

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2018-1650

vom 30. Oktober 2018

Gemeinde Aesch und Reinach, Quartierplanvorschriften „Stöcklin-Areal“

1. Erläuterungen

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch am 20. Juni 2017 und der Einwohnerrat Reinach am 26. Juni 2017 haben die Quartierplanvorschriften „Stöcklin-Areal“ beschlossen. Diese bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem verbindlichen Plan „Situation und Schnitte“ für die Teilgebiete Aesch und Reinach.

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen Nrn. 1254, 1256, 1257, 1259, 2812 und 3243 auf dem Gebiet der Gemeinde Aesch und die Parzellen Nrn. 2584, 2586, 2588, 2589, 7509 und 7510 auf dem Gebiet der Gemeinde Reinach mit einer Gesamtfläche von rund 37'483 m². Als zulässige Nutzung sind 24'300 m² BGF (Aesch) und 28'500 m² BGF (Reinach) festgelegt.

Die bisherige Nutzungszone des Quartierplanareals (Gewerbezone bzw. Zone mit Quartierplanpflicht) wird aufgehoben.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 17. August 2017 bis 15. September 2017 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 33 vom 17. August 2017 und im Wochenblatt Nr. 33 vom 17. August 2017 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 15. August 2017) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

Aesch:

1. [REDACTED], zurückgezogen mit Schreiben vom 19. Oktober 2017

2. [REDACTED]

3. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] und [REDACTED]

[REDACTED]. Mit Ausnahme von [REDACTED] haben sämtliche Einsprechenden die Einsprache betreffend die Punkte 2 bis 4 zurückgezogen und bezüglich Punkt 1 aufrechterhalten. Das [REDACTED] hat die Einsprache in allen Punkten aufrechterhalten.

Reinach:

4. [REDACTED]

5. [REDACTED]

[REDACTED]:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

6. [REDACTED], vertreten durch [REDACTED]

7. [REDACTED] und [REDACTED]

[REDACTED]. Mit Ausnahme von [REDACTED] haben sämtliche Einsprechenden die Einsprache betreffend die Punkte 2 bis 4 zurückgezogen und bezüglich Punkt 1 aufrechterhalten. Das [REDACTED] hat die Einsprache in allen Punkten aufrechterhalten. Die Einsprache ist identisch wie die Einsprache Nr. 3, welche bei der Gemeinde Aesch eingereicht worden ist. Beide Einsprachen werden daher unter Punkt IV. 6.2 hiernach behandelt.

8. [REDACTED], v.d. [REDACTED], zurückgezogen mit Schreiben vom 21. Februar 2018

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen führten zum Rückzug der Einsprachen Nrn. 1 und 8, partiell der Einsprachen 3 und 7. Mit den übrigen Einsprecherinnen und Einsprechern konnte keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 16. und 19. März 2018 unterbreiten die Gemeinderäte Aesch und Reinach die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersuchen um Abweisung der unerledigten Einsprachen. Gestützt auf § 31 Absatz 5

Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) werden durch den Gemeinderat Reinach mit Zustimmung des Gemeinderates Aesch gleichzeitig folgende geringfügigen Änderungen beantragt:

- a) Ergänzung von § 5 des Quartierplanreglements mit folgendem neuen Absatz 15: „Die Nordfassade der Baute im Baubereich R2 ist so zu gestalten (Materialisierung, Fassadenstruktur und –abwicklung etc.) dass die Reflexionen des Verkehrslärms der Bruggstrasse möglichst tief gehalten werden. Der Nachweis ist von der Eigentümerin im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.“
- b) Streichung der optionalen Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle beim Baubereich R2 via Bruggstrasse.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 RBG sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

- a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;
- b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;
- c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) sowie auf die Artikel 43 und 44 Lärmschutz-Verordnung (LSV) sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen – nach Artikel 14 ff. RPG – Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Der allseitig unterzeichnete und beurkundete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 RBG, wurde mit Schreiben vom 27. Juni 2018 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Quartierplanvorschriften Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 15. August 2016 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 27. März 2014 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften „Stöcklin-Areal“ behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Energiestandard

