

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2802

vom 22. Dezember 1981

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Chrützmatt"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 23. März 1981 für das Gebiet "Chrützmatt" Quartierplanvorschriften beschlossen, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den Quartierplänen Nr. 1 (Nutzungs- und Baubegrenzungslinienplan) und Nr. 2 (Gestaltungsplan für Bauten und Freiflächen). Gleichzeitig hat die Einwohnergemeindeversammlung der Aufhebung aller im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden Zonenvorschriften zugestimmt.

B. Das öffentliche Auflageverfahren ist vom 21. April bis 20. Mai 1981 durchgeführt und im Kantonalen Amtsblatt sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck bekanntgemacht worden. Die betroffenen Grundeigentümer und die Anstösser sind zudem mit eingeschriebenem Brief auf die Auflage hingewiesen worden. Innert der gesetzten Frist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

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

Im Rahmen der Verständigungsverhandlungen gemäss § 6 Absatz 2 des Baugesetzes sind die unter Ziffer 1 und 2 genannten Einsprachen zurückgezogen worden.

C. Mit Schreiben vom 17. August 1981 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanung "Chrützmatt" sowie um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und 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 dazugehörenden Reglementsbestimmungen zu erlassen. Diese Quartierplanvorschriften erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Chrütz matt", Arlesheim folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Nach den Bestimmungen von Ziffer 9 des Quartierplanreglementes setzt eine Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat voraus, dass

- die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen den Quartierplan begutachtet hat,
- die Gemeindeversammlung dem Quartierplan zugestimmt hat,
- die Landeigentümer mit der Baselland Transport AG (BLT) einen Vorvertrag über die zur Korrektur der BLT-Linienführung nötige Landabtretung abgeschlossen haben.

Die Quartierplanung "Chrütz matt" ist von der Kantonalen Fachkommission am 29. Januar 1981 behandelt und in positivem Sinne verabschiedet worden. Von der Gemeindeversammlung sind die Quartierplanvorschriften am 23. März 1981 beschlossen worden.

Der Kaufrechtsvertrag über die Landabtretung im Zusammenhang mit dem Ausbau der BLT-Linie ist am 22. Oktober 1981 verkündet worden. Damit sind alle unter Ziffer 9 des Quartierplanreglementes genannten Voraussetzungen für eine Genehmigung durch den Regierungsrat erfüllt.

Die Anforderungen an Quartierplanungen werden in § 29 Absatz 1 des Baugesetzes umschrieben. Im Vordergrund steht dabei die Förderung wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen und die Sanierung bestehender Quartiere. Bei der fachlichen Beurteilung solcher Planungen ergeben sich zwangsläufig viele Ermessensfragen. Deshalb hat der Regierungsrat hierfür ein spezielles Fachgremium, die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen, eingesetzt. Die zur Diskussion stehende Planung ist dieser Kommission am 29. Januar 1981 vorgelegt und nach eingehender Prüfung gutgeheissen worden. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Quartierplanung "Chrützmatt" sind demnach auch in dieser Hinsicht gegeben.

Für den Ausbau der BLT-Linie 10 haben die Eigentümer der [REDACTED] GB Arlesheim ca. 410 m² Areal, welches in die Quartierplanung "Chrützmatt" miteinbezogen worden ist, zu Eigentum an den Kanton Basel-Landschaft abzutreten. Die Details dieser Landabtretung sowie einer vorübergehenden Beanspruchung von ca. 555 m² Areal werden im vorgenannten Kaufrechtsvertrag geregelt.

Für die Quartierplanung sind in bezug auf den Ausbau der BLT-Linie 10 verschiedene Randbedingungen zu berücksichtigen. Es sind dies die horizontal und vertikal definierte Linienführung der BLT-Linie 10 gemäss Allgemeinem Bauprojekt, der ungefähre Standort sowie die Abmessungen der neuen Haltestelle BBC, die Aufrechterhaltung einer Fuss- und Velowegverbindung von der Brücke Griebengasse zur Tramstrasse (als Ersatz für die heutige Griebengasse) sowie eine Verbindung von diesem Weg auf die Haltestelle.

Der Bereich um die heutige Haltestelle BBC mit der einseitig

vom Wald eingesäumten Griebengasse ist landschaftlich sehr reizvoll. Durch die neue Linienführung der BLT könnte dieses "Cachet" stark beeinträchtigt werden. Um dennoch eine optimale Umgebungsgestaltung für den Bereich der Nahtstelle Ueberbauung/BLT-Linie zu erreichen, soll eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Bauherrschaft, der Gemeinde und des Kantons eingesetzt werden, welche die Detailgestaltung in diesem Bereich unter Berücksichtigung der obenerwähnten Randbedingungen, studieren soll. Die Details, insbesondere in den Uebergangsbereichen (Betonelementbepflanzungsmauer, Treppen, Rampen, Flügelmauer, Unterführung und Tramhaltestelle BBC) sind anhand eines Modells näher zu untersuchen. Diese Punkte sowie die Kostenregelung für die entsprechenden Planungsarbeiten wurden bereits weitgehend im Kaufrechtsvertrag festgelegt.

Bei der Realisierung der Quartierplanung ergibt sich zwischen dem Oekonomiegebäude Griebengasse Nr. 9 b und dem Neubauvolumen eine Unterschreitung des gesetzlichen Gebäudeabstandes. Um der vom Rondell zur Spielwiese führenden Treppengasse den gewünschten architektonischen Ausdruck zu verleihen, ergibt sich das gleiche Problem auch zwischen den beidseitigen Gartenlauben. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des Baugesetzes ist der Regierungsrat bereit, diese Abweichung von den gesetzlichen Abstandsvorschriften zu gestatten.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Aus Gründen der Regionalplanung ergeben sich zur vorliegenden Quartierplanung keine Bemerkungen.

III.

Zur unerledigten Einsprache:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form die Einspracheentscheide über einen solchen Gemeindeversammlungsbeschluss 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 Baugesetz ist die regierungsrätliche Ueberprüfungsbefugnis unerledigter Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten - und darunter fallen auch die Quartierpläne mit den dazugehörenden Reglementsbestimmungen - die volle Ueberprüfung. Somit ist der Regierungsrat verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Rechts- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Nicht eingetreten werden kann im Rahmen dieses Verfahrens auf Entschädigungsforderungen. Solche Begehren können, gestützt auf die §§ 75 und 76 des Baugesetzes sowie in Verbindung mit § 97 des Gesetzes über die Enteignung, erst geltend gemacht werden, wenn ein materieller Nachteil tatsächlich vorliegt, d.h. frühestens nach Inkrafttreten der entsprechenden Bauvorschriften. Dabei ist insbesondere die in der letztgenannten Bestimmung festgelegte Verwirkungsfrist von 6 Monaten zu beachten.

4. Unter Berücksichtigung dieser Erwägungen ist im Einzelnen zur unerledigten Einsprache folgendes zu bemerken:

In seiner Einsprache zur Quartierplanung "Chrützmatt" weist [REDACTED] auf die Ein- und Ausfahrt in Richtung der bau-fälligen Griebengassbrücke (Breite 3,00 m) und die unzumutbare steile Ausfahrt Griebengasse/Baslerstrasse hin. Im weiteren beanstandet der Einsprecher die Verkehrsbelastung auf dem nur 5,00 m breiten Blumenweg sowie die vorgesehenen 10 Abstellplätze gegenüber seiner Liegenschaft. Im Rahmen der Verständigungsverhandlungen vertritt [REDACTED] die Auf-

fassung, dass die Zufahrt zur Ueberbauung am falschen Ort liege. Sämtliche Probleme könnten seiner Meinung nach gelöst werden, wenn die Zufahrt von der Tramstrasse her erfolgen würde.

Bis anhin befand sich die [REDACTED] in der Zone WG 2a mit einer zulässigen Maximalnutzung (nach ORL-Richtlinie) von ca. 62 %. Die im Rahmen der Quartierplanung "Chrützmatt" realisierbare Höchstmutzung beträgt 54 %. Die gegenüber einer zonengemässen Bebauung gar etwas geringere Nutzung lässt den Schluss zu, dass die Realisierung der Quartierplanung kaum eine Steigerung des Verkehrsaufkommens zur Folge haben dürfte. Die im Quartierplan vorgesehene Verkehrserschliessung kann denn auch nicht als unzweckmässig beurteilt werden. Ebenfalls vermag der Regierungsrat in der Anordnung der oberirdischen Parkplätze keine unzumutbare Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu erkennen. Nicht eingetreten werden kann auf die Feststellungen betreffend die Griebengassbrücke und die Ausfahrt Griebengasse/Baslerstrasse, da sie nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind. Es sei lediglich darauf hingewiesen, dass nach Darstellung des Gemeinderates der Baustellenverkehr mittels einer Lichtsignalanlage über die Griebengasse abgewickelt werden soll. Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen ist die Einsprache von [REDACTED] - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abzuweisen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] wird - soweit darauf eingetreten werden kann - als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 23. März 1981 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Chrützmatt" - bestehend aus dem Quartierplanreglement und den Quartierplänen Nr. 1 und 2 - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

4. Gestützt auf § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes werden die durch den Quartierplan bedingten Abweichungen von den gesetzlichen Abstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen gestattet.
5. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 6/QP/5/0, 6/ZP/1/10 (Quartierpläne) und 6/QR/5/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
6. Die Ziffern 2, 3 und 5 sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an

Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)
Wilfrid + Katharina Steib, Architekten BSA/SIA,
Steinenring 60, 4051 Basel
Schweizerischer Bankverein, Aeschenvorstadt 1,
4002 Basel
Landeskanzlei (Amtsblatt)
Baupolizeiamt (2)
Bodenamt
Tiefbauamt
Wasserwirtschaftsamt
Planungsamt (8)
Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

