

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1176

vom 14. Mai 1985

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Zum weissen Segel"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 13. Februar 1985 für den Bereich des Gutes "Zum weissen Segel" Quartierplanvorschriften beschlossen. Diese bestehen aus dem Quartierplanreglement und dem Quartierplan. Der Quartierplan seinerseits besteht aus den Teilplänen 1 - 3. Gleichzeitig mit den Quartierplanvorschriften ist auch die Aufhebung aller in Widerspruch dazu stehenden Zonenvorschriften beschlossen worden. Es sind dies insbesondere die Ziffern 1, 4 und 5 der Kantonalen Zonenreglements-Normalien ZR 5/63 sowie die Ziffern 8.5 und 8.12 des kommunalen Zonenreglementes für das Bau- und Landwirtschaftsgebiet.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 11. März bis 9. April 1985 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Einsprachen sind keine eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 17. April 1985 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Zum weissen Segel". Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3, Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Zum weissen Segel" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die kantonalen Instanzen hatten Gelegenheit, zur Quartierplanung "Zum weissen Segel" im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens Stellung zu nehmen (siehe Bericht der Bau- und Landwirtschaftsdirektion vom 17. September 1984). Grundsätzliche Mängel waren, unter Vorbehalt der Ausführungen unter Ziffer 2, nicht zu beanstanden. Hingegen wurden verschiedene Änderungen bzw. Ergänzungen angeregt. Diesen Empfehlungen tragen die nun vorliegenden Unterlagen weitgehend Rechnung.

1.2 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen und die Sanierung bestehender Quartiere. Für die architektonische Beurteilung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbau-

ungen, eingesetzt. Das städtebauliche Grundkonzept der vorliegenden Quartierplanung ist von dieser Kommission an ihrer Sitzung vom 15. Mai 1984 in positivem Sinne verabschiedet worden. Gleichzeitig hat sie jedoch empfohlen, die Gestaltungsvorschriften konkreter zu formulieren und für den Teilbereich B eine Realisierung in einem Zug sicherzustellen. Diese Anliegen der Kommission hat die Gemeinde bei der Ueberarbeitung des Quartierplanreglementes berücksichtigt.

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind.

1.3 Im Quartierplanreglement wird unter Ziffer 10.1 festgelegt, dass eine Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat erst erfolgen darf, wenn die nachstehend genannten Voraussetzungen erfüllt sind:

- Öffentliche Beurkundung und Unterzeichnung des Quartierplanvertrages durch alle Grundeigentümer,
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zum vorliegenden Quartierplan.

Wie bereits erwähnt, hat die Gemeindeversammlung Arlesheim am 13. Februar 1985 die Quartierplanung "Zum weissen Segel" gutgeheissen. Am 6. Februar, bzw. 6. Mai 1985 ist zudem auch der Quartierplanvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerin unterzeichnet und öffentlich beurkundet worden. Ein Belegsexemplar dieses Vertrages ist der antragstellenden Bau- und Landwirtschaftsdirektion am 8. Mai 1985 überwiesen worden. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung sind somit auch in dieser Hinsicht erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
 Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat die Bau- und Landwirtschaftsdirektion ausführlich dargelegt, dass es für Kanton und Gemeinden ein zentrales Anliegen sein muss, die noch vorhandenen Baulandreserven möglichst optimal zu nutzen. Es wurde in diesem Zusammenhang sowohl auf das Bundesgesetz über die Raumplanung als auch auf das Regierungsratsprogramm 1980 - 1984, die Ziele der Raumordnung beider Basel und die in der ersten Vernehmlassungsrunde zum Regionalplan Siedlung dargelegten Zielsetzungen verwiesen. Unter Beachtung dieser Randbedingungen wurde die Gemeinde ersucht, das zulässige Nutzungsmass in der Quartierplanung "Zum weissen Segel" zumindest im Rahmen der bisherigen Grundzonen W 2b und W 2c zu gewährleisten, um damit dem gewichtigen Anliegen für eine haushälterische Nutzung des Bodens gebührend Rechnung zu tragen.

Im Verlaufe der Weiterbearbeitung versuchte die Gemeinde, diesen Forderungen gerecht zu werden, indem insbesondere Voraussetzungen für eine zusätzliche Dachraumnutzung geschaffen wurden. Die von kantonalen Seite her angestrebte Erhöhung der Nutzung konnte indessen nicht vollumfänglich erreicht werden. Unter Würdigung der verschiedenen, zum Teil sehr erschwerenden Randbedingungen (Baumschutz, Aussichtsschutz, privatrechtliches Bauverbot, exponierte Lage des Bromhügels etc.) scheint dem Regierungsrat jedoch das der Quartierplanung "Zum weissen Segel" zugrunde liegende Nutzungsmass als vertretbar.

://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 13. Februar 1985 die Quartierplan-Vorschriften "Zum weissen Segel" beschlossen, bestehend aus dem Quartierplan-Reglement und den Quartierplänen 1 - 3. Gleichzeitig ist der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften zugestimmt worden. Es sind dies insbesondere die Ziffern 1, 4 und 5 der Kantonalen Zonenreglements-Nor-

malien ZR 5/63 sowie die Ziffern 8.5 und 8.12 des kommunalen Zonenreglementes für das Bau- und Landwirtschaftsgebiet. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden diese Beschlüsse genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/7/0, 6/ZP/2/3 (Quartierpläne) und 6/QR/7/0, 6/ZR/2/1 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)

Architekturbüro Vischer + Weber,
Oberer Heuberg 16, 4051 Basel

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat (2)

Amt für Orts- und Regionalplanung (11)

Bau- und Landwirtschaftsdirektion (2)

Der Landschreiber:

