

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 479

vom 10. März 1998

Gemeinde Oberwil, Quartierplan "Coop Bau- und Hobbymarkt Mühlemattstrasse"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Oberwil hat am 18. September 1997 den Quartierplan "Coop Bau- und Hobbymarkt Mühlemattstrasse" beschlossen.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 27. Oktober bis 26. November 1997 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 43 vom 23. Oktober 1997 und im Birsigtal-Bote vom 24. Oktober 1997 bekanntgegeben. Die auswärtigen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 22. Oktober 1997 benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Brief vom 16. Dezember 1997 unterbreitet der Gemeinderat Oberwil den vorliegenden Beschluss zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 3 des Baugesetzes bedürfen die Bauvorschriften der Gemeinden - und darunter fallen auch Quartierpläne - der Genehmigung des Regierungsrates. Die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung ist dabei auf eine Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung beschränkt.

II.

Unter Berücksichtigung 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 kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum vorliegenden Quartierplan Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Orts- und Regionalplanung vom 18. Juli 1997 verwiesen werden. Die vom Kanton vorgebrachten Auflagen wurden bei der Überarbeitung teilweise berücksichtigt.

1.3 Parkplatzbeschränkungen

Das Areal des geplanten Coop Bau- und Hobbymarktes liegt im Gebiet "Mühlematt" zwischen der Feld- und der Mühlemattstrasse. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist optimal. Eine Tramhaltestelle mit einer Kursfolge von 10 Minuten befindet sich in unmittelbarer Nähe (ca. 80 Meter Gehdistanz). Als weiteres wichtiges Kriterium muss bei der Festlegung der Anzahl Parkplätze beachtet werden, dass das Mühlemattquartier mit Luftschadstoffen vorbelastet ist. Wie Messungen im Jahre 1994 gezeigt haben, liegt die durchschnittliche Stickstoffdioxidbelastung an der Mühlemattstrasse um einen Drittel über dem zulässigen Immissionsgrenzwert der Luftreinhalteverordnung (LRV). Seither sind die Belastungswerte ungefähr konstant geblieben. Die ganze lufthygienische Situation wird noch dadurch verschärft, dass der Perimeter des Quartierplans im Durchlüftungsgebiet Birsigtal liegt, das für die Lüfterneuerung in der Stadt Basel wichtig ist (insbesondere für die Kaltluftzufuhr während der Nacht). Somit werden die emittierten Schadstoffe mit dem Kaltluftabfluss in Richtung Binningen - Basel verfrachtet.

Sind die Grenzwerte überschritten, müssen nach Artikel 11 Absatz 3 des Umweltschutzgesetzes (USG) - neben der vorsorglichen Begrenzung - verschärfte Emissionsbegrenzungen angeordnet werden. Davon betroffen ist im vorliegenden Fall der motorisierte Verkehr als Hauptverursacher der Stickstoffdioxidbelastung. Der Luftreinhalteplan beider Basel sieht speziell beim ruhenden Verkehr emissionsbegrenzende Massnahmen vor. Unter Absatz V 2.3 wird die Begrenzung von Erstellungspflicht bzw. Erstellungsrecht für private Parkplätze aufgeführt. Als Ausführungsbestimmung zum Luftreinhalteplan wurde die Verordnung über die Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze vom 19. Mai 1992 beschlossen. Im weiteren haben nach § 43 des Umweltschutzgesetzes Basel-Landschaft (USG BL) die kantonalen und die kommunalen Behörden beim Erlass von raumwirksamen Plänen die lufthygienischen und klimatologischen Verhältnisse zu berücksichtigen.

Der im Verkehrsgutachten nachgewiesene Grundbedarf an Parkplätzen beträgt beim vorliegenden Projekt 190. Dieser setzt sich zusammen aus 10 Personal- und 180 Kundenparkplätzen. Als Reduktionsfaktor wird im Gutachten 0.9 vorgeschlagen, was einer Parkplatzanzahl von 171 entspricht. In Anbetracht, dass sich eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs mit einer Kursfolge von 10 Minuten in unmittelbarer Nähe des Bau- und Hobbymarktes befindet, wäre im Sinne der Verordnung über die Reduktionsfaktoren für Autoparkplätze für die Berechnung ein Reduktionsfaktor von 0.6 möglich. Die Umweltvorbelastung würde zusätzlich einen solchen von 0.8 rechtfertigen. Aufgrund des Warenangebotes eines Fachmarktes dürfte der Anteil Kunden, die den öffentlichen Verkehr benutzen, jedoch nicht so hoch sein wie beispielsweise bei Einkaufszentren, in denen mehrheitlich Waren des täglichen Bedarfs verkauft werden. Daher erachtet der Regierungsrat einen Reduktionsfaktor von 0.9 als angemessen. Dieser Wert orientiert sich im übrigen an einer konstanten Praxis, die schon bei einigen Quartierplanungen mit ähnlichen Randbedingungen angewendet worden ist.

Aus obgenannten Gründen kann der Regierungsrat der im Reglement festgelegten Anzahl Autoabstellplätze nicht zustimmen. In Artikel 5.3 des Quartierplanreglementes sind nämlich in einer ersten Etappe 190 Parkplätze vorgesehen. Als Maximum werden sogar 250 festgelegt. Diese Beschlüsse werden von der Genehmigung ausgenommen. Die maximale Anzahl Parkplätze wird gestützt auf Artikel 11 Absatz 3 USG und § 43 USG BL auf 171 begrenzt. Weil der Gemeinde und der Grundeigentümerin im Rahmen des Genehmigungsverfahrens das rechtliche Gehör gewährt wurde, ist ein erneuter Beschluss der maximalen Parkplatzanzahl durch die Gemeindeversammlung nicht mehr nötig.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

Es wird auf die Ausführungen unter Ziffer 1.3 verwiesen.

- ///: 1. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Oberwil vom 18. September 1997 betreffend den Quartierplan "Coop Bau- und Hobbymarkt Mühlemattstrasse" im Sinne der Erwägungen mit nachstehender Ausnahme genehmigt und damit all-gemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme:

Von der Genehmigung ausgenommen werden die in Artikel 5.3 des Quartierplan-reglementes festgelegten Parkplatzzahlen. Die maximale Anzahl Parkplätze wird gestützt auf Artikel 11 Absatz 3 USG und § 43 USG BL auf 171 begrenzt.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 48/QP/5/0 (Quartierpläne "Situation" und "Schnitte") und 48/QR/5/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler:

- Gemeinderat Oberwil, 4104 Oberwil
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Orts- und Regionalplanung (8)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Rechtsmittelbelehrungen:

1. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungs- und Verwaltungsgericht, Poststrasse 3, 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. Die angefochtene Verfügung oder der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor Verfassungs- und Verwaltungsgericht ist kostenpflichtig.
2. Gegen diesen kommunalen Erlass oder Plan kann zur Überprüfung der Verfassungsmässigkeit innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Verfassungsgericht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vier Ausfertigungen 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.
Beschwerdeberechtigt sind nur Personen, die sich bereits am Einsprache- oder Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat beteiligt haben.

Der Landschreiber:

