

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 134

vom 29. Januar 2008

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Birsmatte"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 21. Juni 2007 die Quartierplanvorschriften "Birsmatte" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplanreglement und den verbindlichen Teilplänen:

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum und Erschliessung
- Nr. 2 Gebäude- und Terrainprofile

Die Quartierplanung umfasst eine Gesamtfläche von 15'598m². Die maximal zulässige Nutzung liegt bei 86%. Die Quartierplanung "Birsmatte" löst die westliche Hälfte des bisher für gewerbliche Nutzungen vorgesehenen Teils der Quartierplanung "Schappe" ab. Sie ermöglicht die Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung unter Beachtung der speziellen landschaftlichen Lage und Umgebung an der Birs.

B. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 5. Juli 2007 bis 16. August 2007 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 27 vom 5. Juli 2007 und im Wochenblatt für das Birseck und Dornach vom 5. Juli 2007 bekannt gegeben. Die auswärtigen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief (Postquittung vom 29. Juni 2007) benachrichtigt. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Mit Schreiben vom 12. September 2007 unterbreitet der Gemeinderat Arlesheim die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Der Quartierplanvertrag, der Voraussetzung für die Genehmigung eines Quartierplans ist, liegt dem Antrag nicht bei und ist mit Schreiben vom 27. Dezember 2007 nachgereicht worden. Es ergeben sich folgende Bemerkungen:

1. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. Diese Kommission hat die Quartierplanung "Birsmatte" an ihrer Sitzung vom 26. September 2006 behandelt und gutgeheissen.

2. 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 15. Februar 2007 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Gestützt auf § 2 Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 21. Juni 2007 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Birsmatte" werden genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 06/QP/19/0 und 06/QP/10/2 (Quartierplan "Birsmatte" und Mutation "Quartierplan Birsmatte" zum Quartierplan "Schappe") sowie 06/QR/19/0 (Quartierplan-Reglement "Birsmatte") versehenen Exemplare der Pläne 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.

Verteiler:

- Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
- Stierli+Ruggli AG, Unterdorfstrasse 38, Postfach, 4415 Lausen
- Fankhauser Architektur, Seewenweg 6, 4153 Reinach
- Büro Dr. Christoph Stutz, Grenzacherstrasse 62, 4058 Basel
- Jermann, Ingenieure + Geometer AG, Reichensteinerstrasse 3, 4144 Arlesheim
- Landeskanzlei (Publikation)
- Vermessungs- und Meliorationsamt
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Forstamt beider Basel
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (10)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:
W. Mundschin

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 354

vom 7. Februar 1995

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften „Schappe“, Mutation Nr. 1

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 29. Juni 1994 die Mutation Nr. 1 zu den Quartierplanvorschriften „Schappe“ beschlossen. Die Mutation umfasst das Quartierplanreglement (QR) und die Quartierpläne (QP <3 Teilpläne und 3 Pläne Anhang>). Diese Mutation wurde u.a. notwendig, um der Lärmvorbelastung der Talstrasse/ Birseckstrasse zu begegnen.

B. Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen und deren Mutationen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die „Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen“, eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 5. Mai 1994 hat diese Kommission die Mutation zu den Quartierplanvorschriften „Schappe“ behandelt und grundsätzlich gutgeheißen. Das Resultat der Kommissionsberatung sowie der Vorprüfungsbericht wurden dem Projektverfasser und dem Gemeinderat Arlesheim durch die federführende Dienststelle (Amt für Orts- und Regionalplanung) mit Schreiben vom 6. Juni 1994 bekanntgegeben.

Das auf Antrag des Gemeinderates Arlesheim (Schreiben vom 19. Dezember 1994 resp. 25. Januar 1995) durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, daß sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlaß gibt. Es bleibt anzuführen, dass die Realisation einer Fischtreppe im Gewerbekanal - gestützt auf Ziffer 8.3 des Quartierplanreglementes - grundsätzlich möglich ist. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass der natürlichen Belichtung der unterirdischen Parkierung spezielle Beachtung zu schenken ist. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 Baugesetz beschließt der Regierungsrat folgendes:

- : // : 1. Die von der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim am 29. Juni 1994 beschlossene Mutation Nr. 1 zu den Quartierplanvorschriften „Schappe“ wird genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/10/1 (Mutation Quartierpläne 1, 2 und 3 sowie Anhang 1 bis 3), 6/QR/10/1 (Mutation Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim
 - Proplaning AG, Burgfelderstrasse 211, 4025 Basel
 - Kreisgeometerbüro Arlesheim, Domplatz 9, 4144 Arlesheim
 - Landeskanzlei (Publikation)
 - Amt für Liegenschaftsverkehr
 - Tiefbauamt
 - Vermessungsamt
 - Amt für Umweltschutz und Energie
 - Bauinspektorat
 - Amt- für Orts- und Regionalplanung (8)
 (4 Archiv, ZD, OP, OK, ES)
 - Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 652

vom 26. Februar 1991

Gemeinde Arlesheim, Quartierplanvorschriften "Schappe"

A.

Die Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim hat am 29. März 1990 die Quartierplanvorschriften "Schappe", bestehend aus dem Quartierplanreglement (QR) und dem Quartierplan (QP), beschlossen und gleichzeitig der damit verbundenen Aenderung des Zonenplanes Siedlung zugestimmt.

