



Entscheid vom 12. Juni 2009

Nr. 063/09

EINSPRACHE-ABWEISUNG

Baugesuchs-Nr.: 1069/2008
Parzelle: 4755BR, 4884BR, 1902, 3978, 4596, 4703
Gesuchstellerin: **Aldi Suisse AG**, Industriestrasse 17, 6252 Dagmersellen
v.d. R. Zeller, Advokat, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel
Grundeigentümer: Halbeisen AG, mit Sitz in Basel, Claragraben 82, 4058 Basel
Einwohnergemeinde Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4051 Basel
Projekt: Verkaufsladen, Arlesheimerstrasse, 4147 Aesch
Projektverfasserin: IRP2 GmbH Patrick Hangs, Prattelerstrasse 27, 4052 Basel
Auflagefrist: 2. Februar 2009
Einsprachen: **Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion beider Basel**,
Gellertstrasse 29, 4052 Basel
Christine **Koch Kirchmayr**, Schlosstrasse 23, 4147 Aesch
Klaus **Kocher**, Klusstrasse 29, 4147 Aesch

A. Am 23. Mai 2008 hat die Aldi Suisse AG ein Baugesuch für den Bau eines Verkaufsladens an der Arlesheimerstrasse in Aesch beim Bauinspektorat eingereicht.

B. Während der gesetzlichen Auflagefrist der ersten Baugesuchspublikation bis 16. Juni 2008 hat Jacques Dreyer, Steinweg 23, 4147 Aesch Einsprache gegen das Bauvorhaben erhoben. Nach Einreichung bereinigter Pläne vom 19. August 2008 (Eingang BIT) und Verkehrstechnischen Abklärungen des Ingenieurbüros Umwelt und Verkehr Pestalozzi & Stäheli vom 17. September 2008 folgte am 15. Januar 2009 (Eingang BIT) ein überarbeitetes Projekt, welches aufgrund der wesentlichen Projektänderung (anstelle der bisherigen unspezifiziert angegebenen Verkaufsfläche von 892.28 m² mit Lager 326.64 m² wird neu eine Verkaufsfläche des aperiodischen Bedarfs von 142.34 m² und eine Verkaufsfläche von 495.90 m² für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs ausgewiesen nebst den Lagerflächen von 326.65 m² und 81.78 m²) neu publiziert worden ist. Während dieser Neuauflage haben Christine Koch Kirchmayr, Schlosstrasse 23, 4147 Aesch, Klaus Kocher, Klusstrasse 29, 4147 Aesch, Jacques Dreyer, Steinweg 23, 4147 Aesch sowie der Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion beider Basel, Gellertstrasse 29, 4052 Basel, Einsprachen gegen das Bauvorhaben erhoben.

C. Am 26. März 2009 (Eingang BIT) reichte die Aldi Suisse AG bereinigte Pläne mit einer reduzierten Nettoverkaufsfläche für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs auf 499.95 m² mit zusätzlich zwei Lagerflächen à 339.47 m² und 314.53 m² beim Bauinspektorat

