

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 1677

vom 28. Juni 1994

Gemeinde Ettingen, Quartierplanvorschriften "Leymenstrasse" und Änderung Quartierplanvorschriften "Kammermatten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 11. Mai 1993 die Quartierplanvorschriften "Leymenstrasse" und eine Mutation der Quartierplanvorschriften "Kammermatten" beschlossen. Aufgrund des zustandekommenen Referendums erfolgte am 26. September 1993 eine Urnenabstimmung, an der die Quartierplanvorschriften gutgeheissen wurden.

B. Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 8. Oktober 1993 bis 7. November 1993 durchgeführt. Sie wurde durch Publikation im Amtsblatt Nr. 40 vom 7. Oktober 1993 und im Birsigtal-Bote vom 1. Oktober 1993 bekanntgegeben. Während der Auflagefrist erhoben

Einsprache gegen den Quartierplan "Leymenstrasse". Die vom Gemeinderat gemäss § 6 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes durchgeführte Verständigungsverhandlung führte zum Rückzug der Einsprache.

C. Mit Schreiben vom 19. und 31. Mai 1994 ersucht der Gemeinderat Ettingen um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das Kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden gemäss § 4 die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörigen Reglementsbestimmungen zu erlassen. Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt. 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 Ueberwachung 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 (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.

Unter Beachtung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist folgendes zu bemerken:

1.2 Die gesetzlichen Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29, Absatz 1 des Kantonalen Baugesetzes (BauG) umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.3 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihren Sitzungen vom 20. März und 14. Mai 1992 hat diese Kommission die Quartierplanung "Leymenstrasse" behandelt und gutgeheissen.

1.4 Kleinbauten

Gemäss Ziffer 4.4 des Quartierplanreglementes sind auf der begrünten Dachfläche Kleinbauten wie Gerätehäuschen, Kleintierställe etc. zulässig. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass auch Kleinbauten den erhöhten gestalterischen Anforderungen einer Quartierplanung unterliegen und sich gut ins Gesamtbild der Überbauung einfügen müssen. Diese sind daher in den wesentlichsten architektonischen Merkmalen aufeinander abzustimmen und können nur aufgrund eines Gesamtkonzeptes zugelassen werden.

1.5 Plan Nr. 9: Verkehr

Der Plan Nr. 9 macht Aussagen über die Zufahrten ausserhalb des Quartierplanperimeters und hat gemäss Ziffer 1 des Quartierplanreglementes nur orientierenden Charakter. Deshalb unterliegt er nicht der regierungsrätlichen Genehmigung.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Keine Bemerkungen.

- :/// 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Ettingen vom 11. Mai 1993 betreffend die Quartierplanvorschriften "Leymenstrasse" und die Mutation der Quartierplanvorschriften "Kammermatten" im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/QP/3/0 (Quartierpläne Nr. 1 bis 8), 22/QR/3/0 (Quartierplan-Reglement), 22/QP/1/2 und 22/QR/1/2 (Mutation Quartierplan "Kammermatten") versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Ettingen, 4107 Ettingen
 - Planungs- und Architekturbüro SSH,
 Fischmarkt 12, 4410 Liestal

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 219

vom 22. Januar 1985

Gemeinde Ettingen, Aenderung der Quartierplan-Vorschriften "Kammermatten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 26. Juni 1984 eine Aenderung der Quartierplan-Vorschriften "Kammermatten" beschlossen.

B. Die öffentliche Planauflage ist vom 27. Juli bis 28. August 1984 durchgeführt worden. Deren Publikation erfolgte im kantonalen Amtsblatt sowie im Birsigtal-Bote. Die betroffenen Grundeigentümer wurden ausserdem mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen.

Innert der Auflagefrist hat die Basellandschaftliche Beamtenversicherungskasse gegen diesen Gemeindeversammlungsbeschluss Einsprache erhoben. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen konnte die Einsprache erledigt werden.

C. Mit Schreiben vom 8. November 1984 ersucht der Gemeinderat Ettingen um die regierungsrätliche Genehmigung des zur Diskussion stehenden Gemeindeversammlungsbeschlusses. Fehlende Unterlagen [Mutationsplan B, schriftlicher Einspracherückzug] wurden am 28. Dezember 1984 nachgeliefert. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gestützt auf § 4 des kantonalen Baugesetzes sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes erwachsen solche Vorschriften nicht in materielle Rechtskraft. Sie können vielmehr unter Beachtung bestimmter Prinzipien auch wieder geändert werden [BGE 90 I 333]. Besondere Verfahrensvorschriften, die bei Aenderungen zu beachten wären, sind im Baugesetz nicht enthalten. Nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen gelten somit hiefür die gleichen Regeln wie bei der erstmaligen Aufstellung.