Der Regierungsrat versteht die Bestimmung in § 8 Abs. 3 des Quartierplanreglements dahingehend, dass die Gemeinden freiwillig die Einhaltung der Anforderungen gemäss des genannten Energiestandards bzw. des SIA-Effizienzpfades verlangen, dass aber im Minimum die Vorgaben des kantonalen Energiegesetzes eingehalten werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 Gesetz über die Enteignung (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Absatz 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten. Im Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieses Verfahrens keine Parteientschädigung zugesprochen werden kann, sofern diesbezügliche Forderungen in Einsprachen geltend gemacht werden.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die/der Grundeigentümerin/Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

5. Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG nicht standhalten.

6. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

6.1 Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher ist als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in Aesch von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen verschiedene Festlegungen bzw. Unterlassungen im Plan und Planungsbericht. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der gemäss Kantonalem Richtplan (KRIP) vorgesehene ÖV-Korridor sei nicht im Sonnenweg, sondern innerhalb des Quartierplan-Areals vorzusehen.
- b) Auf die Einstellhallenzufahrt am Sonnenweg/Bruggfeldweg sei zu verzichten.
- c) Die drei geplanten Hochhäuser seien viel zu hoch, die Gebäudehöhe sei zu reduzieren.
- d) Das Mitwirkungsverfahren sei nicht gesetzeskonform durchgeführt worden, der Planungs- und Begleitbericht müsse entsprechend ergänzt werden.
- e) Die öffentlich nutzbaren Parkplätze an der Birs dürften nicht aufgehoben werden.
- f) Die durch die Quartierplanung zusätzlich entstehende Verkehrsbelastung sei nicht berücksichtigt worden, es müssten entsprechende Massnahmen getroffen werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) In einer ersten Version der Quartierplanung war ein ÖV-Korridor auf dem Sonnenweg eingetragen. Auch im Planungsbericht ist die Variante Sonnenweg nicht ausgeschlossen. Um für die Anwohner des Sonnenwegs Sicherheit zu schaffen, dass kein ÖV-Korridor ihre Grundstücke belaste, was mit Enteignungen verbunden sein werde, müsse der Korridor auf dem Quartierplanareal eingetragen werden.
- 2) Auf die optionale Einstellhallenzufahrt über den Sonnenweg sei zu verzichten, da diese enge Strasse durch den dadurch zu erwartenden Mehrverkehr stark überlastet und die Fussgänger und Velofahrer gefährdet würden.
- 3) Die gesamte Überbauung sei insgesamt zu dicht, und insbesondere die drei Hochhäuser passten überhaupt nicht in die dörfliche Umgebung von Neu-Aesch, Neu-Reinach und Dornach. Die Hochhäuser seien in dieser Gegend fremd und müssten in der Höhe massiv reduziert werden. Die vorgesehenen Bauten entsprächen nicht einer der Umgebung angepassten Überbauung, wie dies das Quartierplanreglement in § 1 vorsehe.
- 4) Das Mitwirkungsverfahren sei nicht korrekt durchgeführt worden, insbesondere seien die Vorgaben von § 7 RBG nicht eingehalten worden. In der Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben im Planungsbericht sei bei vielen Anliegen lediglich „Kenntnisnahme“ oder „Nichteintreten“ vermerkt. Die Gemeinden müssten zu jedem Punkt der Eingaben konkret Stellung nehmen.
- 5.) Der Ortsteil Neu-Aesch verfüge nur über wenige öffentliche Parkplätze. Die Quartierplanung werde die Situation noch verschärfen und zudem Schleichverkehr produzieren. Die Parkplätze seien daher zu belassen.
6. Die vielen zusätzlichen Bewohner und Arbeitsplätze hätten eine massive Zunahme des Verkehrs zur Folge, was zu Staus und zu einer Zunahme der Immissionen führe. Auch die Gefahr für die nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmenden nähme zu. Dies sei in der Quartierplanung nicht berücksichtigt.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Der ÖV-Korridor ist nicht Bestandteil des zur Genehmigung eingereichten Quartierplans, weder innerhalb noch ausserhalb des QP-Perimeters. Er ist lediglich im Planungsbericht erwähnt,

welcher nicht Gegenstand der rechtsverbindlichen Planung ist. Daher ist auf diesen Einspruchepunkt nicht einzutreten bzw. ist dieser abzuweisen. Der Regierungsrat hat nicht die Möglichkeit, anstelle der Gemeinde Festlegungen in Plänen zu machen (siehe dazu die einleitenden Bemerkungen in Punkt 5. hiervor).

Auch wenn dennoch auf den Einspruchepunkt eingetreten werden müsste, müsste der Regierungsrat ihn abweisen. Im nicht parzellenscharfen Kantonalen Richtplan ist als Zwischenergebnis ein ÖV-Korridor vorgesehen, welcher den Bahnhof Dornach/Arlesheim mit dem Zentrum von Reinach verbindet und gleichzeitig die ÖV-Erschliessung des Reinacher Gewerbegebietes „Kägen“ verbessern soll. Bisher ist noch nicht geklärt, welches Verkehrsmittel diese Verbindung herstellen soll. Daher ist es auch noch nicht möglich, einen konkreten Standort für einen ÖV-Korridor zu bestimmen. Dies wäre jedoch die rechtliche Voraussetzung dafür, innerhalb des QP-Perimeters „Stöcklin-Areal“ auf Stufe der Nutzungsplanung den Raum für einen ÖV-Korridor auszuscheiden.

Zum heutigen Zeitpunkt ist es somit nicht möglich, nutzungsplanerisch einen ÖV-Korridor innerhalb des QP-Perimeters (oder auch ausserhalb) festzulegen. Der QP verhindert jedoch eine ÖV-Verbindung zwischen Dornach und Reinach auch nicht, daher kann unter dem Aspekt des ÖV-Korridors die Genehmigung nicht verweigert werden.

2) Die Zufahrt über den Sonnenweg ist nicht mehr Bestandteil des Quartierplans, daher ist auf diesen Einspruchepunkt nicht einzutreten.

3) Bei der Frage nach der Qualität eines Bebauungsprojektes auf einem Areal der vorliegenden Grösse wird es immer unterschiedliche Ansichten geben. Um eine objektive Qualität zu gewährleisten, können sich die Gemeinden mittels qualifizierten Verfahren (seien dies Wettbewerbsverfahren oder wettbewerbsähnliche Verfahren) die notwendige fachliche Unterstützung holen. Vorliegend hat die Grundeigentümerin drei Architekturteams zur Teilnahme an einem Studienauftrag eingeladen. Das von einer Jury daraus erkorene Siegerprojekt wurde von den Gemeinderäten und den zuständigen Kommissionen der beiden Gemeinden als qualitativ betrachtet und auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet, welche ein positives Urteil abgab. Die betroffenen Nachbargemeinden Arlesheim und Dornach sowie der Kanton Solothurn konnten Stellung nehmen, und der Kanton Basel-Landschaft prüfte im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Daraus entstand schliesslich die vorliegende Quartierplanung. Das Vorgehen und die zustimmende Haltung der Arealbaukommission und der Fachstellen gewährleisten eine qualitätvolle Planung, auch wenn dies nicht jedermann so empfinden mag. Das Projekt entspricht zudem insbesondere der Forderung nach verdichteter Bauweise in den bestehenden Siedlungsräumen und verhindert eine weitergehende Zersiedelung, wie dies mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommen) den Gemeinwesen zur Aufgabe gemacht wurde. Dadurch, dass in die Höhe gebaut wird, kann eine grössere Fläche als Aufenthalts- und Naturraum die Bauten umgeben. Im Gebiet „Neu-Aesch“ sind Hochhäuser im Übrigen keine neue Erscheinung, gibt es doch auch in der Überbauung „Bruggfeld“ bereits Hochhäuser mit bis zu 9 Geschossen.

Dieser Einspruchepunkt muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

4) Die gesetzlichen Grundlagen zum Mitwirkungsverfahren stellen keine besonders hohen Anforderungen, sondern lassen den Gemeinden einen grossen Ermessensspielraum. Das **RPG** verlangt in Artikel 4 lediglich:

„2 Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.“
Das **RBG** verlangt, wie dies die Einsprechenden selbst erwähnen, in § 7 Absatz 2 unter „Information und Mitwirkung der Bevölkerung“:

„Die Bevölkerung kann Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen.“

Dabei liegt es im Ermessen der Gemeinden, was sie als geeignete Mitwirkung erachtet und welche Einwendungen und Vorschläge sie als sachdienlich ansieht und in die Planung einfliessen lässt. Vorliegend wurden verschiedene Anliegen aus der Mitwirkung bei der Weiterbearbeitung berücksichtigt, und die restlichen zumindest geprüft und für nicht relevant befunden. Die formell

unzweifelhaft korrekt und auch materiell nicht zu beanstandende Durchführung der Mitwirkung genügt daher aus Sicht des Regierungsrates den gesetzlichen Anforderungen.

Dieser Einspruchepunkt muss daher als unbegründet abgewiesen werden.

5) Der Parkplatz östlich der Dornacherstrasse liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters. Daher enthält die Quartierplanung dafür keinerlei verbindliche Regelungen und kann auch keine enthalten. Auf diesen Einspruchepunkt kann nicht eingetreten werden.

6) Der Kreisel Bruggstrasse/Dornacherstrasse wird optimiert, damit der Verkehr besser aufgenommen werden kann. Dies ist im Quartierplan berücksichtigt. Der Langsamverkehr wird ebenfalls optimiert, es gibt durch das Areal Fuss- und Radwege. Die Realisierung des Vollanschlusses Aesch wird ebenfalls eine gewisse Entlastung bringen. Dieser Einspruchepunkt muss daher als unbegründet abgewiesen werden.

6.2 Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED] und [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzellen Nm. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Auch wenn die Mehrzahl der Einsprechenden die Einsprache bis auf einen Einspruchepunkt zurückgezogen hat, müssen dennoch alle vier Punkte behandelt werden, da [REDACTED] auf jeglichen Rückzug verzichtet hat. Die Einsprechenden haben die identische Einsprache sowohl bei der Gemeinde Aesch als auch bei der Gemeinde Reinach eingereicht. Da der Regierungsrat beide Teile der Quartierplanvorschriften im selben Beschluss genehmigt, wird die Einsprache nur einmal behandelt. Sie richtet sich gegen verschiedene Aspekte der Quartierplanung. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der vorgesehene ÖV-Korridor sei nicht im Sonnenweg, sondern innerhalb des Quartierplan-Areals vorzusehen.
- b) Auf die Einstellhallenzufahrt am Sonnenweg/Bruggfeldweg sei zu verzichten.
- c) Die drei geplanten Hochhäuser seien auf maximal 6 Geschosse zu reduzieren, ohne die Grünfläche zu reduzieren.
- d) Das Mitwirkungsverfahren sei nicht gesetzeskonform durchgeführt worden, der Planungs- und Begleitbericht müsse entsprechend ergänzt werden.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Der ÖV-Korridor müsse zwingend innerhalb des Quartierplanareals geführt werden, da den Einsprechenden sonst Enteignungen drohten.
- 2) Auf die optionale Einstellhallenzufahrt über den Sonnenweg sei zu verzichten, da diese enge Strasse durch den dadurch zu erwartenden Mehrverkehr stark überlastet und die Fussgänger und Velofahrer gefährdet würden.
- 3) Die drei vorgesehenen Hochhäuser seien auf maximal 6 Stockwerke zu reduzieren, da Häuser von der vorgesehenen Höhe nicht zum dörflichen Charakter von Neu-Aesch, Reinach und Dornach passten.
- 4) Das Mitwirkungsverfahren sei nicht korrekt durchgeführt worden, insbesondere seien die Vorgaben von § 7 RBG nicht eingehalten worden. In der Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben im Planungsbericht sei bei vielen Anliegen lediglich „Kenntnisnahme“ oder „Nichteintreten“ vermerkt. Die Gemeinden müssten zu jedem Punkt der Eingaben konkret Stellung nehmen.

Der Regierungsrat hat sämtliche vier Einspruchepunkte bereits in der vorherigen Einsprache behandelt. Er verweist daher auf seine Erwägungen unter 6.1 hiavor zu den Punkten 1) bis 4). Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

6.3 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in Reinach von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit grundsätzlich einzutreten. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Die Schallreflexion des Verkehrslärms durch die Neubauten auf die nördlich der Bruggstrasse befindlichen Liegenschaften seien zu minimieren.
- b) Die optionale Zu- und Wegfahrt Bruggstrasse sei zu sistieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Grundsätzlich ist eine Anlageeigentümerschaft verpflichtet, die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten (hier somit der Kanton als Eigentümer der Kantonsstrasse). Darüber hinausgehende Massnahmen, wie diese im Quartierplanreglement bezüglich Schallreflexion für den Baubereich R2 Riegel mittels geringfügiger Änderung aufgenommen wurden, durch Dritteigentümer sind freiwillig. Die Einhaltung der massgeblichen Grenzwerte muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachgewiesen werden. Weitergehende Forderungen entbehren einer gesetzlichen Grundlage.
 - 2) Die optionale Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle via Bruggstrasse wird mittels geringfügiger Änderung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens verzichtet. Dieser Einspruchepunkt ist daher gegenstandslos.
- Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.4 Einsprache von [REDACTED] und von [REDACTED]

Die Einsprechenden [REDACTED] sind als Eigentümer der Parzelle Nr. [REDACTED] in Reinach von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Die Legitimation der Mitunterzeichnenden wird vermutet, wurde aber nicht im Einzelnen geprüft, da die Einsprache ohnehin behandelt wird. Es werden im Wesentlichen folgende Begehren gestellt:

- a) Der Quartierplan dürfe erst genehmigt werden, wenn mit Kanton und Grundeigentümerschaft Verhandlungen zur Lärmproblematik geführt und entsprechende Resultate umgesetzt seien.
- b) Die Gebäudehöhe der Hochhäuser sei auf maximal 6 bis 8 Stockwerke zu reduzieren.
- 3) Die Zu- und Wegfahrt zur Autoeinstellhalle via Bruggstrasse sei ersatzlos zu streichen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

- 1) Durch den Gebäuderiegel entlang der Bruggstrasse entstehen Schallreflexionen, welche die gegenüberliegenden Wohnhäuser belasten, indem sie die ohnehin schon bestehende Lärmbelastung von der stark frequentierten Bruggstrasse zusätzlich verstärken. Der Gemeinderat Reinach erhielt im Rahmen der Beschlüsse zu den QP-Vorschriften den Auftrag, mit dem Kanton Basel-Landschaft als Eigentümer der Bruggstrasse und mit der Grundeigentümerschaft des Stöcklin-Areals Verhandlungen zu führen, um Massnahmen zur Lärmreduktion zu vereinbaren. Der QP dürfe erst nach Abschluss der Verhandlungen und nach Umsetzung von vereinbarten Massnahmen vom Regierungsrat genehmigt werden.
- 2) Die geplanten beiden Hochhäuser passten nicht in das gewachsene Ortsbild Reinach-Süd/Dornachbrugg. Zudem seien sie bis weit in die Reinacher Heide hin als störende Urbanität wahrnehmbar.
- 3) Die Zu- und Wegfahrt via Bruggstrasse sei aus Sicht der Einsprechenden verkehrstechnisch nicht machbar und daher zu streichen.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

- 1) Der Gemeinderat Reinach hat mit der Grundeigentümerschaft Verhandlungen geführt, und konnte eine Vereinbarung treffen bezüglich Verminderung der Schallreflexionen beim Baubereich R2 Riegel. Im Quartierplanreglement wird mittels geringfügiger Änderung im Genehmigungsverfahren eine entsprechende Bestimmung aufgenommen. Verhandlungen mit dem Kanton wurden und werden ebenfalls geführt, allerdings ist noch offen, ob diese konkrete Massnahmen zur Folge haben werden. Der Auftrag des Einwohnerrates ist somit erst teilweise

erfüllt. Allerdings lässt sich aus dem Beschluss des Einwohnerrates nicht die Forderung der Einsprechenden nach Aufschiebung der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat ableiten. Eine derartige Bedingung ist aus dem Protokoll im Anhang 11 des Planungs- und Begleitberichtes nicht ersichtlich. Die bestehende Lärmbelastung durch die Bruggstrasse kann der Grundeigentümerschaft des Quartierplanareals rechtlich nicht angelastet werden. Daher ist es ohnehin nicht statthaft, Verhandlungen mit dem Kanton als Bedingung für die Genehmigung der Quartierplanung zu stellen.

