

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 0339

vom 13. März 2007

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanung "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 17. November 2005 die Quartierplanung "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim" beschlossen. Es handelt sich dabei um die Totalrevision der Quartierplanvorschriften, die mit dem Regierungsratsbeschluss Nr. 855 vom 28. März 1995 in Kraft gesetzt worden sind. Das Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim erstreckt sich über die beiden Gemeinden Dornach und Arlesheim. Dies bedingt eine enge Zusammenarbeit zwischen den beiden Gemeinden und den Kantonen Solothurn und Basel-Landschaft sowie den verschiedenen Grundeigentümerschaften und Verkehrsbetrieben. Die Gemeinde Dornach hat einen Gestaltungsplan Bahnhofgebiet mit dazugehörigen Sonderbauvorschriften erlassen, die mit den Quartierplanvorschriften in Arlesheim übereinstimmen.

Die Quartierplanung besteht aus dem Quartierplanreglement und den rechtsverbindlichen Teilplänen:

- Nr. 1 Erschliessung und Freiräume
- Nr. 2a Nutzung und Bebauung (Erdgeschoss und Obergeschosse)
- Nr. 2b Nutzung und Bebauung (Untergeschoss)
- Nr. 3 Bauprofile

und dem orientierenden Teilplan:

- Nr. 4 Kantons- / Gemeindegrenzregulierung und Landumlegung

Der neue Quartierplanperimeter weicht von jenem aus dem Jahre 1995 ab. Deshalb ist im Bereich der Parzellen 1158 und 4241 eine Anpassung des Zonenplanes Siedlung notwendig geworden. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat diese Mutation am 21. Juni 2006 beschlossen.

Mit der Gesamtrevision des Quartierplanes ist auch eine Anpassung des Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plans erfolgt.

B. Die öffentliche Planaufgabe für die neuen Quartierplanvorschriften "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim" fand vom 1. Dezember 2005 bis 6. Januar 2006 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 48 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 1. Dezember 2005 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 28. November 2005) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

Für die Zonenplanmutation zu den Parzellen 1158 und 4241 hat die Planaufgabe vom 29. Juni 2006 bis 28. Juli 2006 stattgefunden. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 26 und im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 29. Juni 2006 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 27. Juni 2006 benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist keine Einsprache eingereicht worden:

C. Mit Schreiben vom 17. Januar 2007 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die oben genannten Planungsbeschlüsse zur regierungsrätlichen Genehmigung. Mit Schreiben vom 22. Februar 2007 hat der Gemeinderat die Unterlagen vervollständigt und insbesondere den Antrag gestellt, zum Quartierplanreglement geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren vorzunehmen. Der Quartierplanvertrag ist am 5. März 2007 beim Amt für Raumplanung eingetroffen. Damit sind die Genehmigungsvoraussetzungen gemäss § 46 Absatz 2 RBG erfüllt.

Bereits am 2. August 2006 hat der Gemeinderat den Genehmigungsantrag für die Zonenplanmutation zu den Parzellen 1158 und 4241 eingereicht. Er wird nun gemeinsam mit dem Antrag für die Quartierplanung bearbeitet.

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 (§ 2 RBG). 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 Planungs-massnahme 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 grundsätzlich erfüllt. Betroffen vom Quartierplan ist auch die Kantons-grenze zwischen den Kantonen Basel-Landschaft (Gemeinde Arlesheim) und Solothurn (Gemeinde Dornach). Die Kantons-grenze muss reguliert werden, damit für die neuen Baubereiche und die damit notwendige Bauland-umlegung klare Verhältnisse geschaffen werden können. Diese Grenzregulierung bedarf noch der Genehmigung durch den Regierungsrat und gemäss § 39 Absatz 3 der Kantons-verfassung durch den Landrat. Der Plan Nr. 4 wird deshalb zum heutigen Zeitpunkt lediglich zur Kenntnis genommen.

Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Ziele der Totalrevision

Die bestehende Quartierplanung (Gestaltungsplan in Dornach) wurde bis heute nicht umgesetzt, da sie aus heutiger Sicht in ökonomischer wie städtebaulicher Hinsicht nicht zu befriedigen vermag. Insbesondere die schwierige Etappierbarkeit der Bauten und Anlagen, die Verkehrsführung und die heute erhöhte Lärmbelastung durch den Bahnverkehr bewogen die Gemeinden Dornach und Arlesheim, zusammen mit den Grundeigentümern und den verantwortlichen Fachstellen der Kantone Solothurn und Basel-Landschaft sowie den beteiligten Verkehrsbetrieben eine vollständige Ueberarbeitung der bestehenden Quartierplan- bzw. Gestaltungsplanvorschriften vorzunehmen. Wegen der bedeutenden Rolle als Verkehrsdrehscheibe wurden zunächst die Bedürfnisse der Eisenbahn-, Tram- und Busbetriebe ermittelt und die dafür benötigten Flächen festgelegt. Ziel war es, die Verkehrsdrehscheibe kompakt anzuordnen, um damit gute Voraussetzungen für die angrenzenden Wohn- und Geschäftsbauten zu schaffen.

Der neu vorliegende Quartierplan „Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim“ mit den dazugehörenden Quartierplanvorschriften bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten. Mit der Nutzungsplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Verbesserung der Umsteigebeziehungen für die öffentlichen und privaten Verkehrsmittel
- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Rücksichtnahme auf das gewachsene Ensemble des Klosters und des Bahnhofgebietes
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Bedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft (Wahrung von Abständen, Lärmschutz etc.)
- Siedlungsverdichtung
- Realisierbarkeit in Etappen

1.3 Vorprüfung

Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Quartierplanreglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 17. März 2005 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

1.4 Städtebauliche Beurteilung

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 30. Januar 2003, 13. März 2003, 29. April 2003 und 10. Juni 2003 hat diese Kommission die Quartierplanung "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim" behandelt. An den Kommissionssitzungen haben jeweils auch Vertreter des Kantons Solothurn und der Gemeinde Dornach teilgenommen. Die angeregten Verbesserungen wurden mehrheitlich berücksichtigt.

1.5 Begegnungszone

Im Plan Nr. 1 "Erschliessung und Freiräume" ist im rechtsverbindlichen Planinhalt der Beginn der Begegnungszone markiert. Der Regierungsrat hält fest, dass sich die Festlegung einer Begegnungszone nach dem eidgenössischen Strassenverkehrsrecht richtet und in einem separaten Verfahren durchzuführen ist. Die Eintragung ist als vorgesehene Massnahme zu verstehen.

1.6 Geringfügige Änderungen

Im Rahmen des Auflageverfahrens hat die Procap (Schweizerischer Invaliden-Verband) Einsprache erhoben und gefordert, dass die Normen für behindertengerechtes Bauen bei öffentlichen Bauten und Anlagen im Reglement verbindlich festgelegt werden. Obwohl die Procap gemäss § 31 Absatz 2 RBG nicht zur Einsprache legitimiert ist, hat die Gemeinde Arlesheim das Anliegen berücksichtigt und entsprechende Formulierungen in § 7 Absatz 13 des Quartierplanreglementes aufgenommen. Die Procap hat darauf hin die Einsprache zurückgezogen.

Mit Schreiben vom 22. Februar 2007 stellt der Gemeinderat Arlesheim gemäss § 31 Absatz 5 RBG folgenden Antrag für geringfügige Änderungen im Genehmigungsverfahren:

- Ergänzung von § 7 Quartierplanreglement durch Absatz 13:
Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind. Dies gilt auch bei Erweiterungen und neubauähnlichen Abänderungen bestehender Anlagen. Im übrigen gelten die einschlägigen Normen und Richtlinien in diesem Zusammenhang.

- § 4 Absatz 9 des Quartierplanreglements soll gestrichen werden.

Das Einverständnis der Grundeigentümer liegt vor. Der Regierungsrat akzeptiert diese geringfügigen Aenderungen und genehmigt sie gemäss den eingereichten Reglementsexemplaren.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziff. 5 RBG

Keine Bemerkungen.

- ://:
1. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 werden die Beschlüsse der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 17. November 2005 betreffend Quartierplanung "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim" und vom 21. Juni 2006 betreffend Mutation "Parzellen 1158 und 4241" zum Zonenplan Siedlung im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/17/0 und 06/LES/1/1 (Quartierplanung "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim" und Mutation zum Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan), 06/QR/17/0 (Quartierplanreglement "Bahnhofgebiet Dornach-Arlesheim") und 06/ZPS/2/13 (Mutation Parzellen 1158 und 4241 zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.
 3. Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Quartierplanvorschriften "Bahnhofgebiet Dornach/Arlesheim" (Inventarnummern 06/QP/12/0 und 06/QR/12/0; Regierungsratsbeschluss Nr. 855 vom 28. März 1995) aufgehoben.
 4. Die Ziffer 1 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 Verwaltungsgericht, Bahnhofplatz 16, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzureichen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht ist kostenpflichtig.

Verteiler:

-

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Einwohnergemeinde Dornach, 4143 Dornach
- Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil

- Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Neue Bahnhofstr. 160, 4132 Muttenz
- Jermann, Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstr. 3, 4144 Arlesheim
- Bruno Hänggi, Ing.- und Vermessungsbüro, Grellingerstrasse 21, 4208 Nunningen
- Implenia Generalunternehmung AG, Burgfelderstrasse 211, Postfach 332, 4025 Basel
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hochschulstrasse 6, 3000 Bern
- Schweizerische Bundesbahnen SBB, Immobilien, Hammerallee 2, 4603 Olten
- BLT Baselland Transport AG, Grenzweg 1, 4104 Oberwil
- Schweizerische Post, Immobilien, Viktoriastrasse 72, 3030 Bern
- Baloise Bank SoBa, Amthausplatz 4, 4500 Solothurn
- Bächle & Co., Laufenstrasse 22, 4053 Basel
- Wetterwald AG, Quidumweg 20, 4143 Dornach
- Herr Hüsnü Sen, Habshagstrasse 13, 4153 Reinach
- Amt für Raumplanung, 4500 Solothurn (5)
- Amt für Verkehr und Tiefbau, 4500 Solothurn
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Raumplanung (16)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin