

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 4054

vom 23. Dezember 1975

Gemeinde Aesch, Quartierplanung "Stein"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 20. März 1975 die Quartierplanung "Stein" - bestehend aus den Quartierplänen 1 und 2 sowie dazugehörendem Reglement - beschlossen.

Der Quartierplan umfasst ein Areal von ca. 46'000 m². Geplant sind ein 12-geschossiges Hochhaus mit Attikageschoss, sieben 4- bis 5-geschossige Mehrfamilienhäuser, sieben 2-geschossige Doppel-einfamilienhäuser, ein Kindergarten, ein Laden, ein Café, sowie die Erstellung von Alterswohnungen und eventuell eines Heimes für motorisch behinderte Kinder. Daneben sind Einstellhallen mit total 268 Parkplätzen und 51 oberirdische Parkplätze sowie diverse Kinderspielplätze vorgesehen.

B. Die öffentliche Planauflage hat vom 4. April bis 5. Mai 1975 stattgefunden. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 13 vom 3. April 1975 und im Amtlichen Anzeiger der Gemeinde Aesch gleichen Datums publiziert. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 27. März 1975 (Postquittung) auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Innert der Auflagefrist haben

_____ und _____, beide _____, sowie 128 Mitunterzeichner Einsprache erhoben.

Das Verständigungsverfahren gemäss § 6, Absatz 2 des Baugesetzes ergab keine Einigung zwischen den Einsprechern und dem Gemeinderat.

C. Mit Schreiben vom 3. Juli 1975 ersucht der Gemeinderat Aesch um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und unterbreitet die unerledigte Einsprache zum Entscheid. Am 26.4. bzw. 15.5.1974 ist der Quartierplanvertrag von allen beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich verkündet worden. Im Falle eines erfolglosen Verlaufs einer Einigungsverhandlung haben die Einsprecher das Gesuch an den Regierungsrat gestellt, einer Delegation Gelegenheit zur detaillierten Begründung ihrer Anliegen zu geben.

Da dies jedoch sowohl verwaltungstechnisch nicht üblich als auch juristisch nicht notwendig ist, hat der Regierungsrat davon abgesehen, umsomehr ja das 30-tägige Auflageverfahren genügend Zeit lässt, die Einsprachen detailliert begründet einzureichen. Für 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 dazugehörende Reglemente aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 Baugesetz beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen.

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

3. Die unter Ziffer 2 erwähnte Kontrolle lässt sich nun aber, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen werden, nicht ohne eine materielle Begutachtung durchführen. Im Gegensatz zum klassischen Rechtssatz stellt der Quartierplan mit den dazugehörenden Vorschriften ein stark konkretisiertes Rechtinstitut dar. Dabei darf es sich nun aber nicht um eine Summe zufällig aneinandergereihter Einzelverfügungen handeln, sondern es muss zwischen diesen ein sinnvoller Zusammenhang bestehen mit dem Ziel, die bauliche Entwicklung einer Gemeinde so zu lenken, dass für alle Bewohner ein angenehmer Lebensraum entsteht. Ob eine Restriktion im Rahmen einer Planung dieser Ziel-

setzung dient und damit im öffentlichen Interesse liegt, muss mittels planerischen Ueberlegungen überprüft werden. Dabei sind für Quartierplanungen besonders die unter § 29 Absatz 1 genannten Kriterien zu beachten. Nach planerischen Gesichtspunkten ist auch die Verhältnismässigkeit eines Eingriffes in das Privateigentum zu prüfen. Endlich sei auch auf die Forderungen nach rechtsgleicher Behandlung hingewiesen, deren Einhaltung beim Plan nur durch die Ueberprüfung der planerischen Zweckmässigkeit nachgewiesen werden kann.

Die Beantwortung all dieser Fragen ist nach bundesgerichtlicher Praxis mitentscheidend, ob ein planerischer Eingriff in das Privateigentum vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält.

II.

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

1. Die formell- und materiell-rechtlichen Voraussetzungen für die Genehmigung der Quartierplanung sind erfüllt.

2. Die Prüfung der Quartierplanung inbezug auf die regionalplanerischen Belange ergibt ebenfalls keine Einwände.

III.

Zu den Einsprachen:

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

2. Unerledigte Einsprache:

██████████ und ██████████ erheben gegen die geplante Ueberbauung Einsprache, welche von 128 Mitunterzeichnern unterstützt wird.

Zur Begründung wird angeführt, die seit ca. 6 Jahren be-

stehende Ueberbauung auf der Parzelle Nr. 1115 mit 30 Einfamilienhäusern werde insbesondere durch das geplante Hochhaus, welches einen unerwünschten Schwerpunkt für das ganze Quartier bilde, optisch erdrückt. Es bestünden keine sachlichen Gründe, mittels Hochhäusern grosstädtische Verhältnisse in schöne Wohngegenden zu bringen. Der architektonisch gute Dorfteil würde zerstört. Angesichts des Leerwohnungsbestandes sowie unter Berücksichtigung der Lage auf dem Wohnungsmarkt könne kaum mit einer Realisierung der Ueberbauung in den nächsten Jahren gerechnet werden.

Der bestehende Herrenweg werde durch die zukünftige Ueberbauung und die möglichen Ladenflächen beim Hochhaus eindeutig sanierungsbedürftig. Gegen die Sanierung als Quartiersammelstrasse spreche jedoch, dass der Herrenweg die einzige Fussgänger Verbindung zwischen zwei Schulzentren bzw. Sportanlagen darstelle und auch im Strassennetzplan als Fussgängerachse erscheine. Die Vermischung mit der Verkehrsdichte einer Sammelstrasse sei infolge der Immissionen unzumutbar. Ausserdem sei auch die evang.-ref. Kirche inkl. Gemeinschaftsräumen auf den Herrenweg orientiert. Auch seien enorm hohe Sanierungs- und Infrastrukturkosten zu erwarten.

