

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2334

vom 23. Juli 1963

CC

Die Einwohnergemeindeversammlung von Binningen hat am
25. März 1963

- a) der Aufhebung des am 10. Juli 1950 beschlossenen Zonenplanes und -reglementes für die Parzellen Nr. 1452, 2371, 1453, 1459, 1463, 1465, 1496, 1497, 2615, 1418 und 1499 zugestimmt und
- b) neu für diese Parzellen einen Teilzonenplan samt dem dazugehörenden Reglement beschlossen.

Das Auflageverfahren wurde vom 27. April bis 27. Mai 1963 durchgeführt und im Amtsblatt Nr. 17 vom 25. April 1963 sowie im Binniger Anzeiger vom 26. April 1963 publiziert. Alle Eigentümer der anstossenden Parzellen wurden mit eingeschriebenem Brief vom 26. April 1963 von der Plenaufgabe in Kenntnis gesetzt.

Innert der Auflagefrist hat [REDACTED]
[REDACTED], Einsprache erhoben.

Mit Schreiben vom 21. Juni 1963 unterbreitet der Gemeinderat den Teilzonenplan und das dazugehörige Reglement zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zur Entscheid.

Hinsichtlich der Begründung der Einsprache wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Das kantonale Baugesetz gibt in § 58 Abs. 1 den Gemeinden die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr ganzes Gebiet oder für einzelne Teile desselben Zonenpläne samt den dazugehörenden Reglementen aufzustellen. - § 69 Abs. 10 des gleichen Gesetzes wiederum erlaubt, Aenderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wobei grundsätzlich die gleichen Verfahrensvorschriften einzuhalten sind wie bei der erstmaligen Aufstellung. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich ihre Ergänzung oder Aenderung, erwachsen jedoch erst mit der registrarischen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter Praxis ist die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine

Ermessenskontrolle vor. Bei Zonenvorschriften erstreckt sich die Ueberprüfung in formeller Hinsicht auf die Rechtmässigkeit solcher Gemeindeerlasse und in materieller Hinsicht auf deren Zweckmässigkeit. Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschläge machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, im Rahmen seines pflichtgemässen Ermessens frei. Die gleich freie Ueberprüfungsbefugnis steht ihm auch bei der Beurteilung von Einsprachen zu, soweit diese nicht privatrechtlicher Natur sind.

Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften, in welcher Form die Einsprache-Entscheid und der Entscheid über die Genehmigung zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, die unerledigte Einsprache mit dem Entscheid über die Genehmigung des Gemeindeerlasses im gleichen Beschluss zu behandeln.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses und der unerledigten Einsprache folgendes ergeben:

1. Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung des Teilzonenplanes und des dazugehörenden Reglementes sind erfüllt.
2. In materieller Hinsicht ist festzuhalten, dass die zuständigen kantonalen Instanzen den Teilzonenplan und das dazugehörige Reglement überprüft und in Ordnung befunden haben. Die im Teilzonenplan vorgesehene Ueberbauung umfasst drei Punkthochhäuser von 10, 12 und 13 Stockwerken, zwei Scheibenhochhäuser von 7 resp. 8 Stockwerken, 4 viergeschossige Wohnblöcke sowie unterirdische Einstellhallen für insgesamt 204 Autos. Alle Bauten weisen genügende Grenz- und Baulinienabstände auf, die Beschattung der Nachbarliegenschaften hält sich in zumutbarem Rahmen. Städtebaulich, aber auch in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild, stellt die Ueberbauung im Vergleich mit einer zonenmässigen Bauweise eine wesentlich bessere Lösung dar. Der Genehmigung des Teilzonenplanes damit dem dazugehörenden Reglement steht daher nichts entgegen.

Aus dem Teilzonenplan geht die Gestaltung des Grundrisses der einzelnen Bauten nicht hervor. Es wird daher Aufgabe der Baudirektion sein, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die nötigen bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften zu erlassen.

Zu der Einsprache von [REDACTED]

Der Einsprecher macht geltend, die Schattenwirkung des Hochhauses auf Parzelle Nr. [REDACTED] sei für seine Parzelle untragbar. Ferner stellen Hochhäuser nach seiner Auffassung in dem vorwiegend viergeschossigen Quartier Fremdkörper dar. Er beantragt daher, an Stelle des Hochhauses zwei sechsgeschossige Bauten zu bewilligen.

Dazu ist zu bemerken, dass der Schatten des umstrittenen Hochhauses an den für die Beurteilung massgebenden Stichtagen (21. März und 21. September) die Parzelle des Einsprechers nur unwesentlich berührt, wobei die zulässige Beschattungsdauer von maximal zwei Stunden wesentlich unterschritten ist. Es kann daher gesagt werden, dass sich die durch das Hochhaus bedingte Schattenwirkung auf der Parzelle des Einsprechers in durchaus zumutbarem Rahmen hält. Im weiteren hat sich der Einsprecher vertraglich verpflichtet, seine Parzelle gemäss Teilzonenplan zu überbauen. Allfällige Neubauten auf seiner Parzelle müssen daher so gestellt werden, dass von einer Beeinträchtigung durch den Schatten des Hochhauses nicht mehr gesprochen werden kann.

Auch die Behauptung des Einsprechers, die Hochhäuser stellten in der bestehenden Ueberbauung Fremdkörper dar, kann nicht unterstützt werden. Massstäblich passen sich die drei vorgesehenen Punkthochhäuser gut in die bestehende Ueberbauung ein und sind ausserdem als städtebauliche Dominanten gut plazierte. Der Vorschlag, an Stelle des Hochhauses auf Parzelle Nr. [REDACTED] zwei sechsgeschossige Bauten zu bewilligen, kann nicht befriedigen, würde doch damit die durch die Hochhäuser gewonnene Freifläche wesentlich verringert.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, abgewiesen werden.

://: 1. Die Einsprache des [REDACTED]

[REDACTED] wird, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abgewiesen.

2. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 wird der für die Parzellen Nr. 1452, 2371, 1453, 1459, 1463, 1497, 2615, 1418 und 1499 beschlossene Teilzonenplan samt dem dazugehörenden Reglement im Sinne der Er-
wägungen genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 11/TZP/2/0 (Teilzonenreglement versehenen Pläne und Reglemente.
4. Die Ziffern 2 und 3 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Der Teilzonenplan und das dazugehörnde Reglement sind bei allen davon betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Binningen hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt in Binningen rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BauG; Wegleitung vom 10.12. 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23.12.1943).

Mitteilung an [REDACTED]
an den Gemeinderat von Binningen,
an das Grundbuchamt Binningen,
an das Kantonale Bodenamt,
an die Landeskanzlei,
an die Kantonale Planungsstelle (6),
an die Baudirektion (2).

Der 2. Landschreiber:

Künzler