



QUARTIERPLANUNG BAHNHOFSTRASSE

PLANUNGS- UND BEGLEITBERICHT
GEMÄSS ART. 47 RPV UND § 39 RBG

**Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat
Stand: 16. Februar 2015**



Inhalt

1. AUSGANGSLAGE	1
2. ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	2
2.1 PROJEKTORGANISATION UND PLANUNGSTEAM	2
2.2 PLANUNGSABLAUF	3
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN / VORGABEN	5
3.1 KANTONALES RAUMPLANUNGS- UND BAUGESETZ (RBG)	5
3.2 KANTONALER RICHTPLAN	5
3.3 ZONENVORSCHRIFTEN DER GEMEINDE PRATTELN	5
3.4 LÄRM-EMPFINDLICHKEITSSTUFEN	6
3.5 LÄRMSCHUTZ	6
3.6 GRENZABSTÄNDE UND BAULINIEN	6
3.7 VER- UND ENTSORGUNG BZW. UMGANG MIT ENERGIERESSOURCEN	7
3.8 GRUNDWASSERSCHUTZ / GEWÄSSERSCHUTZBEREICH	8
3.9 NATURGEFAHRENKARTEN	8
3.10 STÖRFALLVORSORGE	8
3.11 ALTLASTEN	8
3.12 UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	8
4. PLANUNGSZIELE	8
5. PLANUNGSINSTRUMENTE	9
6. INHALTE DER QUARTIERPLANUNG	9
6.1 STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
6.2 BEBAUUNG	12
6.3 NUTZUNG DER BAUTEN	13
6.4 NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	14
6.5 ÖFFENTLICHER PLATZ	15
6.6 VER- UND ENTSORGUNG	15
6.7 QUARTIERPLAN-VERTRAG	15
6.8 SCHATTENWURF AUF UMGEBUNG	16
7. PLANUNGSGRUNDSÄTZE GEMÄSS ART. 3 DES EIDGENÖSSISCHEN RAUMPLANUNGSGESETZES (RPG)	16
8. VERKEHRSGUTACHTEN	17
9. BEURTEILUNG AUSSENLÄRMBELASTUNG UND LÄRMBELASTUNG TIEFGARAGE...	18
10. KANTONALE VORPRÜFUNG	18
11. SCHRITTE ZUR REALISIERUNG UND FOLGEKOSTEN.....	18
12. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNGSVERFAHREN	19
13. BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN.....	20
14. GENEHMIGUNGSANTRAG	20

ANHANG

Anhang 1: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 20. Januar 2011 + Visualisierung

Anhang 2: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 25. August 2011 + Visualisierung

Anhang 3: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 22. März 2012 + Visualisierung

Anhang 4: Schattenwurf "aktuelles Projekt" (QP-Überbauung Bahnhofstrasse)

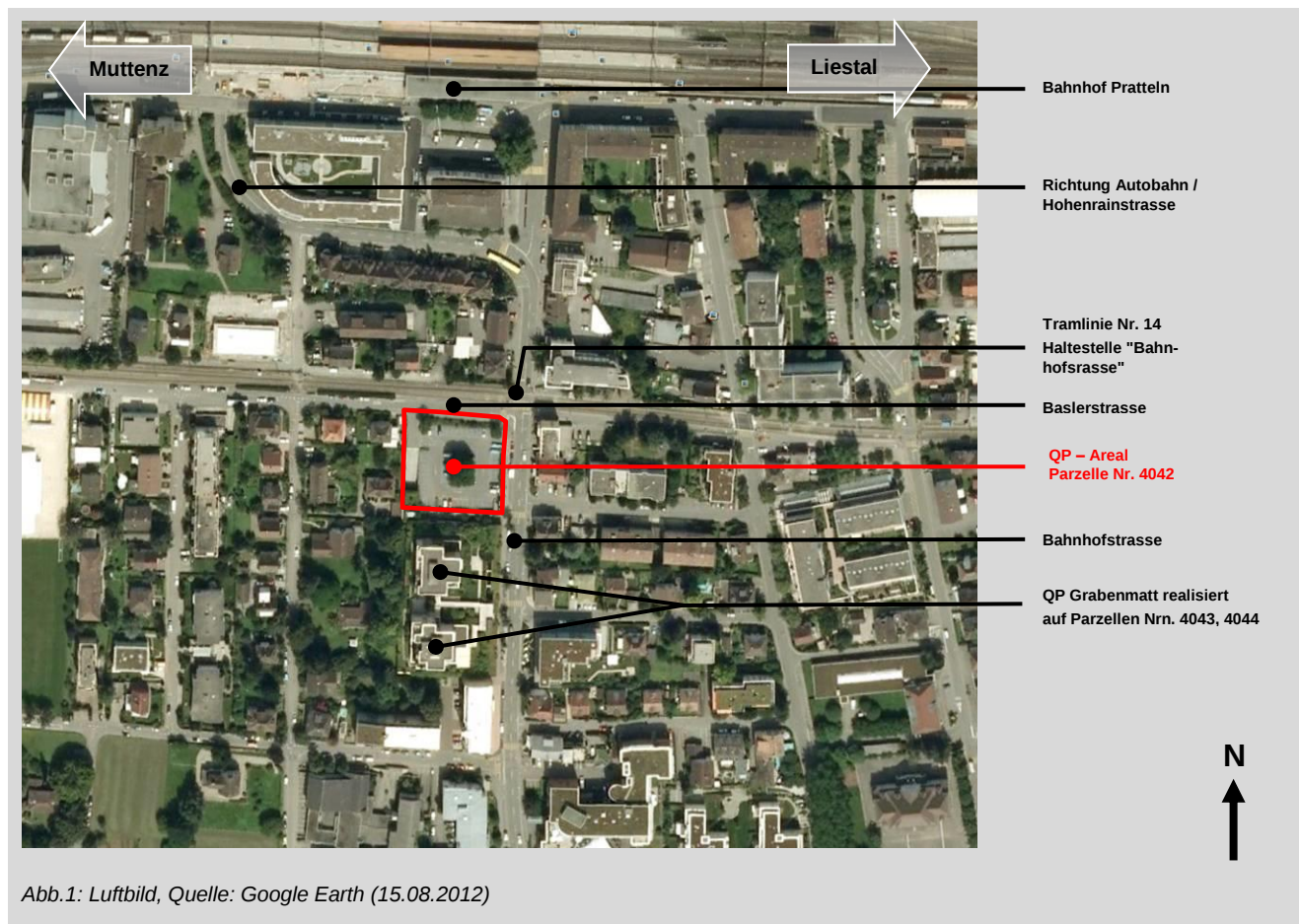
Anhang 5: Zusammenfassung Berücksichtigung der Resultate der kantonalen Vorprüfung
Stand: 5. April 2013

Anhang 6: Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung
Stand: 3. März 2013

Anhang 7: Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung
Stand: 11. November 2014

1. Ausgangslage

Das Areal des Planungsgebietes bzw. der Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 4042 in der Gemeinde Pratteln, mit einer Fläche von insgesamt 2'616 m². Das Quartierplan-Areal befindet sich ca. 200 m südlich des Bahnhofes SBB sowie unmittelbar an der Tramlinie Nr. 14. Das Planungsgebiet wird von der Baslerstrasse im Norden und von der Bahnhofstrasse im Osten umschlossen. Am südlichen Rand grenzt das Planungsgebiet an die bestehende teilweise realisierte Überbauung der Quartierplanung "Grabenmatt" (RRB Nr. 2051 vom 18. Juni 1974 und Folgebeschlüsse).



Die Parzelle Nr. 4042 ist gemäss Teilzonenplan Zentrum (TZP 7, RRB Nr. 1793 vom 06. August 1985, letzte Mutation 2002) teil der Quartierplanung "Grabenmatt". Innerhalb der Parzelle Nr. 4042 soll mit der vorliegenden neuen Quartierplanung die Rechtswirkung der Quartierplanung "Grabenmatt" aufgehoben werden.

