

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1341

vom 29. August 2006

Gemeinde Allschwil, Quartierplanung "Areal Elco" und Mutation "Anpassung an QP Areal ELCO" zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. November und 21. Dezember 2005 die Quartierplanvorschriften "Areal Elco" sowie die Mutation "Anpassung an QP Areal ELCO" zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan beschlossen. Die Quartierplanung besteht aus dem Quartierplanreglement und den rechtsverbindlichen Teilplänen:

Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung

Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile

Die Quartierplanung umfasst einen Teil einer Zone W3 sowie das angrenzende Gebiet der Papierfabrik ELCO, welches bisher eine Gewerbeinsel inmitten einer Wohnzone darstellte. Mit der Quartierplanung soll das Areal ELCO der Wohnnutzung bzw. einer differenzierten Mischnutzung entlang der Baslerstrasse (Wohn- / Geschäftsnutzung) zugeführt werden. Die Lärmempfindlichkeitsstufen werden entsprechend der bestehenden Lärmsituation bzw. der Nutzungen der Gebäude, ES III im Baubereich entlang der Baslerstrasse, ES II in den dahinter liegenden Bereichen, angepasst.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 16. Januar bis 15. Februar 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 2 vom 12. Januar 2006 und im Allschwiler Wochenblatt vom 13. Januar 2006 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 9. Januar 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
3. [REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen vom 28. März 2006 führten nicht zum Rückzug der Einsprachen.

C. Mit Schreiben vom 28. April 2006 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung/ Behandlung der unerledigten Einsprachen. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. 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 Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Artikel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

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

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. des RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Es bleibt Folgendes zu erwähnen:

Der allseitig unterzeichnete Quartierplanvertrag, als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 14 Abs. 1 des Quartierplanreglementes, wurde mit Schreiben vom 5. Juli 2006 bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht.

Während der Auflagefrist reichten [REDACTED] eine gemeinsame Einsprache ein. Die Einsprecherin und der Einsprecher sind als [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Einsprachen von Erbgemeinschaften bedürfen jedoch für ihre Legitimation der Unterschrift aller Mitglieder oder eines von allen bevollmächtigten Mitgliedes. [REDACTED] Die instruierende Dienststelle (Amt für Raumplanung) orientierte die Einsprecherin und den Einsprecher mit Schreiben vom 7. Juli 2006 über oben genannten Sachverhalt. [REDACTED]. Die Einsprachelegitimation der Erbgemeinschaft ist damit gegeben.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Areal ELCO" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 15. November 2004 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 5. November 2004 und vom 4. Februar 2005 hat diese Kommission die Quartierplanung "Areal ELCO" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden berücksichtigt.

1.3 Der Teilplan Nr. 1: Bebauung, Aussenraum und Erschliessung beschreibt für Bauten im Baubereich 1 an der Baslerstrasse einen Mindestabstand zur Parzellengrenze von 7 m. Der Regierungsrat interpretiert dieses Mass dahingehend, dass ein Bau mit geringeren Dimensionen dieses Mindestmass auch dann einzuhalten hat, wenn gemäss Baugesetz ein geringerer Grenzabstand möglich wäre. Gleichzeitig wird festgehalten, dass ein grösserer Bau, mit den gemäss Quartierplan möglichen Dimensionen, jedoch zwingend den baugesetzlichen Abstand gegenüber Nachbargrundstücken, gemäss § 90 des Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) einhalten muss. Entsprechend beträgt der Grenzabstand für ein Gebäude mit einer Länge von 12 bis 24 m und 5 Geschossen 8.5 m.

1.4 Seit dem 1. Juni 2006 ist die aktuelle Norm SIA 181 (Ausgabe 2006) betreffend den Schallschutz im Hochbau in Kraft. § 11 Abs. 2 des Quartierplanreglementes wird entsprechend unter dem Vorbehalt der Einhaltung dieser aktuellen Norm genehmigt. Bezüglich der Geringhaltung von Lärmimmissionen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch bauliche und/oder gestalterische Massnahmen dafür zu sorgen, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage der bestmöglichen Lärmvorsorge entspricht. Ebenso sind für den Kompostier-

und Recyclingplatz Möglichkeiten in der Gestaltung (Einhausung) zur Reduktion von Lärmmissionen vorzusehen.

1.5 Grundsätzlich werden durch die Erschliessung des Quartierplanareals keine massgebenden Sicherheitsprobleme erwartet. Bezüglich der vier Querungen des Trottoirs entlang der Spitzwaldstrasse zur Erschliessung der 24 Besucherparkplätze ist jedoch festzuhalten, dass jede zusätzliche Trottoirüberfahrt (neben derjenigen zur Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle) ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellt. Gemäss § 9 Abs. 2 des Quartierplanreglementes sind Abweichungen vom Parkierungskonzept im Einvernehmen mit der Gemeinde möglich. Der Regierungsrat empfiehlt deshalb der Gemeinde, im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Lage der oberirdischen Parkplätze dahingehend zu überprüfen, ob sie entweder über eine zentrale Ein- und Ausfahrt erschlossen oder in die Tiefgarage verlegt werden können.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG
Keine Bemerkungen.

IV.

Unerledigte Einsprachen:

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

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf allfällige Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 78 und 79 RBG sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung vom 19. Juni 1950 (EntG), erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in § 78 Ziff. 2 RBG festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer klaren Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und im Fall einer eigentumsbeschränkenden Wirkung gegen volle Entschädigung erfolgt. Auch dem Gebot der Rechtssicherheit ist Rechnung zu tragen. Wie das Bundesgericht schon wiederholt entschieden hat, gibt die Eigentumsgarantie keinen Anspruch darauf, dass Land dauernd in jener Zone verbleibt, in die es einmal eingewiesen worden ist. Eine nachträgliche Änderung oder Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten steht der verfassungsmässigen Gewährleistung des Eigentums nicht entgegen. Die Grundeigentümerin/ der

Grundeigentümer hat keinen gesicherten Anspruch darauf, dass die für ihre/seine Parzelle einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben.

Zu allfälligen Begehren auf Änderung ist grundsätzlich festzuhalten, dass der Regierungsrat in diesem Genehmigungsverfahren keine positiven Vorschriften festlegen kann, d.h. irgendwelche Änderungen der Planungsbeschlüsse darf er nicht selbständig vornehmen. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten.

5. Zu den unerledigten Einsprachen ist im Einzelnen Folgendes zu bemerken:

5.1 Einsprache [REDACTED]

Der Einsprecher ist als [REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle.

Es wird das Begehren gestellt die Einstellhalleneinfahrt Richtung Südwesten, auf die Höhe der Einmündung Neptunstrasse, zu verschieben.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

Heute bestehe bereits auf der [REDACTED] die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle der Überbauung der ELCO-Pensionskasse. Wenn die Einfahrt in vorgenannte Einstellhalle aufgrund von Gegenverkehr nicht möglich war, konnten die übrigen Fahrzeuge bisher auf dem gegenüberliegenden Platz ausweichen und passieren. Diese Ausweichmöglichkeit sei mit der geplanten Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle nicht mehr gegeben. Des Weiteren sieht der Einsprecher Probleme hinsichtlich der Verkehrssicherheit, wegen des zusätzlichen Verkehrsaufkommens auf der bereits hoch frequentierten Spitzwaldstrasse. Der Einsprecher plädiert für eine Verschiebung der Einstellhalleneinfahrt Richtung Neptunstrasse und bekräftigt diese Verschiebung mit dem Beispiel der Überbauung Sandweg, wo die Einstellhalleneinfahrt auch auf eine Kreuzung münde.

In weiteren Schreiben im Vorfeld zu dieser Einsprache wurde zusätzlich argumentiert, dass bereits seit Jahrzehnten eine dauernde Belastung durch Lärm und Abgasemissionen, aufgrund der angrenzenden Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle der Überbauung der ELCO-Pensionskasse, bestünde und eine weitere Einstellhalleneinfahrt in unmittelbarer Nähe, auf der gegenüberliegenden Strassenseite, unzumutbar wäre. Telefonisch wurde ergänzt, dass die An- und Wegfahrt der Kirchenbesucher sowie die Sammelstelle für Recycling zusätzlich Lärm verursachen würden. Die Lärm- und Abgasbelastungen seien deshalb gerechterweise auf sämtliche Anlieger zu verteilen und nicht an einem Ort, [REDACTED] zu konzentrieren.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Die Gewichtung verschiedener Erschliessungsvarianten des Quartierplanareals liegt grundsätzlich in der Kompetenz der Gemeinde. Selbst wenn weitere Lagen der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle sowie der Besucherparkplätze in Betracht gezogen werden können, darf der Regierungsrat nur die ihm zur Genehmigung vorgelegte Lösung auf Recht- und Zweckmässigkeit prüfen. Andere mögliche Varianten sind nicht Gegenstand dieses Genehmigungsverfahrens.