II.

Gemäss § 3 Absatz 2 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Genehmigung durch den Regierungsrat. Die der Genehmigung vorausgehende Prüfung beschränkt sich dabei auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der vorliegenden Quartierplan-Aenderung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Die Quartierplanung "Kammermatten" ist Anfang siebziger Jahre entstanden [Regierungsratsbeschluss vom 21. Mai 1974] und besteht aus einer 3 - 5 geschossigen Rand- sowie einer aus drei Hochhäusern bestehenden Kernbebauung.

Im Zusammenhang mit dem Baugesuch für das erste Hochhaus regte sich massive Kritik an der rechtsverbindlichen Ueberbauungsform. Mit einem Initiativbegehren wurde angestrebt, den Bau der Hochhäuser zu verhindern. An der Gemeindeversammlung vom März 1977 wurde jedoch eine entsprechende Aenderung der Quartierplanung abgelehnt. In der Folge wurde das erste Hochhaus realisiert. Die bisherigen Erfahrungen haben nun gezeigt, dass sich Wohnungen im Hochhaus - zumindest in Ettingen - schlecht vermieten lassen. Häufige Wohnungswechsel, soziale Problemfälle und ähnliche negative Erscheinungen waren die Folge. Aufgrund dieser Problematik wurde seitens der Grundeigentümer eine Aenderung der Planung angestrebt mit dem Ziel, die beiden Hochhäuser zu eliminieren, eine familienfreundlichere, massstäblichere Ueberbauungsform für den noch nicht realisierten Teil der Quartierplanung zu finden. Dieses Begehren fand beim Gemeinderat Unterstützung, bestärkt durch die nach wie vor in weiten Bevölkerungskreisen Ettingens vorhandene Skepsis gegenüber Hochhäusern.

Die rechtskräftige Quartierplanung weist eine Nutzung von 60 % auf. Die daraus resultierende Gesamtnutzung von 25'136 m² ist bis auf 11'405 m² bereits realisiert. Die verbleibende Nutzung verteilt sich auf die beiden Hochhäuser [8'229 m²] und die 3 - 5 geschossige Häuserzeile südlich der Leymenstrasse [3'176 m²].

Die vorliegende Aenderung der Quartierplan-Vorschriften basiert auf der Umla-

gerung der beiden Hochhäuser [8'229 m²] auf 3- bzw. 4-geschossige Bauvolumen. Anstelle grosser, anonymer Grünflächen sind kleine, überschaubare Zwischenräume mit Nutzgärten, Wohngärten, Spielplätzen, Ruheplätzen etc. vorgesehen. Beansprucht wird dabei eine Nutzung von 7'817 m², oder 57 %. Bezüglich der 3 - 5 geschossigen Häuserzeile bleiben weiterhin die heute bestehenden Quartierplanvorschriften verbindlich.

1.2 Die Unterlagen betreffend die Aenderung der Quartierplan-Vorschriften "Kammermatten" sind rechtzeitig auch den kantonalen Instanzen zur Vorprüfung eingereicht worden. Im Rahmen dieses Verfahrens hat auch die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen dazu Stellung genommen. Die Aenderung wurde von diesem Fachgremium grundsätzlich gutgeheissen, wenn auch eine ausschliesslich 3-geschossige Ueberbauungsform bevorzugt worden wäre. Ferner wurde eine Reduktion der oberirdischen Parkplatzanzahl gewünscht. Dieser Wunsch wurde bei der Weiterbearbeitung der Planung berücksichtigt wie auch noch weitere, im Rahmen der kantonalen Vorprüfung vorgebrachte Anregungen.

1.3 Zwischen den Bauten 6a und 6b sowie 7a und 7b wird der gesetzliche Abstand nicht eingehalten. Diese Unterschreitung des Gebäudeabstandes ist aus städtebaulichen Ueberlegungen erwünscht. Der Regierungsrat ist deshalb bereit, gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes, diese Abweichung grundsätzlich zu gestatten. Vorbehalten bleibt aber eine Prüfung der wohnhygienischen Aspekte im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Insbesondere können allfällige Fensteröffnungen von Wohn- und Schlafräumen an den entsprechenden Fassaden nicht zur Berechnung der erforderlichen Fensterfläche gemäss § 18 der kantonalen Baupolizeivorschriften herangezogen werden.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass

- a] ein hinreichendes öffentliches Interesse an dieser Quartierplan-Aenderung gegeben ist,
- b] keine schützenswerten privaten Interessen dieser Lösung entgegenstehen und
- c] die neue Ueberbauungsform gegenüber der bisherigen Regelung erhebliche qualitative Vorteile aufzuweisen hat.

Da auch im übrigen kein Verstoß gegen die Vorschriften des Bundes, des Kantons und der Gemeinde festgestellt werden konnte, steht einer Genehmigung sowohl formell-rechtlich als auch materiell-rechtlich nichts entgegen.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Aus regionalplanerischen Gründen ergeben sich zur vorliegenden Quartierplan-Aenderung "Kammermatten" keine Bemerkungen.

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 26. Juni 1984 eine Aenderung der Quartierplan-Vorschriften "Kammermatten" beschlossen. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/QP/1/1 und 22/QR/1/1 versehenen Exemplare der Mutationspläne A und B.
3. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die Abweichungen vom gesetzlichen Gebäudeabstand zwischen den Bauten 6a und 6b sowie 7a und 7b im Sinne der Erwägungen [Abschnitt III, Ziffer 1.3] gestattet.
4. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Ettingen, 4107 Ettingen

Felix Andres, Architekt SIA, Landskronweg 11,
4107 Ettingen

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Liegenschaftsverkehr

Amt für Umweltschutz und Energie

Bauinspektorat [2]

Amt für Orts- und Regionalplanung [5]

Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1699

vom 21. Mai 1974

Gemeinde Ettingen, Quartierplanung "Kammermatten"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Ettingen hat am 10. Dezember 1973 der Quartierplanung "Kammermatten" - bestehend aus Quartierplan und Reglement - zugestimmt. Gleichzeitig wurde für das betroffene Gebiet die Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften beschlossen.

Die Quartierplanung "Kammermatten" liegt im nördlichen Teil des Baugebietes von Ettingen, westlich der Therwilerstrasse und umfasst ein Areal von 41'896 m². Aufgrund einer Ausnützungsziffer von 60% ergibt sich eine vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzfläche von 25'136 m². Sie verteilt sich auf mehrere - horizontal und vertikal gestaffelte - max. 5-geschossige Mehrfamilienhäuser sowie auf drei 10-geschossige Hochbauten. Im Zentrum des Quartiers ist ein erdgeschossiges Gemeinschaftsgebäude und ein Kindergarten vorgesehen. Die erforderlichen Parkierungsflächen werden mittels 233 unterirdischen und 146 oberirdischen Parkplätzen nachgewiesen.

B. Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 11. Januar bis 11. Februar 1974 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 1 vom 10. Januar 1974 und im "Birsigtal-Bote" vom 11. Januar 1974 bekanntgemacht. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 10. Januar 1974 (Postquittung) auf die Auflage hingewiesen.

Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 12. März 1974 ersucht der Gemeinderat Ettingen um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Kammermatten".

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Die der Genehmigung vorausgehende Ueberprüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses beschränkt sich laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes auf die Rechtmässigkeit und auf eine Er-

messenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter dieser einschränkenden Ueberprüfungsbefugnis hat die Kontrolle des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Durch den 2-Stundenschatten des Hochhauses (Bau Nr. 7) wird der in § 17 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz geforderte Gebäudeabstand zum Baukörper Nr. 6 unterschritten. Gestützt auf § 102 des Baugesetzes und § 17, Absatz 4 der Vollziehungsverordnung ist der Regierungsrat jedoch bereit diese Abweichung zu gestatten.

2. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

:/// 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes wird die am 10. Dezember 1973 von der Einwohnergemeindeversammlung Ettingen beschlossene Quartierplanung "Kammermatten" - bestehend aus Quartierplan und Reglement - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt. Gleichzeitig werden für das betroffene Gebiet die bisherigen Zonenvorschriften - soweit sie im Widerspruch zur Quartierplanung stehen - aufgehoben.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 22/QP/1/0 (Quartierplan), 22/QR/1/0 (Quartierplanreglement) und 22/ZP/0/6 (Zonenplanänderung) versehenen Pläne und Reglemente.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Ettingen (3)

Kreisgeometerbüro Binningen, Weihermattstrasse 2, Binningen

Landeskanzlei

Vermessungsamt

Bodenamt

Regionalplanungsstelle

Tiefbauamt

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (6)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-H