Dieser Einspruchepunkt muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann und er nicht gegenstandslos geworden ist, als unbegründet abgewiesen werden.

2) Bei der Frage nach der Qualität eines Bebauungsprojektes auf einem Areal der vorliegenden Grösse wird es immer unterschiedliche Ansichten geben. Um eine objektive Qualität zu gewährleisten, können sich die Gemeinden mittels qualifizierten Verfahren (seien dies Wettbewerbsverfahren oder wettbewerbsähnliche Verfahren) die notwendige fachliche Unterstützung holen. Vorliegend hat die Grundeigentümerin drei Architekturteams zur Teilnahme an einem Studienauftrag eingeladen. Das von einer Jury daraus erkorene Siegerprojekt wurde von den Gemeinderäten und den zuständigen Kommissionen der beiden Gemeinden als qualitativ betrachtet und auch der kantonalen Arealbaukommission zur Beurteilung unterbreitet, welche ein positives Urteil abgab. Die betroffenen Nachbargemeinden Arlesheim und Dornach sowie der Kanton Solothurn konnten Stellung nehmen, und der Kanton Basel-Landschaft prüfte im Rahmen der kantonalen Vorprüfung die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben. Daraus entstand schliesslich die vorliegende Quartierplanung. Das Vorgehen und die zustimmende Haltung der Arealbaukommission und der Fachstellen gewährleisten eine qualitätvolle Planung, auch wenn dies nicht jedermann so empfinden mag. Das Projekt entspricht zudem insbesondere der Forderung nach verdichteter Bauweise in den bestehenden Siedlungsräumen und verhindert eine weitergehende Zersiedelung, wie dies mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (in der Volksabstimmung vom 3. März 2013 angenommen) den Gemeinwesen zur Aufgabe gemacht wurde. Dadurch, dass in die Höhe gebaut wird, kann eine grössere Fläche als Aufenthalts- und Naturraum die Bauten umgeben. In der näheren Umgebung sind Hochhäuser im Übrigen keine neue Erscheinung, gibt es doch auch in der Überbauung „Bruggfeld“ in Neu-Aesch bereits Hochhäuser mit bis zu 9 Geschossen.

Dieser Einspruchepunkt muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

3) Die Zu- und Wegfahrt via Bruggstrasse wird mittels geringfügiger Änderung im Genehmigungsverfahren gestrichen. Dieser Einspruchepunkt ist daher gegenstandslos geworden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht gegenstandslos oder erledigt ist, als unbegründet abgewiesen werden.

6.5 Einsprache von [REDACTED]

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Parzelle Nr. [REDACTED] in Reinach von der Planungsmassnahme berührt. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Lärmbelastung. Es wird im Wesentlichen folgendes Begehren gestellt:

a) Die Quartierplanvorschriften seien dem Regierungsrat erst zur Genehmigung einzureichen bzw. vom Regierungsrat erst zu genehmigen, wenn die vom Einwohnerrat beschlossenen Verhandlungen zur Durchführung von Lärmschutzmassnahmen im Abschnitt Gstad/Stöcklin-Areal erfolgreich abgeschlossen seien und sichergestellt sei, dass die Lärmsanierung auf diesem Abschnitt vor der Erteilung von Baubewilligungen für das Quartierplanareal durchgeführt werde, andernfalls sei der Quartierplan nicht zu genehmigen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen Folgendes angeführt:

Die bestehende Lärmschutzwand decke die Liegenschaft der Einsprecherin nur ungenügend ab. Mit der Revision der Siedlungsplanung gelte die Lärmempfindlichkeitsstufe II statt wie vorher die ES III. Dies habe zur Folge, dass die Immissionsgrenzwerte bereits heute überschritten seien. Mit der Zunahme des Verkehrs durch die Überbauung auf dem Stöcklin-Areal nehme die übermässige

Lärmbelastung noch weiter zu. Die Lärmsanierung der Bruggstrasse im entsprechenden Abschnitt müsse daher nachgebessert werden. Andernfalls sei der Quartierplanung die Genehmigung bis zum Abschluss der Lärmsanierung bzw. bis zur verbindlichen Umsetzung der Beschlüsse Ziffer 3.3 des Einwohnerrats Reinach in seiner Sitzung vom 26. Juni 2017 zu verweigern.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Beschlüsse 3.1, 3.2 und 3.3 des Einwohnerrates stehen nebeneinander. Eine Verknüpfung untereinander in dem Sinne, dass eine Genehmigung der Quartierplanvorschriften nur zulässig sei, wenn die Verhandlungen abgeschlossen und erfolgreich verlaufen seien, ist nicht daraus ersichtlich. Beschluss 3.1 macht lediglich den Vorbehalt, dass die Gemeinde Aesch den auf ihrem Gemeindeboden liegenden Teil der Quartierplanvorschriften ebenfalls gutheisst.

Der Gemeinderat Reinach wird in den Beschlüssen unter 3.3 beauftragt, Verhandlungen zu führen und verbesserte Lärmschutzmassnahmen anzustreben. Bezüglich der Fassade des vorgesehenen Riegelbaus an der Bruggstrasse wird im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungsrat als geringfügige Änderung eine Bestimmung zur Verminderung der Schallreflektionen an der Gebäudefassade ins Quartierplanreglement aufgenommen (Beschluss 3.3.3 des Einwohnerrates). Damit dürfte das Anliegen der Einsprecherin diesbezüglich erfüllt sein.

Bezüglich Lärmschutzmassnahmen entlang der Bruggstrasse im Abschnitt Gstadstrasse hat bereits im Jahr 2016 das Amt für Raumplanung festgestellt, dass die Lärmsanierungen nicht punktuell, sondern systematisch über das gesamte Kantonsgebiet vorgenommen werden. Die Frist zur Lärmsanierung der Kantonsstrassen ist am 31. März 2018 abgelaufen. Die Lärmsanierung der Bruggstrasse wurde fristgerecht im Jahre 2015 abgeschlossen. Zwischenzeitlich haben sich jedoch die kommunalen Planungsgrundlagen geändert bzw. die Lärm-Empfindlichkeitsstufe wurde von der Gemeinde von III auf II festgelegt.

Zurzeit ist der Kanton an der Erstellung eines kantonsweiten Nachsanierungsprogramms, das rund 40 Strassenzüge betrifft. Die grosse Zahl der Nachsanierungsprojekte lässt es nicht zu, dass alle Strassenzüge zeitgleich bearbeitet werden können; diese Nachsanierungen werden etwa 10 Jahre in Anspruch nehmen. Aufgrund einer ersten Abfolgeplanung kann man davon ausgehen, dass nicht vor drei Jahren mit dem Beginn der allfälligen Nachsanierung an der Bruggstrasse begonnen werden kann.

Zudem wird man den Abschluss der Bauarbeiten des Quartierplans und die Inbetriebnahme / den Bezug der geplanten Nutzungen abwarten müssen, damit die resultierenden Auswirkungen bzw. die Lärmeinwirkungen nach der Realisierung vollends erfasst und beurteilt werden können. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen lässt sich feststellen, dass eine Sicherstellung für allenfalls notwendige Lärmsanierungsmassnahmen zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich und auch nicht zumutbar ist.

Der Bundesrat hat in der Zwischenzeit beschlossen, mit der dritten Generation des Agglomerationsprogramms unter anderem auch einen Beitrag für den Vollanschluss Aesch zur Verfügung zu stellen. Dieser wurde dabei als prioritäres A-Projekt aufgenommen. Sofern das Bundesparlament diesen Entscheid des Bundesrates unterstützt, kann anschliessend der Beitrag des Kantons beim Landrat beantragt werden. Ziel des Kantons Basel-Landschaft ist es, das Projekt noch vor der Übernahme der Hochleistungsstrassen durch den Bund 2020 zur Baureife zu bringen. Mit dieser Ausgangslage ist auch der Zubringer Dornach an die A18 wieder in den Fokus gerückt. Sollten beide Projekte zeitnah in Angriff genommen werden können, dürfte sich die Verkehrssituation auf der Bruggstrasse zumindest mittelfristig massgeblich entspannen.

Entsprechend würde sich auch die Lärmbelastung reduzieren. Auch dieser Aspekt kann bei einer allfällig notwendigen Nachsanierung Einfluss haben.

Eine Abhängigkeit zwischen der Plangenehmigung des Regierungsrates und den Lärmschutzmassnahmen des Tiefbauamtes und des Amtes für Raumplanung zu konstruieren, wäre, abgesehen davon, dass eine solche Verknüpfung aus dem Beschluss des Einwohnerrates nicht herausgelesen werden kann, auch unverhältnismässig, wie aus den vorstehenden Ausführungen hervorgeht. Weder die Gemeinde noch die Grundeigentümerschaft des Stöcklin-Areals können darauf Einfluss nehmen. Immerhin zeigt die Grundeigentümerschaft, dass sie die Problematik erkennt und freiwillig ihren Anteil leisten will. So soll mittels eines Mobilitätskonzeptes

der motorisierte Individualverkehr so tief wie möglich gehalten werden. Zudem wurde, wie bereits dargelegt, einer Ergänzung der Quartierplanvorschriften um eine Bestimmung zur Reduktion der Schallreflexion für den Baubereich R2 entlang der Bruggstrasse zugestimmt. Die Quartierplanvorschriften können aufgrund der vorstehenden Erläuterungen zum jetzigen Zeitpunkt vom Regierungsrat genehmigt werden.

Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

2. Beschlüsse

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht als gegenstandslos erledigt sind, als unbegründet abgewiesen.

2. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Aesch am 20. Juni 2017 und vom Einwohnerrat Reinach am 26. Juni 2017 beschlossenen Quartierplanvorschriften „Stöcklin-Areal“ werden gestützt auf § 2 RBG im Sinne der Erwägungen mit nachstehenden Änderungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Änderungen:

Gestützt auf § 31 Absatz 5 RBG werden folgende, vom Gemeinderat Reinach mit Zustimmung des Gemeinderates Aesch beantragten geringfügigen Änderungen genehmigt:

- a) Im Quartierplanreglement wird in § 5 der folgende neue Absatz 15 angefügt: „Die Nordfassade der Baute im Baubereich R2 ist so zu gestalten (Materialisierung, Fassadenstruktur und –abwicklung etc.) dass die Reflexionen des Verkehrslärms der Bruggstrasse möglichst tief gehalten werden. Der Nachweis ist von der Eigentümerin im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.“
 - b) Die Option, eine Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle im Bereich des Baubereichs R2 via Bruggstrasse zu erstellen, soll wegfallen. Quartierplan (Legende und Plan Situation) und Reglement werden entsprechend angepasst.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 01/QP/33/0, 01/ZPS/1/52, 01/LES/1/8 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) und 01/QR/33/0 (Quartierplanreglement) für Aesch sowie 55/QP/12/0, 55/ZPS/2/4, 55/LES/2/5 (Quartierplan, Mutation zum Zonenplan Siedlung und Lärmempfindlichkeitsstufenplan) und 55/QR/12/0 (Quartierplanreglement) für Reinach versehenen Exemplare der Pläne und der Reglemente.
 4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 Geschäftsordnung des Regierungsrates im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 5. Die Gemeinden Aesch und Reinach werden angewiesen, bei der Veröffentlichung der Pläne und der Reglemente (im Internet und in Papierform) die regierungsrätliche Eintragung (Erwägung) zu übernehmen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der

beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED] (einschreiben)

- Gemeinderat Aesch, 4147 Aesch; Gemeinderat Reinach, 4153 Reinach
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation Amtsblatt)
- BUD, Bereich Infrastruktur und Mobilität
- BUD, Bereich Raumentwicklung und Baubewilligung
- Bau- und Umweltschutzdirektion

Die Landschreiberin:

E. Has Diehrich