

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 790

vom 24. März 1987

Gemeinde Binningen, Quartierplanvorschriften "Gorenmatten"

A. Der Einwohnerrat Binningen hat am 17. Juni 1985 für das Gebiet "Gorenmatten" neue Quartierplanvorschriften beschlossen, bestehend aus dem Quartierplanreglement, den Teilplänen QP 11/1, QP 11/3 und QP 11/4 sowie einem generellen Gestaltungsplan [QP 11/2] und einem Richtmodell im Masstab 1:500. Gleichzeitig ist auch die Aufhebung der bisher geltenden Quartierplanung "Gorenmatten" vom 1. Februar 1977 [Inventarnummern 11/QP/2/0 und 11/QR/2/0] gutgeheissen worden.

B. Nach Ablauf der Referendumsfrist wurde die öffentliche Planaufgabe vom 12. August bis 10. September 1985 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt und im Binninger Anzeiger vom 8. August 1985 publiziert. Ausserdem wurden die auswärtswohnenden Grundeigentümer mit eingeschriebenem Brief vom 25. Juli 1985 [Chargé-Bestätigung PTT vom 8. August 1985] auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert der Auflagefrist erhob [REDACTED] Einsprache. Im Rahmen der Verständigungsverhandlungen wurde jedoch die Einsprache aufgrund einer privatrechtlichen Vereinbarung wieder zurückgezogen.

C. Mit Schreiben vom 1. Juli 1986 ersuchte der Gemeinderat Binningen um die regierungsrätliche Genehmigung der neuen Quartierplanung "Gorenmatten". Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt 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 Einwohnerratsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte [Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.] zentrale Bedeutung zukommt;
- c] die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den selbständig - d.h. auch ohne spezielles, ausführendes Recht der Kantone - anwendbaren Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung [RPG, Artikel 1 und 3].

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

II.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Gorenmatten" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 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 sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 9. Dezember 1983 hat diese Kommission die Quartierplanung "Gorenmatten" behandelt und im wesentlichen positiv beurteilt. Aenderungswünsche beschränkten sich auf Details.

Das Resultat der Kommissionsberatung durch die federführende Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung, vormals Planungsamt] wurde dem Gemeinderat Binningen mit Schreiben vom 23. Januar 1984 bekanntgegeben. Im Rahmen der Weiterbearbeitung hat die Gemeinde die Empfehlungen des Kantons weitgehend berücksichtigt.

1.3 Eine Realisierung der Quartierplanung im Sinne des Generalen Gestaltungsplanes [QP 11/2, Planungsabschnitte 1 - 5] setzt voraus, dass bei einzelnen Bauten vom gesetzlichen Gebäudeabstand abgewichen werden kann. Der Regierungsrat ist bereit, gestützt auf § 102, Absatz 1 BauG sowie aufgrund der positiven Beurteilung des Ueberbauungskonzeptes durch die kantonale Fachkommission [vergleiche Ziffer 1.2], die erforderlichen Abweichungen vom Gebäudeabstand gemäss Ziffer 5 des Quartierplanreglementes zu gestatten. Dies jedoch unter der Voraussetzung,

dass, analog den Lösungsbeispielen im Generellen Gestaltungsplan, nur Nebenräume wie Gänge, Küchen, Essplätze und dergleichen in den kritischen Abstandsbereichen vorgesehen werden. Ferner ist zu berücksichtigen, dass die Schlafzimmer direkt nach aussen belichtet, bzw. belüftet werden müssen. Zu beachten ist ausserdem, dass der 24 m lange und 4 Vollgeschosse aufweisende Westbau der Hausgruppe 4 gegenüber der Parzelle Nr. 1855 einen Grenzabstand von mindestens 9.00 m einhalten müsste; es sei denn, es werde im Baubewilligungsverfahren ein Näherbaurecht im Grundbuch eingetragen.

Von der Ausnahmeregelung gemäss § 102, Absatz 1 BauG ausgenommen bleibt der Planungsabschnitt 6, da hierfür noch kein konkretes Ueberbauungskonzept vorliegt.

1.4 Im Rahmen eines privatrechtlichen Vertrages zwischen der Elektra Birseck, Münchenstein, und der Pensionskasse Ciba-Geigy, Basel, wurde u.a. ein Baurecht für eine Transformatorenstation auf der Parzelle Nr. 1856 vereinbart.

Dazu ist festzuhalten, dass der vorgesehene Standort der Transformatorenstation [vergleiche Situationsplan 1:500 vom 4. April 1986] mit der im Quartierplan fixierten Baulinie kollidiert. Gemäss Ziffer 5.1 des Quartierplan-Reglementes dürfen Baulinien "... von den oberirdischen Gebäudeteilen nicht überschritten werden." Damit dieser Konflikt ausgeräumt werden kann, ist die Trafostation um ca. 1.50 m nach Norden zu verschieben.

Der vorgesehene Standort der Trafostation ergibt aber auch einen Konflikt inbezug auf die nach Generellem Gestaltungsplan vorgesehene Wohnüberbauung, d.h. die Trafostation käme direkt angrenzend oder zumindest in einem ungesetzlichen Abstand an den Südteil der Hausgruppe 1 zu liegen. Diesbezüglich ist der Regierungsrat bereit, eine allenfalls notwendige Ausnahme gemäss § 102, Absatz 1 BauG zu gestatten, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass bei der Grundrissdisposition der Wohnbaute dieser Abstandssituation gebührend Rechnung getragen wird.

1.5 Entlang der Bottmingerstrasse sind die Abstände für einen allfälligen künftigen Ausbau der Kantonsstrasse nicht eingehalten [siehe Genereller Gestaltungsplan, QP 11/2]. Da noch kein Projekt vorliegt, müssen die Detailpläne bezüglich der Ein- und Ausfahrten auf die Bottmingerstrasse sowie bezüglich des parallelen Erschliessungsweges vor der Ausführungen dem Tiefbauamt zur Genehmigung durch die Bau- und Landwirtschaftsdirektion unterbreitet werden.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

3. Redaktionelle Bemerkungen

Als Nutzungsart wird für die Planungsabschnitte 5 und 6 diejenige der Wohn- und Geschäftszone gemäss ZR 4/63 festgelegt. Die Verwendung des Begriffs "Gewerbe" in Text und Situation des Generellen Gestaltungsplanes [QP 11/2] ist somit irreführend und wird, im Sinne einer redaktionellen Korrektur, ersetzt durch die Begriffe "Geschäft" [Situation], bzw. "Geschäftszone" [Textteil].

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Binningen vom 17. Juni 1985 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Gorenmatten" - im Sinne der Erwägungen [Abschnitt II, Ziffern 1.3 - 1.5] genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 11/QR/5/0 [Quartierplanreglement] sowie 11/QP/5/0 und 11/ZP/1/14 [Quartierpläne QP 11/1, QP 11/2, QP 11/3, QP 11/4] versehenen Exemplare des Reglementes und der Pläne.

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 Binningen, 4102 Binningen
Bauverwaltung Binningen, 4102 Binningen
Suter + Suter AG, Lautengartenstrasse 23,
4010 Basel
Bezirksschreiberei Binningen,
Weihermattstrasse 2, 4102 Binningen
Landeskanzlei [Amtsblatt]
Amt für Umweltschutz und Energie
Bauinspektorat [2]
Amt für Liegenschaftsverkehr
Tiefbauamt
Amt für Orts- und Regionalplanung [8]
Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

