

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1168

vom 14. August 2007

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 23. November 2006 die Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Teilplänen

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- Nr. 2 Profile

Die Quartierplanung umfasst eine Gesamtfläche von 19'764m². Die maximal zulässige Bebauung liegt bei 20%, die Nutzung bei 40%. Die Quartierplanung "Uf der Höchi" tritt auf diesem Areal an die Stelle der bisher gültigen Regelung gemäss Rahmennutzungsordnung (W2c). Sie ermöglicht die Realisierung eines Attikageschosses und gewährleistet eine einheitliche Gestaltung des grossen Areals.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 4. Januar 2007 bis 2. Februar 2007 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 1 vom 4. Januar 2007 und im Wochenblatt vom 4. Januar 2007 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 22. Dezember 2006) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 21. März 2007 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanung "Uf der Höchi" an ihren Sitzungen vom 20. Oktober 2005 und 14. März 2006 behandelt. An letztgenannter Sitzung wurde die Quartierplanung im Sinne der Erwägungen zur Ueberarbeitung empfohlen. Die Empfehlungen wurden bei der Ueberarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

2. Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu den Plänen und zum Reglement Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 25. Juli 2006 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt.

3. Im genannten Vorprüfungsbericht hat das Amt für Raumplanung die Gemeinde darauf aufmerksam gemacht, dass gemäss Gefahrenhinweiskarte des Kantons im südlichen Gebiet des Quartierplanareals längs des Schwinbächlis eine mögliche Gefährdung durch Überschwemmung besteht. Das Amt formulierte die zwingende Vorgabe, dass die Standort-eignung hinsichtlich der Naturgefahren nachzuweisen und die Ergebnisse im Quartierplan mittels entsprechender Massnahmen umzusetzen seien. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung stellt fest, dass die vom Büro Geo7 AG vorgenommene Gefahrenbeurteilung vom 25. August 2006 nachvollziehbar und plausibel sei. Die vorgeschlagenen Massnahmen werden als angemessen beurteilt. Es wird jedoch festgestellt, dass die Massnahmen nur teilweise in die Quartierplanvorschriften Eingang gefunden haben. So ist das obere Ende des Leitbauwerkes entlang des Schwinbächlis ca. zwei Höhenmeter tiefer vorgesehen als in der Gefahrenbeurteilung vorgeschlagen. Die in der Gefahrenbeurteilung vorgeschlagene leichte Auswärtsneigung der Fahrbahn im Norden der Parzelle findet sich weder im Reglement noch in den Teilplänen wieder. Die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung beantragt deshalb als Fachstelle für Naturgefahren, dass sämtliche in der Gefahrenbeurteilung vom 25. August 2006 (s. Anhang 18.9 des Planungsberichts) vorgeschlagenen Massnahmen auszuführen sind. Für die Detailgestaltung der Massnahmen sind im Rahmen der weiteren Projektierung (Baugesuchsverfahren) und Ausführung Fachleute beizuziehen, welche auf den Schutz vor Naturgefahren spezialisiert sind.

Die materiell-rechtliche Prüfung kann somit unter Beachtung der im Beschluss formulierten Auflage mit positivem Ergebnis abgeschlossen werden.

4. Am 27. Juli 2007 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gemäss § 46 des Raumplanungs- und Baugesetzes erfüllt.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://: 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 23. November 2006 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Uf der Höchi" werden im Sinne der Erwägungen sowie unter Beachtung der nachstehenden Auflage genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Auflage:

Die in der Gefahrenbeurteilung vom 25. August 2006 (s. Anhang 18.9 des Planungsberichts) vorgeschlagenen Massnahmen sind auszuführen. Für die Umsetzung der Massnahmen sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens und der Ausführung Fachleute beizuziehen.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/18/0 und 06/ZPS/2/14 (Quartierplan "Uf der Höchi" und Mutation zum Zonenplan Siedlung) sowie 06/QR/18/0 (Quartierplan-Reglement "Uf der Höchi") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglements.

3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Emch+Berger AG, Gesamtplanung Hochbau, Holbeinstrasse 50, 4051 Basel
- C&S Immobilien AG, Gemeindeholzweg 38, 4103 Bottmingen
- Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Jermann, Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Basellandschaftliche Gebäudeversicherung, Rheinstrasse 33a, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin