

Bau- und Strassenlinienplan Mutation «VP Aumatten»

Planungsbericht

Berichterstattung nach Art. 47 RPV



Reinach, 10. Januar 2020
Stand: Planaufgabe

Verfasserin:
Gemeinde Reinach
Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Zielsetzung	3
2. Erläuterungen zur Planung	3
2.1. Gegenstand	3
2.2. Grundlagen.....	3
2.3. Festlegen der Baulinienabstände	4
3. Auswirkungen auf andere Planungen	5
4. Planungsverfahren	5
4.1. Kantonale Vorprüfung.....	5
4.2. Öffentliche Mitwirkung	5
4.3. Beschlussfassung und Auflageverfahren.....	6
5. Genehmigungsantrag	6

Beilage:

Konzept für Strassen- und Wegdimensionierung sowie Baulinien-Abstandsdefinitionen,
Stierli+Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Stand: 17. Oktober 2017

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Das Geviert zwischen Aumattstrasse, Schönmattstrasse, Eremitagestrasse und Wiedenweg wurde zwischen 1965 und 1972 gemäss dem Vertragsplan «Aumatten» (Beschluss Regierungsrat vom 09.10.1962) mit drei Mehrfamilienhäusern, einem Hochhaus und 9 Reihen-/Doppelhäusern bebaut. Im Vertragsplangebiet «Aumatten» bestehen rechtskräftige Baulinien entlang der Schönmattstrasse (RRB vom 20.02.1962) und der Aumattstrasse (RRB vom 10.03.1959). Entlang der Schönmattstrasse liegt die Strassenbaulinie 4.00m hinter der Strassenlinie und entlang der Aumattstrasse liegt sie bei 5.00m. Entlang der Eremitagestrasse und des Wiedenwegs bestehen keine Strassenbaulinien, d.h. es gelten die ordentlichen Bauabstände gemäss Raumplanungs- und Baugesetz.

Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung BGV ist Eigentümerin der Parzelle Nr. 451 mit den beiden 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern Aumattstrasse 5 + 7. Sie möchte ihre Liegenschaft sanieren und neben einer Aussenhüllen- und Innensanierung auch zwei Lifte einbauen, damit die Wohnungen barrierefrei erreicht werden können. Die Liftanbauten sollen im Bereich der bestehenden Hauseingänge und Treppenhäuser realisiert werden. Die BGV hat für die Liftanbauten ein Gesamtkonzept für alle 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser im Vertragsplan ausarbeiten lassen, entsprechend den Vorgaben der Zonenvorschriften Siedlung (§ 29).

Damit die Liftanbauten bewilligt werden können, müssen jedoch die bestehenden Baulinien an der Aumattstrasse angepasst werden. Aufgrund der dafür erforderlichen Mutation der Bau- und Strassenlinien sollen im gleichen Verfahren die Strassenbaulinien für das gesamte Vertragsplangebiet «Aumatten» festgelegt werden.



*Visualisierung der Liftanbauten bei den Mehrfamilienhäusern
Visualisierung: Fox Wälle Architekten, Arlesheim*

2. Erläuterungen zur Planung

2.1. Gegenstand

Die Mutation umfasst die Festlegung von Strassenbaulinien im Vertragsplangebiet «Aumatten». Bestandteile sind:

- Bau- und Strassenlinienplan Mutation «VP Aumatten», Massstab 1:1000
- Planungsbericht (orientierend)

2.2. Grundlagen

Die Bau- und Strassenlinienplanung wurde in Beachtung folgender Grundlagen erarbeitet:

- Strassenreglement und Strassennetzplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Reinach vom 14. April 2015
- Zonenvorschriften Siedlung vom 14. April 2015

- Rechtskräftige Bau- und Strassenlinienpläne inkl. Mutationen (im Zeitraum von 1949 bis 2013)
- Revision der Bau- und Strassenlinienpläne (GR-Beschluss vom 28.08.18)
- Konzept für Strassen- und Wegdimensionierung sowie Baulinien-Abstandsdefinitionen vom 17. Oktober 2017

Der Strassennetzplan teilt die Gemeindestrassen entsprechend ihrer Funktion in Strassentypen ein. Der Strassennetzplan der Gemeinde Reinach unterscheidet im Siedlungsgebiet z.B. zwischen Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen und Erschliessungswegen. Mit den Bau- und Strassenlinienplänen werden Strassenlinien definiert, d.h. die Strassenfläche bzw. die Begrenzung einer Strasse wird eigentümerverbindlich festgelegt. Ausserdem werden Baulinien entlang der Strasse festgelegt. Baulinien bilden Grenzen, über die hinaus nicht gebaut werden darf. Sie sichern entlang der Strassen einen Bereich, der in der Regel frei von Bauten bleibt, um etwa die Sichtverhältnisse sicherzustellen oder für allfällige später notwendige verkehrsplanerische Massnahmen. Je bedeutender eine Strasse ist, desto grosszügiger werden Baulinienabstände festgelegt.

Mit der Revision der Bau- und Strassenlinienplanung werden über das gesamte Siedlungsgebiet neue Bau- und Strassenlinien (BSP) festgelegt. Die neuen BSP orientieren sich grundsätzlich am beiliegenden «Konzept für Strassen- und Wegdimensionierung sowie Baulinien-Abstandsdefinitionen» vom 17. Oktober 2017.

Gemäss Konzept werden Baulinien auf die Strassentypen abgestimmt, wie sie im Strassennetzplan definiert wurden. Folgende Regeln kommen bei der Festlegung der Baulinienabstände in Reinach zur Anwendung:

- Sammelstrassen: 4.00 m
- Erschliessungsstrassen: 3.50 m
- Erschliessungswege: 3.00 m
- Fusswege und privaten Erschliessungswege: gesetzliche Grenzabstände gegenüber Nachbargrundstücken (RBG § 95, Abs. 1, lit. f)

Weiter wird im «Konzept für Strassen- und Wegdimensionierung sowie Baulinien-Abstandsdefinitionen» festgelegt, dass im Bereich von rechtskräftigen Quartierplänen, Zonen mit Quartierplanpflicht (ZQP) und altrechtlichen Vertragsplangebieten keine Baulinien festgelegt bzw. dargestellt werden. Grund dafür ist, dass die Baulinien in den Quartierplänen teilweise enthalten sind oder sie sollen im Rahmen der Quartierplanverfahren bei den ZQP oder bei der Ablösung von Vertragsplänen festgelegt werden können.

