

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kanton Basel-Landschaft

Nr. 2661

vom 18. August 1992

Gemeinde Allschwil, Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) sowie der Quartierplan- und Gesamtüberbauungsvorschriften

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 29. April 1992 die Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (Ergänzung von § 37) beschlossen. Es handelt sich um eine Bestimmung betreffend Nutzungsfreiheit für Bauteile im Interesse eines haushälterischen Umgangs mit Energie. Diese Regelung soll, verbunden mit spezifischen Gestaltungsrichtlinien, auch innerhalb von Quartierplanungen (QP) und Gesamtüberbauungen (GÜ), Anwendung finden. Einzelheiten können dem Mutationsblatt entnommen werden.

B. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

C. Das auf Antrag des Gemeinderates Allschwil durchgeführte Genehmigungsverfahren hat ergeben, dass sowohl die Rechtmässigkeitskontrolle als auch die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung zu keinen Beanstandungen Anlass gibt. Lediglich in redaktioneller Hinsicht ist festzuhalten, dass der Titel des Mutationsblattes nicht "Zonenplanung Landschaft" sondern "Zonenplanung Siedlung" heissen muss. Die Exemplare der Mutationsunterlage werden entsprechend korrigiert. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten verwiesen.

Aufgrund dieses Prüfungsergebnisses und gestützt auf § 3 Absatz 2 BauG beschliesst der Regierungsrat folgendes:

- ://: 1. Die vom Einwohnerrat Allschwil am 29. April 1992 beschlossene Aenderung des Zonenreglementes Siedlung (§ 37) sowie die damit verbundene Aenderung der Quartierplanungen "Schlappenmatten", "Im langen Hag", "Langenmatten", "Oberdorf", "Mühle/Himmelrich", "Paradies", "Unterdorf", "In den Jucharten", "Lerchengarten", "Rosenbergrain" und der Gesamtüberbauungen "Birkenzenter", "Päpstler", "Kimmo AG", "Basler Leben", "Bettenacker", "Lindenstrasse/Ulmenstrasse", "Lettenweg", "Lindenpark", "Metzgersmatten", "Spitzgarten", "Schlappenmatten" werden genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/ZR/1/1 und folgende versehenen Exemplare der Mutationsunterlage.
3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Verteiler: - Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil
- Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil
- Landeskanzlei (Publikation)
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Bauinspektorat
- Amt für Orts- und Regionalplanung (40)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:



Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1936

vom 28. Juli 1987

Gemeinde Allschwil, Quartierplanvorschriften "Lerchengarten" / Aenderung des Zonenplanes Siedlung

A. Der Einwohnerrat Allschwil hat am 21. Januar 1987 die Quartierplanvorschriften "Lerchengarten", bestehend aus dem Quartierplanreglement [QR] und dem Quartierplan, beschlossen und gleichzeitig der damit verbundenen Aenderung des Zonenplanes Siedlung [vergleiche Ziffer 10.2 QR] zugestimmt.

B. Die öffentliche Planaufgabe wurde vom 12. Februar bis 13. März 1987 durchgeführt und im kantonalen Amtsblatt Nr. 6 vom 12. Februar 1987 sowie im Allschwiler Wochenblatt vom 30. Januar 1987 publiziert. Die Anstösser des Quartierplanareals wurden zudem mit eingeschriebenem Brief vom 10. Februar 1987 auf die Planaufgabe hingewiesen.

Innert der Auflagefrist wurden keine Einsprachen eingereicht. Ein Schreiben der Familie Gohl, Lerchenweg 17, 4123 Allschwil, bezüglich Sicherung des Grundstückes während der Bauzeit, konnte auf gutlichem Weg beantwortet werden.

C. Mit Schreiben vom 6. Mai 1987 ersucht der Gemeinderat Allschwil um die regierungsrätliche Genehmigung des Einwohnerratsbeschlusses. 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 dazugehörenden

den 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 Ueberwachung 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 "Lerchengarten" 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 wohngigienisch, architektonisch und städtebaulich befriedigender Gesamtüberbauungen sowie die Sanierung bestehender Quartiere.

1.2 Die Quartierplanung "Lerchengarten" umfasst die Parzelle A 2297 im Ausmass von 8196 m². Das Quartierplanreal grenzt im Nordwesten an die Baslerstrasse, im Südwesten an den Lerchenweg, im Südosten an die Spitzwaldstrasse und im Nordosten an die Wohnüberbauung Merkurstrasse. Die maximal zulässige Gesamtnutzfläche beträgt 7614 m². Trotz dieser relativ hohen Nutzung [92,75 %] bleiben rund 75 % der Grundstücksfläche als Freifläche erhalten. Es ist vorgesehen, 56 Wohneinheiten zu erstellen, wobei für jede Wohnung unterirdische Autoabstellplätze zur Verfügung stehen. Lediglich die Besucherparkplätze sind oberirdisch angeordnet. Durch die Parzellenform werden auch die Ueberbauung und die Freiflächen geprägt. Ein breites U-förmiges Baukonzept ergibt eine langgezogene Spiel- und Freifläche. Zudem war es möglich, eine abgetrennte Spielfläche in der Grösse eines Volleyballfeldes auszuscheiden. Die übrigen Spiel- und Ruheplätze werden durch hochstämmige Bäume umgeben. Die Hauszugänge, die Lifte und die Wohnungen der Blöcke A - F sowie die Läden werden rollstuhlgängig gestaltet. Für die Velofahrer sind jeweils direkt neben den Hauseingängen Veloräume und an der Basler- und Spitzwaldstrasse ein gedeckter Velounterstand vorgesehen. Die Weganlagen sind verkehrsfrei, mit Ausnahme für Zügel- und Notfahrzeuge.

1.3 Für die architektonische und städtebauliche Prüfung solcher Planungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An ihrer Sitzung vom 5. August

1986 hat diese Kommission die Quartierplanung "Lerchengarten" behandelt und folgendes festgehalten:

"Es wird anerkannt, dass sich Projektverfasser und Gemeinde sehr bemüht haben, eine optimale Ueberbauung zu konzipieren. Leider ist dies nicht im erwünschten Masse gelungen, was weitgehend auf die doch recht hohe Nutzung von 92,75 % und die etwas schwierige Parzellenform zurückzuführen sein dürfte. Dennoch sollte nach Meinung der Kommission das Projekt nochmals überdacht werden, mit dem Ziel, die Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften an der Merkurstrasse zu verringern. Eine etwas stärkere Nutzungskonzentration im Bereich der Baslerstrasse könnte möglicherweise eine entsprechende Volumenreduktion im Bereich der nordöstlichen Quartierplanbegrenzung ermöglichen.

://: Die Kommission empfiehlt, die Quartierplanung 'Lerchengarten' im Sinne der vorstehenden Erwägungen zu überarbeiten."

Dieser Kommissionsentscheid sowie weitere Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wurden der Gemeinde durch die federführende Dienststelle [Amt für Orts- und Regionalplanung] mit Schreiben vom 9. September 1986 bekanntgegeben. Im Rahmen der Weiterbearbeitung konnte den kantonalen Randbedingungen weitgehend Rechnung getragen werden. Ohne Erfolg blieben jedoch die Bemühungen der Bauverwaltung Allschwil und des Amtes für Orts- und Regionalplanung für eine konzeptionelle Aenderung des Ueberbauungsprojektes. Nach eingehenden Beratungen lehnte der Gemeinderat Allschwil, die sowohl in der Variante "Bauverwaltung" als auch im Vorschlag der kantonalen Fachstelle, angestrebte bauliche Massierung an der Baslerstrasse ab. Eine Verbesserung des Lärmschutzes könne auch durch das Erstellen einer Pergola mit entsprechender Bepflanzung bei der Einfahrt in die Einstellhalle erreicht werden. In diesem Zusammenhang

wurde von kantonaler Seite darauf hingewiesen, dass eine Pergola, auch wenn sie intensiv bepflanzt ist, als Lärmschutzmassnahme wenig Nutzen bringt.

1.4 Gemäss Ziffer 6.5 des Quartierplanreglementes [QR] darf die Ein- und Ausfahrt auf die Baslerstrasse nur als Rechts- ein-/ausbieger befahren werden. Auf Antrag der Verkehrs- und Planungskommission beauftragte der Einwohnerrat Allschwil den Gemeinderat, bei den kantonalen Behörden nochmals vorstellig zu werden, damit das gemäss Ziffer 6.5 QR geforderte Linksausbiege- und Linkseinbiegeverbot aufgehoben werde. Wie der Gemeinderat Allschwil in seinem Schreiben vom 6. Mai 1987 an den Regierungsrat ausführt, erachtet er es als sinnvoll, dieses Problem erst im Baubewilligungsverfahren nochmals zur Diskussion zu stellen. Diesem Vorhaben steht nichts entgegen. Es ist jedoch festzuhalten, dass aus der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung kein Präjudiz für eine Aufhebung des Linksabbiegeverbotes abgeleitet werden kann.

1.5 Als Voraussetzung für die Genehmigung durch den Regierungsrat wird unter Ziffer 9 QR festgelegt, dass

- a) Der Quartierplanvertrag von den beteiligten Grundeigentümern unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist,
- b) die Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde im Grundbuch eingetragen sind.

Die öffentliche Urkunde über den Quartierplanvertrag "Lerchengarten" wurde am 26. Juni 1987 allseitig bei der Bezirksschreiberei Binningen unterzeichnet. Die Zustellung der Belegsexemplare an die instruierende Dienststelle erfolgte mit Schreiben vom 1. Juli 1987.

1.6 Unter Ziffer 10.2 QR wird festgehalten, dass alle im Widerspruch zur Quartierplanung stehenden früheren Vorschriften

ten innerhalb des Quartierplanperimeters aufgehoben werden. Aufgrund dieser Reglementsbestimmung sowie gestützt auf § 30, Absatz 2 des Baugesetzes wird die bisher für den Bereich der Parzelle A 2297 geltende Gewerbezone G1 aufgehoben.

Zusammenfassend ergibt sich, dass formell-rechtlich die Voraussetzungen für eine Genehmigung erfüllt sind. Materiell-rechtlich vermag die vorliegende Quartierplanung zwar nicht vollends zu befriedigen, weist aber doch insgesamt eine gute Qualität auf, so dass auch diesbezüglich einer Genehmigung nichts entgegen steht.

2. Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung
Keine Bemerkungen.

://: 1. Gestützt auf § 3, Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird der Beschluss des Einwohnerrates Allschwil vom 21. Januar 1987 - betreffend die Quartierplanvorschriften "Lerchengarten" - genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.

2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 2/QP/11/0 und 2/ZP/0/39 [Quartierplan] sowie 2/QR/11/0 [Quartierplanreglement] versehenen Exemplare des Planes und des Reglementes.

3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Allschwil, 4123 Allschwil [2]

Bauverwaltung Allschwil, 4123 Allschwil

Gribi Generalunternehmung,
Kanonengasse 27, 4003 Basel

Landeskanzlei [Amtsblatt]

Amt für Liegenschaftsverkehr
Amt für Umweltschutz und Energie
Bauinspektorat [2]
Tiefbauamt
Amt für Orts- und Regionalplanung [9]
Bau- und Landwirtschaftsdirektion [2]

Der Landschreiber:

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