Zudem sei mit Hinweis auf Ziffer IV dieses Beschlusses erwähnt, dass der Regierungsrat keine Festsetzungen in der kommunalen Planung vornehmen kann, d.h. er darf Planungsbe-

schlüsse der Gemeinde nicht ändern. Der Regierungsrat ist lediglich befugt, den vom zuständigen Gemeindeorgan gefassten Beschlüssen die Genehmigung ganz oder teilweise zu verweigern, sofern sie der Rechtskontrolle oder der Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG nicht standhalten. Entsprechend hält der Regierungsrat Folgendes fest:

Die Spitzwaldstrasse ist gemäss Strassennetzplan und Strassenreglement als Sammelstrasse mit einer Breite von ca. 6 m festgelegt. Die effektiv ausgebaute Strassenbreite beträgt jedoch ca. 8 m mit zusätzlich beidseitigem Gehweg. Damit ist die Spitzwaldstrasse prinzipiell für die Aufnahme von Mehrverkehr konzipiert. Mit zusätzlichem Mehrverkehr ist denn auch aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung der Parzellen des Quartierplanareals zu rechnen, ebenso wie eine gewisse Minderung der Wohnqualität der angrenzenden Parzellen zu erwarten und hinzunehmen ist.

Die Überprüfung der Situation durch die Polizei Basel-Landschaft, Hauptabteilung Verkehrssicherheit zeigt, dass die zweispurige Ein-/ Ausfahrt der in der Quartierplanung vorgesehenen Einstellhallenerschliessung grundsätzlich die Vorgaben bezüglich Ausmass und Verkehrssicherheit erfüllt. Auf der Spitzwaldstrasse sind durch den vorliegenden Planungsbeschluss keine massgebenden Sicherheitsprobleme zu erwarten. Da gemäss § 102 Abs. 2 RBG Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen nicht zu einer Behinderung und Gefährdung der Verkehrsteilnehmer führen dürfen, ist im Rahmen der Baugesuchsprüfung die bauliche Ausführung und Gestaltung zu prüfen. Hierzu wird auf Ziffer III Abs. 1.5 verwiesen.

In punkto Lärmbelastung wird die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die Lärmempfindlichkeitsstufe II auch im Bereich der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle vorausgesetzt. Bezüglich der Lage der Einstellhallenrampe ist zu erwähnen, dass diese bereits während der Planungsphase durch die Gemeinde überprüft und um 12 m verschoben wurde, um die nachbarliche Beeinträchtigung durch Lärm möglichst gering zu halten. Eine weitere Verlegung des Ein- und Ausfahrtsbereiches, z.B. in den Bereich der Neptunstrasse, würde lediglich eine Verlagerung der Emissionsquelle und damit eine Problemverlagerung darstellen, da auch in anderen möglichen Bereichen lärmempfindliche Wohnnutzung überwiegt. Wegen der zusätzlichen Lärmquellen, wie u.a. die Recycling Sammelstelle, wird auf Ziffer III Abs. 1.4 verwiesen.

Zusammenfassend stellt der Regierungsrat fest, dass mit der vorliegenden Planung weder massgebende Sicherheitsprobleme noch unrechtmässige Lärmemissionen zu erwarten sind. Selbst wenn die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle an einem anderen Ort denkbar wäre, so ist die vorliegende Festlegung als recht- und zweckmässig zu bezeichnen. Die Gemeinde Allschwil handelt im Rahmen ihrer Planungshoheit, weshalb die Einsprache als unbegründet abzuweisen ist.

5.2 Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED]

Die Einsprechenden sind als Eigentümerinnen und Eigentümer der genannten Parzellen von der Planungsmassnahme betroffen. Auf die gemeinsam eingereichte Einsprache ist somit

einzutreten. Sie richtet sich gegen die Festlegung der Flachdachform im Quartierplanreglement.

