

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 75

vom 3. Januar 1979

Gemeinde Aesch, Quartierplanvorschriften "Sternen"

A. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch beschloss am 30. Juni 1976 für das Gebiet "Sternen" Quartierplanvorschriften, bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1, 2 und 3 sowie dem dazugehörigen Reglement. Gleichzeitig wurde auch die Aufhebung aller im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden Zonenvorschriften gutgeheissen.

Die Quartierplanung wird begrenzt durch die Bahnhofstrasse, den Anton v. Blarerweg und das Sternengässli. In die Planung miteinbezogen wurden die Parzellen Nr. 828, 858 sowie 862 - 870 mit einer Fläche von insgesamt 11 558 m². Die höchstzulässige Gesamtnutzung beträgt 7 330 m², bzw. rund 63,5%. Für die Parkierung sind eine unterirdische Autoeinstellhalle mit total 70 Abstellplätzen sowie oberirdisch 8 Besucherparkplätze vorgeschrieben. Im Reglement werden zudem die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten, die Art der Nutzung, die Gestaltung der Freiflächen, etc. verbindlich vorgeschrieben.

Die für eine Realisierung der Quartierplanung erforderlichen privatrechtlichen Vereinbarungen wurden im Rahmen einer öffentlichen Urkunde festgelegt und von den beteiligten Grundeigentümern am 18. August 1978 unterzeichnet.

B. Das öffentliche Auflageverfahren wurde vom 23. Juli bis 23. August 1976 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt sowie im Amtlichen Anzeiger der Gemeinden Aesch und Pfeffingen bekanntgemacht. Der einzige nicht ortsansässige Grundeigentümer im Grenzbereich der Quartierplanung wurde mit eingeschriebenem Brief auf die Planauflage hingewiesen. Innert der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein.

C. Mit Schreiben vom 16. November 1978 ersucht der Gemeinderat Aesch um die regierungsrätliche Genehmigung der Quartierplanvorschriften "Sternen". Bereinigte Plangrundlagen wurden am 19. Dezember 1978 nachgeliefert. 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 u.a. die Befugnis, Quartierpläne sowie die dazugehörenden 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 des Gemeindeversammlungsbeschlusses auf die Rechtmässigkeitskontrolle und eine Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung.

II.

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

1. Rechtmässigkeitskontrolle

Gebäudeprofil Block B / Grenzabstand: Die Quartierplanvorschriften gestatten für den Block B insgesamt 5 Vollgeschosse mit einer max. Geschosshöhe von 2,80 m (vorbehältlich Ziffer 4.3 des Quartierplanreglementes). Nicht eindeutig geregelt ist jedoch die zulässige Sockelgeschosshöhe in bezug auf das gewachsene Terrain. Der Schnittplan (Quartierplan Nr. 2) lässt den Schluss zu, dass z.T. eine Sockelgeschosshöhe von mehr als 2,00 m ermöglicht werden soll. Dies hätte nun aber zur Folge, dass für die Ermittlung des gesetzlichen Grenzabstandes - gestützt auf § 19 Absatz 2 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz - das Sockelgeschoss als zusätzliches Vollgeschoss bewertet werden müsste. Gemäss § 17 der vorgenannten Verordnung müsste demzufolge zum ordentlichen Grenzabstand (§ 16 VVO) auch der zusätzliche, mit Hilfe von Schattenkonstruktionen ermittelte Abstand berücksichtigt werden. Diesbezügliche Untersuchungen haben jedoch ergeben, dass unter solchen Voraussetzungen der gesetzliche Grenzabstand zwischen Block B und der Parzelle Nr. 856 nicht eingehalten wäre. Andererseits ist eine Verschiebung des Blockes B im Rahmen des Quartierplanreglementes nicht soweit möglich, dass den gesetzlichen Abstandsvorschriften Rechnung getragen werden könnte. Aufgrund dieser Erwägungen muss darauf hingewiesen werden, dass bei Block B eine Sockelgeschosshöhe von 2,00 m - bezogen auf das gewachsene Terrain - nicht überschritten werden darf.

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

- ://: 1. Die Einwohnergemeindeversammlung Aesch hat am 30. Juni 1976 für das Gebiet "Sternen" (Parzellen Nr. 828, 858 und 962 - 870) Quartierplanvorschriften beschlossen, bestehend aus den Quartierplänen Nr. 1, 2 und 3 sowie dem dazugehörenden Reglement. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird dieser Beschluss im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Die im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Zonenvorschriften werden für das betreffende Gebiet aufgehoben.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 1/QP/10/O, 1/ZP/1/19, 1/QR/10/O (Quartierplan Nr. 1) sowie 1/QP/10/O und 1/ZP/1/19 (Quartierpläne Nr. 2 und 3) versehenen Planexemplare.
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 Aesch, 4127 Aesch (3)

Architekturbüro H. Wirz, Feierabendstr. 56, 4000 Basel

Bezirksschreiberei, Domplatz 9, 4144 Arlesheim

Landeskanzlei (Amtsblatt)

Tiefbauamt

Baupolizeiamt

Planungsamt (8)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

