

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2162

vom 15. August 1978

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Unterdorf"

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat an seiner Sitzung vom 16. Februar 1977 für das Gebiet "Unterdorf" Quartierplanvorschriften beschlossen, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den Quartierplänen Nr. 1 - 4. Gleichzeitig ist der Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften zugestimmt worden.

Die Quartierplanung umfasst das Areal, welches z.T. durch die Baslerstrasse, die Binningerstrasse und den Spitzgartenweg begrenzt wird. Die in die Planung miteinbezogenen Parzellen Sektion B Nr. 161, 169, 1403 (teilweise), 1455, 1456 und 1540 weisen insgesamt eine Fläche von 6'135 m² auf. Vorgesehen ist eine U-förmig angelegte Ueberbauung mit einer Gebäudestaffelung zwischen 3 und 5 Geschossen. Für die erforderlichen Parkplätze ist eine unterirdische Autoeinstellhalle mit rund 220 Abstellplätzen vorgesehen. Bei gleichzeitiger Realisierung der Bauvolumen wird zudem die Erstellung einer gemeinsamen Heizzentrale vorgeschrieben.

Die für eine Realisierung der Ueberbauung bzw. für eine Genehmigung durch den Regierungsrat erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen sind im Rahmen einer öffentlichen Urkunde geregelt und zwischen dem 23. Februar und 12. April 1978 von allen Vertragsparteien unterzeichnet worden.

Die Quartierplanung "Unterdorf" ist auch der Kantonalen Fachkommission für die Beurteilung von Arealüberbauungen vorgelegt worden. Sie hat an ihrer Sitzung vom 22. Juni 1971 dem Ueberbauungskonzept grundsätzlich zugestimmt. Die in der Zwischenzeit mehrfach vorgenommenen Ueberarbeitungen sind mit den interessierten kantonalen Amtsstellen weitgehend besprochen worden.

B. Das Auflageverfahren für die Quartierplanvorschriften wurde vom 21. März bis 20. April 1977 durchgeführt. Die Publikation der Auflage erfolgte im Kantonalen Amtsblatt sowie im Allschwiler Wochenblatt. Den Grundeigentümern im Grenzbereich der Quartierplanung wurde ferner mit eingeschriebenem Brief von der Auflage Kenntnis gegeben. Innert der gesetzten Frist gingen keine Einsprachen ein.

C. Mit Schreiben vom 11. März 1977 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Unterdorf". Die Behandlung des Geschäftes musste jedoch bis zum Vorliegen der privatrechtlichen Vereinbarungen zurückgestellt werden. Für 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 Abs. 2 des Baugesetzes beschränkt sich dabei die der Genehmigung vorausgehende Prüfung des Einwohnerratsbeschlusses auf die Rechtmässigkeit und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung der Quartierplanvorschriften "Unterdorf" folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Verkehrskonzeption

Der Einwohnerrat Allschwil stimmte dem Quartierplan und dem Reglement mit folgendem Zusatz (Vorlage Nr. 408 B) zu:

"Die im Quartierplan vorgesehene Verkehrsregelung ist wie folgt zu ergänzen:

- A) Für Personenwagen soll aus Richtung Dorfplatz eine zusätzliche Einfahrt von der Baslerstrasse her geschaffen werden.
- B) Für Personenwagen ist eine weitere Ausfahrt via Spitzgartenweg in die Binneringerstrasse vorzusehen. Das Linksabbiegen in Richtung Baslerstrasse soll durch eine Schikane verhindert werden."

Diese vom Einwohnerrat am 16. Februar 1977 beschlossene Verkehrsregelung beinhaltet materielle Aspekte. Der entsprechende Text ist deshalb als Bestandteil des Quartierplanreglementes (Ergänzung von Ziffer 5.3) zu betrachten.

Der Regierungsrat kann dieser verbalen Umschreibung des neuen Verkehrsregimes zustimmen. Die Details der Verkehrsführung sind hingegen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens mit den zuständigen Instanzen festzulegen. Bereits heute kann jedoch festgestellt werden, dass einer Einspurstrecke auf der Baslerstrasse, wie sie im Vorschlag des Gemeinderates aufgezeigt wird (Vorlage Nr. 408 C), nicht zugestimmt werden könnte. Ebenso ist darauf hinzuweisen, dass alle signalisationstechnischen Massnahmen vom Gemeinderat im Einzelfall zu beschliessen und von der Polizeidirektion zu genehmigen sind.

1.2 Grenz- und Gebäudeabstände

Gemäss § 102 Absatz 1 des kantonalen Baugesetzes kann der Regierungsrat im Rahmen von Quartierplanungen Abweichungen von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften gestatten. Gegenüber den angrenzenden, am Quartierplan nicht beteiligten Grundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften jedoch einzuhalten. In Beachtung der entsprechenden Gesetzesbestimmungen (§§ 98 und 100, Abs. 2 Baugesetz) können die gegenüber der Parzelle Nr. 1538 in den Quartierplänen fixierten Maximalhöhen von 11,20 m und 8,40 m sowie der Grenzabstand von 4,00 m nicht genehmigt werden. Die zulässigen Gebäudehöhen und der minimale Grenzabstand sind aufgrund der konkreten Projektpläne im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festzulegen.

2. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

- ://: 1. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 16. Februar 1977 die Quartierplanvorschriften "Unterdorf" - bestehend aus dem Quartierplanreglement und den Quartierplänen Nr. 1-4 - beschlossen. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen und mit folgender Ausnahme genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt:

Ausnahme

Der gegenüber der Parzelle Nr. 1538 festgelegte Grenzabstand von 4,00 m sowie die Maximalhöhen von 11,20 m und 8,40 m im westlichen Teil des Bauvolumens werden gestrichen.

2. Die im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften werden für das betroffene Gebiet aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/7/0, 2/eBS/59/1 und 2/ZP/0/26 (Quartierpläne Nr. 1-4) sowie 2/QR/7/0 (Quartierplanreglement) versehenen Exemplare der Pläne und Reglemente.
4. Die Ziffern 1, 2 und 3 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil (3)

Architekturbüro Gürtler, Mittlere Strasse 2, Basel

Bezirksschreiberei, Schlossrebenrain 1, Binningen

Landeskanzlei

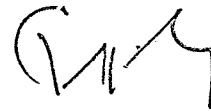
Baupolizeiamt

Tiefbauamt

Planungsamt (10)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'G' followed by a series of loops and a final vertical stroke.