Um die bereits seit längerer Zeit bebauten Wohnzonen am wenigsten zu belasten, dränge sich eine Erschliessung über den Andlauweg im noch nicht überbauten Gebiet geradezu auf. Die Immissionsschutzmöglichkeiten könnten dabei voll berücksichtigt werden.

Zu diesen Einwänden ist folgendes zu bemerken: Gemäss § 4 des kant. Baugesetzes ist die Gemeinde zum Erlass von Quartierplänen zuständig. Diese können von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichende Bestimmungen enthalten. Das kantonale Baugesetz sieht für Quartierplanungen die Möglichkeit vor, Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten verbindlich vorzuschreiben.

Bei der Planung der Ueberbauung wurde damals der Erstellung eines Hochhauses als Quartierzentrum im Sinne einer Dominante der Vorzug gegeben. Damit wollte die Gemeinde vorallem aus städtebaulichen Ueberlegungen heraus die Schaffung eines

Akzenten innerhalb des Quartiers anstreben, was u.a. auch aus den Beratungen der Planungskommission hervorgeht. Dieses Projekt wurde denn auch von der damaligen kantonalen Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das projektierte Hochhaus wirkt sich insofern nicht allzu störend auf das Dorfbild aus, weil es sich gegen den Rand der Bauzone hin befindet und die gesamte Ueberbauung das Wohngebiet gegen die Gewerbezone hin abgrenzt. Von grosstädtischen Verhältnissen kann trotz des Hochhauses bei einer Nutzung von ca. 60 % nicht gesprochen werden. Obwohl vor allem bezüglich des Hochhauses gewisse Zweifel wegen des heutigen Wohnungsmarktes bzw. der Realisierung durchaus angebracht sind, besteht aus dieser Situation rechtlich keine Möglichkeit, die Genehmigung der Quartierplanung zu verweigern.

Zur Quartierstrasse "Herrenweg" ist folgendes zu bemerken:

Da die Kantonsstrasse Pfeffingerring ein wichtiger Zubringer zur T 18a darstellt, hat der Kanton im Hinblick auf die Genehmigung des Strassennetzplanes die Aufhebung einer Einmündung aus verkehrstechnischen Gründen verlangt, wobei die Einmündung des Herrenweges beibehalten werden sollte. Wie aus dem genehmigten Strassennetzplan ersichtlich, bestand ein wichtiges Anliegen der Gemeinde in der Trennung des Wohnverkehrs vom Verkehr der Gewerbezone. Durch die Aufhebung der verbleibenden Einmündung der Sammelstrasse (Fortsetzung Grienweg) in den Pfeffingerring, welche letztere der frühere Entwurf des Strassennetzplanes vorsah, ist eine solche Mischung weitgehend ausgeschlossen. Dies bringt natürlich auch den Nachteil eines zusätzlichen Wohnverkehrs für den Herrenweg mit sich, wobei der Vorteil dieser Lösung gesamthaft gesehen sicher nicht abzuleugnen ist. Eine vollständige Erschliessung des Quartiers über den Andlauweg (mit Einmündung in den Pfeffingerring) brächte nur eine Verlagerung des Verkehrs in ein anderes Wohngebiet. Ausserdem würde dadurch das Quartierplangebiet entzweigeschnitten. Im übrigen wird sich nicht der ganze Quartierverkehr über den Herrenweg ergiessen, sondern sich teilweise

auch über den Baselweg bzw. die Steinackerstrasse entleeren, umsomehr der Herrenweg nicht in die Hauptstrasse einmündet.

Was die Fussgängerachse zwischen den Schulzentren betrifft, so wird diese nur zu einem kleinen Teil durch den Mehrverkehr der Ueberbauung betroffen. Im übrigen ist auf die ganze Länge mindestens 1 Trottoir vorgesehen.

Die von den Einsprechern erwähnten Sanierungs- und Infrastrukturkosten können im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens nicht Gegenstand der Prüfung sein.

Die Einsprache ist deshalb aus den angeführten Gründen, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] und [REDACTED], beide [REDACTED], sowie 128 Mitunterzeichnern wird soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Aesch am 20. März 1975 beschlossene Quartierplanung "Stein" - bestehend aus den Quartierplänen 1 und 2 samt den Bau- und Strassenlinien sowie dem dazugehörenden Reglement - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden bisherigen Vorschriften für das betroffene Gebiet aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 1/QP/9/o (Quartierplan), 1/QR/9/O (Quartierplanreglement), 1/ZP/1/15 (Zonenplanänderung) und 1/eBS/13/O (Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Pläne und Reglemente.
4. Die Gemeinde wird verpflichtet innert nützlicher Frist den Strassennetzplan mit den Bau- und Strassenlinien des westlichen Teilstückes Herrenweg (Einmündungsbereich in Pfeffingerring), so-

wie des Andlauweges (Trottoir einseitig) in Uebereinstimmung zu bringen.

5. Die Ziffern 2 + 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

für sich und z.H. der 128 Mitunterzeichner (129)

Gemeinderat Aesch (3)

Grundbuchamt Arlesheim

Landeskanzlei

Landwirtschaftsdirektion (2)

Bodenamt (2)

Tiefbauamt

Regionalplanungsstelle beider Basel

Baupolizeiamt

Planungsamt (8)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-11-4