Es wird das Begehren gestellt, dass die geplanten Einfamilienhäuser an der Merkurstrasse mit Rücksicht auf das bisherige, harmonische Strassenbild mit Giebeldächern zu versehen seien.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt: Der heutige Zonenplan schreibt für die Strassen- seite der Einsprecherinnen und Einsprecher als Dachform Giebeldächer vor. Eine auf der Gegenseite vorgeschriebene Flachdachkonstruktion verunstalte das harmonische Strassen- bild. Dies sei umso stossender als kürzlich noch ein grosser EFH-Neubau an der Mer- kurstrasse 47 regelkonform mit einem hohen Giebeldach versehen wurde. Es wird die Frage gestellt, weshalb wegen 4 Neubauten die harmonische und bisher durchwegs respektierte Flucht von Giebeldächern durchbrochen werden soll. Diese Bauweise sei höher zu gewich- ten als die von der Gemeinde als Antwort angeführte "städtebauliche Einheit über die ge- samte Überbauung", da die Merkurstrasse von den restlichen Neubauten des Projektes ab- gesetzt sei. Die als Argument für Flachdächer angeführte extensive Dachbegrünung und die zurückgesetzte Bauweise der Flachdächer können nicht als relevant anerkannt werden, da hierdurch die Verunstaltung des Strassenbildes nicht behoben werde.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich der von der Regelbauweise abweichenden Dachform der Gebäude innerhalb des Quartierplanperimeters sei einleitend auf § 38 Abs. 2 RBG hingewiesen: "Der Quartierplan kann insbesondere enthalten: a. Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche Umgebung". Weiter be- schreibt § 6 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Allschwil, dass der Gemeinderat im Rahmen des Quartierplanverfahrens dem Einwohnerrat Abweichungen der Gebäudelän- gen und -höhen, der Dachformen sowie der Anzahl Wohnungen beantragen kann, sofern dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild und eine Steigerung der Wohnqualität sowie eine sinnvolle Erschliessung und Ausnützung des Baulandes erreicht wird. Entsprechend ist festzuhalten, dass das Quartierplanverfahren grundsätzlich eine von der Regelbauweise abweichende Dachform ermöglicht.

Bezüglich der Einordnung der Gebäude in die bauliche Umgebung bestätigt die Gemeinde, dass im Planungsverfahren eine Abwägung der Dachform stattgefunden hat. Massgebend für den Entscheid zu Gunsten des Flachdaches war einerseits die grundsätzliche Zustim- mung der kantonalen Fachkommission für Arealüberbauungen (siehe III, Abs. 1.3) sowie die Tatsache, dass sich die Grundstücke entlang der Merkurstrasse gemäss Zonenplan Sied- lung in einer Zone W3 befinden und ein Ersatz der heute zweigeschossigen Bauten durch höhere und andersartige Bauten möglich ist.

Der Regierungsrat stellt fest, dass gegen die Festlegung des Flachdaches als Dachform in § 5 Abs. 6 des Quartierplanreglements grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Der Entscheid liegt im Autonomiebereich der Gemeinde und stellt keinen Rechtsverstoss dar. Die Einspra- che ist entsprechend, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abzuweisen.

5.3 Einsprache von [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED].

Die Einsprechenden sind als Gesamteigentümer der [REDACTED]
[REDACTED] von der Planungsmassnahme betroffen.

Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen den 70 m langen, fünfgeschossigen Wohnblock entlang der Baslerstrasse.

Es werden im Wesentlichen die Begehren gestellt den vorgenannten Wohnblock wesentlich in vor- und zurückgesetzte Fassadenteile (U-förmige Abschnitte) zu gliedern und eine Baumbepflanzung z.T. mit immergrünen Koniferen vorzusehen.

Zur Begründung wird Folgendes angeführt:

1. Der 70 Meter lange und fünfgeschossige Wohnblock an der Baslerstrasse wirkt wie eine riesige Mauer, welche den Bewohnern auf der anderen Strassenseite jegliche freie Sicht und in den Wintermonaten weitgehend die Sonne nimmt!
2. Die riesige, ununterbrochene Front wirft den ohnehin schon starken Strassenlärm zurück an die gegenüberliegenden Wohnungen, deren Wohnwert weiter beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Einspracheverhandlung ergänzt [REDACTED], dass sich die Bauten gemäss § 6 Abs. 2 des Zonenreglementes Siedlung harmonisch ins Ortsbild einzugliedern haben. Der geplante Baukörper entlang der Baslerstrasse erfülle dieses Kriterium nicht. Ausserdem sei in § 25 des Zonenreglementes Siedlung stipuliert, dass die Gebäude mit Sattel- und Walmdächer auszuführen und mit dunklem Material einzudecken seien.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Bezüglich der von der Regelbauweise (§ 25 des Zonenreglementes Siedlung) abweichenden Dachform sowie der Volumetrie des Gebäudes entlang der Baslerstrasse sei einleitend auf § 38 Abs. 2 RBG hingewiesen: "Der Quartierplan kann insbesondere enthalten: a. Vorschriften über Lage, Grösse, Gestaltung und Nutzung der Bauten und Freiflächen sowie deren Einordnung in die bauliche Umgebung". Weiter beschreibt § 6 des Zonenreglementes Siedlung der Gemeinde Allschwil, dass der Gemeinderat im Rahmen des Quartierplanverfahrens dem Einwohnerrat Abweichungen der Gebäudelängen und -höhen, der Dachformen sowie der Anzahl Wohnungen beantragen kann, sofern dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild und eine Steigerung der Wohnqualität sowie eine sinnvolle Erschliessung und Ausnützung des Baulandes erreicht wird. Entsprechend ist festzuhalten, dass das Quartierplanverfahren grundsätzlich eine von der Regelbauweise abweichende Volumetrie und damit auch der Dachform ermöglicht.

