenfelder Karl	Werner Suter Immobilien, Mitglied der Geschäftsleitung, Investor	
Isler Michèle	rihm kommunikation gmbh	Sitzungen Nrn. 2-5

Maag Irene	Vertreterin Quartierbevölkerung Mitglied Referendums-Comité	
Niemeier Sebastian	Rosenmund + Rieder Architekten verantwortlich für ersten QP Jupiterstrasse	Sitzungen Nrn. 2-5
Rihm Bertschmann Isabelle	Moderation, rihm kommunikation gmbh	
Schauer Ines	Verein für Natur und Vogelschutz Reinach	Sitzungen Nrn. 4+5
Rosenmund Raoul	Rosenmund + Rieder Architekten verantwortlich für ersten QP Jupiterstrasse	
Tschirschwitz Thomas	Quartiersverein Reinach Nord	Sitzungen Nrn. 2-5
Wackernagel Barbara	Quartiersverein Reinach Nord	Sitzungen Nrn. 2-5
Wehrli Nicole	Vertreterin Quartierbevölkerung Mitglied Referendums-Comité	

3.2 Planungsablauf

3.2.1 QP "Jupiterstrasse II"

Entwickeln des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes durch Architekten und Grundeigentümer in Koordination mit der Gemeinde	2012 – Mitte 2013
Kommunales Fachgremium für Stadtentwicklung: Beurteilung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes anlässlich mehrerer Sitzungen	2. Hälfte 2013
Verabschiedung Bebauungs-/Aussenraum- und Erschliessungskonzept durch Gemeinderat →Freigabe zur Auslösung QP-Verfahren	GRB vom 18.02.2014
Öffentliche Info-Veranstaltung mit Vorstellung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes	11. Juni 2014
Entwurf der QP-Instrumente inkl. Fachgutachten (Lärm, Verkehr)	Juli bis Sept. 2014
Freigabe durch Gemeinderat für kant. Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	10. März 2015
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	30. April bis 30. Mai 2015
Beschlussfassung Gemeinderat	05. April 2016
Beschlussfassung Einwohnerrat	21. November 2016
Referendumsfrist	24. November bis 27. Dezember 2016
Volksabstimmung – Ablehnung der Quartierplanung "Jupiterstrasse II"	21. Mai 2017

3.2.2 QP "Jupiter"

Überarbeitung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts 5 Arbeitsgruppensitzungen mit Vertretung Anwohnerschaft, Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach (teilweise), Gemeinde, Investor und Planern	Oktober 2017 – Juni 2018
Vorstellung des Bebauungs- und Aussenraumkonzepts im Fachgremium für Stadtentwicklung	13. März 2018
Entwurf der QP-Instrumente	Mai bis Juni 2018
Prüfung durch Technische Verwaltung Reinach	Juni bis August 2018
Bereinigung und Ergänzung der QP-Instrumente durch Raumplaner in Koordination mit Architekten/Grundeigentümer und Technischer Verwaltung	August 2018
Freigabe durch Gemeinderat für kant. Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung	11. September 2018
kantonale Vorprüfung	September bis November 2018
öffentliche Informationsveranstaltung	27. September 2018
Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	27. Sept. – 2. Nov. 2018
Beschlussfassung Gemeinderat	 ausstehend
Beschlussfassung Einwohnerrat	 ausstehend
Referendumsfrist	 ausstehend
Auflageverfahren	 ausstehend
Einreichung der Quartierplanung ins regierungsrätliche Genehmigungsverfahren	 ausstehend

3.3 Bestandteile der Quartierplanung

3.3.1 Öffentlich-rechtliche Planungsdokumente

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

3.3.2 Privat-rechtlicher Vertrag

- Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 RBG¹ (siehe [KAPITEL 7](#))

3.3.3 Orientierende Dokumente

- Verkehrsgutachten QP "Jupiterstrasse II" (Büro Rudolf Keller & Partner, Muttenz)
- Beurteilung der Aussenlärmbelastung (Strassenlärm Baselstrasse, Schienenlärm Tramlinie Nr. 11)
- Planungs- und Begleitbericht (Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG)²
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Quartierplanungen Reinach Nord. QP "Stockacker", QP "Jupiterstrasse II", QP "Oerin". Abklärungen Verkehr (Bericht der Gemeinde Reinach, Raumplanung)

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

² Art. 47 RPV: Die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht
§ 39 RBG: Quartierplan besteht aus Plänen, dem Reglement sowie einem Begleitbericht

4 Schwerpunkte der Quartierplanung

4.1 Art und Mass der baulichen Nutzung

4.1.1 Nutzungsart

Das Bebauungskonzept umfasst eine Wohnüberbauung. Insgesamt werden ca. 97 neue Wohneinheiten erstellt.

4.1.2 Nutzungsdefinition

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) pro Baubereich gemäss § 49 Abs. 2 und 3 RBV festgelegt. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden.

4.1.3 Nutzungsmass

Baubereich	BGF gem. Bebauungskonzept	Zulässige BGF gem. QP-Reglement (Richtmass)
Baubereich A1	1'882.6 m ²	ca. 1'900 m ²
Baubereich A2	1'882.6 m ²	ca. 1'900 m ²
Baubereich B1	1'228.3 m ²	ca. 1'250 m ²
Baubereich B2	1'307.3 m ²	ca. 1'320 m ²
Baubereich B3	1'307.3 m ²	ca. 1'320 m ²
Baubereich C1	1'892.4 m ²	ca. 1'905 m ²
Baubereich C2	1'492.0 m ²	ca. 1'505 m ²
Summe	10'992.5 m²	Max. 11'100 m²

Für die Quartierplanung "Jupiter" ergibt sich eine BGF von gesamthaft maximal 11'100 m². Die Grundfläche der Baulandparzellen Nrn. 773 und 9163 umfassen 10'834 m². Daraus ergibt sich eine Ausnützung von 102.5 %. Gegenüber der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" wurde die BGF um 100 m² reduziert und die Ausnützung um ca. 1% gesenkt.

Zudem können eingeschossige Nebenbauten im Gesamtumfang von 300 m² Grundfläche erstellt werden (vgl. § 4 Abs. 5 QPR). Geplant sind für jedes Gebäude Velounterstände von je 12 m² (insgesamt 84 m²), Gerätehäuschen für die Gartenwohnungen von je 6 m² (insgesamt 126 m²) sowie allfällige gedeckte Sitzplätze, Pavillon etc.

4.1.4 Vergleich zum Grundnutzungsmass gemäss Zonenplan Siedlung 2015

Abgeleitet aus der nördlichen W3-Zone (ca. 1/3) und der nördlichen und westlichen W2b-Zone (ca. 2/3) ergäbe sich aus der Normalzonenordnung ein gewichtetes Mittel der Ausnützungsziffer AZ von ca. 76%. Gestützt auf § 10 des Zonenreglements Siedlung kann ein Nutzungsbonus für Energieeffizienz von 8 %

(relativ) beantragt werden für die Bauweise nach MINERGIE-P wie sie im vorliegenden Quartierplan festgeschrieben wird. Dies ergibt somit ein gewichtetes Nutzungsmass (AZ) von ca. 82 %. Vergleicht man das Nutzungsmass der Normalzonenordnung inkl. Energieeffizienzbonus mit dem Nutzungsmass der Quartierplanung "Jupiter" so ergibt sich eine Nutzungserhöhung im Sondernutzungsplanungsverfahren von ca. 20 %.

4.2 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

4.2.1 Baubereiche

Es sind 7 Baubereiche für Hauptbauten ausgeschieden worden, in welchen Wohnnutzung gemäss § 3 Abs. 1 QPR definiert werden. Die Baubereiche sind so platziert und entsprechend vermasst, dass keine Nahaufrechte gegenüber den südlichen Bauzonenparzellen notwendig werden, d.h. die gesetzlichen Grenzabstände sind entsprechend allseitig eingehalten. Die unterschiedliche Geschossigkeit innerhalb der einzelnen Baubereiche wird durch eine blaue gestrichelte Linie definiert und angezeigt. Ein Geschossversatz kann max. 1 Meter von dieser Linie abweichen.

4.2.2 Messweise der Gebäudehöhe

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten pro Baubereich erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer in den Schnitten). Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) der rohen Decke für die geplanten Neubauten mit Flachdach (vgl. § 5 Abs. 6 QPR). Die maximale Geschossigkeit ist in den Baubereichen eingeschrieben (Situation) und in den Schnitten visualisiert.

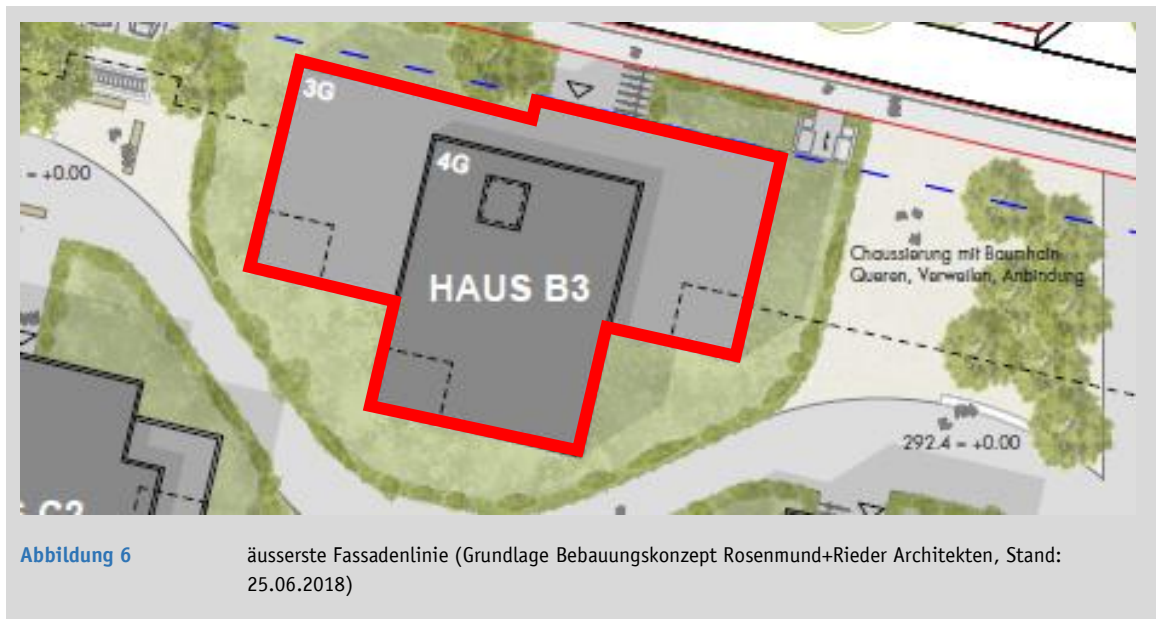
Mit der Ausnahme für Absturzsicherungen und technische Bauteile (Oberlichter, Liftüberfahrten, Lüftungsbauwerke sowie Wärmeerzeugungskomponenten u. Ä., vgl. § 5 Abs. 6 lit. c sowie § 5 Abs. 8 QPR) darf die im Quartierplan definierte maximale Gebäudehöhe pro Baubereich nicht überschritten werden.

