

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1284

vom 01. September 2009

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. April 2008 die Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" beschlossen. Gegen diesen Beschluss wurde das Referendum ergriffen. In der Folge haben am 28. September 2008 die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Allschwil die Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" an der Urne beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und dem verbindlichen Plan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung".

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. C-1344 mit einer Gesamtfläche von 18'458 m² sowie Teile der Strassenparzelle C-1992. Als zulässige Nutzung sind 14'000 m² BGF und 3'750 m² NLF festgelegt.

Die bisherige Grundnutzung des Quartierplan-Areals (G20a, Gewerbezone Gebäudehöhe 20.0 m (Binnerstrasse)) wird aufgehoben.

Zusätzlich wird mit dem vorliegenden Beschluss im Quartierplan eine Baulinie und eine Strassenlinie entlang der Brennerstrasse festgelegt.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 20. Oktober 2009 bis 19. November 2009 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 42 vom 16. Oktober 2008 und Nr. 43 vom 23. Oktober 2008 sowie im Allschwiler Wochenblatt vom 17. Oktober 2008 und 31. Oktober 2008 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 16. Oktober 2008) benachrichtigt. Während der Auflagefrist ist folgende Einsprache eingereicht worden:

[REDACTED]

Die gesetzlich vorgeschriebene Verständigungsverhandlung vom 16. Februar 2009 (Aktennotiz über die Vorbesprechung zur Einsprache [REDACTED] betreffend Quartierplanung "Gewerbezentrum Letten") führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 23. April 2009 unterbreitet der Gemeinderat Allschwil die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. 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 9. Juli 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung mehrheitlich berücksichtigt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.1 Erlass, Genehmigungsinhalt

Das Quartierplan-Reglement (QR) weist unter dem Abschnitt "Erlass" darauf hin, dass die Grundlagenpläne der Firma Bollinger keine Rechtswirkung haben und weder beschluss- noch genehmigungsfähig sind. Im Sinne einer redaktionellen Korrektur wird der Ausdruck "genehmigungsfähig" durch "Genehmigungsinhalt" ersetzt.

Zudem weist der Regierungsrat darauf hin, dass der Quartierplan-Perimeter neben der Parzelle Nr. C-1344 auch Teile der Strassenparzelle Nr. C-1992 umfasst, welche bis anhin dem Perimeter der Quartierplanung "Ziegeleiareal" zugewiesen waren.

1.2 Mass der baulichen Nutzung, Gebäudelänge

Das Quartierplan-Reglement sieht in § 4 Abs. 4 QR vor, die maximale Gebäudelänge freizugeben. Der Regierungsrat stellt klar, dass die Bestimmung: "die Gebäudelänge ist frei" nur innerhalb des im Quartierplan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung" festgelegten Baubereiches anwendbar ist.

1.3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, Baugebietsbegrenzung

Gemäss § 5 Abs. 2 QR werden Verschiebungen von partiellen Baubereichsbegrenzungen vom Gemeinderat gestattet, sofern das Gesamtkonzept der Quartierplan-Überbauung keine Beeinträchtigung erfährt. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass der Ausdruck "gestatten" im Sinne von "der Baubewilligungsbehörde beantragen" auszulegen ist. Gemäss § 118 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 ist das Baupolizei- und Baubewilligungswesen Sache des Kantons. Ausnahmen von den Zonenvorschriften im Rahmen von Bauvorhaben können, sofern es die Zonenvorschriften vorsehen, vom Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich und begründet beantragt werden (§ 7 Abs. 1 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998).

1.4 Sonnenenergie, Ver- und Entsorgung

Mit der Reglementsbestimmung unter § 10 Abs. 4 QR würden Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie gestattet und im Rahmen eines kleinen Baubewilligungsverfahrens vom Gemeinderat bewilligt. Gemäss § 94 Abs. 1 lit. e. RBV sind Sonnenkollektoren innerhalb eines Quartierplanes von der Baubewilligungspflicht *nicht* ausgenommen. § 92 Abs. 1 RBV regelt abschliessend die Sachverhalte, bei denen der Gemeinderat die Baubewilligung erteilt. Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind dabei nicht aufgeführt. Sie sind deshalb in einem ordentlichen Baubewilligungsverfahren genehmigen zu lassen. Daher wird die entsprechende Bestimmung im Quartierplan-Reglement von der Genehmigung ausgenommen.

Im Sinne des rechtlichen Gehörs hat das Amt für Raumplanung der Gemeinde Allschwil Gelegenheit gegeben, zu der vorgesehenen Nichtgenehmigung in § 10 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 20. Juli 2009 erklärt sich der Gemeinderat mit der Nichtgenehmigung einverstanden.

1.5 Realisierung, Archäologische Befunde

Das Quartierplan-Reglement regelt in § 12 Abs. 3 QR den Schutz eines archäologischen Befundes. Die dazugehörige archäologische Schutzzone wird im Quartierplan als orientierender Planinhalt dargestellt. Zudem verweist die Legende auf den Zonenplan Siedlung. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die bestehenden Zonenvorschriften Siedlung mit dem Festlegen von Quartierplanvorschriften aufgehoben werden. Richtigerweise wäre die archäologische Schutzzone im verbindlichen Quartierplaninhalt festzulegen. Der Regierungsrat stellt klar, dass die Festlegungen im Quartierplan-Reglement massgebend sind.