Betreffend der besseren Wirkung für das Ortsbild entschied sich die Gemeinde, u.a. aufgrund der von den Einsprechenden bereits im Mitwirkungsverfahren vorgebrachten Anregungen, für die Ausarbeitung von verbindlichen Richtlinien welche im Baugesuchsverfahren der Beurteilung der Fassadengestaltung und der Gliederung des Baukörpers dienen. Weiter begründet die Gemeinde im Rahmen der Einspracheverhandlung ihren Entscheid für die Bestimmungen des Baubereiches 1, folgendermassen:

- Der Baukörper entlang der Baslerstrasse dient als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung.
- Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen überprüfte die Quartierplanung auf ihre architektonische und städtebauliche Qualität. Die Planung wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen.
- In § 6 des Quartierplanreglementes ist festgelegt, dass gemäss Teilplan Nr. 1 die festgelegten Bäume und die Schutzbepflanzung (Sträucher, Gehölze, Hecken) im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in den Umgebungsplan aufzunehmen und als standortgerechte Bepflanzung zu realisieren sind. Koniferen stellen keine standortgerechten Pflanzen dar, weshalb sie als mögliche Bepflanzung nicht in Frage kommen.

Bezüglich dem Argument der Einsprechenden, dass der lange fünfgeschossige Wohnblock jegliche freie Sicht und in den Wintermonaten weitgehend die Sonne nehme, ist festzuhalten,

dass sich gemäss § 90 RBG mit zunehmender Höhe und Länge eines Baukörpers auch dessen Abstand zur Nachbarparzelle vergrössert.

Zum Widerhall des Strassenlärms ist aufzuführen, dass Schallquellen wie PW, LKW, Tram usw. einerseits einen direkten Schall (Quelle - Empfänger) und andererseits einen indirekten bzw. reflektierten Schall über Begrenzungsflächen - z.B. Hausfassaden - zurück an den Empfänger verursachen. Entsprechend können am Immissionsort der direkte und der indirekte Schall wirksam sein. Wenn der indirekte (reflektierte) Schallanteil ca. 10 dB tiefer ist als der direkte Schallanteil, so kann die Schallintensität aus Reflexionen vernachlässigt werden. Je nach Bebauungsgrad, Strassenweite und Bauhöhe ist eine Zunahme der Lärmbelastung durch Schallreflexionen beidseits der Strasse grundsätzlich möglich. Im geplanten Baubereich entlang der Baslerstrasse sind jedoch keine relevanten Schallreflexionen zu erwarten, insbesondere nicht am schräg gegenüber liegenden Immissionsort der Einsprechenden.

Der Regierungsrat stellt fest, dass die Festlegungen des Baubereiches 1, entlang der Baslerstrasse, recht- und zweckmässig sind. Der Entscheid liegt im Autonomiebereich der Gemeinde und stellt keinen Rechtsverstoss dar. Die Einsprache muss, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen werden.

Gestützt auf § 2 RBG beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die Einsprachen von [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] werden, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.
2. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 16. November und 21. Dezember 2005 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Areal Elco" sowie die Mutation "Anpassung an QP Areal ELCO" zum Lärmempfindlichkeitsstufenplan werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/21/0 und 2/ZPS/0/49 (Teilplan Nr. 1 und 2), 2/QR/21/0 (Quartierplanreglement) und 2/LES/1/2 (Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liesetal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdefüh-

renden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- (alle eingeschrieben)
- Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung, Abteilung Raumplanung und Umweltschutz, 4123 Allschwil
- Stierli+Ruggli, Ingenieure + Raumplaner, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Jermann Ingenieure + Geometer AG, Hauptstr. 90, 4102 Binningen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Tiefbauamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Raumplanung (13)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin