

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften
"Schneckenbünten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 12. Mai 1976 für das Gebiet "Schneckenbünten" Quartierplanvorschriften - bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1 - 3, dem Quartierplanreglement und einem Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - beschlossen und gleichzeitig der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften zugestimmt.

In die Quartierplanung miteinbezogen wurden die Parzellen Nr. 812, 813, 2657 und 2658 im Halte von insgesamt 26'110 m². Die mit 60 % festgelegte maximale Nutzungsziffer ermöglicht die Realisierung einer Nutzfläche von 15'666 m². Im Rahmen dieser Nutzung ist die Erstellung von 2 - 4 geschossigen Wohnbauten und eines Ausbildungszentrums vorgesehen. Pro 110 m² Wohn-Nutzfläche, jedoch mindestens pro Wohnung muss ein unterirdischer Parkplatz und zusätzlich pro 10 Wohnungen ein oberirdischer Besucherparkplatz nachgewiesen werden. Weitere 5 Besucherparkplätze sind ausserdem für das Schulungs- und Tagungszentrum zu erstellen. Im Zusammenhang mit der Freiflächengestaltung sollen ferner verschiedene Kleinkinderspielflächen, ein Rasenspielfeld sowie 2 Tennisplätze realisiert werden.

Die für eine Realisierung der Quartierplanung erforderlichen Dienstbarkeiten wurden im Rahmen einer privatrechtlichen Vereinbarung (öffentliche Urkunde) geregelt und von den beteiligten Grundeigentümern zwischen dem 30. September und 19. Oktober 1976 unterzeichnet.

B. Das Planauflageverfahren gemäss § 5 des kantonalen Baugesetzes erfolgte vom 14. Juni bis 14. Juli 1976 und wurde ordnungsgemäss publiziert. Es gingen keine Einsprachen ein.

C. Mit Schreiben vom 30. Juli 1976 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der

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

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörigen Reglemente aufzustellen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Städtebauliche Ueberlegungen führten dazu, dass zwischen den Bauvolumen 2 und 3 der Gebäudeabstand auf 7,00 m und bei den Bauten 3 und 4 auf 5,25 m fixiert wurde. Dadurch werden die gesetzlichen Gebäudeabstände unterschritten. Unter Ziffer 2.6 des Quartierplan-Reglementes wird jedoch festgelegt, dass an den entsprechenden Stirnfassaden der Bauten 2, 3 und 4 allfällige Fensteröffnungen aus Wohn- und Schlafräumen nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden können. Der Regierungsrat ist deshalb - gestützt auf § 102, Absatz 1 des Baugesetzes - bereit, diese Abweichungen von den Gebäudeabstandsvorschriften zu gestatten.

2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

://: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Bauges-

setzes werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 12. Mai 1976 beschlossenen Quartierplanvorschriften - bestehend aus dem Quartierplanreglement, den Quartierplänen Nr. 1 - 3 und einem Modell 1 : 500 als Richtlinie für die kubische Gestaltung der Bauten - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden - gestützt auf § 30 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes - alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden bisherigen Vorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.

2. Gestützt auf § 102, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die Abweichungen vom Gebäudeabstand gemäss § 10 VVO zum Baugesetz zwischen den Bauten 2, 3 und 4 gestattet.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/3/0 und 6/ZP/1/5 (Quartierpläne Nr. 1 - 3) und 6/QR/3/0 (Quartierplanreglement) versehenen Planexemplare und Reglemente.
4. Die Ziffern 1 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim (3)

Planungsbüro Burkhardt + Partner, Peter-Merian-Strasse 34, Basel

Bezirksschreiberei Arlesheim, Domplatz 9 - 11, Arlesheim

Landeskanzlei

Vermessungsamt

Bodenamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (4)

Landwirtschaftsdirektion (2)

Baudirektion (2)