1.6 Vorgesehener Abtretungsbereich an der Binningerstrasse und der Brennerstrasse

Im Quartierplan "Bebauung, Aussenraum und Erschliessung" werden Abtretungsbereiche für die zu erstellende Doppelbushaltestelle an der Binningerstrasse festgelegt. Der Regierungsrat stellt fest, dass gemäss dem Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (BehiG) vom 13. Dezember 2002 die für den Ausbau der Bushaltestellen erforderlichen Flächen an einigen Stellen nicht mit den vorgesehenen Abtretungsbereichen übereinstimmen. Er weist darauf hin, dass diesbezüglich in geringem Umfang zusätzliche Flächen benötigt werden. Zudem stellt der Regierungsrat fest, dass im Anschlussbereich der Brennerstrasse an die Binningerstrasse eine kleine Fläche eingezeichnet ist, welche gemäss Grundbuch bereits im Eigentum des Kantons Basel-Landschaft ist. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte für die Erstellung der Bushaltestellen wird die Gemeinde angehalten, frühzeitig mit der Abteilung öffentlicher Verkehr des Amtes für Raumplanung sowie dem Tiefbauamt Kontakt aufzunehmen.

1.6.1 Bushaltestelle der Linie 64

Gemäss dem "6. Genereller Leistungsauftrag für den öffentlichen Verkehr für die Jahre 2010-2013" hat der Landrat am 28. Mai 2009 beschlossen, die Buslinie 64 über die Brennerstrasse zu führen. Das mit den Genehmigungsakten eingereichte Verkehrsgutachten weist in den Ergänzungen unter Abschnitt 6.1 "Bushaltestelle auf Brennerstrasse" entsprechend auf eine mögliche Bushaltestelle der Linie 64 hin. Der Regierungsrat erachtet den Standort dieser Bushaltestelle als optimal. Damit eine Bushaltestelle entlang der Brennerstrasse ermöglicht werden kann, wird die Gemeinde gebeten, zu prüfen, ob der Quartierplan-Vertrag entsprechend ergänzt werden könnte und eine entsprechende Ergänzung des Quartierplan-Vertrags gegebenenfalls vorzunehmen. Für fachtechnische Abklärungen wird empfohlen, mit der Abteilung öffentlicher Verkehr des Amtes für Raumplanung Kontakt aufzunehmen.

1.7 Vormerkungen zum Baubewilligungsverfahren, Altlasten

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass die Belastungssituation gemäss Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten vom 26. August 1998 vor der Erteilung der Baubewilligung abzuklären ist. Er empfiehlt, das Vorgehen mit dem Amt für Umweltschutz und Energie frühzeitig abzustimmen.

1.8 Sickerschacht

Der im Quartierplan eingetragene Sickerschacht dient als Kontrollschacht für abfliessendes Sickerwasser. Dieses stammt aus Aushub- und Bauschuttablagerungen der ehemaligen Grube der Aktenziegelei. Da es sich um den einzigen verfügbaren Messpunkt handelt, ist eine Probenahme auch längerfristig ohne grösseren technischen Aufwand zu ermöglichen.

2. Mit Schreiben vom 12. Mai 2009 ist der allseitig unterzeichnete Quartierplan-Vertrag als Genehmigungsvoraussetzung gemäss § 43 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) bei der instruierenden Dienststelle (Amt für Raumplanung) eingereicht worden. Damit sind auch die formellen Voraussetzungen für eine Genehmigung gegeben. Der Regierungsrat weist aber in diesem Zusammenhang auf Ziffer 1.6.1 dieses Beschlusses hin.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

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

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 16. April 2008 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Gewerbezentrum Letten" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

In § 10 Abs. 4 des Quartierplan-Reglements (Sonnenenergie) werden folgende durchgestrichene Textteile nicht genehmigt und im Reglement rot gestrichen:

"Sie benötigen eine ~~KleinBaubewilligung des Gemeinderates im Sinne von § 92 RBV~~, dürfen keine Blendwirkung erzeugen und müssen sich harmonisch einfügen."

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/23/0 (Quartierplan), 2/QR/23/0 (Quartierplan-Reglement), 2/QP/13/1 (Mutation zum Quartierplan "Zieleiareal") und 2/ZPS/1/3 (Mutation zum Zonenplan Siedlung) versehenen Exemplare des Plans 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.
4. Die Gemeinde wird angehalten, bei allfälligen Vervielfältigungen der Pläne und der Reglemente die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen und Nichtgenehmigungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Name, 4123 Allschwil
- Gemeindeverwaltung, Abteilung Hochbau - Raumplanung, 4123 Allschwil
- Stierli + Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Wald
- Amt für Geoinformation
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

W. Mundschin