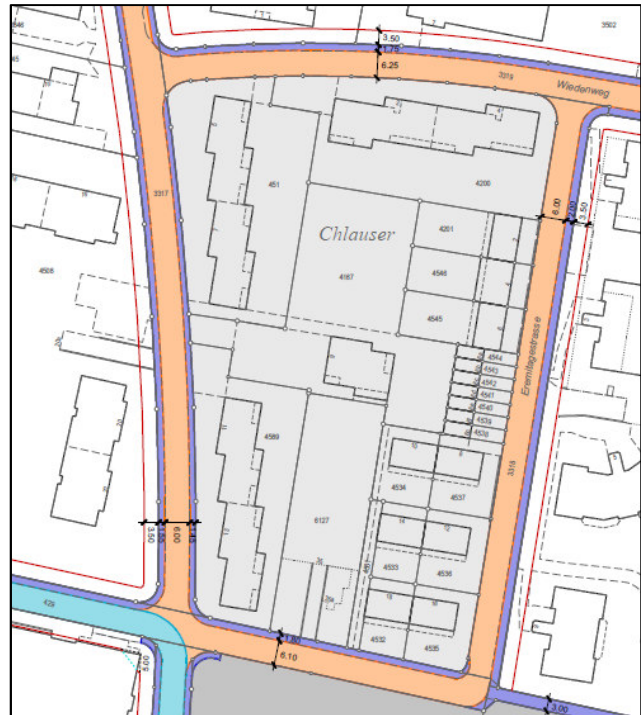
2.3. Festlegen der Baulinienabstände

Alle vier das Vertragsplangebiet umspannende Strassen sind im Strassennetzplan als Erschliessungsstrassen definiert. Mit der Gesamtrevision der Bau- und Strassenlinienpläne (Stand Planaufgabe, 2019) wurden die Strassenlinien für die vier Strassen bereits festgelegt. Mit der vorliegenden Mutation «VP Aumatten» sollen nun innerhalb des Vertragsplangebiets «Aumatten» die Baulinien entsprechend dem Konzept von 2017 einheitlich auf 3.50m ab Strassenlinie festgelegt werden. Die Baulinien ermöglichen den erforderlichen Spielraum, um die 4-geschossigen Mehrfamilienhäuser mit Liftanbauten ergänzen und so zeitgemässes Wohnen mit hindernisfreien Zugängen zu den Wohnungen anbieten zu können.

Die Baulinien werden in diesem Fall separat festgelegt und nicht im Rahmen der Ablösung des Vertragsplans mit einem Quartierplan. Denn die Liftanbauten können als Teil der energetischen und baulichen Sanierung auf Basis eines Gesamtkonzepts bewilligt werden, ein Quartierplanverfahren ist dazu nicht erforderlich (Zonenreglement Siedlung § 29).



Ausschnitt aus dem SNP Siedlung und Landschaft,
2014
Rot = Erschliessungsstrasse



Ausschnitt aus dem Bau- und Strassenlinienplan, Teilplan 5
(Stand Planaufgabe, 2019)

3. Auswirkungen auf andere Planungen

Der Bau- und Strassenlinienplan "Mutation VP Aumatten" hat keinen Einfluss auf die kantonale Richtplanung.

Mit dem Erlass dieses Bau- und Strassenlinienplans wird kein Anpassungsbedarf an anderen kommunalen Planungen ausgelöst (z.B. Strassennetzplanung, Zonenplan Siedlung sowie anderen Bau- und Strassenlinienplanungen).

4. Planungsverfahren

4.1. Kantonale Vorprüfung

Der Bau- und Strassenlinienplan "Mutation VP Aumatten" wurde mit Gemeinderats-Schreiben vom 15. Mai 2019 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 23. August 2019 teilt das Amt für Raumplanung mit, dass nach einer Rechtmässigkeitskontrolle und Prüfung der raumplanungsrelevanten Inhalte, die vorgesehene Mutation rechtmässig und genehmigungsfähig ist.

4.2. Öffentliche Mitwirkung

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 vom 31. Mai bis 30. Juni 2019 das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Die Publikation der Mitwirkung erfolgte im kantonalen Amtsblatt Nr. 22 vom 31. Mai 2019 und im Wochenblatt Nr. 22 vom 31. Mai 2019. Es wurde keine Mitwirkungseingabe eingereicht.

4.3. Beschlussfassung und Auflageverfahren

Beschlussfassung:

Beschluss durch den Gemeinderat am 17. September 2019.

Planaufgabe:

Die öffentliche Planaufgabe fand vom 16. Januar bis zum 16. Februar 2020 statt. Sie wurde im Amtsblatt des Kantons Basel-Landschaft Nr. 2 vom 16.01.2020 und im Wochenblatt Birseck und Dorneck Nr. 2 vom 16.01.2020 publiziert. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind xxx Einsprachen beim Gemeinderat eingegangen.

... wird nach dem Auflageverfahren ergänzt

5. Genehmigungsantrag

... wird nach dem Auflageverfahren ergänzt

Reinach,.....

Gemeinderat Reinach

Melchior Buchs
Gemeindepräsident

Stefan Haller
Geschäftsleiter