

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

1629

8. Mai 1973

Nr.

vom

Quartierplan "Ortskern", Gemeinde Arlesheim

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 19. April 1971 die Quartierplanung "Ortskern" - bestehend aus Quartierplan Teil 1 und Teil 2 sowie dem dazugehörigen Reglement - beschlossen. Die aktuellen Probleme des Ortskerns sind beim Erlass der Zonenvorschriften im Jahre 1964 bewusst nur generell berücksichtigt worden. Dies führte zur Ausscheidung einer sehr einschränkenden Kernzone. Damit war beabsichtigt, die bauliche Entwicklung im Kern unter Kontrolle zu bringen, bzw. bis zum Abschluss einer detaillierten Kernplanung der Gemeinde eine vermehrte Einflussnahme auf die Gestaltung der Bauten zu ermöglichen.

B. Die öffentliche Auflage wurde vom 10. Mai bis 6. Juni 1971 durchgeführt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 18 vom 6. Mai 1971 sowie im Wochenblatt für den Birseck und Dorneck vom 7. Mai 1971. Stütliche von der Quartierplanung betroffenen Grundeigentümer sind mit eingeschriebenem Brief vom 7. Mai 1971 auf die Planaufilage hingewiesen worden.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. [REDACTED]
6. [REDACTED]
7. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8. [REDACTED]
9. [REDACTED]
10. [REDACTED]
[REDACTED]
11. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
12. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
13. [REDACTED]
14. [REDACTED]
[REDACTED]
15. [REDACTED]

In der Folge führte der Gemeinderat Arlesheim das Verständigungsverfahren im Sinne von § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 durch. Aufgrund dieser Verhandlungen wurden folgende Einsprachen zurückgezogen:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

Der Gemeinderat war bereit, den Begehren der verbleibenden Einsprachen durch Abänderung des Quartierplanes oder vertragliche Vereinbarung (betreffend die Entschädigung) zu entsprechen.

Den erforderlichen Änderungen des Quartierplanes stimmte die Gemeindeversammlung vom 6. März 1972 zu. Die Planaufgabe wurde vom 24. März bis 24. April 1972 durchgeführt und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 24. März 1972 bekanntgemacht. Die von der Änderung betroffenen, sowie die angrenzenden Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 21. März 1972 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert dieser Auflagefrist sind folgende Einsprachen neu eingegangen, resp. erneuert worden:

Neue Einsprachen:

[REDACTED]

Erneuerte Einsprachen:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nach dem Einwohnergemeindeversammlungsbeschluss vom 6. März 1972 sind folgende Einsprachen zurückgezogen worden:

[REDACTED]

Mit den verbleibenden Einsprechern führte der Gemeinderat erneut das Verständigungsverfahren durch, ohne jedoch eine Einigung zu erzielen. Als unerledigt verbleiben folgende Einsprachen:

[REDACTED]

[REDACTED]

Irrtümlicherweise wurden die von der Einwohnergemeindeversammlung am 6. März 1972 beschlossenen Änderungen des Quartierplanes, resp. die Planaufgabe vom 24. März bis 24. April 1972, im Amtsblatt nicht publiziert. Die dadurch bedingte 3. Auflagerunde fand vom 6. Oktober bis 6. November 1972 statt. Sie wurde im Amtsblatt Nr. 40 vom 5. Oktober 1972 veröffentlicht. Innert dieser Auflagefrist sind keine weiteren Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 29. September, bzw. 8. November 1972 unterbreitet der Gemeinderat von Arlesheim die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung zur regierungsrätlichen Genehmigung und die sechs unerledigten Einsprachen zum Entscheid. Für die 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, 4 und 31 die Befugnis, Quartierpläne, sowie die dazugehörenden Reglemente aufzustellen. Sie erwachsen jedoch erst durch die regierungsrätliche Genehmigung in Rechtskraft. Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfungsbefugnis beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. Bei der Ueberprüfung der Rechtmässigkeit hat der Regierungsrat insbesondere darüber zu wachen, dass das kommunale Planungsrecht nicht gegen das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht verstösst. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

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

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 Rechtsinstitut 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 Zielsetzung 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 und 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. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zu den beschlossenen Plänen und Reglementsbestimmungen folgendes zu bemerken:

Grenz- und Gebäudeabstände

Die Kontrolle der Planunterlagen zeigt, dass an verschiedenen Stellen durch die geplanten Bauvolumen die gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände unterschritten werden. Zwischen Quartierplan und den Abstandsvorschriften ergibt sich somit ein Konflikt. Gemäss § 102, Absatz 1 und 2 des Baugesetzes ist jedoch der Regierungsrat befugt, Abweichungen von den genannten Vorschriften zu gestatten, wenn dadurch architektonisch und städtebaulich wertvolle Ortsteile erhalten und saniert werden können. Im Rahmen dieses Genehmigungsverfahrens ist es nicht möglich, jede Unterschreitung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände auf ihre Ausnahmewürdigkeit zu überprüfen. Mit der Genehmigung des Quartierplanes kann daher die Stellung der Bauten nur soweit verbindlich erklärt werden, als damit die Erteilung eines Dispens von den Abstandsvorschriften nicht präjudiziert wird. Die Bewilligungsbehörde wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens prüfen, ob unter Berücksichtigung der städtebaulichen, architektonischen und wohnhygienischen Aspekten die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung gerechtfertigt sei.

Parkierung

Die laut § 20 des Quartierplan-Reglementes notwendige Parkplatzzahl auf privatem Areal könnte zu einer ausserordentlich starken Beeinträchtigung der "Fussgängerzone" führen. Es wird deshalb Aufgabe des Gemeinderates und der kantonalen Bewilligungsbehörde sein, im Rahmen der einzelnen Baugesuche eine Lösung anzustreben, welche eines der Ziele der Kernplanung, nämlich Reduzierung oder Befreiung des Ortskerns vom Motorfahrzeugverkehr nicht illusorisch werden lässt. In

sprechen. Dem hiefür notwendigen [REDACTED] wurde am 4. April 1973 von der Einwohnergemeindeversammlung zugestimmt.

In den Ausführungen der Einsprecher werden keine materiellen Einwände gegen den Quartierplan vorgebracht. Den Beschwerdeführern geht es offensichtlich nur darum, die Nutzungsumlagerung, als Kompensation für die Baubeschränkung rechtsgültig zu fixieren. Mit der Genehmigung [REDACTED] [REDACTED] durch die Einwohnergemeindeversammlung vom [REDACTED] ist diesem Begehren bereits weitgehend Geltung verschafft worden. Aufgrund dieser Ueberlegungen, sowie der Feststellung, dass Entschädigungsforderungen erst nach Genehmigung der Quartierplanung "Ortskern" geltend gemacht werden können (§§ 75 und 76 des Baugesetzes, § 97 Gesetz über die Enteignung), ist die Einsprache, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

[REDACTED] vertreten durch [REDACTED] [REDACTED] wenden sich im Wesentlichen gegen die Erschliessungsstrasse entlang der [REDACTED]. In der Begründung der Einsprache wird darauf hingewiesen, dass diese Erschliessungsstrasse keinem Bedürfnis entspreche, da die Zufahrtsstrecke zum Tramdepot, sowie die Verbindung Hauptstrasse/Ermitagestrasse nur ganz unerheblich verkürzt würden. Ferner müsste durch die geplante Strassenverbindung und dem damit verbundenen Motorfahrzeugverkehr mit vermehrten Immissionen gerechnet werden. Die Zufahrt zu der auf ihrer Liegenschaft geplanten Einstellhalle könne zudem auch vom bestehenden Tramweg her erfolgen. Im weiteren wird seitens der Einsprecher darauf hingewiesen, dass der Bau dieser Erschliessungsanlage im Widerspruch zur ursprünglich vorgesehenen Prioritätszone für Fussgänger stehe.

Die im Bereich des heutigen Tramdepots gemäss Quartierplan möglichen Bauvolumen erlauben eine relativ hohe Ausnützung mit einem besonders grossen Anteil an Geschäftsnutzfläche. Diese Nutzungsmöglichkeiten sind jedoch nur sinnvoll zu realisieren, wenn auch gleichzeitig die entsprechenden Verkehrsan-

lagen bereitgestellt werden. Die damit verbundenen Probleme inbezug auf Parkierung und Erschliessung können aber durch einen einzelnen Grundeigentümer nicht oder aber nur sehr schwer gelöst werden. Um die Attraktivität des öffentlichen Verkehrsmittels vermehrt zu steigern, ist im Rahmen der Bahn-sanierung beim Depot ein Trambahnhof mit einer Umsteigesta-tion Tram/Bus vorgesehen. In Anbetracht dieser Zielsetzung wird auch die Erstellung einer gemeinsamen Einstellhalle nicht zu umgehen sein. Im Interesse einer vernünftigen Verkehrs-situation und unter Berücksichtigung der geschilderten Ziel-setzungen ist die im Quartierplan vorgesehene Erschliessungs-strasse als zweckmässig zu betrachten. Der Fahrverkehr auf dieser Verkehrsanlage ist jedoch durch verkehrspolizeiliche Massnahmen soweit zu beschränken, dass unnötige Behinderungen der Fussgänger, bzw. Belästigungen der Anwohner vermieden wer-den.

Auf Entschädigungsforderungen kann im Rahmen dieses Ver-fahrens nicht eingetreten werden. Diesbezügliche Begehren können erst nach Inkraftsetzung des Quartierplanes, gestützt auf die §§ 75 und 76 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 und § 97 Absatz 2 des Enteignungsgesetzes, geltend ge-macht werden.

Aus all den angeführten Gründen ist die Einsprache, so-weit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzu-weisen.

[REDACTED] vertreten durch
[REDACTED] sowie
[REDACTED] erheben Ein-spruch gegen die Quartierplanung Ortskern mit der Begründung, die vorgesehene Grenzmutation zwischen den beiden [REDACTED] [REDACTED] sei noch nicht rechtsgültig fixiert. Die Beschwerdeführer bekunden jedoch die Absicht, die Einsprache zurückzuziehen, sobald die erwähnte Grenzregelung verurkundet sei.