4.2.3 Unterirdische Bauten

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) im orientierenden Teil definiert, weil es nicht von öffentlichem Belang ist, wie das Untergeschoss organisiert wird. Abweichungen gem. § 5 Abs. 5 QPR sind somit möglich. Einzuhalten bleiben übergeordnete gesetzliche Vorgaben, insbesondere § 66 RBV. Dort wird festgehalten, dass unterirdische Bauten und Bauteile Baulinien und gesetzliche Abstände zu Strassen hin maximal um 1.5 m überschreiten bzw. unterschreiten dürfen. Für weitergehende Überschreitungen bis zur Eigentumsgrenze muss die Strasseneigentümerin resp. der Strasseneigentümer zustimmen.

4.2.4 Technische Bauteile auf dem Dach

Gemäss § 5 Abs. 8 QPR sind technische Bauteile auf dem Dach so auszubilden, dass sie aus der Umgebung betrachtet nicht störend in Erscheinung treten. Sie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe von der äussersten Fassadenlinie aller Gebäudeteile zurückzusetzen.



4.2.5 Städtebauliche und landschaftliche Einpassung

Die architektonische Detailgestaltung der Bauten wurde in den Quartierplan-Vorschriften bewusst nicht definiert, weil dies nicht Aufgabe des öffentlich-rechtlichen Planungsinstrumentes ist. Mit § 5 Abs. 10 QPR soll jedoch sichergestellt werden, dass die einheitliche, städtebauliche und ästhetische Gesamtwirkung der Überbauung auf Stufe Baugesuch entsprechend nachgewiesen wird.

4.3 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes

4.3.1 Allgemeines

Im Reglement sind zur Konkretisierung des Aussenraums verschiedene Anforderungen zur Nutzung sowie zur Gestaltung bzw. zur Bepflanzung definiert worden. Damit soll eine qualitative Gestaltung des Aussenraums auf Stufe der Quartierplanung sichergestellt werden. Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraums ist im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt.

4.3.2 Bereiche im Aussenraum

Der Aussenraum gliedert sich in folgende 3 Bereiche: Bereich für Frei- und Grünflächen Wohnumfeld, Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen und Bereich für öffentliche Plätze. Der Bereich für quartierplaninterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen wird durch die Bereiche für Quartierplätze und Grünflächen sowie den Bereich für einen grünen Quartierauftritt überlagert (vgl. [ANHANG 1](#)).

Der Bereich für Wohnumfeld bildet den direkten Aussenraum zu den jeweiligen Hauptbauten. Die Gestaltung und Nutzung können individuell von den Bewohnern vorgenommen werden. Um die Privatsphäre der Bewohner zu schützen, werden die Bereiche durch Strauch-, Hecken- und Staudenbepflanzungen abgegrenzt.

Der Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen dient als Begegnungsort für die gesamte Bewohnerschaft der Quartierplanüberbauung und ist frei zugänglich zu halten. Die Erschliessungsanlagen sind integrierender Bestandteil und dienen zudem auch der Gebäudeerschliessung. Der gesamte Aussenraum soll, ausgenommen von Ausnahmefahrten, vom motorisierten Verkehr freigehalten werden.

Die Bereiche für Quartierplätze und Grünflächen definieren diejenigen Flächen innerhalb des Bereichs für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen welche als Plätze ausgestaltet werden sollen. Sie dienen als Spiel- /Aufenthaltsraum sowie als Begegnungsort für die gesamte Bewohnerschaft innerhalb des Quartierplan-Areals. In diesen Bereich sind entsprechende Ausseninfrastruktur-Einrichtungen wie Spiel- und Verweilflächen, Spielgeräte, Brunnen, Sitzgelegenheiten zulässig und entsprechend zu realisieren. Zusätzlich können Nebenbauten gemäss dem im Reglement definierten Umfang realisiert werden. Von der Gestaltung her sind Grünanlagen (z.B. Spielwiese, Rabatten, Bäume) wie auch chaussierte Flächen (z.B. Spielplatz, Quartierplatz) möglich. Ein solcher Mix ist sinnvoll, da Grünanlagen wie Rasenflächen bei anhaltendem Regen nicht genutzt werden können und chaussierte Flächen allwettertauglich sind. Chaussierte Flächen bestehen z.B. aus einem Sand-Kies-Gemisch oder Mergel mit oder ohne Bindemittel.

Der grüne Charakter des Quartiers wird mit dem Bereich für einen grünen Quartierauftritt akzentuiert. Ein markanter Baum markiert den Eingang des Quartiers. Die entstehende Grünanlage soll attraktiv gestaltet werden und sowohl ökologische als auch Aufenthaltsqualitäten umfassen.

Die Bereiche für öffentliche Plätze dienen der Bewohnerschaft innerhalb des QP-Perimeters und der Bewohnerschaft des umliegenden Quartiers als Aufenthalts- und Begegnungsort. Sie sind öffentlich zugänglich zu halten und attraktiv zu gestalten. Im Rahmen der Arbeitsgruppensitzungen im Quartier wurde der Wunsch geäussert, auf dem Platz Kunst zu installieren.

4.3.3 Umgebungsplan

Für die definitive Anlage fordert der Gemeinderat als zuständige Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren einen Umgebungsplan für den ganzen QP-Perimeter.

Mit einem Umgebungsplan wird die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen, im Rahmen der in der Quartierplanung definierten, qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft und nachgewiesen. Zudem wird über den Umgebungsplan die bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen von der Gemeinde geprüft und gestützt auf die Baubewilligung durchgesetzt.

Es wird vertraglich geregelt, dass der Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach vor Eingabe des Umgebungsplans angehört wird.

4.3.4 Terrainmodellierung

Gemäss § 6 Abs. 3 QPR muss über den Untergeschossen / Autoeinstellhallen eine minimale Überdeckung von 0.5 m, bei Baumstandorten eine bepflanzbare Überdeckung von ca. 1.0 m gewährleistet sein. Die Bestimmung garantiert, dass im gesamten Aussenraum eine vielfältige Bepflanzung realisiert werden kann.

Die Fläche der Einstellhalle ist abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung und wird daher grösstenteils unter den Plätzen erstellt. Für die Platzgestaltung und für eine Grünanlage mit Rasen, Stauden und Büschen ist eine Substratdicke von 0.5 m ausreichend. Die strukturgebenden Bäume sind mehrheitlich ausserhalb der Tiefgarage vorgesehen, wo dies nicht möglich ist, muss eine Substratdicke von 1.0 m gewährleistet werden.

4.4 Erschliessung und Parkierung

(vgl. [KAPITEL 5.3](#) und das Verkehrsgutachten QP "Jupiterstrasse II")

4.4.1 Motorisierter Individualverkehr

Zufahrtsmöglichkeiten

Die Erschliessung des Planungsgebietes für den motorisierten Individualverkehr erfolgt in erster Linie über die Jupiterstrasse. Die Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Auto-Einstellhalle ist im Gebäude des Baubereiches für Hauptbauten B1 integriert. So tritt die Ein- und Ausfahrt von aussen wenig in Erscheinung.

Parkierung

Die Ermittlung des notwendigen Grundbedarfs für Auto- und Velo-Abstellplätze erfolgt nach den kantonalen gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien. Dabei gilt jedoch der Wert von 1.3 PP (Stamm + Besucher) pro Wohnung als Maximalwert. Davon werden maximal 8 Parkplätze oberirdisch angeordnet. Diese dienen ausschliesslich als Besucherparkplätze (Kurzparkierung, Umschlag, etc.). In der unterirdischen Auto-Einstellhalle sind ca. 119 Abstellplätze geplant, davon ca. 22 Besucherparkplätze. Im QP-Areal sind zudem zwei dezentrale, direkte Abgänge vom Aussenraum zur unterirdischen Auto-Einstellhalle vorgesehen (vgl. [ANHANG 2](#)). Alle Quartierplangebäude sind zudem unterirdisch direkt an die Auto-Einstellhalle angeschlossen.

4.4.2 Fussgänger und öV-Benutzer

Fussgängern stehen die öffentlichen Gehbereiche sowie der gesamte Bereich für quartierinterne Freiflächen inkl. Erschliessungsanlagen zur Verfügung. Zusätzlich wird im Rahmen der Quartierplan-Realisierung eine öffentliche Fussgängerverbindung erstellt, die eine Verbindung zwischen dem Sternenweg und dem Neptunweg sicherstellt. Diese Verbindung schliesst eine wichtige Lücke im Langsamverkehrsnetz der Gemeinde Reinach. Zudem ist diese Verbindung Bestandteil des Strassennetzplanes (Genehmigung Regierungsrat vom 14. April 2015) und ist somit in der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die Benutzer des öffentlichen Verkehrs müssen ca. 250 m zu Fuss gehen, bis sie die Tramhaltestelle "Reinacherhof" (Tramlinie Nrn. 11 und E11³) erreichen.

³ Tramlinie 11: Fahrtrichtungen Aesch und St. Louis Grenze
Tramlinie E11: Fahrtrichtungen Reinach Süd und Theater (verkehrt nur zeitweise)



Abbildung 7

öV-Haltestellen / Quelle Geoview BL, 08.01.2019 (Tramhaltestelle "Reinacherhof" der BLT-Linie Nr. 11)

4.4.3 Velofahrer

Für Velofahrer werden genügend Abstellplätze im Rahmen der Quartierplanung errichtet. Gemäss der Berechnung von der Firma Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal werden ca. 244 Veloabstellplätze realisiert. Davon werden ca. 50 oberirdisch in den dafür vorgesehenen Bereichen angeordnet. Die kantonale Radroute (gem. kantonalen Richtplan) verläuft auf einer parallel geführten Strasse (Parzelle Nr. 9069) zur Baselstrasse. Somit bietet die Quartierplanung eine optimale Anbindung an das übergeordnete Radroutennetz.

4.4.4 Bau- und Strassenlinien in Abstimmung der laufenden BSP-Gesamtrevision

Gegenwärtig läuft in der Gemeinde Reinach, insbesondere im Siedlungsraum, die Überarbeitung sämtlicher Bau- und Strassenlinien. Die entsprechenden Festlegungen sind bei der Gemeinde im Entwurf vorhanden. Die Bau- und Strassenlinien-Inhalte des QP "Jupiter" (Strassen-, Trottoir- und Baulinien) sind insbesondere in den Anschlussbereichen zu den Plänen der BSP-Gesamtrevision lagemässig abgestimmt worden.

4.5 Ver- und Entsorgung

4.5.1 Energetischer Ausbaustandard

In den Quartierplan-Vorschriften wird festgelegt, dass der energetische Ausbaustandard der Hauptbauten dem MINERGIE-P-Standard oder den Grenzwerten von MINERGIE-P entsprechen muss.

4.6 Schutzbestimmungen

4.6.1 Zuweisung Lärm-Empfindlichkeitsstufe

Mit den Quartierplan-Vorschriften ist auch die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV und § 12 USG BL festzulegen. Das Quartierplan-Areal ist gemäss den neuen Zonenvorschriften Teilplan 2/2 "Lärm-Empfindlichkeitsstufen, Gefahrenzonen" (Genehmigung Regierungsrat vom 14. April 2014) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen. Die wird in § 9 Abs. 1 QPR entsprechend festgeschrieben.

4.6.2 Massgebender Grenzwert

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

- a. LES II; IGW, tagsüber: 60 dB
- b. LES II; IGW, nachts: 50 dB

4.6.3 Einhaltung der Grenzwerte und Massnahmen

In einer Aussenlärmrechnung (vgl. Beilage "Beurteilung der Aussenlärmbelastung", Stand: 10.09.2014) wurde die auf die in der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" einwirkende Lärmbelastung errechnet. Es zeigte sich, dass die Lärmbelastung am Tag durch Strassenverkehr (Baselstrasse) an den meisten Empfangspunkten die Immissionsgrenzwerte an den strassenzugewandten Fassaden der Hauptbaute A1 um rund 2dB überschritten wird. Nachts weist das Gebäude A1 an der strassenzugewandten Seite Grenzwertüberschreitungen zwischen 3 bis 5 dB auf. Die Immissionsgrenzwerte für die ES II werden für den Schienenverkehr sowohl nachts als auch tagsüber eingehalten.

Als Reaktion auf die Überschreitung ist vorgesehen, dass die lärmempfindlichen Räume möglichst auf der strassenabgewandten Seite werden. Zudem kann mit Zwischenklimaräumen wie Loggien etc. auf die Lärmbelastung reagiert werden (Details vgl. Beilage "Beurteilung der Aussenlärmbelastung", Stand: 10.09.2014). Auf eine Neuberechnung des Aussenlärms für den QP "Jupiter" wurde in Absprache mit der Fachstelle Lärmschutz des Amts für Raumplanung verzichtet, da sich die äusseren Faktoren und die Positionierung der Bauten nicht wesentlich verändert haben (Mailverkehr mit Frau E. Althaus, Lärmschutzfachstelle, vom 09.05.2018).

5 Berücksichtigung der planerischen Randbedingungen

5.1 Planungsgrundsätze Bund und Kanton

5.1.1 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:

- a. Haushälterische Nutzung des Bodens;
- b. Zweckmässige Anordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten;
- c. Schonung der Landschaft bzw. Begrenzung des Siedlungsgebietes;
- d. Schonung der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung);
- e. Schaffung von Siedlungen mit viel Grünflächen und Bäumen.

5.1.2 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.

Bei der Quartierplanung handelt es sich weder um eine Umnutzung noch um eine Baugebietserweiterung. Ein Bedarfsnachweis gestützt auf Art. 15 RPG muss somit bei der vorliegenden Quartierplanung nicht vorgenommen werden.

5.1.3 Planungsgrundsätze gemäss kantonalem Richtplan

Das Planungsgebiet bzw. die Quartierplanung ist von folgenden Planungsgrundsätzen aus den Objektblättern des kantonalen Richtplans betroffen:

Planungsvorgaben:	Verweis:	Umsetzung in der Quartierplanung:
Siedlungsentwicklung nach innen (Optimierung der Nutzung).	S2.1-PG-b	Generell mittels Quartierplanung.
Verdichte Bauweise und Nachverdichtungen sollen insbesondere an mit ÖV erschlossenen Lagen quartier- und umweltverträglich (massgeschneidert) erfolgen.	S2.1-PG-c	Das Quartierplan-Areal befindet in Gehdistanz zu einer Tramhaltestelle (siehe KAPITEL 4.4). Mit der Quartierplanung wird gegenüber der umliegenden Bebauung eine verdichte Bauweise vorgenommen. Die Umweltverträglichkeit ist insofern gegeben, dass keine Umweltthemen durch eine bauliche Verdichtung an diesem Standort nachteilig beeinflusst werden.
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	Quartierplan-Areal ist keinen gravitativen Naturgefahren ausgesetzt (siehe KAPITEL 5.5.1).

Effizienter Einsatz von Energie.	VE2.1-PG-a	Quartierplan-Reglement § 8 Abs. 3: Festlegung MINERGIE-P-Standard oder einen gleichwertigen Standard.
----------------------------------	------------	---

5.2 Planungsvorgaben der Gemeinde

5.2.1 Städtebauliche Konzeption

Das Bebauungskonzept des QP "Jupiterstrasse II" wurde über mehrere Monate im Fachgremium für Stadtentwicklung besprochen und entsprechend weiterentwickelt. Am 29. Oktober 2014 erhielt das Quartierplannentwicklungsteam von der Technischen Verwaltung Reinach, Abteilung Städtebau, Bauten und Sport die schriftliche Bestätigung, dass das Bebauungskonzept nicht zusätzlich durch die Arealbaukommission begutachtet werden muss. Die Gemeinde Reinach erachtet es als schwierig und nicht zielführend, zwei Fachgremien dasselbe Projekt beurteilen zu lassen.

Das Fachgremium für Stadtentwicklung nahm am 13. März 2018 Stellung zum neuen Bebauungskonzept "QP Jupiter". Das Fachgremium hielt die Weiterentwicklung der Überbauung im Nachgang der Urnenabstimmung zum QP "Jupiterstrasse II" für folgerichtig. Es hiess die vorgeschlagene Bebauung mit den drei unterschiedlichen Gebäudetypen gut, gab aber die Empfehlung ab, die Aussenraumgestaltung zu konkretisieren. Die Planer setzten dies anschliessend umgehend um.

5.2.2 Projektspezifische Planungsvorgaben der Gemeinde für die Quartierplanung

Die Gemeinde legte für die Quartierplanung im Rahmen der Zonenvorschriften Siedlung die Planungsvorgaben fest:

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Haushälterische Nutzung des Bodens	Ausnützungsziffer von ca. 102 % im Vergleich zur angrenzenden Wohnzone W2b sowie W3, welche eine AZ von 70 % bzw. 87 % gem. den neuen Zonenvorschriften Siedlung aufweisen darf.
Steigerung der Wohn- und Aussenraumqualität	Mit der neuen Bebauung wird eine qualitativ sehr hoch stehende Aussenraumgestaltung konzipiert. Die Anordnung der Bebauung sichert einen qualitätsvollen Bezug zu den differenzierten Aussenraumkammern der einzelnen Baubereiche. Grosszügige multifunktionale Plätze zeichnen die Bebauung als familienfreundliche Aussenraumanlage aus.
Einpassung in die Nachbarschaft und in das Orts- und Landschaftsbild	Im Norden und Westen des QP-Areals befindet sich eine 2- resp. 3-geschossige Wohnzone. Innerhalb des QP-Areals entlang der Jupiterstrasse nehmen feingliedrige, dreigeschossige Baukörper mit nach Süden gerichtetem Attikageschoss die Körnung der bestehenden W2b-Zone auf und leiten zu den höheren Bauten im Süden über. Dort schliessen im Bereich der Schrebergärten viergeschossige Bauten mit Attika an. Die nach Süden zunehmende Dichte und Höhe der Bebauung, die gassenartig begrünten Wegverbindungen, die Grosszügigkeit der

Vorgaben für sämtliche Quartierplanungen (§ 26 Abs. 5 Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
gute Verkehrserschliessung für Strassen- und Langsamverkehr	verschiedenen begrünten Plätze und die neuen öffentlichen Plätze prägen die neue Siedlungsstruktur. Die neuen Trottoirs entlang der Quartierstrasse, der öffentliche Fussweg und die interne Durchwegung des Quartierplanes sind prägende Merkmale für den Langsamverkehr im Arealinnern. Die Anbindung des motorisierten Individualverkehrs auf direktem Wege von der Baselstrasse in die unterirdische Einstellhalle minimiert die Verkehrsbelastung auf der Jupiterstrasse. Das QP-Areal bleibt somit auch verkehrsfrei für den MIV.
Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Die Güteklassenkarte weist eine gute Erschliessung (Klasse B) des Areals auf.
optimierte Parkierungsanordnung	Die optimierte Parkierungsanordnung umfasst eine Begrenzung der Parkplatzzahl (ober- und unterirdisches Total: das gesetzliche Minimum wird im Falle der QP als Maximum definiert) und zudem eine Beschränkung auf maximal 8 oberirdische, dezentral angeordnete Parkplätze (ausschliesslich für Besuchende). So wird der Aussenraum von wenigen oberirdischen Parkplätzen beansprucht.
Minimierung der Lärmimmissionen	Vgl. KAPITEL 4.6
Energiekonzept (mit Zielen wie Minimierung des Energiebedarfs, rationelle Energienutzung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Optimierung der Gebäudehüllen etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass im Minergie-P-Standard oder gleichwertigem gebaut werden muss (vgl. § 8 Abs. 3 Quartierplanreglement). Der Energiebedarf soll mit einem hohen Anteil an erneuerbaren Energiequellen sichergestellt werden (vgl. § 8 Abs. 4 QPR).
zweckmässige Entsorgung (Wertstoffsammelstellen, Kompostierplätze etc.)	Die Quartierplanung schreibt vor, dass ein detailliertes Abfallkonzept vorgelegt werden muss (vgl. § 8 Abs. 2 QPR).
Realisierung und Sicherstellung naturnaher Flächen für den ökologischen Ausgleich	Die Dächer haben ökologischen Funktionen zu dienen (vgl. § 5 Abs. 7 QPR), dabei steht insbesondere eine extensive Begrünung im Vordergrund. Eine geplante Baumstruktur prägt das Aussenraumkonzept, zudem nehmen die Grün- und Freiflächen zusätzliche Funktionen des ökologischen Ausgleichs wahr.
zweckmässige Etappierung	Etappierungen sind möglich (vgl. § 10 Abs. 3 QPR).
Besondere Vorgaben für Quartierplanung "Jupiterstrasse II" (§ 28 Abs. 3 lit. k Zonenreglement Siedlung):	Umsetzung in der Quartierplanung:
Art der Nutzung: Wohnen	Die Quartierplanung wird für die Wohnnutzung konzipiert.
Massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen bei gleichzeitig hoher Siedlungs- und Wohnqualität	Die bauliche Nutzung erhöht sich ausgehend von der Grundnutzung (W2b, W3) mit AZ = 76 % bzw. 82 % in Berücksichtigung der vorgeschriebenen MINERGIE-P Bauweise auf AZ = 102 % im Quartierplan (= Nutzungserhöhung von ca. 20 %).
Übergang / Schnittstellen zu Zone mit Quartierplanpflicht "Merkurstrasse" sowie Gestaltung Neptunweg	Zu koordinierende Schnittstellen gegenüber der Quartierplanung "Merkurstrasse" sind Weiterführung des Trottoirs entlang Stockackerstrasse und Baumreihe entlang Neptunweg.

5.3 Verkehr

5.3.1 Verkehrsgutachten Büro Rudolf Keller und Partner AG

Bezüglich Lage der Einstellhallen-Ein- und Ausfahrt, des Parkplatzbedarfes, des Parkplatzangebotes, des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsverteilung mit Zusatzverkehr sowie der Auswirkung der Quartierplanung "Jupiter" auf den Tramübergang wird auf das Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüros Rudolf Keller und Partner AG, Muttenz verwiesen (Stand des Gutachtens: 20. Februar 2015). Dieses Gutachten wurde für die Quartierplanung "Jupiterstrasse II" erstellt. Die dem Gutachten zu Grunde liegenden Werte betreffend bestehendes Verkehrsaufkommen und Zusatzverkehr durch die Quartierplan-Überbauung "Jupiter" haben sich nicht verändert, daher behält das Gutachten auch für die Quartierplanung "Jupiter" seine Gültigkeit. Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde das Verkehrsgutachten mit den Auswirkungen auf den öffentlichen Verkehr ergänzt.

Die parallel zum Verkehrsgutachten von der Gemeinde in Auftrag gegebene Gesamtstudie "Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr" (Teil 1: gesamte Gemeinde und Teil 2: Reinach-Nord vom 21.10.2014 bzw. 31.10.2014) ist ebenfalls noch aktuell und kann für die Quartierplanung "Jupiter" verwendet werden. Im Rahmen dieser Studie wurde die Verkehrszunahme durch sämtliche Quartierpläne im Gebiet Reinach Nord berücksichtigt (QP "Jupiterstrasse", QP "Merkurstrasse", QP "Oerin", QP "Stockackerstrasse").

Die Studien haben ergeben:

- Knoten Jupiterstrasse / Baselstrasse: Die Verkehrsmenge ist heute mit weniger als 50 Fz/h im Querschnitt (Spitzenstunde) sehr gering. Problematisch sind hingegen die in den Spitzenzeiten (mit verdichteter Tramlinie E11) z.T. sehr langen Schrankenschliessungen (max. 5.5 Minuten beobachtet mit 5 Tramdurchfahrten). Dank der geringen Verkehrsmenge ist der Rückstau gering (max. 3 Fahrzeuge beobachtet). In der allermeisten Zeit stehen dort null Fahrzeuge. Diese Situation wird sich auch mit dem Zusatzverkehr nicht verändern. Die vortrittsbelasteten Fahrzeuge am Knoten Jupiterstrasse können auch künftig problemlos Ein- und Ausfahren (solange die Schranke nicht geschlossen ist) bzw. haben auch künftig z.T. längere Wartezeiten (wenn die Schranke geschlossen ist).
- Der Knoten Fleischbachstrasse / Baselstrasse weist sowohl in der Morgenspitzenstunde (MSP) als auch in der Abendspitzenstunde (ASP) eine hohe Verkehrsbelastung auf. Der Rückstau auf die Fleischbachstrasse liegt dabei in der Regel unter 10 Fahrzeugen, und die mittlere Wartezeit beträgt rund 50 s. In der MSP 08.00 – 08.15 Uhr ist allerdings der Rückstau und die Wartezeit infolge der ISB-Spitze deutlich grösser. Mit dem Zusatzverkehr infolge der verschiedenen Quartierpläne wird die mittlere Wartezeit an der Lichtsignalanlage (LSA) Fleischbachstrasse leicht ansteigen. Es wird jedoch immer noch (wie im heutigen Zustand) eine "ausreichende" Verkehrsqualitätsstufe (VQS = D) erreicht.

Für die konkrete Verkehrsproblemlösung im Bereich Baselstrasse fand am 8. September 2015 (vgl. Protokoll [ANHANG 3](#)) zwischen Gemeinde, Kanton und Verkehrsfachplanern eine Aussprache statt. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden:

- Die Einstellhallen-Ausfahrt QP "Jupiterstrasse II" befindet sich am richtigen Ort.
- Knoten Jupiterstrasse, Aufstellflächen: Die Gemeinde wird ein Vorprojekt mit ordentlichem Links- und Rechtsabbieger in Auftrag geben und das TBA über das Ergebnis dokumentieren.
- Schrankenschliesszeiten Übergang Jupiterstrasse: Die Gemeinde vereinbart einen Termin mit der BLT, um die Optimierung der Schrankenschliesszeiten zu prüfen.
- Knoten Fleischbachstrasse – LSA-Steuerung: Die Verkehrsplaner RK&P werden beauftragt mit dem TBA die Optimierung der LSA zu prüfen.

Mit den vorgesehenen Optimierungsmassnahmen soll die verkehrliche Funktionalität in Reinach-Nord in Beachtung des künftigen Mehrverkehrs der anstehenden Quartierplanungen gesamthaft sichergestellt werden.

5.3.2 Abklärungen Verkehr "Quartierplanungen Reinach Nord"

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungsverfahren zu den Quartierplanungen "Jupiterstrasse II", "Oerin" und "Stockacker" wurden diverse Forderungen bzgl. des Verkehrsaufkommens gestellt. Aus diesem Grund veranlasste die Gemeinde Reinach diverse zusätzliche Abklärungen, die sie in ihrem Bericht "Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiterstrasse II, QP Oerin. Abklärungen Verkehr" festhält. Dieser Bericht bildet eine Beilage der Einwohnerratsvorlagen zu den genannten Quartierplanungen.

Der Bericht hält fest, dass...

- a. ... der durch die Quartierplanungen induzierte Mehrverkehr in einem überschaubaren Rahmen für das Quartier bleibt: Ein Vergleich des Verkehrsvolumens der Quartierplanungen mit einer Bebauung in Regelbauweise (gemäss umliegenden Zonierungen, was allerdings nicht den rechtskräftigen Zonenvorschriften Siedlung entspricht) zeigt, dass die Regelbauweise 2/3 des Verkehrsvolumens der Quartierplanungen generieren würden.
- b. ... der durch Mitwirkende erhobene Vorwurf, das Gutachten der Rudolf Keller und Partner AG (RKP) vom Oktober 2014 sei nicht glaubwürdig, nicht haltbar ist: Ein durch die Gemeinde veranlassetes Zweitgutachten durch die Firma ewp AG (Ingenieur-, Planungs- und Vermessungsunternehmen aus Effretikon) beurteilt das erste Gutachten von RKP insgesamt methodisch zweckmässig, vollständig und stimmig.
- c. ... dem Anliegen von Mitwirkerschaft und Kanton (kantonale Vorprüfung) eines kantonsstrassenseitigen Kapazitätsausbaus des Knotens Baselstrasse / Jupiterstrasse entsprochen werden kann: Ein von der Gemeinde in Koordination mit dem Kanton (Tiefbauamt) in Auftrag gegebenes Vorprojekt zeigt, dass der geforderte Ausbau des Knotens im Sinne des Kantons und der Gemeinde sinnvoll möglich ist. Dieser Knotenausbau soll spätestens mit der Realisierung der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" realisiert werden.

- d. ... die Schrankenschliesszeiten am Knoten Jupiterstrasse / Baselstrasse optimiert werden können.
- e. ... die von Mitwirkenden geforderte zweispurige Ausfahrt der Jupiterstrasse in die Baselstrasse (Linksabbiegespur und Rechtsabbiegespur) mit dem Kanton geprüft und wegen kritischer Beurteilung der Sicherheitsaspekte wieder verworfen wurde. Hingegen lässt sich eine sogenannte "Kombispur" (überbreite Aufstellfläche) zu Lasten des Quartierplanareals "Jupiterstrasse II" relativ einfach verwirklichen. Diese Kombispur soll spätestens mit der Realisierung der Quartierplanung "Jupiterstrasse II" baulich umgesetzt werden.
- f. ... die Grünzeiten während den Spitzenbelastungszeiten (Schulbeginn der ISB) am Knoten Fleischbachstrasse / Sundgauerstrasse / Baselstrasse umgehend zu Gunsten des Astes Fleischbachstrasse leicht verlängert werden können.
- g. ... die im Rahmen der Mitwirkung aufgeworfene Idee, die unterirdischen Einstellhallen der drei Quartierplanungen "Stockacker", "Jupiterstrasse II" und "Merkurstrasse" direkt an die Baselstrasse anzubinden, aufgrund von technischen, rechtlichen und finanziellen Unwägbarkeiten – auf der Basis einer vom Gemeinderat in Auftrag gegebenen generellen Überprüfung der Machbarkeit - verworfen wird. Hingegen soll prioritär die Möglichkeit einer Verknüpfung der Einstellhallen der künftigen Quartierplanungen "Merkurstrasse" und "St. Marien" sowie allenfalls der Quartierplanung "Stockacker" mit einem direkten Anschluss an die Fleischbachstrasse geprüft werden.

Von den oben aufgelisteten Erkenntnissen betreffen die Quartierplanung "Jupiter" die Punkte a, b, c, d, e, und g.

Der Bericht kommt zum Fazit, dass das kommunale und kantonale Strassennetz im Raum Reinach Nord das durch die neuen Quartierplanungen induzierte Verkehrsaufkommen bewältigen kann. Die Leistungsfähigkeit der beiden Knoten Fleischbachstrasse und Jupiterstrasse bleibt durch die erwähnten Massnahmen erhalten.

Die in der kantonalen Vorprüfung geforderten Ergänzung der Studie auf übergeordnete Knoten sowie die genauere Untersuchung des Knotens Fleischbachstrasse / Sundgauerstrasse / Baselstrasse wird von der Gemeinde separat, in Koordination mit dem Tiefbauamt BL, angegangen.

5.4 Natur, Umwelt und Archäologie

5.4.1 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.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich wurden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- a. Zusammenhängende Grün- und Freiflächen;
- b. Gestaltung und Strukturierung bzw. Gliederung der Grün- und Freiflächen mit verschiedenen Bepflanzungselementen (Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen);
- c. Pflanzung von mindestens 30 Bäumen;
- d. Weiterführung der bestehenden Baumreihe entlang des Neptunweges;
- e. Bepflanzung mittels hauptsächlich einheimischer standortgerechter Arten;
- f. Schutz- und Pflegemassnahmen sichern den ökologischen Ausgleich langfristig;
- g. Versickerung von Meteorwasser;
- h. Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (z. B. extensive Begrünung, Nutzung von Sonnenenergie oder Ähnliches).

5.4.2 Umweltverträglichkeitsprüfung

Gestützt auf die eidgenössische Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (V-UVP) vom 19. Oktober 1988 unterliegen Anlagen, von welchen mit einer potentiell 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 bei weitem 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.

5.4.3 Bodenschutz (Altlasten)

Das Areal der Quartierplanung ist nicht im Kataster der belasteten Standorte ausgewiesen⁴.

5.4.4 Gewässerschutz

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung (d. h. auch bei Quartierplanungen) zu berücksichtigen. Zudem gelten die Uferbereiche entlang von Gewässern gemäss der Gesetzgebung von Bund und Kanton als schützenswert und es müssen entsprechende raumplanerische Massnahmen zu deren Schutz ergriffen werden. Zur Umsetzung sieht die kantonale Gesetzgebung die Uferschutzzone gemäss § 29 Abs. 2 lit. d RBG bzw. gemäss § 13 RBV vor.

⁴ Abfrage geoview.bl.ch am 25. August 2014

Im Quartierplan-Areal bzw. im Nahbereich sind keine Gewässer (offenfliegend oder eingedolt) vorhanden. Somit kann im Rahmen der Quartierplanung nichts für den Schutz des Gewässers getan werden. Es erübrigen sich entsprechende Planungsmassnahmen.

5.4.5 Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einer Grundwasserschutzzone. Jedoch ist es Teil des Gewässerschutzbereiches Au (unterirdisch). Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. durch die damit verbunden baulichen Absichten nicht beeinträchtigt, übergeordnetes Recht bleibt dabei vorbehalten⁵. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 284.10 m ü. M. Somit hat die Bebauung keinen Einfluss auf den Grundwasserschutz der Gemeinde⁶.

5.4.6 Entwässerung

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

5.4.7 Schattenwurf

Durch die abschliessende Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bzw. Baulinienabstände gegenüber den direkt angrenzenden Bauparzellen und Strassen wird entsprechend nachgewiesen, dass keine übermässige Beschattung bzw. Dauerbeschattung auf die umliegenden Gebäude entsteht.

5.4.8 Archäologie

Der Grossteil des Areals liegt innerhalb der bisher bestehenden archäologischen Schutzzone "Jungsteinzeitliche, bronzezeitliche und römische Siedlung und römisches Brandgräberfeld Langrüttliweg / Fleischbachstrasse", die Zonenvorschriften wurden in die Quartierplanung übernommen und so der Schutz sichergestellt.

5.5 Sicherheit

5.5.1 Naturgefahren (Überschwemmung, Rutschung und Steinschlag)

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

⁵ 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.

⁶ Mittlerer Grundwasserspiegel der Bohrung mit Bohrpunkt-ID 107, Kataster-Nr. 24.P.20 aus dem Jahr 1991 (Quelle: geoview.bl.ch, abgerufen am 4. Februar 2015)

Gemäss den Gefahrenkarten der Gemeinde Reinach ist das Planungsgebiet nicht von gravitativen Naturgefahren (Wasser, Steinschlag und Rutschung) betroffen. In der Quartierplanung müssen somit keine Anforderungen an den Schutz vor Naturgefahren definiert werden.

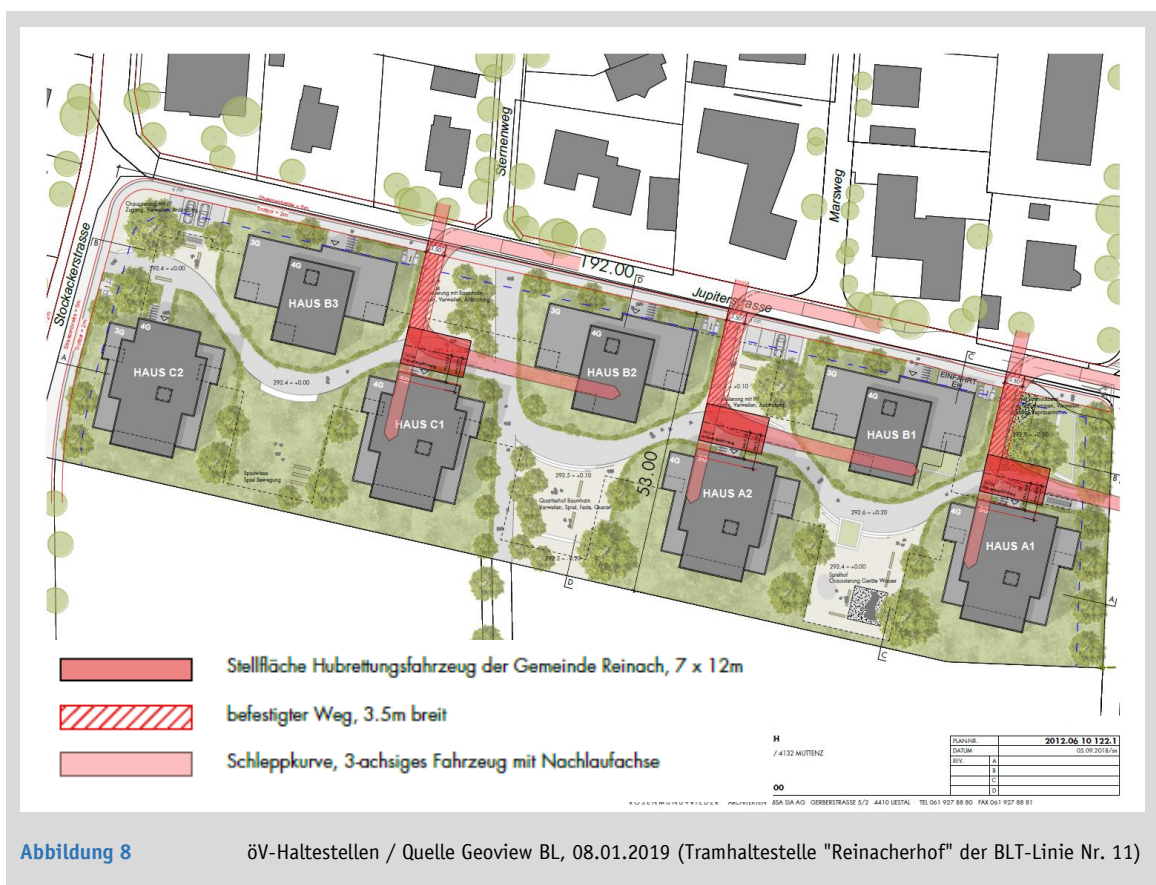
5.5.2 Störfall

Artikel 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.

Das Quartierplan-Areal ist von keinem Konsultationsbereich Raumplanung der Störfallvorsorge betroffen, demnach sind auf dem Quartierplan-Areal keine Massnahmen zur Störfallvorsorge zu treffen.

5.5.3 Feuerwehr

Die Noterschliessung des Quartierplan-Areals wurde am 24.08.2018 mit den Verantwortlichen der Gemeinde Reinach besprochen (Protokoll siehe Anhang 5)



5.6 Abstände

5.6.1 Abstände bzw. Baulinien gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

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. Auf das Quartierplan-Areal wirken Abstände und Baulinien entlang der öffentlichen Gemeindestrassen (Stockackerstrasse, Jupiterstrasse, Fussweg parallel zur Baselstrasse). Die Baulinien sind in Koordination mit der gegenwärtigen Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinien von Reinach erfolgt (Stand: 03.04.2018).

5.6.2 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen werden im Sinne von § 52 RBV ordentlich eingehalten.



Abbildung 9

Grenzabstandspolygone (Rosenmund + Rieder Architekten AG, 25.06.2018)

6 Auswirkungen der Quartierplanung "Jupiter"

6.1 Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

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

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Jupiter" 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 "Jupiter" werden die bisherigen Zonenvor- schriften Siedlung inkl. dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan, genehmigt am 14. April 2015, vollständig ausser Kraft gesetzt.

Die kommunale Strassennetzplanung vom 14. April 2015 wird durch die Quartierplanung umgesetzt. Dabei wurde der Fussweg, welcher die Verbindung zwischen dem Sternenweg und dem Neptunweg bildet, in die Planung entsprechend aufgenommen. So wird die Weiterführung in Richtung Reinach Dorf verbessert.

Weitere rechtskräftige kommunale oder kantonale Planungen werden durch diese Planungsmassnahme nicht tangiert.

6.2 Kostenfolgen zu Lasten der Gemeinde

Das Areal der Quartierplanung gilt gemäss der Erhebung "Stand der Erschliessung und Baureife 2012" als baureif und ist somit vollständig erschlossen. Das Areal ist jedoch noch nicht überbaut, da die Quartierpla- nung aus dem Jahre 1998 nicht realisiert wurde.

Die Anschlüsse an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur können an gewissen Stellen optimiert werden. Der Optimierungsbedarf und die damit verbundenen Kosten sind nicht ausschliesslich im direkten Zusam- menhang mit der Quartierplanung "Jupiter" zu sehen, sondern im Kontext der gesamten Quartier- und Verkehrsentwicklung (siehe Bericht "Quartierplanungen Reinach Nord. QP Stockacker, QP Jupiter, QP Oerin. Abklärungen Verkehr").

- a. Bezüglich Kosten, die auf die Gemeinde zukommen werden, ist aus heutiger Sicht insbesondere die Anpassung der Jupiter- sowie der Stockackerstrasse an das zu erstellende Trottoir zu erwähnen. Das Trottoir wird zu 100 % von den Grundeigentümern des Quartierplanareals erstellt bzw. finan- ziert (Strassenkorrektur Jupiterstrasse / Stockackerstrasse vgl. auch Kostenverteiler neues Stras- senreglement).
- b. Mit der Abtretung der Fläche für die öffentliche Nutzung entstehen der Gemeinde grundsätzlich keine Kosten (allenfalls Kostenanteil für Grundbuchmutation in Absprache mit Grundeigentümern der QP)

7 Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

7.1 Grundsätzliches

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen 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 in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt sind.

7.2 Regelungsbedarf für die Quartierplanung "Jupiter"

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene zwischen Eigentümer und der Gemeinde Reinach vorhanden (nicht abschliessend aufgeführt, bzw. nur nach Bedarf der Vertragspartner zu regeln):

- a. Geh- und Nutzungsrechte öffentliche Wege und Plätze
 - b. Erstellung und Unterhalt der öffentlichen Wege und Plätze
 - c. Durchleitungsrechte
 - d. Näherpflanzrecht gegenüber öffentlichen Strassen
 - e. Sammelstelle Abfall / Grünabfälle / Wertstoffe
 - f. Anpassung an Basisinfrastruktur der Gemeinde;
 - g. Telekommunikationsnetz
 - h. Infrastrukturbeitrag / Mehrwertabgabe
 - Landabtretung für Strassen und Trottoirs
 - Erstellung Trottoirausbau
 - i. Anhörung Natur- und Vogelschutzverein im Rahmen der Umgebungsplanung auf Stufe Baugesuchverfahren
- u.a.m.

8 Quartierplanverfahren

8.1 Partizipativer Prozess

An insgesamt fünf Arbeitsgruppensitzungen wurde das Bebauungs- und Aussenraumkonzept "Jupiter" mit Vertretungen des Referendatskomitees, des Quartiervereins Reinach Nord, des Vereins für Natur- und Vogelschutz Reinach gemeinsam mit der Gemeinde, Investor und Planern erarbeitet.

An der ersten Arbeitsgruppensitzung vom 26.10.2017 wurden seitens der Vertretung der Quartierbevölkerung folgende Ansprüche an die Quartierplan-Überbauung formuliert:

- a. Bebauung muss ins Quartier passen
- b. Ergänzendes Wohnangebot (keine Reiheneinfamilienhäuser)
- c. Bauhöhe soll ins Quartier passen, 8 Stockwerke führte zu Kritik
- d. Bebauung mit viel Grünanteil
- e. Möglichst wenig Mehrverkehr
- f. Wenig Lärm, kein Rückstau bei der Bahnschranke
- g. Besseres Fuss-/Veloangebot

An der zweiten Arbeitsgruppensitzung vom 13.12.2017 wurde seitens der Gemeinde und des Investors der Handlungsspielraum aufgezeigt und die Vor- und Nachteile der abgelehnten Quartierplan-Überbauung "Jupiterstrasse II" diskutiert. Folgende Hauptthemen bestanden

- a. Ausnützungsziffer
Eine Reduktion der im Bezug zur Lage moderaten Ausnützung ist aufgrund der Verpflichtung der Gemeinde zur inneren Verdichtung nicht möglich.
- b. Gebäudehöhe
Wenn die Höhe der Gebäude reduziert wird, nimmt der Fussabdruck der Gebäude zu und somit wird der Aussenraum kleiner.
- c. Öffentliche Nutzung
Der Standort der Kindertagesstätte an der Strasse überzeugt nicht. Eine Verschiebung ist möglich.
- d. Erschliessung
Die Lage der Ausfahrt der Tiefgarage ist aus Sicht Quartier kritisch. Die Planer sehen den Standort der Tiefgaragenausfahrt als richtig.

An der dritten Arbeitsgruppensitzung vom 07.02.2018 wurden verschiedenen Bebauungskonzept verglichen und diskutiert. Die Quartiervertretung sprach sich einstimmig für die Variante mit einer maximalen Geschossigkeit von 4 Vollgeschossen und einem Attikageschoss sowie einer Bebauungsziffer von 30% aus. Diese Variante wurde als Grundlage für den Quartierplan "Jupiter" verwendet.

An der vierten Arbeitsgruppensitzung vom 19.04.2018 stellte der Landschaftsarchitekt Guido Bosshard das Aussenraumkonzept vor. Zudem wurde über die Verwendung des Infrastrukturbeitrags diskutiert. Seitens des Quartiers kam die Anregung von Kunstinstitutionen und ökologischen Massnahmen. Diese Anregungen werden in der Planung weiterverfolgt.

An der fünften Arbeitsgruppensitzung vom 27.06.2018 wurde festgelegt, dass entlang der Verlängerung des Neptunwegs zwei öffentliche Plätze entstehen sollen. Es besteht die Absicht, dass auf diesen Plätzen eine künstlerische Intervention erfolgt. Dafür soll ein wettbewerbsähnliches Verfahren mit mehreren regional verankerten Teams durchgeführt werden. Das Kunstwerk soll im Alltag genutzt werden können und die Anforderungen der Umgebung berücksichtigen.

8.2 Kantonale Vorprüfung

Für die Quartierplanung "Jupiter" hat die kantonale Vorprüfung vom 13. September – 20. November 2018 stattgefunden. Der Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 20. November 2018 findet sich in [ANHANG 4](#). Eine Zusammenfassung des Vorprüfungsberichts sowie dessen Umsetzung in die Quartierplanung wird in der nachfolgenden Tabelle erläutert.

Zeichenerklärung:

- ✓ auf die Forderung eingetreten
- Forderung wird nicht berücksichtigt
- K Kenntnisnahme

1 Quartierplanreglement

§ 6 Abs. 2 lit. a Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraums		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Das Anhören eines Vereins als Bedingung für das Baubewilligungsverfahren kann öffentlich-rechtlich nicht eingefordert werden, da das RBG in § 87 die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen abschliessend regelt. → Möglichkeit einer vertraglichen Regelung	
Reaktion	Das Vorgehen wird vertraglich geregelt.	✓
Stellungnahme ARP (Hinweis)	Im Kommentar soll in Zusammenhang mit dem Umgebungsplan nicht von einer "definitiven" Festlegung, sondern von einer "konkreten" Abbildung gesprochen werden.	
	"definitive Festlegung" wird gestrichen	✓
§ 7 Erschliessung und Parkierung		
Stellungnahme ARP	Am 1.1.2019 tritt die angepasste RBV in Kraft, welche für die Parkplatzreduktion in Quartierplänen ein Mobilitätskonzept auf Quartierplanstufe verlangt.	
Reaktion	Die Reduktionsmöglichkeit der Parkplätze wird im Reglement gestrichen.	✓

2 Planungs- und Begleitbericht

5.3.7 Lärmschutz		
Stellungnahme ARP (Red. Korrektur)	Begriff "Belichtungsöffnung" durch "Belüftungsöffnung" ersetzen	
Reaktion	Die Ausführung wird gestrichen.	✓

6.7 Abklärungen Verkehr "Quartierplanung Reinach Nord"		
Stellungnahme ARP (zwingende Vorgabe)	Der Knoten Fleischbachstrasse / Sundgauerstrasse / Baselstrasse ist bereits heute stark ausgelastet, was sich in Zukunft verstärken wird. Die künftigen Rückstaulängen sind zu ermitteln und zu verifizieren, ob die bestehenden Fahrstreifenlängen dafür ausreichen. Bei der Optimierung der LSA-Steuerung sind die Fachbereiche TBA-Sign und TBA-VT einzubeziehen.	
Reaktion	Es handelt sich hierbei um einen übergeordneten Knoten (Baselstrasse und Sundgauerstrasse sind Kantonsstrassen, Fleischbachstrasse Gemeindestrasse). Die Überprüfung und Verifizierung dieses Knotens kann nicht einem einzelnen QP angelastet werden. Die Gemeinde koordiniert das Vorgehen separat mit dem Tiefbauamt.	✓

6.16 Störfall		
Stellungnahme ARP	Zum Zeitpunkt der Erstellung des Vorprüfungsberichts ist dieses Thema BUD-intern noch in Klärung. Gemäss Tel. vom 05.12.2018 mit T. Wehren besteht nach wie vor kein Konsultationsbereich entlang der Baselstrasse und es sind keine Auswirkungen diesbezüglich auf den QP zu erwarten.	
Reaktion	Kenntnisnahme	K

3. Verkehrsgutachten

Verkehrsgutachten QP Jupiterstrasse II		
Stellungnahme ARP	Das Verkehrsgutachten ist mit den Auswirkungen des QPs auf den öV zu ergänzen.	
Reaktion	Verkehrsgutachten wurde ergänzt	✓

Verdichtung Reinach Nord, Auswirkungen auf den Verkehr (Teil 1: ganze Gemeinde)		
Stellungnahme ARP	Das Dokument ist mit konkreten Aussagen bezüglich Auswirkungen auf übergeordnete Knoten zu ergänzen.	

Reaktion	Die Quartierplanung "Jupiter" basiert auf dem rechtskräftigen Zonenplan, welcher für den Quartierplan-Perimeter die Zone mit Quartierplanpflicht "Jupiterstrasse II" festlegt. Das Zonenreglement Siedlung bestimmt in § 28 Abs.3 lit. k, dass eine massvolle Nutzungserhöhung gegenüber umliegenden Bauzonen vorzusehen sei. Die Erschliessung des Areals wird konzeptionell durch den auf die Zonenvorschriften abgestimmte Strassen-netzplan geregelt. Diese planerischen Vorgaben bzw. Rahmenbedingungen werden mit der vorliegenden Quartierplanung berücksichtigt. Wenn die Kapazität des übergeordneten Strassennetzes aufgrund der Siedlungs- und Verkehrs-entwicklung in der Gemeinde Reinach und dem gesamten Birstal an Kapazitätsgrenzen stösst, kann dies nicht einem einzelnen Areal angelastet werden. Die Gemeinde Reinach wird dieses Thema daher losgelöst von der Quartierplanung "Jupiter" bearbeiten.	✓
----------	--	---

8.3 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 "Jupiter" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Detaillierte Angaben dazu sind im Mitwirkungsbericht des Gemeinderates vom **xx.yy.zzzz** zu entnehmen.

Publikation	kantonales Amtsblatt Nr. 39 vom 27. September 2018
Mitwirkungsverfahren:	Reinacher Wochenblatt Nr. 39 vom 27. September 2018 Informationsveranstaltung vom 27. September 2018 Einsichtnahme der Planungsdokumente im Gemeindehaus Homepage Gemeinde Reinach: www.reinach-bl.ch
Mitwirkungsfrist:	vom 27. September – 2. November 2018
Mitwirkungseingaben:	3 Eingaben

8.4 Beschlussfassungsverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

8.5 Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

9 Genehmigungsantrag

..... erfolgt mit der Endfassung des Begleitberichtes

Gemeinde Reinach,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsleiter:

Melchior Buchs

Stefan Haller

Anhang 1 Vorprojekt Situation (Bebauung inkl. Aussenraum), Rosenmund + Rieder Architekten
Stand: 25. Juni 2018



Anhang 2 Vorprojekt Situation (Untergeschoss), Rosenmund + Rieder Architekten
Stand: 25. Juni 2018



Anhang 3 Protokoll der VP-Ergebnisse QP "Jupiterstrasse II" und QP "Oerin" zum Verkehr**G e m e i n d e R e i n a c h**
Die Stadt vor der Stadt

Gemeinde Reinach
Hauptstrasse 10
4153 Reinach
www.reinach-bl.ch

Telefon 061 716 44 44
Telefax 061 716 43 12
info@reinach-bl.ch

Protokoll**Besprechung der Vorprüfungsergebnisse QP Jupiterstrasse II und QP Oerin zum Verkehr**

Datum: 8. September 2015
Zeit/Ort: 10 Uhr, Gemeindehaus Reinach
Anwesende: Alain Aschwenden, TBA BL
Georg Stebler, ARP BL
Stefan Roana, TBA BL
Karl Grünenfelder, werner sutter ag
Markus Stöcklin, Rudolf Keller & Partner
Peter Leuthardt, Gemeinde Reinach
Katrin Bauer, Gemeinde Reinach

- Traktanden:**
1. Ausgangslage
 2. Lage Einstellhallenein-/Ausfahrt QP Jupiterstrasse II
 3. Knoten Jupiterstrasse, Aufstellflächen
 4. Schrankenschliesszeiten Übergang Jupiterstrasse
 5. Knoten Fleischbachstrasse – LSA-Steuerung
 6. Gesamtverkehrsstudie von RKP

1. Ausgangslage

Mit rechtskräftiger Zonenplanung Siedlung vom 14. April 2015 unterliegen mehrere grössere noch unüberbaute Areale in Reinach Nord der Quartierplanpflicht und sollen verdichtet überbaut werden. Aufgrund des erwarteten zusätzlichen Verkehrsaufkommens und kritischen Stimmen aus Reinach Nord hat die Gemeinde Reinach im August 2014 Rudolf Keller & Partner mit einer Studie beauftragt, das durch die bauliche Verdichtung entstehende zusätzliche Verkehrsaufkommen und dessen Folgen auf die Knoten und das übergeordnete Verkehrsnetz abzuschätzen. Der Bericht „Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr“ von Oktober 2014 wurde auf Wunsch des ARP am 13. Mai 2015 nachträglich in die kantonale Vernehmlassung eingereicht. Nach Aussagen des TBA wurde die Studie jedoch in den kantonalen Stellungnahmen zur QP Jupiterstrasse und QP Oerin leider nicht mehr berücksichtigt. Die Inhalte bezüglich Verkehr aus den kant. Vorprüfungen zur QP Oerin vom 10. Juli 2015 und zur QP Jupiterstrasse II vom 2. Juli 2015 waren Inhalt dieser Sitzung.

2. Lage Einstellhallenein- und Ausfahrt QP Jupiterstrasse II

Im Vorprüfungsbericht wurde die Lage der AEH-Zufahrt kritisch beurteilt. Die Lage möglichst nahe am übergeordneten Netz wurde vom Gemeinderat Reinach bewusst eingefordert, auch im Hinblick auf die folgenden Überbauungen in reinach Nord und eine sinnvolle Verteilung des Mehrverkehrs auf die beiden Knoten Jupiterstrasse und Fleischbachstrasse.
Das TBA ist mit der Gemeinde einig, dass im Kontext der Gesamtverkehrsstudie die gewählte Lage der AEH-Zufahrt kein Problem darstellt.
://: Die Lage der AEH-Ein- und Ausfahrt bleibt unverändert.

3. Knoten Jupiterstrasse, Aufstellflächen

Links- und Rechtsabbieger sind heute auf der Baselstrasse als Kombispur ausgebaut. Die Verkehrszählung von RKP ergab, dass heute kaum Verkehrsaufkommen am Knoten besteht (ASP 13 Rechtsabbieger und 9 Linksabbieger mit max. 2 wartenden Fahrzeugen). Die bestehende Aufstellfläche

für Linksabbieger ist für 2 Fahrzeuge dimensioniert. Mit der erwarteten Verkehrszunahme durch die Verdichtung in Reinach Nord wird der Linksabbieger zu Spitzenzeiten einen Rückstau auf der Baselstrasse verursachen.

Das TBA hält fest, dass der Linksabbieger zu verlängern ist. Dabei soll die Gemeinde die Projektierung übernehmen, der Kanton die Realisierung. Die Finanzierung muss durch die Gemeinde erfolgen.

://: Die Gemeinde wird ein Vorprojekt mit ordentlichen Links- und Rechtsabbieger in Auftrag geben und das TBA über das Ergebnis dokumentieren.

4. Schrankenschliesszeiten Übergang Jupiterstrasse

Die Verkehrsstudie von RKP zeigt, dass die Schrankenschliesszeiten sehr lange dauern. Die längste beobachtete Schliesszeit betrug 5.5 Minuten mit 5 Tramdurchfahrten.

Die Anwesenden sind sich einig, dass eine Optimierung der Schliesszeiten geprüft werden soll.

://: Die Gemeinde vereinbart einen Termin mit der BLT (Fred Schödler) und Daniel Schoop, TBA, um die Optimierung der Schrankenschliesszeiten zu prüfen.

5. Knoten Fleischbachstrasse – LSA-Steuerung

Die Studie von RKP ergab, dass in der Morgenspitze, insb. während der ISB-Spitze (Schulbeginn der International School Basel) zwischen 08:05 und 08:15 Uhr auf der Fleischbachstrasse ein Rückstau mit mehr als 10 Fahrzeugen auftritt und nicht alle Fahrzeuge während einer Grünphase abfliessen können. Reinach möchte prüfen, ob die LSA-Steuerung während der ISB-Spitze optimiert werden könnte. Das TBA ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

RKP hat weiter auch die Leistungsfähigkeit des Knotens Fleischbachstrasse für den IST-Zustand wie auch für den zünftigen Zustand mit allen realisierten Überbauungen berechnet. Auch mit dem Mehrverkehr aufgrund der baulichen Verdichtung wird eine „ausreichende“ Verkehrsqualitätsstufe (VQS = D) erreicht.

://: RKP nimmt im Auftrag der Gemeinde Kontakt auf mit Christoph Schaub, Signalisation TBA, um die Optimierung der LSA zu prüfen.

6. Gesamtverkehrsstudie von RKP

Mit der vorliegenden Studie „Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr“ von Oktober 2014 wird der Mehrverkehr aufgrund des Verdichtungspotentials von Reinach Nord aufgezeigt und nachgewiesen, welche Auswirkungen der Mehrverkehr insb. auf die VQS des Knoten Fleischbachstrasse hat.

://: Stefan Roana wird die Studie von RKP prüfen und Rückmeldung geben.

://: Die Gesamtverkehrsstudie ermöglicht eine Gesamtübersicht über den erwarteten Mehrverkehr durch die Verdichtungsgebiete in Reinach Nord. Den Forderungen aus den kant. Vorprüfungen zur QP Oerin vom 10. Juli 2015 und zur QP Jupiterstrasse II vom 2. Juli 2015 wurde somit entsprochen.

Dieses Protokoll wird Teil der Planungsberichte zu den Quartierplanungen Oerin und Jupiterstrasse II. auch wird das Ergebnis in den Mitwirkungsberichten festgehalten.

Für das Protokoll: K.Bauer

z.K. an: Teilnehmende, Stierli+Ruggli, D. Schoop TBA

Anhang 4 Kantonaler Vorprüfungsbericht QP "Jupiter" vom 20. November 2018

Abteilung Ortsplanung
Thomas Wehren
Kreisplaner
Kreuzbodenweg 2
4410 Liestal
T 061 552 55 95
thomas.wehren@bl.ch
www.arp.bl.ch

BASEL 
LANDSCHAFT
BAU- UND UMWELTSCHUTZDIREKTION
AMT FÜR RAUMPLANUNG

Bau- und Umweltschutzdirektion, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal

Gemeinderat Reinach
Hauptstrasse 10
4153 Reinach

Liestal, 20. November 2018
BUD/ARP/50014/e

Gemeinde Reinach, Quartierplanvorschriften "Jupiter"
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 13. September 2018 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanerisch relevanten Inhalte können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1. Quartierplanreglement**1.1 § 6 Nutzung, Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes***Zwingende Vorgabe:*

Absatz 2 Buchstabe a: Wir bitten Sie, auf das Anliegen, den Verein für Natur- und Vogelschutz Reinach (oder eine Nachfolgeorganisation) vor Eingabe des Umgebungsplans in das Baubewilligungsverfahren anzuhören, zu streichen. Das Anhören eines Vereins als Bedingung für das Baubewilligungsverfahren kann öffentlich-rechtlich nicht eingefordert werden. Die Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz regelt in § 87 die für die Baueingabe notwendigen Unterlagen abschliessend. Es bleibt den Vertragsparteien im Quartierplanvertrag jedoch unbenommen, eine analoge Regelung zu vereinbaren.

Hinweis zum Kommentar:

Da es sich beim Umgebungsplan um ein Nachweisinstrument handelt, empfehlen wir, im Kommentar nicht von einer "definitiven Festlegung" sondern von einer "konkreten Abbildung" oder Ähnlichem zu sprechen.

1.2 § 7 Erschliessung und Parkierung

Seit der letzten Vorprüfung sind die Arbeiten an § 70 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV, Anzahl der Garagen und Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas) soweit abgeschlossen. Ab dem 1. Januar 2019 wird ein Mobilitätskonzept Voraussetzung für eine geänderte Festlegung des Abstellplatzbedarfs sein. Dessen Erkenntnisse sind bei der Erarbeitung

der Quartierplanung zu berücksichtigen (siehe § 70 Abs. 2^{bis} neu RBV). Entsprechend wäre die Erarbeitung des Mobilitätskonzepts erst für das Baubewilligungsverfahren zu spät (und eine gleichlautende Reglementsbestimmung dann voraussichtlich nicht mehr genehmigungsfähig). In diesem Sinne müssen wir Sie um eine neuerliche Überarbeitung der Bestimmung und das Erstellen eines Mobilitätskonzepts bitten. (Sie können die zukünftige Version von § 70 RBV bereits unter <https://bl.clex.ch/frontend/versions/2301> einsehen)

2. Planungs- und Begleitbericht

2.1 5.3.7 Lärmschutz

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie erneut den Begriff "Belichtungsöffnung" als "Belüftungsöffnung" zu bezeichnen.

2.2 6.7 Abklärungen Verkehr "Quartierplanungen Reinach Nord"

Zwingende Vorgabe:

Zu Punkt f.: Da der LSA Knoten bereits heute stark ausgelastet ist und in Zukunft mit dem Mehrverkehr noch stärker ausgelastet sein wird (künftig kann nur noch eine knappe ausreichende VQS D gewährleistet werden), sind die künftigen Rückstaulängen (95%) zu ermitteln und zu verifizieren, ob die bestehenden Fahrstreifenlängen dafür ausreichen. Aufgrund der bestehenden Inseln, dürfte falls nötig, eine Verlängerung der Abbiegestreifen mit verhältnismässigem Aufwand möglich sein. Bei der Anpassung/Optimierung der LSA-Steuerung ist neben dem Fachbereich TBA-Sign zwingend auch der Fachbereich TBA-VT einzubeziehen.

2.3 6.16 Störfall

Derzeit sind wir noch an einer internen Abklärung zu diesem Kapitel des Planungsberichts. Die notwendige Abstimmung wird erst anfangs Dezember erfolgen können. Damit Ihre Arbeiten an der Quartierplanung nicht bis dahin zuwarten müssen, erlauben wir uns, Ihnen gegebenenfalls eine entsprechende Ergänzung des Vorprüfungsberichts zukommen zu lassen.

3. Verkehrsgutachten

Wir bitten Sie, die erwarteten Auswirkungen des Quartierplans auf das Netz des öffentlichen Verkehrs in den Berichten darzustellen und ihre Verträglichkeit zu beurteilen. Zum motorisierten Individualverkehr bitten wir Sie, das Dokument "Verdichtung Reinach Nord – Auswirkungen auf den Verkehr (Teil 1: ganze Gemeinde)" mit konkreten Aussagen bezüglich der Auswirkungen auf übergeordnete Knoten zu ergänzen.

4. Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.



Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Freundliche Grüsse

Thomas Wehren

Kopie per E-Mail:

- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Lärmschutz
- Tiefbauamt

Anhang 5 Noterschliessung – Protokoll vom 24.08.2018

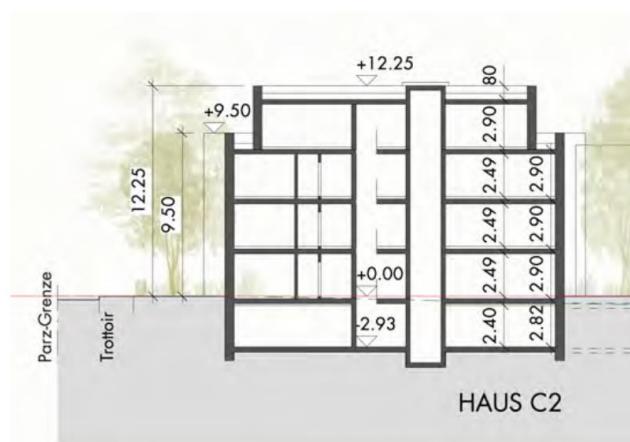
ROSEN MUND + RIEDER Architekten BSA SIA AG Gerberstrasse 5/2 4410 Liestal info@rosenmund-rieder.ch Tel 061 927 88 80 Fax 061 927 88 81

**Aktennotiz Sitzung Noterschliessung Gemeinde
QP Jupiter Reinach**

Ort	Gemeinde Reinach	
Datum	Freitag 24. August 2018; 11:00 – 12:00	
Teilnehmer	Herr Christian Wildhaber Herr Karl Grünenfelder Herr Sebastian Niemeier	Gemeinde Reinach (Leiter Schutz und Rettung) Werner Sutter (Investor) Rosenmund+Rieder (Architekt)
Verteiler	Teilnehmer Frau Katrin Bauer Frau Brigitte Bauer Herr Peter Leuthardt Herr Marcus Buess Herr Peter Engler Herr Raoul Rosenmund	Gemeinde Reinach Stierli Ruggli (Raumplanung) Gemeinde Reinach Werner Sutter Werner Sutter Rosenmund+Rieder

Traktandum	Text	Erledigen/Datum						
1 Ausgangslage	- Der QP Jupiterstrasse (Investor: Werner Sutter, MuttENZ, Architekt: Rosenmund+Rieder, Liestal) wurde im Mai 2017 nach einem Referendum abgelehnt. - Das in Absprache mit der Gemeinde Reinach und dem Referendumskomitee angepasste Projekt durchlief im Juli/August 2018 die kommunale Vorprüfung. Als Ergebnis daraus gab es u.a. Hinweise zur Einhaltung der Richtlinie Noterschliessung der Feuerwehr. - Auf Basis der „Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegung- und Stellflächen“ der FKS (Feuerwehr Koordination Schweiz) und der grösseren Hubrettungsfahrzeuge der Gemeinde Reinach werden für das vorliegende QP-Projekt folgende Bedingungen zur weiteren Planung festgehalten. - Hubrettungsfahrzeug der Gemeinde Reinach:<table><tr><td>Gesamtgewicht</td><td>26t</td></tr><tr><td>Nötige Stellfläche</td><td>7 x 12m (statt 6 x 11m)</td></tr><tr><td>Max. Stützdruck</td><td>17t</td></tr></table> - Es muss eine gesamte Längsfassade eines Gebäudes in der gesamten Ausdehnung (Höhe x Breite) durch das Hubrettungsfahrzeug bedient werden können. Dies ist auch bei einer allfälligen Bepflanzung (Bäume) zu berücksichtigen.	Gesamtgewicht	26t	Nötige Stellfläche	7 x 12m (statt 6 x 11m)	Max. Stützdruck	17t	
Gesamtgewicht	26t							
Nötige Stellfläche	7 x 12m (statt 6 x 11m)							
Max. Stützdruck	17t							

2 Projekt Jupiter



Gebäude: Geschosse: Höhe Brüstung Attikaterasse ü.T.

A1	4 + Attika	ca. 12.50m
A2	4 + Attika	ca. 12.50m
B1	3 + Attika	ca. 9.50m (<11m: geringe Höhe)
B2	3 + Attika	ca. 9.50m (<11m: geringe Höhe)
B3	3 + Attika	ca. 9.50m (<11m: geringe Höhe)
C1	4 + Attika	ca. 12.50m
C2	3 + Attika	ca. 9.50m (<11m: geringe Höhe)

3 Hubrettungsfahrzeug

- Für die an der Strasse liegenden Gebäude B1, B2, B3 und C2 ist die Zugänglichkeit mit dem Hubrettungsfahrzeug auch mit den geplanten einzelnen Bäumen möglich. Die Rettung bis und mit Attikageschoss (OK Brüstung Attika ca. 9.50m) erfolgt von der Strasse aus.
- Für die rot markierten Gebäude A1, A2 und C1 wird die Umgebungs- und Weggestaltung so geplant, dass die Zufahrt und die Stellfläche des Rettungsfahrzeugs an der Nordseite (= Gebäudeeingang) gewährleistet wird.
- Die Nordseiten entsprechen bei den nahezu quadratischen Gebäudegrundrissen als „Längsfassade“.
- Die befestigte (nicht zwingend asphaltierte) Wegbreite dafür beträgt in den Bereichen min. 3.5m mit einer

Info C. Wildhaber

	Schleppkurve für 3-achsige Fahrzeuge mit gelenkter Hinterachse. - Stellfläche vor dem Gebäude: 7 x 12m - Abstand zum Gebäude: min. 5m, max. 6.5m ab Achse - Ein Schemaplan für die Zugänglichkeit und die Stellfläche der Hubrettungsfahrzeuge liegt dem Protokoll bei. - Für das Baugesuch wird ein entsprechender Einsatzplan für die gesamte Überbauung erstellt. Es ist möglich, dass der Einsatzplan von der Gemeinde auf Kosten des Projekts erstellt wird.	Werner Sutter
4 Löschfahrzeug	- Die Zugänglichkeit und die Stellfläche für ein <u>Löschfahrzeug</u> (max. Schlauchlänge 60m) ist für jedes Gebäude am der Strasse möglich, da die Parzellentiefe ca. 53m beträgt.	
5 nächste Sitzungen	- nach Absprache	
Liestal 05.09.2018	Sebastian Niemeier	