

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1118

vom 25. April 1960

eh

Am 7. Dezember 1959 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Arlesheim für das Gebiet "Dürnmatt" einen Teilzonenplan mit den entsprechenden Vorschriften, einen Nutzungsplan sowie einen generellen Bau- und Strassenlinienplan aufgestellt.

Die öffentliche Auflage ist vom 18. Dezember 1959 bis 18. Januar 1960 erfolgt und im Wochenblatt von 18. Dezember 1959 bekanntgegeben worden. Allen Eigentümern der anstossenden und der von Planung direkt betroffenen Parzellen ist die Auflage zudem mit eingeschriebenem Brief vom 14. Dezember 1959 (Postquittung) zur Kenntnis gebracht worden. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

Mit Schreiben vom 19. Februar 1960 ersucht der Gemeinderat um die regierungsrätliche Genehmigung der Pläne und des Reglementes.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Das kantonale Baugesetz gibt den Gemeinden in § 58, Abs. 1, die Befugnis, im Interesse der baulichen Entwicklung für ihr ganzes Gebiet oder für einzelne Teile desselben Bobauungs-, Zonen- und Baulinienpläne samt den entsprechenden Vorschriften aufzustellen. § 69, Abs. 10, des gleichen Gesetzes erlaubt wiederum Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, wobei die gleichen Verfahrensvorschriften wie bei der erstmaligen Aufstellung einzuhalten sind. Diese Pläne und Vorschriften, einschliesslich deren Ergänzungen oder Änderungen, erwachsen jedoch erst mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Nach konstanter und vom Bundesgericht geschützter Praxis ist dabei die dem Genehmigungsentscheid vorausgehende Prüfung sowohl formeller als auch materieller Natur, d.h. die Genehmigungsbehörde behält sich neben einer Rechtskontrolle auch eine Ermessenskontrolle vor. Wohl kann der Regierungsrat den Gemeinden keine positiven Vorschriften machen, er ist aber in seinem Entschluss, ob er die Genehmigung ganz, teilweise oder nicht erteilen will, in einem gewissen Sinne völlig frei.

In Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die

Prüfung des generellen Bau- und Strassenlinienplanes, des Teilzonenplanes und des zugehörigen Nutzungsplanes und Teilzonenreglementes folgendes ergeben:

Die formellen Voraussetzungen für die Genehmigung der Pläne und des Reglementes sind erfüllt.

In materieller Hinsicht ist festzuhalten, dass mit den ortsüblichen Zonenvorschriften in bezug auf Mehrfamilienhäuser im allgemeinen planerisch unbefriedigende Ueberbauungen nicht verhindert werden konnten. Daher wird versucht, mittels Ueberbauungsplänen das Bauen von Wohnblöcken besser zu lenken. Mit der gemischten Bauweise, die vor allem höhere Bauten vorsieht, werden wesentlich grössere Freiflächen und grössere Gebäudeabstände erreicht, sodass die dringende städtebauliche Forderung nach besseren wohngygienischen und ästhetischen Verhältnissen erfüllt wird. Da heute die gesetzlichen Grundlagen unseres Kantons in den meisten Fällen aber noch nicht genügen, eine solche Gesamtüberbauung gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer zu erzwingen, kann im heutigen Zeitpunkt eine solche nur im Einverständnis der Grundeigentümer verwirklicht werden. Um nun die Landeigentümer für eine solche im öffentlichen Interesse liegende Gesamtplanung zu interessieren, ist es tragbar und üblich, die nach dem ordentlichen Zonenreglement zulässige Ausnützung leicht zu erhöhen.

Im vorliegenden Fall ist es nun den Behörden von Arlesheim gelungen, die Eigentümer mehrerer im "Dürnmattgebiet" gelegener Parzellen für eine solche Gesamtüberbauung zu gewinnen. Das massgebende Projekt ist von freierwerbenden Fachleuten im engen Kontakt mit der kantonalen Planungsstelle bearbeitet worden. Gestützt auf dieses Projekt hat die Gemeinde Arlesheim mit den beteiligten Grundeigentümern auf privatrechtlicher Basis einen Vertrag abgeschlossen, dessen Grundlage der Nutzungsplan, der Teilzonenplan mit dem zugehörigen -reglement und der generelle Bau- und Strassenlinienplan sind.

Zum Projekt selbst ist zu sagen, dass es trotz den nicht gerade einfachen Grundeigentumsverhältnissen und weiteren Schwierigkeiten möglich war, die vorgesehene Ueberbauung recht ansprechend und zweckmässig zu planen. Gegenüber der zonenmässig

möglichen Ueberbauung ist dank der Initiative und dem Verständnis aller Beteiligten durch eine gute "Quartierplanung" in städtebaulicher Hinsicht ein grosser Erfolg erzielt worden, der die volle Unterstützung des Regierungsrates verdient. Einer Genehmigung der für das Gebiet "Dürrmatt" aufgestellten öffentlich-rechtlichen Planungsgrundlagen bestehend aus dem Teilzonenplan, dem Nutzungsplan (als Bestandteil des Teilzonenplanes), dem Teilzonenreglement sowie dem generellen Bau- und Strassenlinienplan steht daher nichts entgegen.

://: 1. Gestützt auf § 58, Abs. 2 und § 69, des kantonalen Baugesetzes vom 15. Mai 1941 werden die von der Einwohnergemeindeversammlung von Arlesheim am 7. Dezember 1959 für das Gebiet "Dürrmatt" gefassten Beschlüsse betreffend Teilzonenplan, Nutzungsplan, Teilzonenreglement und generellem Bau- und Strassenlinienplan genehmigt und damit allgemein verbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit den Inventarnummern 6/TZP/1/0 (Teilzonenplan, Nutzungsplan), 6/TZR/1/0 (Teilzonenreglement) und 6/gBS/10/0 (genereller Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Pläne und Reglemente.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Der Teilzonenplan, der Nutzungsplan (als Bestandteil des Teilzonenplanes) das Teilzonenreglement und der generelle Bau- und Strassenlinienplan sind bei allen davon betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Arlesheim hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt rechtzeitig erfolgt (§ 69, Abs. 7 und 8, BauG; Wegleitung vom 10. Dezember 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23. Dezember 1943).

Mitteilung an den Gemeinderat von Arlesheim (3),
an das Grundbuchamt Arlesheim,
an das kantonale Bodenamt,

an das kantonale Vermessungsamt,
an die Landeskanzlei,
an die kantonale Planungsstelle (6),
an die Baudirektion (3).

Der Landschreiber:

Lehmann