Die genannte Grenzmutation, bzw. der entsprechende Ver-trag wurde inzwischen von den Grundeigentümern allseitig

unterzeichnet und liegt momentan zur Verurkundung bei der Bezirksschreiberei Arlesheim. Gemäss amtlicher Auskunft steht somit einer rechtlichen Fixierung nichts mehr entgegen, sie dürfte in absehbarer Zeit abgeschlossen werden.

Gestützt auf diese Erwägungen sind die beiden Einsprachen als gegenstandslos abzuschreiben.

_____ vertreten durch _____ begründen ihre Einsprache mit einer beträchtlichen Wertverminderung, die ihnen durch die Subsummierung der _____ unter die "schutzwürdigen Bauten", "zu schützende Gärten" und "erhaltenswerte Baumbestände" entstehen würde. Als Kompensation für den dadurch bedingten Nutzungsverlust sei ihnen eine entsprechende Minderwertsentschädigung oder ein zweckmässiger Realersatz anzubieten. Ansonsten sei das Grundstück von der Gemeinde zum vollen Verkehrswert zu übernehmen.

Gegen die Quartierplanung als solche werden seitens der Einsprecher keine Einwände vorgebracht. Sie verlangen lediglich für die ihnen durch die planerischen Massnahmen entstehenden Wertminderungen entsprechende Entschädigungen.

Im Rahmen dieses Verfahrens kann zu Entschädigungsforderungen nicht Stellung genommen werden. Die Einsprache ist, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

_____ macht in seiner Einsprache geltend, dass beim geänderten Quartierplan auf den Nachbargrundstücken _____ gebaut werden könne, dagegen auf seiner Parzelle nur eine _____ Bauweise möglich sei. Es entstünde ihm damit gegenüber der am 19. April 1971 von der Gemeindeversammlung beschlossenen Kernplanung ein Nutzungsverlust von ca. 400 m². Ferner besteht der Einsprecher auf der Uebernahme der Mehrkosten bei der geplanten Passage, soweit sie durch eine grössere Breite als 2,50 m verursacht würden.

Der von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 19. April 1971 beschlossene Quartierplan Ortskern sah die Zusammenfassung der Nutzung verschiedener Grundstücke auf der

Parzelle des Einsprechers vor. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen musste jedoch von dieser Konzeption abgegangen werden. Der Plan wurde deshalb soweit geändert, dass jeder Grundeigentümer seine auf die heutige Parzelle bezogene Nutzung auf der ihm verbleibenden Grundstückfläche realisieren kann. Der neue Plan sieht daher für alle Grundeigentümer im Gebiet Bachweg eine Nutzung von ca. 84 % vor. Dies trifft auch auf die Parzelle des Einsprechers zu. Lediglich dort, wo später ein Einkaufszentrum entstehen soll, ist für diese Bauvolumen eine zusätzliche Nutzung vorgesehen. Da jedoch die Realisierung eines solchen Zentrums besonders auch im Zusammenhang mit der Bahnsanierung von grosser Wichtigkeit ist (attraktiver Umsteigeort), liegt eine solche gezielte Nutzungssteigerung durchaus im öffentlichen Interesse. Eine weitere Nutzungserhöhung auf dem Grundstück des Einsprechers würde jedoch zu einer ungleichen Behandlung der Grundeigentümer im Gebiet Bachweg führen und müsste zudem auch aus städtebaulichen und wohnhygienischen Gründen abgelehnt werden.

Soweit in der Einsprache Entschädigungsforderungen geltend gemacht werden, kann darauf nicht eingetreten werden. Der Beschwerdeführer erhält nach der Genehmigung der Quartierplanung durch den Regierungsrat, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes und dem § 97 des Enteignungsgesetzes Gelegenheit, seine Rechte wahrzunehmen.

Die Einsprache ist, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden, soweit auf sie eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen. Die Rekurse von [REDACTED] sowie von [REDACTED] werden als gegenstandslos abgeschrieben. Auf die Einsprache von [REDACTED] wird nicht eingetreten.

2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 19. April 1971 und vom 6. März 1972, betreffend den Quartierplan "Ortskern" mit dem dazugehörenden Reglement genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden sämtliche im Widerspruch zum Quartierplan stehenden Pläne und Reglemente aufgehoben.
3. Die Genehmigung erfolgt unter folgendem Vorbehalt: Die Erteilung von Ausnahmegewilligungen von gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften wird durch die Quartierplanung "Ortskern" in keiner Weise präjudiziert.
4. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/2/0, 6/ZP/1/4 (Quartierplan) und 6/QR/2/0 (Quartierplanreglement) versehenen Pläne und Reglemente.
5. Die Ziffern 2 bis 4 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an



Gemeinderat Arlesheim (3)
Grundbuchamt Arlesheim
Landeskanzlei

Tiefbauamt

Hochbauamt

Regionalplanungsstelle
beider Basel (2)

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (12)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

L. L. L.