ein. Die Einsprecher halten - mit Ausnahme von Jacques Dreyer, dessen Einsprache folglich abgeschrieben wird - ihre Einsprachen nach Einsicht in die Pläne bezüglich Reduktion der Parkplätze aufrecht. Der Gemeinderat Aesch hat mit Schreiben vom 31. März 2009 gegen die bereinigten Pläne erstmals Einsprache erhoben mit der Begründung, das Parkplatzangebot sei mit der reduzierten Verkaufsfläche unverhältnismässig gross und sei angemessen zu reduzieren. Die privaten Einsprecher machen ebenfalls geltend, die Anzahl der Parkplätze sei auf ein Mass zu reduzieren, das dem Sinn und Zweck des Quartierladens entsprechen soll. Die jetzt ausgewiesenen 90 Parkplätze seien für eine Ladenfläche für ein doppelt so grosses Projekt konzipiert und müssten auf die mittlerweile reduzierte Verkaufsfläche des geplanten Ladengeschäftes angepasst werden. Für grössere Verkaufseinheiten sei ein Quartierplanverfahren notwendig. Die gesetzliche Bestimmung bezüglich Ladengrösse sei in casu aufgrund der Planbereinigung angewendet worden, entsprechend müssten aber auch die Parkplätze reduziert werden. Die Parkplätze seien auf 30 zu reduzieren ($0.06 \times 479 \text{ m}^2 = 29$). Ein Tankstellenshop, welcher ohne Quartierplanverfahren in der Gewerbezone zonenkonform sei, hätte maximal 5-10 Parkplätze. Der VCS verlangt mit Schreiben vom 6. April 2009 aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit ausgewiesenen 90 Parkplätzen ein Verkehrsgutachten. Sollte auf ein Verkehrsgutachten verzichtet werden, sei eventua-
liter die Anzahl Parkplätze auf 30 zu beschränken.

D. Mit Schreiben vom 21. April 2009 zieht die Gemeinde Aesch ihre Einsprache zurück, da die Gesuchstellerin schriftlich zugesichert habe, das Parkplatzangebot auf die reduzierte Verkaufsfläche angemessen anzupassen. In die Baubewilligung sei die Bedingung aufzunehmen, dass eine allfällige spätere Erweiterung der Parkplätze vorgängig mit der Gemeinde frühzeitig abzusprechen sei.

E. Mit Schreiben vom 5. Mai 2009 stellt die Gemeinde Aesch dem Bauinspektorat einen Situationsplan zu, in welchem die Parkplätze um 18 PP reduziert würden. Dieser Situationsplan ist offenbar Bestandteil der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Aldi Suisse AG und bildet nicht Bestandteil der Baugesuchsunterlagen. Mit Schreiben vom 12. Mai 2009 teilt der Rechtsvertreter der Gesuchstellerin, R. Zeller dem Bauinspektorat mit, dass sich die Aldi Suisse privatrechtlich mit der Gemeinde Aesch mittels Vereinbarung und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht geeinigt habe, vorerst auf 18 der projektierten Parkplätze zu verzichten. Die Parkplätze sollen aber bewilligt werden. Falls es zu Verkehrsproblemen kommen sollte, könnten die Parkplätze dann von der Gesuchstellerin erstellt werden. Gestützt auf diese privatrechtliche Vereinbarung habe die Gemeinde ihre Einsprache zurückgezogen.

F. Nach Einsicht des VCS in die Verkehrstechnischen Abklärungen vom 17. September 2008 zieht der VCS seine Forderung nach einem Verkehrsgutachten mit Schreiben vom 14. Mai 2009 zurück. Er hält seine Einsprache jedoch bezüglich der Beschränkung der Kundenparkplätze auf 30 plus 6 PP für Mitarbeitende aufrecht. Im Eingangsbereich seien entsprechend den Verkehrstechnischen Abklärungen vom 17. September 2008 Veloabstellplätze zu erstellen sowie die Verkehrssicherheit des Fuss- und Veloverkehrs auf der Arlesheimerstrasse und beim Knoten Arlesheimerstrasse/St. Jakobsstrasse mittels Querungs- und Abbiege-

hilfen (für FussgängerInnen mit Schutzinsel, für Velofahrende mit Mehrzweckstreifen) sicherzustellen.

Erwägungen

1. Das projektierte Bauvorhaben soll gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Aesch in der Gewerbezone G1 realisiert werden. Die Aldi Suisse AG plant das Erstellen eines Verkaufsladens mit einer Nettoladenfläche von 499.95 m² und 2 Lagern von 339.47 m² und 314.53 m².

Gemäss § 51 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sind neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs zulässig:

- a. in den Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen bis zu einer Nettoladenfläche von 1'000 m²;
- b. in den Gewerbe- und Industriezonen bis zu einer Nettoladenfläche von 500 m².

Neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von mehr als 1'000 m² in Wohn-, Wohn- und Geschäfts-, Kern- und Zentrumszonen und solche mit mehr als 500 m² in Gewerbe- und Industriezonen unterstehen der Quartierplanpflicht und sind unter Berücksichtigung der Grundsätze der kantonalen und kommunalen Raumordnung zulässig. Der Regierungsrat regelt in der Verordnung das Verfahren, die Berechnung der Nettoladenfläche und die Erschliessungsvoraussetzungen.

Der projektierte Verkaufsladen mit einer Nettoverkaufsfläche von 499.95 m² ist in der Gewerbezone G1 unbestritten zonenkonform.

2. Die Einsprecher verlangen eine Reduktion der Parkplätze und Verkehrssicherungsmaßnahmen entsprechend den Verkehrstechnischen Abklärungen vom 17. September 2008 (Eingang BIT).

2.1 Gemäss Stellungnahme des Tiefbauamtes des Kantons Basellandschaft wurde das Verkehrsgutachten vom Ingenieurbüro Pestalozzi & Stäheli, Basel am 17.09.2008 überarbeitet und berücksichtigt das vorhandene und zukünftige Verkehrsaufkommen auf der St. Jakobsstrasse und der Arlesheimerstrasse.

Es wird Folgende Auflage des Tiefbauamtes in die Baubewilligung aufgenommen:

"Genereller Vorbehalt:

Durch die Zufahrt zur ALDI-Verkaufsstätte, Parzellen Nrn. 4755BR und 4884BR, darf es keinen Rückstau auf die LSA Arlesheimer-/Hauptstrasse geben.

Die durch ALDI am Knoten Arlesheimer-/Hauptstrasse erzeugte Verkehrsmenge ist relativ klein. Eine Anpassung der Steuerung ist nicht vorgesehen. Sollte widererwarten eine Anpassung an der Steuerung nötig werden, sind die Kosten ganz oder teilweise durch den Verursacher (ALDI) zu übernehmen.

Damit das Erschliessungskonzept für die ALDI-Verkaufsstätte funktioniert, ist auf der Arlesheimerstrasse ein kurzer Linksabbiegestreifen (für 2 PW) zu erstellen. Gleichzeitig sollte eine Querungsstelle für den Fussverkehr erstellt werden. Die Massnahmen auf der Arlesheimerstrasse (gemäss Vorschlag Pestalozzi & Stäheli) sind zwischen Aldi Suisse AG und der Gemeinde Aesch schriftlich festzulegen und dem Bauinspektorat (z.Hd. Tiefbauamt) ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.

Dem Erschliessungskonzept für die ALDI-Verkaufsstätte gemäss den verkehrstechnischen Abklärungen wird seitens des Tiefbauamtes zugestimmt.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist das Tiefbauamt, Kreis 1 (Tel. 061/ 706 29 29) zu benachrichtigen.

Das Sichtfeld ist von allen Hindernissen frei zu halten, die ein Auto oder Zweirad auf der Kantonsstrasse verdecken könnten (Büsche und Hecken max. 60 cm hoch)."

Die Einsprachen sind - soweit sie weitergehen als die hievor formulierten Auflagen des Tiefbauamtes - diesbezüglich abzuweisen, sofern ihnen nicht durch die Auflagen in der Baubewilligung bereits entsprochen wird und sie als gegenstandslos abgeschrieben werden.

2.2 Bezüglich der verlangten Reduktion der Parkplätze auf 30 (zusätzlich 6 Stammparkplätze für die Arbeitenden) wird festgehalten, dass sich die Mindestzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas (Normalabstellplatzbedarf) gestützt auf § 70 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) und Anhang 11/1 und 11/2 bemisst. Demnach wären 30 Besucher- und 6 Stammparkplätze erforderlich. Das Bauvorhaben untersteht aufgrund seiner Nutzung im deklarierten Umfang und aufgrund der Anzahl projektierte Parkplätze weder der Pflicht zur Durchführung eines Quartierplanverfahrens noch ist ein Verfahren über die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Die Reduktion der Anzahl Pflichtparkplätze kann mangels gesetzlicher Grundlage nicht verlangt werden. Die Gesuchstellerin darf von dem im Baugesuch deklarierten Nutzungszweck und den darin angegebenen Flächen aber nicht ohne erneute Baubewilligung abweichen. Die Einsprachen sind abzuweisen.

3. Gemäss § 127 Absatz 6 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) tritt die Baubewilligungsbehörde auf privatrechtliche Einsprachen nicht ein und weist die Einsprecher an das Zivilgericht, welches den Baubeginn bis zur rechtskräftigen Erledigung der Klage untersagen kann. Gemäss § 129 des Raumplanungs- und Baugesetzes wird die Baubewilligung unter Vorbehalt der privaten Rechte erteilt, wenn das Bauvorhaben den gesetzlichen Bestimmungen entspricht und über die Einsprachen öffentlich-rechtlicher Natur rechtskräftig entschieden worden ist. Privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Gemeinde und Gesuchstellerin bilden nicht Bestandteil des Baugesuchsverfahrens und der Baubewilligung. Aus diesem Grunde kann die geforderte Bedingung der Gemeinde nicht in die Baubewilligung aufgenommen werden.

Demgemäss wird verfügt:

- ://:
1. Die Einsprachen werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
 2. Die nicht zurückgezogenen bzw. nicht aufrechterhaltenen Einsprachen werden abgeschrieben.
 3. Der Antrag der Gemeinde, die Bedingung bezüglich Erweiterung der Parkplätze in die Baubewilligung aufzunehmen, wird - da privatrechtlicher Natur - abgewiesen.
 4. Die Einsprecher werden bezüglich die privatrechtlichen Einsprachen an den zuständigen Zivilrichter verwiesen.

Gegen diesen Entscheid kann bei der kantonalen Baurekurskommission, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Diese ist innert 10 Tagen ab Zustellung des Entscheides einzureichen und innert weiteren 30 Tagen zu begründen. Die Beschwerde muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Person(en) enthalten (§ 15 Verwaltungsverfahrensgesetz, SGS 175). Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen. Die angefochtene Verfügung ist der Beschwerde in Kopie beizulegen.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenpflichtig. Nebst allfälligen Beweiskosten werden Entscheidegebühren zwischen 300 und 600 Franken erhoben. Bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Beschwerden können Entscheidegebühren bis 5'000 Franken erhoben werden (§ 20a Verwaltungsverfahrensgesetz; § 6 und § 7 Verordnung zum Verwaltungsverfahrensgesetz, SGS 175.11).

Mitteilung an:

- Verkehrs-Club der Schweiz VCS, Sektion beider Basel
Gellertstrasse 29, 4052 Basel - einschreiben -
- Christine Koch Kirchmayr, Schlosstrasse 23, 4147 Aesch - einschreiben -
- Klaus Kocher, KLusstrasse 29, 4147 Aesch - einschreiben -
- Jacques Dreyer, Steinweg 23, 4147 Aesch
- Aldi Suisse AG, Industriestrasse 17, 6252 Dagmersellen
- Roman Zeller, Advokat, Steinentorstrasse 35, 4010 Basel
2 Ex. für sich und seinen Klientin
- IRP2 GmbH Patrick Hangs, Prattelerstrasse 27, 4052 Basel
- Halbeisen AG, mit Sitz in Basel, Claragraben 82, 4058 Basel
- Einwohnergemeinde Basel-Stadt, Fischmarkt 10, 4051 Basel
- Gemeinderat Aesch - einschreiben -
- Rechtsdienst der Bau- und Umweltschutzdirektion
- Baurekurskommission
- Bauinspektorat (3)

B a u i n s p e k t o r a t
Rechtsabteilung

Leiterin



lic.iur. M. Scheynen

Bauabteilungsleiter I



F. Moor

Versand:

15.06.09/H.B.