

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

~~Geheim~~

Nr. 217

vom

21. Januar 1964

eh

Die Einwohnergemeindeversammlung von Münchenstein hat am 21. Juni 1963 für die an der Basel- und an der Birseckstrasse in Münchenstein gelegenen Parzellen Nr. 106, 107, 130, 1606, 1608, 1839, 1840, 2392, 3428, 3447 und 3622 die Aufhebung der bisher geltenden Zonenvorschriften beschlossen und einer Gesamtüberbauung mit differenzierter Bauweise gemäss dem von Architekt H. Büchel, Basel, ausgearbeiteten Situationsplan Nr. 1036-1, Massstab 1:500, zugestimmt. Die öffentliche Planauflage im Sinne von § 69 des Baugesetzes erfolgte vom 12. Juli bis zum 12. August 1963 und wurde im Amtsblatt Nr. 2 vom 11. Juli 1963 sowie im "Münchensteiner Anzeiger" vom 12. Juli 1963 hinreichend bekanntgegeben. Ausserdem wurden die Eigentümer der sich im Bereiche der vorgesehenen Gesamtüberbauung befindlichen Liegenschaften mit eingeschriebenem Brief vom 9. Juli 1963 (Poststempel: 11. Juli 1963) auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Innert der Auflagefrist haben folgende Grundeigentümer Einsprache erhoben:

1.

[REDACTED]

2.

[REDACTED]

3.

[REDACTED]

Das in § 69 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes vorgesehene Verständigungsverfahren ist durchgeführt worden. Dabei haben die beiden unter Ziffer 1 und 2 aufgeführten Grundeigentümer ihre Einsprachen am 20. November 1963 schriftlich zurückgezogen, während mit [REDACTED] keine Einigung möglich war.

Mit Schreiben vom 13. Dezember 1963 unterbreitet der Gemeinderat von Münchenstein die Gesamtüberbauung und die damit verbundene Änderung des Zonenplanes zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid.

Mit seinem Beschluss Nr. 216 vom 21. Januar 1964 hat der Regierungsrat die unerledigte Einsprache, soweit darauf eingetreten werden konnte, als unbegründet abgewiesen. Im einzelnen wird auf die Akten, den vorausgegangenen Einspracheentscheid des Regierungsrates und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in § 58 Abs. 1 die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr ganzes Gebiet oder für einzelne Teile desselben Bebauungs-, Zonen- und Baulinienpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. § 69 Abs. 10 des gleichen Gesetzes erlaubt wiederum, Aenderungen und Ergänzungen vorzunehmen. Dabei sind grundsätzlich die gleichen Verfahrensvorschriften wie bei der erstmaligen Aufstellung einzuhalten. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich deren Ergänzungen und Aenderungen, erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter und vom Bundesgericht geschützter Praxis ist dabei die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Ermessenskontrolle vor. Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschriften machen, doch ist er in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführung hat die Prüfung der Gemeindeversammlungsbeschlüsse folgendes ergeben:

Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung der Gesamtüberbauung und der damit verbundenen Aenderung des Zonenplanes sind erfüllt.

In materieller Hinsicht ist festzuhalten, dass das Gesamtüberbauungsprojekt das hierfür übliche Prüfungsverfahren durchlaufen hat. Anhand der massgebenden Pläne wurde dabei festgestellt, dass

- die gesamthaft berechnete Nutzung 85 % beträgt und sich somit im üblichen Rahmen hält,
- die Beeinträchtigung der Liegenschaften inner- und ausserhalb der Gesamtüberbauung durch den Schattenwurf der Hochhäuser unwesentlich ist,
- die bei solchen Ueberbauungen für die Garagierung und Parkierung zur Anwendung kommenden Normen eingehalten sind,
- die geplante Erschliessung verkehrspolizeilich in Ordnung ist,
- der gesetzlich vorgeschriebene Minimalabstand der Gebäu-

de auf den Parzellen Nr. 1606 und 2392 von der Birseckstrasse nicht ganz eingehalten ist, während alle übrigen Baulinien- und Grenzabstände eingehalten sind.

Es ist aber ganz klar, dass auch bei den erwähnten beiden Parzellen der gesetzliche Mindestabstand von der Strassenlinie eingehalten werden muss. Dies dürfte ohne grössere Schwierigkeiten möglich sein.

Nach dem der Gesamtüberbauung zugrundeliegenden Situationsplan sind folgende Gebäude- und Stockwerkhöhen vorgesehen:

- | | |
|--------------------------|--|
| 2 Hochhäuser mit | Sockelgeschoss, 8 Vollgeschossen und 40 % zurückgesetztem Dachgeschoss |
| 1 Mehrfamilienhaus mit | 2 Geschossen |
| 6 Mehrfamilienhäuser mit | 3 Geschossen |
| 3 Mehrfamilienhäuser mit | 3½ Geschossen |
| 2 Mehrfamilienhäuser mit | 4 Geschossen |

In diesen Baukörpern sind gesamthaft ca. 130 Wohnungen enthalten. Weitere Einzelheiten sind aus dem zwischen den Grundeigentümern einerseits und dem Gemeinderat von Münchenstein andererseits abgeschlossenen Vertrag vom 4. November 1963 und dem Nachtrag dazu vom 19. November 1963 ersichtlich.

Die "Subkommission für Hochhäuser und Gesamtüberbauungen" hat in ihrer Sitzung vom 19. Juni 1963 diese Gesamtüberbauung gutgeheissen. Sie wünschte dabei lediglich, dass der parallel zur Birseckstrasse gestellte 3-geschossige Baukörper auf den Parzellen Nr. 1839 und 1840 in zwei quergestellte Kuben aufgelöst werde. Diesem Wunsch konnte allerdings aus verschiedenen Gründen nicht entsprochen werden. Der Regierungsrat ist jedoch der Ansicht, dass die Nichtberücksichtigung dieses Wunsches nicht derart erheblich ist, dass sie inner Genehmigung der Gesamtüberbauung entgegenstehen würde, denn das Projekt kann in städtebaulicher Hinsicht trotzdem als wohl abgewogen bezeichnet werden.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen kann somit der Gesamtüberbauung die Genehmigung erteilt werden. Bei deren Realisierung ist allerdings der beanstandete Baulinienabstand einzuhalten. Ebenso kann die damit verbundene Zonenplanänderung, wonach das entsprechende Gebiet aus der Zone 5 entlassen wird und an deren Stelle die Vorschriften für die Gesamtüberbauung "Birseck" treten, genehmigt werden.

- ://: 1. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung von Münchenstein am 21. Juni 1963 gefassten Beschlüsse betreffend die Gesamtüberbauung "Birseck" an der Baselstrasse/ Birseckstrasse (Parz. 106, 107, 130, 1606, 1608, 1839, 1840, 2392, 3428, 3447 und 3622) und die damit verbundene Aenderung des Zonenplanes im Sinne der Erwägungen und unter Vorbehalt der bau- und feuerpolizeilichen Bestimmungen genehmigt und als allgemein verbindlich erklärt.
2. Massgebend für die Abänderung des Zonenplanes sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 43/ZP/O/7 versehenen Situationspläne.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Abänderung des Teilzonenplanes ist bei allen davon betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Münchenstein hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt Arlesheim rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 Baugesetz; Wegleitung vom 10. Dezember 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23. Dezember 1943).

Mitteilung an den Gemeinderat von Münchenstein (2),
an die Bauverwaltung Münchenstein (2),
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das Bodenant,
an die Planungsstelle (3),
an die Baudirektion (3).

Der Landschreiber:

W. M. M. M. M.