B.

Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 15. Mai 1990 bis 15. Juni 1990 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 19 vom 10. Mai 1990 sowie im Wochenblatt für das Birseck und Dorneck vom 11. Mai 1990 publiziert. Die betroffenen Grundeigentümer wurden mit eingeschriebenem Brief vom 26. Juli 1989 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingegangen:

- [REDACTED] mit Schreiben vom 13. Juni 1990

- [REDACTED]
[REDACTED] mit Schreiben vom 31. Mai 1990.

Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlungen haben [REDACTED] mit Schreiben vom 10. September 1990 und [REDACTED] mit Schreiben vom 1. November 1990 ihre Einsprachen zurückgezogen.

C.

Mit Schreiben vom 22. November 1990 ersucht der Gemeinderat Arlesheim um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Schappe". Für weitere Einzelheiten wird auf den Akteninhalt 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. 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 auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung. 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 Überwachung 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 der Quartierplanvorschriften "Schappe" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

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

1.2 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 1. März 1989 hat diese Kommission die Quartierplanung "Schappe" behandelt. Die Anregungen der Kommission konnten in den Quartierbauvorschriften weitgehend berücksichtigt werden.

1.3 Den Bereichen B1-B5, C, D, E, F des Quartierplanareals wurde die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (LES) III zugeordnet.

Diese Bereiche sind vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehen und können im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) nicht als vorbelastet gelten, da es sich um unüberbaute Areale handelt. Es ist auch auf § 29 des kantonalen Baugesetzes hinzuweisen, wonach Quartierpläne u.a. wohnhygienisch befriedigende Gesamtüberbauungen fördern sollen. Analog einer Wohn-/Geschäftszone ist die vorwiegende Nutzung in besagten Bereichen massgebend für die Zuordnung der LES II. Es ist in diesem Zusammenhang darauf zu achten, dass spätestens mit der Eingabe von Baugesuchen ein Lärmgutachten beizubringen ist.

Aufgrund dieser rechtlichen Vorgaben kann Ziffer 4.1 des Quartierplanreglementes nicht genehmigt werden und wird rot durchgestrichen. Die Gemeinde wird angehalten, im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan für das gesamte Gemeindegebiet das Quartierplanareal "Schappe" der Lärm-Empfindlichkeitsstufe II zuzuordnen.

1.4 Am 15. November 1990 wurde eine Vereinbarung mit Dienstbarkeitsbestellung zwischen der Genossenschaft Migros Basel und dem Kanton Basel-Landschaft, vertreten durch das Amt für Liegenschaftsverkehr, und dem Kanton Solothurn, vertreten durch das Amt für Wasserwirtschaft, unterzeichnet. Diese sieht unter anderem die Einräumung eines Geh- und Fahrrechts z.L. Parzellen Nr. 1127, GB Arlesheim und Nr. 1970, GB Reinach z.G. der Parzellen Nr. 2412, GB Arlesheim und Nr. 7754, GB Reinach, vor. Damit verbunden ist die Verbreiterung des geplanten Veloweges auf eine Totalbreite von 3,5 m.

Zudem wird diese Erschliessung in westlicher Richtung nach Abzweigung des Veloweges weitergeführt.

Im Sinne von Ziffer 8.3 des Quartierplanreglementes kann oben erwähnte Verbreiterung und Weiterführung des Veloweges als Ausnahme aufgrund "nachbarrechtlichen Schwierigkeiten ohne Veränderung der Grundkonzeption" bezeichnet werden. Somit entfällt ein nochmaliger Einwohnergemeindeversammlungs-Beschluss.

1.5 Als Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat wird unter Ziffer 7.1 des Quartierplanreglementes festgelegt:

Die Genehmigung der vorliegenden Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus:

- Öffentliche Beurkundung des Quartierplanvertrages
- Zustimmung der Gemeindeversammlung Arlesheim zu vorliegendem Quartierplan

Die öffentliche Urkunde über den Quartierplanvertrag "Schappe" wurde am 4. Mai 1990 allseitig bei der Bezirksschreiberei Arlesheim unterzeichnet.

Die Einwohnergemeindeversammlung hat am 29. März 1990 den Quartierplanvorschriften zugestimmt.

Formell-rechtlich und materiell-rechtlich, vorbehältlich Abschnitt II Ziffer 1.3, sind die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung

keine Bemerkungen

- ://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung Arlesheim vom 26. Juni 1989 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Schappe" - im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

Ausnahme

Von der Genehmigung ausgenommen und rot durchgestrichen wird Ziffer 4.1 des Quartierplanreglementes. Die Gemeinde wird angehalten, im Lärm-Empfindlichkeitsstufen-Plan für das gesamte Gemeindegebiet das Quartierplanareal "Schappe" der Lärm-Empfindlichkeits-Stufe II zuzuordnen.

2. Massgebend sind die mit der Inventarnummer 6/QP/10/0 (Quartierpläne 1,2,3) sowie 6/QR/10/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglements für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Arlesheim, 4144 Arlesheim (2)
- Otto + Partner AG, Kasernenstr. 22, 4410 Liestal
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