Die Erschliessung des motorisierten Fahrverkehrs des Quartierplan-Areals erfolgt von Norden her über den Knoten Bahnhofstrasse / Baslerstrasse. Die Hauptfussgängerströme zu den Gebäuden des neuen Quartierplanes und deren Erschliessung kommen auf direktem Wege ab der Fussgängerachse Bahnhofstrasse.

Die Eigentümerschaft (werner sutter architekt ag) beabsichtigt auf dem heute als Parkplatz genutzten Areal einen Geschäfts- und Wohnhauskomplex zu realisieren. Das zugrunde liegende Bebauungskonzept der Rosenmund+Rieder Architekten BSA SIA AG, Liestal sieht ein 11-geschossiges Gebäude mit einem dreigeschossigen Sockelbau vor. Dabei wird das Erdgeschoss gegen Osten gegenüber dem 1. und 2. Obergeschoss zurück versetzt, sodass entlang der Bahnhofstrasse eine

Fussgängerarkade entsteht. Die vorliegende Quartierplanung sieht einen zentrumsgerichteten Nutzungsartenmix mit Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufsnutzungen sowie Restauration vor. Zudem ist Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG in den Obergeschossen 1 bis 10 möglich. Ab dem 3. Obergeschoss ist jedoch ausschliesslich Wohnnutzung zugelassen.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation und Planungsteam

Für die Entwicklung der Quartierplanung wurde seitens der Bauherrschaft ein Planungsteam gebildet, das wie folgt zusammengestellt ist bzw. agiert:

Eigentümerschaft	werner sutter architekt ag Liegenschaftsverwaltung Lutzertstrasse 33 4132 Muttenz <i>Karl Grünenfelder</i>
Architekt	Rosenmund + Rieder Architekten BSA SIA AG Gerberstrasse 5/2 4410 Liestal <i>Alexander Gstöhl / Seraina Burger</i> <i>Raoul Rosenmund</i>
Verkehrsplanung	Glaser, Saxer, Keller AG Ingenieure und Architekten Birsigstrasse 10 4103 Bottmingen <i>Markus Glaser</i> <i>Stephan Glutz</i>
Lärmgutachten	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen <i>Sabine Cantaluppi</i> <i>Gottfried Stierli</i>
Raumplanung, Umsetzung Quartierplanung	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG Unterdorfstrasse 38 4415 Lausen <i>Gottfried Stierli</i> <i>Isabella Vögtli</i>
Kommunale Abstimmung	Gemeinde Pratteln Abteilung Bau Schlossstrasse 34 4133 Pratteln <i>Dieter Härdi</i>

2.2 Planungsablauf

Die Bearbeitung der Quartierplanung erfolgte in folgenden Planungsschritten:

Bisherige Planungsschritte	
2010 / 2011	▪ Entwickeln erstes Bebauungskonzept durch Werner Sutter, MuttENZ
20. Januar 2011	▪ Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der kantonalen Arealbaukommission (ABK) → Projekt: "Werner Sutter"
Februar bis Mai 2012	▪ Weiterentwickeln des Bebauungskonzeptes durch die Architekten und die Bauherrschaft (Zuzug Rosenmund + Rieder AG, Liestal)
14. Juni 2011	▪ Vorstellung überarbeitetes Überbauungs- und Nutzungskonzept bei der Gemeinde Pratteln, diverse Projektoptimierungen
25. August 2011	▪ Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der kantonalen Arealbaukommission (ABK) → Projekt: "Hochhaus" (Rosenmund + Rieder AG, Liestal)
24. Januar 2012	▪ Vorstellung optimiertes Überbauungs- und Nutzungskonzept bei der Gemeinde Pratteln → Projekt: "aktuelles Projekt" (Grundlage für vorliegenden Quartierplan)
22. März 2012	▪ Vorstellung des Bebauungskonzeptes bei der kantonalen Arealbaukommission (ABK) → Projekt: "aktuelles Projekt" (Rosenmund + Rieder AG, Liestal)
18. und 19. Juni 2012	▪ Information der Planungsbetroffenen und der Nachbarschaft
Mai bis August 2012	▪ Erarbeitung Quartierplanung, erste Entwürfe der Planungsinstrumente (Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG)
August 2012	▪ Erarbeitung Verkehrsgutachten
Juli / August 2012	▪ Beurteilung Aussenlärmbelastung (Strassen, Tram) und Lärmbelastung Tiefgarage (Lärmgutachten)
August / September 2012	▪ Erarbeitung des Planungsberichtes
Oktober 2012	▪ Einreichung der Quartierplanung inkl. sämtlichen Dokumenten in kommunale Prüfung
November 2012	▪ Kommunale Prüfung der Quartierplanung durch Gemeinde
November 2012	▪ Stellungnahme des Gemeinderates nach kommunaler Prüfung zum Quartierplan-Entwurf und der beigestellten Dokumente
November 2012	▪ Überarbeitung und Optimierung der Planungsinstrumente und Berichte aufgrund kommunaler Prüfung.

November 2012	▪ Verabschiedung und Freigabe der optimierten Planungsinstrumente sowie der beigestellten Dokumenten durch Gemeinderat für Kantonale Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren
Dezember 2012	▪ Diverse Besprechungen / Koordination mit Nachbarschaft und Planungsbetroffenen betreffend Bereinigungen von Dienstbarkeiten, Baurechten sowie diverser Planungsmassnahmen. Abgabe eines Erläuterungsberichtes.
Start: 14. Januar 2013	▪ Öffentliches Mitwirkungsverfahren
November 2012 bis Januar 2013	▪ Kantonale Vorprüfung (Verfahren und Behandlung der Ergebnisse gestützt auf Bericht vom 24. Januar 2013 des ARP)
Januar bis März 2013	▪ Verfahren durchgeführt vom 14. Januar bis 04. Februar 2013 ▪ 2 Eingaben im Mitwirkungsbericht behandelt, öffentliche Auflage Mitwirkungsbericht im März 2013
Februar bis April 2013	▪ Anpassen aller Planungsinstrumente aufgrund Kantonalen Vorprüfung und öffentliches Mitwirkungsverfahren
Mai bis Oktober 2013	▪ Diverse Abklärungen der Bauherrschaft betreffend Anpassungen der privatrechtlichen Rahmenbedingungen (Näherbaurechte, unselbständige Baurechte für Parkierung, etc.)
November 2013 bis Januar 2014	▪ Untersuchungen betreffend Projektanpassungen ohne Erwirkung von Näherbaurechten, Parkierungsoptimierung mit einem 3. Parkierungsgeschoss (3. UG) → Grundlage für Projektänderung
Februar / März 2014	▪ Vorabklärungsgesuch Projektänderung ohne Näherbaurecht (Architekt und Grundeigentümer) ▪ 12.02.2014 → Augenschein und Besprechung mit BIP- und ARP-Vertretern betreffend Grenzbau-/ Näherbaurechten
April / Mai 2014	▪ Projektanpassung Architekturprojekt ohne Näherbaurecht (mit Gestaltungsbaulinie) sowie 3. Parkierungsgeschoss (3. UG → reserviert für Parzelle Nr. 4044 gestützt auf bestehende Dienstbarkeiten)
Juni / Juli 2014	▪ Anpassung der Quartierplan-Instrumente inkl. Berichte mit Vorbereitung 2. öffentliches Mitwirkungsverfahren in Koordination mit Gemeinde
September bis Dezember 2014	▪ Durchführung eines 2. öffentlichen Mitwirkungsverfahrens ▪ Erstellen eines Mitwirkungsberichtes und allfällige Anpassungen der Planungsinstrumente und Berichte, inkl. öffentliche Berichtsauflage

10. Februar 2015	▪ Beschluss Gemeinderat zu Quartierplan-Akten und Vorlage zH. Einwohnerrat (Beschlussfassungsverfahren)
------------------	---

Ausstehende Planungsschritte	
Bis April 2015	▪ Erstellen eines ersten Entwurfes des Quartierplan-Vertrages
23. März / 11. Mai 2015	▪ 1. Lesung und 2. Lesung Einwohnerrat
11. Mai 2015	▪ Beschlussfassung Einwohnerrat
	▪ Definitive Erstellung und Unterzeichnung des Quartierplan-Vertrages
11. Juni 2015	▪ Ende der fakultativen Referendumsfrist (30 Tage)
8. Juni bis 8. Juli 2015	▪ Öffentliche Planauflage mit Anzeige im Kantonalen Amtsanzeiger und im Publikationsorgan der Gemeinde (30 Tage)
August bis September 2015	▪ Allfällige Einspracheverhandlung durch Gemeinderat
Oktober 2015	▪ Bereinigung allfälliger Einsprachen
November 2015	▪ Eingabe der Planungsakten zur regierungsrätlichen Genehmigung
November 2015 bis Januar 2016	▪ Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat Basel-Landschaft → RRB

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen / Vorgaben

3.1 Kantonaies Raumplanungs- und Baugesetz (RBG)

Das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) sieht gemäss §§ 37 ff. das Planungsinstrument der Quartierplanung als Sondernutzung vor. Mit einer Quartierplanung kann für einen definierten Teil der Bauzonenfläche von den Bestimmungen der ordentlichen Zonenvorschriften abgewichen werden. Eine gebietsmässige Anwendungsbeschränkung ergibt sich aus der kantonalen Rahmengesetzgebung nicht.

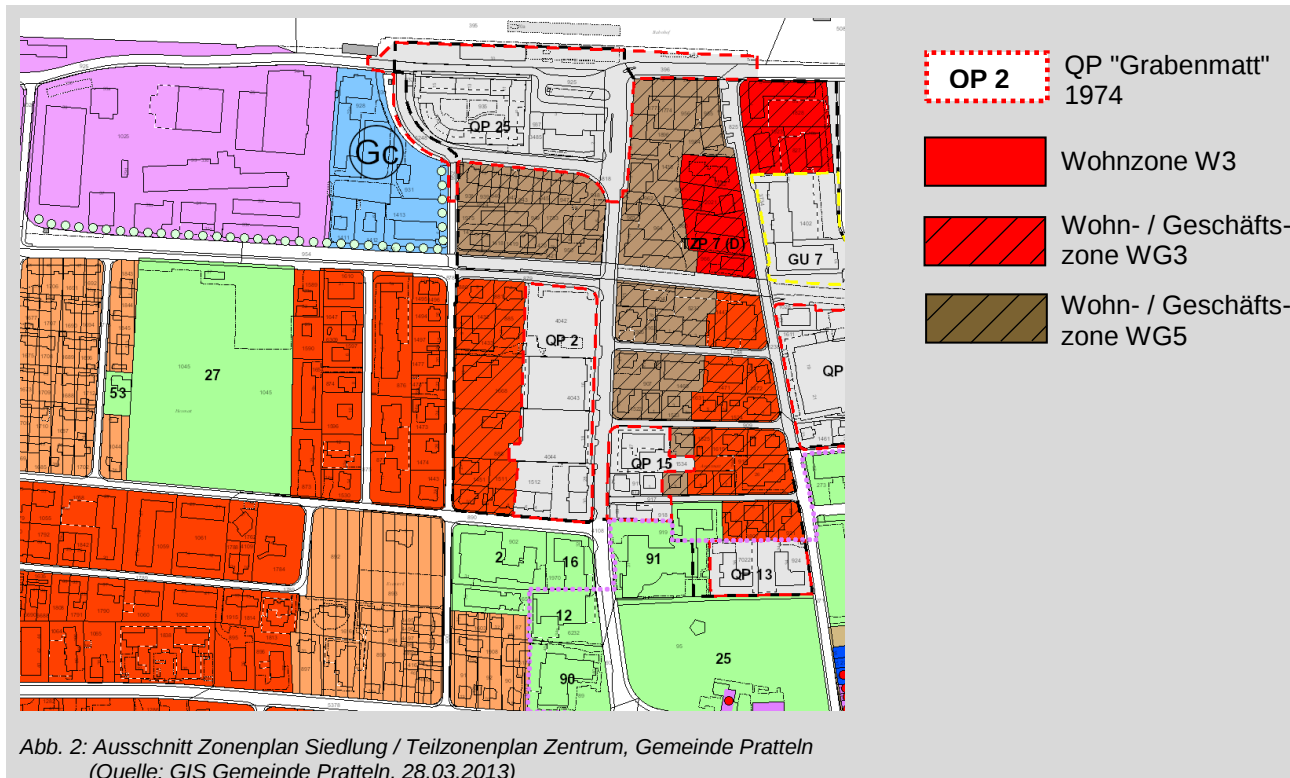
3.2 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan BL ist das Gebiet der Quartierplanung "Bahnhofstrasse" als Wohngebiet bzw. Wohn-Geschäftsgebiet ausgewiesen. Weitere kantonale Planungsfestlegungen sind für das Planungsgebiet nicht vorhanden. Eine Quartierplanung mit definierter Wohn- und Geschäftsnutzung steht daher nicht im Widerspruch zum kantonalen Richtplan.

3.3 Zonenvorschriften der Gemeinde Pratteln

Das Areal der Quartierplanung Bahnhofstrasse (Parzelle Nr. 4042) liegt im Geltungsbereich der Teilzonenplanung Zentrum der Gemeinde Pratteln (RRB Nr. 1793 vom 06. August 1985). Darüber hinaus ist das Areal Bestandteil der Quartierplanung Grabenmatt (RRB Nr. 2051 vom 18. Juni 1974 und Folgebeschlüsse). Auf der Parzelle Nr. 4042 ist jedoch die Quartierplan-Überbauung nie

realisiert worden (mit Ausnahme der ESH-Rampe für südl. QP-Areal). Mit der vorliegenden Planung soll neu die Rechtswirkung der Quartierplanung Grabenmatt auf der Parzelle Nr. 4042 aufgehoben und einer eigenständigen Sondernutzungsplanung (QP Bahnhofstrasse) zugeführt werden (Begründungen vgl. Kapitel 6.1).



3.4 Lärm-Empfindlichkeitsstufen

Das Quartierplan-Areal befindet sich gemäss Lärm-Empfindlichkeitsstufenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln in der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Diese Lärm-Empfindlichkeitsstufe wird im neuen Quartierplan weiterhin beibehalten.

3.5 Lärmschutz

Das Quartierplan-Areal wird massgebend durch die Bahnhofstrasse im Osten lärmbelastet. Die Lärmimmissionen der Baslerstrasse und der Tramlinie Nr. 14 im Norden bewegen sich innerhalb der Grenzwerte. Somit sind, gestützt auf die Lärmschutzverordnung (LSV), die Anforderungen an den Lärmschutz im Rahmen der Quartierplanung sicherzustellen. Die Lärmsituation wird im Bericht "Beurteilung der Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage" behandelt bzw. im Kapitel 9 dieses Berichtes die genaue Umsetzung erläutert.

3.6 Grenzabstände und Baulinien

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach dem kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz (RBG). Im Architekturprojekt vom Oktober 2012 erforderten die Abstände gegen Süden ein Näherbaurecht, welches privatrechtlich von den Grundeigentümern der südlichen Parzelle Nr. 4043 zu erwirken ist. Da ein Grundeigentümer sich gegen dieses Näherbaurecht zur Wehr setzte, musste eine Projektänderung erarbeitet werden, welche keine privatrechtlichen Vereinbarungen nötig machten. In Absprache mit dem Bauinspektorat und dem Amt für Raumplanung (März 2014) wurde der 3-geschossige Baukörper auf 6.5 m von der südlichen Parzellengrenze zurückgesetzt und die Gebäudeflucht gestützt auf den städtebaulichen Kontext durch eine Gestaltungsbaulinie fixiert (vgl. untenstehende Abbildung).



Abb. 3: Grenzabstände / Gestaltungsbaulinie gegen Süden

Auf dem Areal der Parzelle Nr. 4042 sind keine rechtskräftigen Baulinien ausgewiesen bzw. diese werden mit dem QP-Verfahren aufgehoben. Stattdessen sind zur Sicherstellung des städtebaulichen Konzeptes durch die Quartierplanung neue Gestaltungsbaulinien entlang der Bahnhofstrasse und gegenüber der südlichen Parzelle Nr. 4043 festgelegt worden. Die Gestaltungsbaulinie entlang der Bahnhofstrasse sichert die Lage der östlichen Fassade (für das Erdgeschoss (Stützen) sowie für das 1. und 2. Obergeschoss). Zusätzlich wird im Quartierplan-Inhalt sichergestellt, dass durch das Zurückversetzen des Erdgeschosses die vorgesehene Arkade entlang der Bahnhofstrasse entsteht. Die Gestaltungsbaulinie im Süden sichert einen angemessenen Abstand zur Bebauung der Parzelle Nr. 4043.

3.7 Ver- und Entsorgung bzw. Umgang mit Energieressourcen

Für den sinnvollen Umgang mit Energieressourcen sind für die Quartierplanung bzw. die Überbauung des Planungsgebietes folgende Anforderungen zu definieren:

- Erstellung einer Photovoltaik-Anlage mit einer Leistung von mind. 20'000 kWh
- MINERGIE-Standard für Bauten mit Zertifizierungspflicht nach Bauabschluss
- Wärmeerzeugung mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie

Für die Abfallbeseitigung ist ein gut zugänglicher und leicht bewirtschaftbarer Sammelstandort festzulegen.

3.8 Grundwasserschutz / Gewässerschutzbereich

Das Planungsgebiet ist von keiner Grundwasserschutzzone tangiert und liegt auch nicht im Zuströmbereich eines Pumpwerkes. Der Grundwasserschutz wird durch die Quartierplanung bzw. den damit verbundenen baulichen Absichten nicht beeinträchtigt.

Hingegen liegt das Planungsgebiet im Gewässerschutzbereich A (Schutz nutzbarer ober- und unterirdischer Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allenfalls Auflagen nicht auszuschliessen bzw. evtl. entsprechende Gesuchsunterlagen einzureichen (Hinweis: Talbach unterirdisch geführt im Strassenkörper der Bahnhofstrasse).

3.9 Naturgefahrenkarten

Gemäss den Gefahrenkarten sind für das Planungsgebiet folgende Gefahreninträge vorhanden (Quelle: geoView BL)

- Gefahrenhinweis Erdfall (es sind keine Massnahmen zu erwarten)

3.10 Störfallvorsorge

Das Quartierplan-Areal liegt ca. 200 m von der risikorelevanten SBB-Bahnlinie entfernt, also deutlich ausserhalb des gemäss Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorlage" des ARE zu definierenden Referenzperimeters zur Festlegung allfälliger Schutzmassnahmen. Der nächste Störfall-Betrieb (Rohner AG auf Parzelle Nr. 1025) liegt ebenfalls mindestens ca. 250 m vom geplanten QP-Bauprojekt entfernt und somit ausserhalb der Beurteilungsdistanz.

Durch das geplante Bauprojekt wird die Personendichte im Bereich Dienstleistung, Büro, Verkauf gegenüber dem bestehenden Quartierplan etwas erhöht und demzufolge ist das Personenrisiko leicht höher. Vorgaben und Massnahmen am Bauprojekt zum Schutz der Personen sind jedoch nicht erforderlich (koordiniert mit ARP, O. Stucki).

3.11 Altlasten

Für die Parzelle Nr. 4042 (QP-Areal) liegt gemäss "Kataster belasteter Standorte" Kanton Basel-Landschaft keine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen vor.

3.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Quartierplanung Bahnhofstrasse ist gemäss der eidgenössischen Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 19. Oktober 1988 nicht UVP-pflichtig. Für das gesamte Quartierplan-Areal sind weniger als 500 Abstellplätze für Autos erforderlich (vgl. Anhang UVPV, Nr. 11.4).

4. Planungsziele

Um eine möglichst hohe Qualität am Standort zu erzielen und eine ressourcenschonende Bebauung zu fördern hat die Eigentümerschaft vor, das Areal mit einem neuen zeitgemässen städtebaulichen Gesamtkonzept zu entwickeln. Die Quartierplanung Bahnhofstrasse bezweckt die städtebauliche Akzentuierung und eigenständige Siedlungsentwicklung des nördlichen Quartierplan-Areals Grabenmatt als Ergänzung des Pratteler Siedlungszentrum an der Bahnhofstrasse. Mit qualitativ hochstehenden, zentrumsbildenden Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen soll das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklungs-Absichten der Gemeinde Pratteln entwickelt werden. Das Areal weist als Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungsachsen hohe Standort- und Erschliessungsqualität (ÖV, MIV und Langsamverkehr) auf.

Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Bebauungskonzept und Zentrumsnutzungen akzentuieren die Siedlungs- und Verkehrsentwicklungssachse in Richtung Bahnhof
- zentrumsorientierte Verdichtung mit Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Umfeldqualitäten
- öffentlicher Platz an zentraler Lage
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Berücksichtigung ökologischer Belange
- Energieeffiziente Bauweise
- Optimierung der Fussgängerachse entlang der Bahnhofstrasse
- Unterirdisch optimierte Parkieranlage mit Anbindung an bestehendes Erschliessungssystem QP Grabenmatt

5. Planungsinstrumente

Als **verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung** unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan Situation und Schnitte 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als **privatrechtliches Vertragsdokument** gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 17 des Quartierplan-Reglementes (*Erstellung noch ausstehend*)

Als **beigestellte Dokumente** gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Verkehrsgutachten (Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen)
- Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage (Lärmgutachten: Stierli+Ruggli Ingenieure+Raumplaner AG, Lausen)
- Bebauungsmodell 1:500

6. Inhalte der Quartierplanung

6.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Quartierplan zu Grunde liegende Bebauungskonzept ist das Resultat einer intensiven städtebaulichen und siedlungsräumlichen Auseinandersetzung deren Zwischenergebnisse mit der Gemeinde im gesamten Planungsprozess laufend abgeglichen und optimiert wurde. In drei Beurteilungsschritten wurde die Kantonale Arealbaukommission für eine Stellungnahme konsultiert (vgl. ABK-Protokolle vom 01. Februar 2011, 07. September 2011 und 11. April 2012 im Anhang) und deren Erwägungen in die Projektentwicklungen entsprechend eingearbeitet.

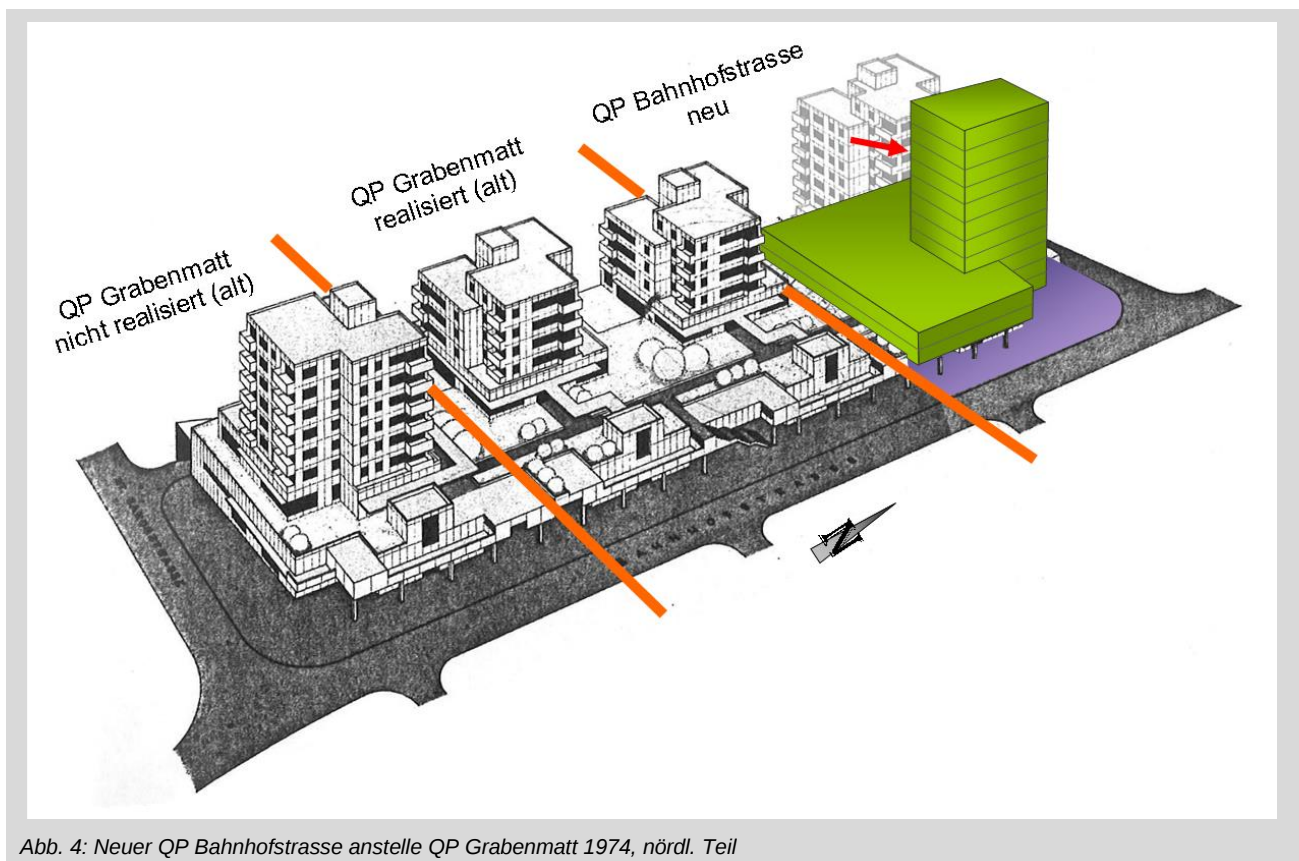


Abb. 4: Neuer QP Bahnhofstrasse anstelle QP Grabenmatt 1974, nördl. Teil

Mit einem eigenständigen Quartierplan "Bahnhofstrasse" soll auf der Parzelle Nr. 4042 der nördliche Teil der ins Alter gekommenen Quartierplanung "Grabenmatt" abgelöst werden (vgl. Abb. 4). Dabei wird mit einem 3-geschossigen Sockel der "städtebauliche Anschluss" an die bestehenden südlichen Bauten und an den zentrumsbildenden Aussenraum der Bahnhofstrasse (Agglo-Programm-Projekt M14) hergestellt. Ein 11-geschossiger architektonisch klar und prominent gesetzter Punktbau (max. 35.0 m hoch) fasst, zusammen mit dem Sockelbau, einen öffentlichen Platz und richtet sich dominant zur Bahnhofstrasse und zum zentralen nordöstlichen Verkehrsknoten (Strassen / Tramhaltestelle) hin. Die Verschiebung der Punktbau- te gegen Nordosten hin (vgl. QP "Grabenmatt" 1974, roter Pfeil in Abb. 4), mit einer neuen architektonischen Ausformulierung stärkt die städtebaulichen Zentrumsachse zum Bahnhof SBB und entlastet zudem deutlich die bestehende bauliche Nachbarschaft vor Verschattung; dies im Vergleich zur ursprünglichen geplanten Bebauung im QP "Grabenmatt" 1974.

Die Erschliessung und Parkierung (MFZ) erfolgt über die bestehende Einstellhallen-Rampe im Nordwesten der Parzelle Nr. 4042 ab der Baslerstrasse in eine unterirdische Parkieranlage im 1. und 2. Untergeschoss. Das dritte Untergeschoss, welches mit 39 PP ausformuliert wurde, ist ausschliesslich für die Parkierung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 4044 und stützt sich auf eine bestehende Dienstbarkeit ab (unselbständiges Baurecht). Es wird jedoch mit der Eigentümerschaft versucht die Dienstbarkeit gegenseitig zu löschen, da der Parkierungsbedarf für die Parzellen Nrn. 4043 und 4044 physisch gedeckt ist und gemäss Verkehrsgutachten der heutigen gesetzlichen Rahmenbedingungen genügt (vgl. Eintrag im Quartierplan > Schnitt B-B).

Der erforderliche Bedarf von Veloabstellplätzen wird im ersten Untergeschoss über eine eigenständige Velorampe sichergestellt. Aussenabstellplätze für Velos werden im Süden, zwischen dem bestehenden und dem neuen Baukörper angeordnet.

Das Aussenraumkonzept wird mit dem beim Bund angemeldeten Agglo-Programm-Projekt M14 umfassend koordiniert und entsprechend umgesetzt.

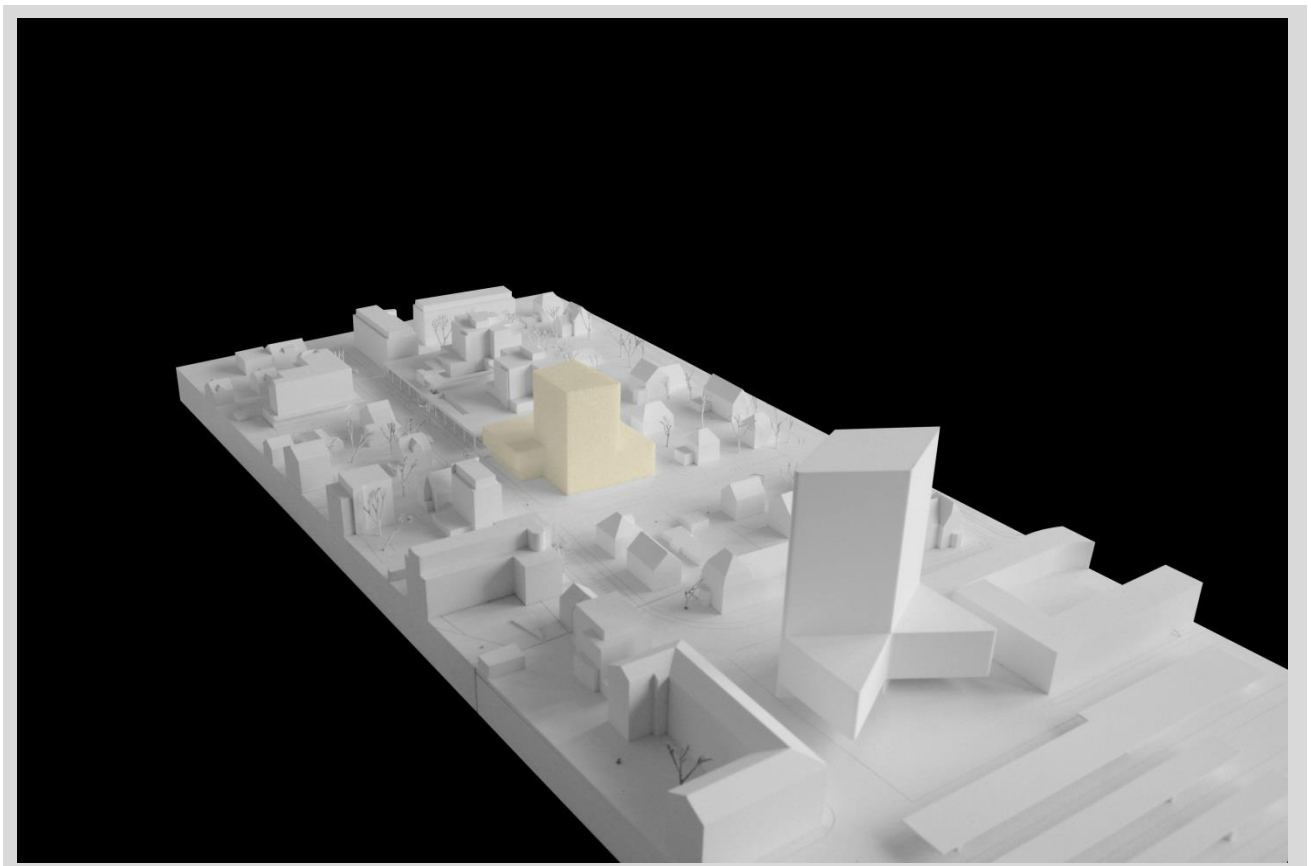


Abb. 5: aktuelles Projekt (Grundlage für QP "Bahnhofstrasse"): Vogelperspektive auf Aquilla und Bahnhofstrasse

Entscheid für eigenständiges neues QP-Instrument → QP "Bahnhofstrasse":

Die wesentlichen Entscheide zur Erstellung einer eigenständigen Quartierplanung "Bahnhofstrasse" können wie folgt zusammengefasst werden:

- Der bestehende QP "Grabenmatt" ist auf das nicht mehr gültige Baugesetz BL von 1967 abgestimmt und entspricht nicht mehr dem heutigen Detaillierungsgrad der QP-Instrumente mit allen umweltrechtlichen Komponenten gemäss rechtskräftigem RBG BL 1999.
- Mit der geforderten Verbesserung des Bebauungskonzeptes (Forderung Arealbaukommission) erfolgte eine komplette Neuentwicklung des Bebauungs- und Aussenraumkonzeptes für die Quartierplanung "Bahnhofstrasse", welche nicht mehr in das in die Jahre gekommene Bebauungskonzept der Quartierplanung "Grabenmatt" und deren rudimentären QP-Vorschriften integrierbar war.
- Die verfahrensrechtliche Ablösung des QP-Areals "Bahnhofstrasse" vom alten QP "Grabenmatt" wurde mit dem Amt für Raumplanung besprochen und von diesem befürwortet (vgl. Vorprüfung) mit der Auflage sämtliche quartierplanrelevanten Abstimmungen zwischen den Quartierplanungen QP "Grabenmatt" und QP "Bahnhofstrasse" vorzunehmen (Anpassungen QP-Verträge bzw. Abgleich von sämtlichen gegenseitig abhängigen öffentlich-rechtlichen Nutzungsplankomponenten).
- Mit der eigenständigen Definition der QP "Bahnhofstrasse" kann das Verfahren wesentlich vereinfacht werden ohne das den Planungsbetroffenen ihre Mitwirkungs- und Entscheidungsrechte beschnitten werden.

6.2 Bebauung

Baubereiche für Hauptbauten:

Die Baubereiche für die Hauptbauten werden auf der Grundlage des Bebauungskonzeptes (Rosenmund + Rieder AG, Liestal) im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) definiert. Die Baubereiche legen die Lage, die Ausdehnung sowie die Höhe und die Geschossigkeit der Bebauung fest. Weitere Bauten mit Ausnahme der in § 4 Quartierplan-Reglement (QPR) definierten nicht zur BGF (Bruttogeschossfläche) zählenden Bauten (insbesondere letzter Punkt), sind nicht zulässig.

Es werden folgende Baubereiche ausgedehnt:

- Baubereich Hauptbaute A für Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss
(Gebäudehöhe max. 11.50 m)
- Baubereich Hauptbaute B für 3. bis 10. Obergeschoss
(Gebäudehöhe inkl. Hauptbaute A max. 35.00 m)

Bereich für Arkade im Erdgeschoss:

Entlang der Bahnhofstrasse wird ein Arkaden-Bereich von 4.0 m definiert, der das Erdgeschoss zurückversetzt um so eine öffentlich zugängliche Fussgängerpassage zu ermöglichen. Mit der gleichzeitigen Definition einer Gestaltungsbaulinie entlang der Bahnhofstrasse wird sichergestellt, dass die beiden vorkragenden Obergeschosse des Sockelbaus in Berücksichtigung der Arkade präzise platziert werden.

Messweise der Gebäudehöhe:

Die Festlegung der Höhe der Hauptbauten erfolgt mittels Höhenkoten (Meter über Meer). Als Referenzhöhe wird die Bahnhofstrasse im Bereich des Knotens Baslerstrasse (best. Grenzbolzen) definiert. Im Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500) ist die Referenzhöhe ausgewiesen. Als massgebender Messpunkt für die Gebäudehöhe gilt die Oberkante (OK) des Dachrandes. Mit Ausnah-

me von Liftüberfahrten, Photovoltaik- und Solaranlagen sowie Treppenausgängen (für Rettung über Dach) darf die im Quartierplan definierte Baubereichshöhe nicht überschritten werden. Die erlaubte Überschreitung der Baubereichshöhe ist dabei für Photovoltaik- und Solaranlagen auf maximal 1.5 m und für Liftüberfahrten und Treppenausgänge auf maximal 2.5 m begrenzt.

Unterirdische Bauten:

Die Lage und Grösse der unterirdischen Bauten sind im orientierenden Teil des Quartierplanes (Situation und Schnitte, 1:500) definiert. Somit sind Abweichungen gemäss § 5 Abs. 2 QPR möglich.

6.3 Nutzung der Bauten

Nutzungsarten:

Im Baubereich der Hauptbaute A (3-geschossiger Sockel) sind Büros, Dienstleistung, Verkauf sowie auch Gastronomie in allen drei Geschossen, Wohnnutzung soll jedoch nur im 1. und 2. OG des Sockels ermöglicht werden. In diesem Sinn soll speziell das Erdgeschoss der Baute der Geschäftsnutzung vorbehalten sein. Das 1. und 2. Obergeschoss kann dagegen bei fehlender Nachfrage für eine Geschäftsnutzung auch für Wohnen genutzt werden.

Im Baubereich der Hauptbaute B ist Wohnnutzung zulässig. Zudem sind nicht störende Geschäftsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG erlaubt.

Nutzungsdefinition:

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels der Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV definiert und berechnet. Das Quartierplan-Reglement definiert zudem abschliessend, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden. Diese Definition ist von der bestehenden Nutzungsplanung bzw. von div. Sondernutzungsplanungen der Gemeinde Pratteln abgeleitet worden.

Nutzungsmass:

Nachfolgendes Nutzungsmass wurde in § 4 des Quartierplan-Reglementes festgelegt, welches sich auf das bereinigte Bebauungskonzept von Rosenmund + Rieder AG, Liestal abstützt und von der Gemeinde und den Kantonalen Fachgremien allseitig befürwortet wird. Zudem wird das Nutzungsmass für Verkauf und Gastronomie auf zusammen max. 1'500 m² BGF beschränkt.

Das Nutzungsmass wird wie folgt festgelegt:

Baubereiche	BGF gemäss Quartierplan-Reglement
Baubereich Hauptbaute A	4'200 m ²
Baubereich Hauptbaute B	2'800 m ²
Total	max. 7'000 m²

Die Ausnützungsziffer (AZ) berechnet sich wie folgt:

- Maximal mögliche BGF gemäss QP-Reglement: 7'000 m²
- Massgebende Parzellenfläche: 2'616 m²

$$\text{▪ Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{7'000 \text{ m}^2}{2'616 \text{ m}^2} = \underline{\underline{2.68}}$$

Vergleich zur baulichen Nutzung im bestehenden QP "Grabenmatt" 1974

Die festgelegte rechtskräftige Ausnützung AZ für die bauliche Nutzung der Parzelle Nr. 4042 gemäss QP "Grabenmatt" 1974 lautet auf AZ = 1.78. Der Nachweis stützt sich auf die heute massgebende Parzellenfläche sowie die altrechtliche Nutzfläche abgeglichen auf die heutige BGF-Definition.

6.4 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Das Projekt weist aufgrund der Zentrumslage einen hohen Überbauungsgrad auf, so dass eher wenig unbefestigte Aussenraumflächen (Grünflächen) entstehen. Geplant ist insbesondere ein ökologischer Ausgleich durch die Begrünung der Dachflächen, zusammen mit einer Nutzung der Dachfläche für Sonnenkollektoren. Mit der Flachdachbegrünung wird sichergestellt, dass Tier- und Pflanzenarten neue Lebensräume finden. Auf den Dachflächen ist teilweise auch eine Weiterentwicklung in Richtung blumenreiche Magerstandorte möglich. Die Ansaat der Dachflächen erfolgt dementsprechend mit der "Basler Mischung".

Aussenraum:

Die Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes wird durch den Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) festgelegt. Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.

Sichtschutz:

Der im Quartierplan definierter Sichtschutz hat zum Ziel gegenüber der Nachbarschaft mögliche Immissionen zu minimieren. Der Sichtschutz wird in Koordination und Absprache mit der Nachbarschaft (Parzellen Nrn. 881, 885) als Grünhecke, Zaun oder ähnliches erstellt.

Umgebungsplan:

Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan stützt sich auf das aussenräumliche Gesamtkonzept der Quartierplanung ab und detailliert die Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume gestützt auf die Quartierplan-Inhalte. Insbesondere ist festzulegen:

- Bestehendes und neu gestaltetes Terrain;
- Ausgestaltung des öffentlichen Platzes
- Lage, Dimensionierung und Materialisierung von Stützmauern:
- Art und Gestaltung der Grün- und Freiflächen;
- Art und Lage von Bepflanzungen, unter Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs inkl. Dachbegrünung;
- Lage und Materialisierung der internen Verkehrsflächen inkl. oberirdische Velo-Abstellplätze;
- Lage und Materialisierung von Anlagen zur Aussenbeleuchtung.

Strassenbegleitende Baumreihen:

Die im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) definierten Baumreihen sind Teil des Agglo-Programm-Projektes M14 (Aufwertung und Beruhigung Ortszentrum Pratteln) und liegen ausserhalb des Quartierplan-Perimeters. Die Baumbepflanzung muss jedoch im Rahmen der Umgebungsgestaltung der Quartierplanung koordiniert werden. Die nötigen Weisungen und Massnahmen sind in Absprache mit der Gemeinde im Quartierplan-Vertrag festzulegen.

Beleuchtung:

Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strassen, ist Angelegenheit des Erstellers der Quartierplan-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Lichtverschmutzung ist dabei auf ein Minimum zu beschränken.

6.5 Öffentlicher Platz

Der im Quartierplan definierte Platz ist als urbane Aussenraumfläche für Publikumsbegegnung auszugestalten. Dabei ist die Gestaltung auf das Agglo-Programm-Projekt M14 abzustimmen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung:

Für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind die gesetzlichen Bestimmungen und entsprechende Reglemente der Gemeinde massgebend.

Wärmeerzeugung:

Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Nutzung Abwärme, Anschluss an einen Wärmeverbund – betreiben mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie – oder eine dezentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie). Der Nachweis erfolgt gestützt auf ein mit der Gemeinde koordiniertes Energiekonzept.

Sonnenenergie:

Zur Produktion von Solarstrom ist eine Photovoltaikanlage zu erstellen. Photovoltaikanlagen sind dabei nur auf den Dachflächen des Baubereichs der Hauptbaute B zulässig und Teil des Energiekonzeptes.

Abfallbeseitigung:

Der Standort der Sammelstelle für Abfall etc. ist im Quartierplan festgelegt. Die Sammelstelle muss mit versenkten Sammelcontainern oder Containern in umgebenden Kleinbauten realisiert werden.

6.7 Quartierplan-Vertrag

Quartierplan-Vertrag

Die Grundeigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplanmässige Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen.

Inhalte Quartierplan-Vertrag

In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Bauliche Abstimmung der Umgebungsgestaltung mit dem Agglo-Programm-Projekt M14
- Öffentliche Gehrechte auf begehbarem Aussenbereich (braune Fläche) und Bereich Arkade gemäss Quartierplan.
- Zugangsberechtigung Gehrecht zur Nachbarparzelle Nr. 4043 gemäss Quartierplaneintrag (zugunsten Bahnhofstrasse 16)
- Baulicher und betrieblicher Unterhalt Einstellhallen-Zufahrt mit Rampe und Einstellhallenfahrgassen

- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist.

6.8 Schattenwurf auf Umgebung

Um eine mögliche Beeinflussung des hohen Baukörpers auf die umliegenden Häuser und Parzellen überprüfen zu können, wurde der genaue Schattenwurf ermittelt. Nachdem in Basel-Landschaft keine Vorschriften bezüglich des Schattenwurfs von Hochhäusern vorhanden sind, wurde in Absprache mit der Gemeinde Pratteln der Schattenwurf gemäss den Zürcher Hochhaus-Bestimmungen (§30 PBG) für die Beurteilung herangezogen. Dabei soll der Schattenwurf von Hochhäusern auf Nachbargebäude an einem mittleren Wintertag (2. Februar bzw. 3. November) nicht mehr als zwei Stunden betragen, kann die Beschattungsdauer von maximal zwei Stunden auch von einer zonenkonformen Bebauungstypologie nicht eingehalten werden, wird projektbezogen eine Entscheidung gefällt.

Die Untersuchung hat ergeben, dass sich die Schattenwurfbelastung (2-Stunden-Schatten) des aktuellen Projektes (QP Bahnhofstrasse) aufgrund des schlanken hohen Baukörpers und dessen lagemässigen Verschiebung Richtung Verkehrsknoten Baslerstrasse / Bahnhofstrasse, im Vergleich zur rechtskräftigen QP-Bebauung "Grabenmatt" vermindert (insbesondere am Morgen im Bereich der nordwestlichen Nachbarschaft, vgl. Anhang 4).

7. Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss RPG wie folgt um:

Grundsatz Siedlung a:

Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein.

Die dichte, urbane Neubebauung des Areals, die entsprechend dem Gesamtkonzept durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentralen und gut erreichbaren Zentrumsgebiet in Pratteln als Wohn- und Arbeitsplatzschwerpunkt. Die Verteilung der Nutzungen innerhalb des Areals berücksichtigt die bauliche Umgebung sowie die lärmbelastete östliche Quartierplan-Seite (Bahnhofstrasse). Die Nutzungen sind zudem so angeordnet, dass sie sich gegenseitig nicht stören und sich in die bauliche Umgebung einfügen. Der Bahnhof Pratteln liegt in Fussgängerdistanz zum QP-Areal. Die Tramhaltestelle der Linie 14 liegt unmittelbar nördlich des Quartierplanes. Dies wirkt sich positiv aus zur Erreichung eines grossen öV-Anteils bei den Hin- und Wegpendlern.

Grundsatz Siedlung b:

Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben.

Das Planungsgebiet ist insbesondere durch die im Osten verlaufende Bahnhofstrasse einer Lärmbelastung ausgesetzt. Lärmempfindliche Nutzungen wie insbesondere Wohnen sollen in lärmbelasteten Sockelbau möglichst auf der lärmabgewandten Seite platziert werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die Lärmschutzanforderungen und Vorgaben gemäss Lärmgutachten eingehalten resp. erfüllt werden.

Grundsatz Siedlung c:

Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden.

Die Quartierplanung nimmt die wichtige Fussgängerachse entlang der Bahnhofstrasse mit einer Arkadenführung auf und leitet die Fussgänger zu einem öffentlichen Platz (nordöstl. QP) und weiter zu den Haltestellen öffentlicher Verkehr (SBB und Tram).

Grundsatz Siedlung d:

Günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein.

Die hohe Dichte im Areal bietet für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und weiteren publikumsorientierten Nutzungen günstige Voraussetzungen. Zudem sind diese Arbeitsplatz- und Wohnnutzungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln optimal zu erreichen. Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das an der Bahnhofstrasse benachbarte Coop-Center bereits heute sichergestellt.

Grundsatz Siedlung e:

Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Das Areal stellt ein urbanes Quartier dar, dessen Aussenräume durch die dichte Bebauung relativ begrenzt sind. Das Anlegen grösserer Grünflächen steht daher nicht im Vordergrund. Das Agglo-Programm-Projekt M14 (Aufwertung und Beruhigung Ortszentrum Pratteln) dient als gestalterische Grundlage für die Aussenräume und Bepflanzungen (Baumreihe entlang Baslerstrasse wie auch entlang Bahnhofstrasse) ausserhalb des Quartierplan-Areals, wie auch im Aussenraum des Quartierplanes Bahnhofstrasse. Dabei ist der im QP definierte öffentliche Platz ein Mosaikstein der Gestaltung der Bahnhofstrasse. Der ökologische Ausgleich wird schwergewichtig über die Baumreihe entlang der Verkehrsachsen und über die zu begrünenden Dachflächen gewährleistet.

8. Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten VG (Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, 10. Juni 2014) zur Quartierplanung Bahnhofstrasse enthält folgende Schwerpunkt-Aussagen:

Notwendige Autoabstellplätze in der Einstellhalle (gem. VG, Seite 6):

Stammplätze: 42 / Besucherplätze: 40 → 1. und 2. UG

Das 3. UG (für 39 PP zugunsten der Parzelle Nr. 4044) darf nur erstellt werden, wenn der Eigentümer der Parzelle 4044 einer Löschung der massgebenden bestehenden Dienstbarkeiten (19810907.101 / 19860221.100) nicht zustimmt.

Empfehlung Velo- und Mofa-Abstellplätze (gem. Empfehlung VG, Seite 8):

Für Wohnnutzung: ca. 60 Abstellplätze (im Untergeschoss)

Für übrige Nutzungen: ca. 42 Abstellplätze (im Untergeschoss + oberirdisch)

Knotenbelastung:

Das Verkehrsgutachten zeigt, dass beim Knoten Baslerstrasse / Zufahrt Parkierung die Verkehrsmenge so gering ist, dass die Qualitätsstufe (QSV) A zu erwarten ist.

Beim Knoten Bahnhofstrasse / Baslerstrasse (Ast Baslerstrasse) verändert sich durch die Zunahme der Knotensumme die Qualitätsstufe von der Stufe B auf Stufe C (zufriedenstellend). Die Äste der Bahnhofstrasse weisen auch in Zukunft die Qualitätsstufe A auf.

9. Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III (65 dB / 55 dB) sind nur an der an die Strasse angrenzende Ostfassade des 1. und 2. Obergeschosses überschritten. Lärmtechnische Massnahmen auf dem Ausbreitungsweg, eine Änderung der Gebäudeanordnung oder der Gebäudeform sind aufgrund der geringen Wirksamkeit resp. der Verhältnismässigkeit nicht sinnvoll. Die IGW sind eingehalten, wenn an den entsprechenden Fassaden Dienstleistungs- oder Büronutzungen vorgesehen werden. Dann liegen die IGW tagsüber mit 66 dB unter dem Grenzwert von 70 dB, die Nachtwerte sind nicht massgebend. Wird im 1. und 2. Obergeschoss Wohnnutzung vorgesehen, sind als prioritäre Massnahme lärmunempfindliche Räume an der Ostfassade anzuordnen. Ist diese Raumanordnung nicht möglich, so ist sicherzustellen, dass die lärmempfindlichen Räume über ein Fenster ohne Grenzwertüberschreitung belüftet werden können oder dass die Grenzwerte mittels baulicher und gestalterischer Massnahmen am Gebäude eingehalten werden können.

Die Berechnung der Lärmbelastung der Tiefgaragen-Rampe auf die umgebende lärmempfindliche Nutzung hat ergeben, dass sämtliche Grenzwerte eingehalten werden.

10. Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung Bahnhofstrasse wurde am Amt für Raumplanung am 19. November 2012 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Mit dem Bericht zur Vorprüfung vom 24. Januar 2013 hat das Amt für Raumplanung zur Quartierplanung Bahnhofstrasse Stellung genommen. Die Stellungnahmen und kommunalen Reaktionen darauf sind in Anhang 5 dieses Berichtes zusammengefasst.

11. Schritte zur Realisierung und Folgekosten

Durch die Quartierplanung Bahnhofstrasse werden keine Folgekosten für die Gemeinde verursacht. Der Bau des öffentlichen Platzes wird durch die Bauherrschaft getragen.

12. Öffentliche Mitwirkungsverfahren

1. öffentliche Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren wurde parallel zur kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die nachfolgenden Unterlagen wurden vom 14. Januar bis 04. Februar 2013 auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln öffentlich aufgelegt und waren in diesem Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Pratteln abrufbar:

- *Quartierplan (Situation und Schnitte), Massstab 1:500*
- *Quartierplan-Reglement*
- *Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG*
- *Verkehrsgutachten*
- *Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage*

Mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 2 vom 10. Januar 2013 und im Prattler Anzeiger vom 11. Januar 2013 wurde die Möglichkeit zur Mitwirkung und Einsicht in die Unterlagen bekannt gegeben. Die interessierte Öffentlichkeit konnte vom 14. Januar bis 04. Februar 2013 schriftliche Eingaben an den Gemeinderat richten.

Innerhalb der Frist wurden zwei Eingaben beim Gemeinderat eingereicht. Im Mitwirkungsbericht der Gemeinde wurde zu den Mitwirkungseingaben Stellung bezogen (Details siehe Mitwirkungsbericht Anhang 6). Der Mitwirkungsbericht wurde im März 2013 öffentlich aufgelegt.

2. öffentliche Mitwirkung

Aufgrund von Grenzbaurechten und bestehenden Dienstbarkeiten musste das Projekt angepasst werden (Details siehe Punkt 3.6 und 6.1). Aufgrund dieser Änderungen führte die Gemeinde vom 01. September bis 22. September 2014 ein zweites Mitwirkungsverfahren durch. Folgende Unterlagen wurden auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln öffentlich aufgelegt und waren in diesem Zeitraum auf der Homepage der Gemeinde Pratteln abrufbar:

- *Quartierplan (Situation und Schnitte), Massstab 1:500*
- *Quartierplan-Reglement*
- *Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG*
- *Verkehrsgutachten*

Mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt Nr. 35 vom 28. August 2014 und im Prattler Anzeiger vom 29. August 2014 wurde die Möglichkeit zur Mitwirkung und Einsicht in die Unterlagen bekannt gegeben.

Innerhalb der Frist wurde eine Eingabe beim Gemeinderat eingereicht. Im Mitwirkungsbericht der Gemeinde wurde zu der Mitwirkungseingabe Stellung bezogen (Details siehe Mitwirkungsbericht Anhang 7). Der Mitwirkungsbericht wurde vom 14. November bis 8. Dezember 2014 öffentlich aufgelegt.

13. Beschlussfassung / Auflageverfahren

..... wird nach Verfahrensabschluss ergänzt

14. Genehmigungsantrag

..... wird später ergänzt

Pratteln,

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident

Der Verwalter

.....

.....

Anhang 1: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 20. Januar 2011 Projekt "Werner Sutter" (abgelehnt)

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
**Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen**

2011 - 03 PROJEKTNUMMER

02. Feb. 2011

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Pratteln
4133 Pratteln

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 1. Februar 2011

Quartierplanung "Grabenmatt Nord", Pratteln Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 20. Januar 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

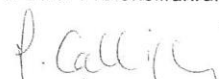
Erwägungen

- Der zentrale Standort ist für die Gemeindeverwaltung richtig und ideal, auch der Wohnnutzung wird grundsätzlich zugestimmt. Als Beitrag zum Strassenraum (Arkade) sind jedoch öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen notwendig (Laden, Kiosk, Café etc.).
- Es wird begrüsst, dass an der Quartierplanung von 1973 nicht mehr festgehalten wird (da veraltet). Es erstaunt aber, dass trotzdem stark an deren Typologie angeknüpft wird. Auch ein modifizierter Quartierplan von 1973 beschert jedoch nicht mehr Erfolg, deshalb ist der neue Quartierplan völlig unabhängig vom bestehenden zu entwickeln. Nur so kann das Potenzial des Standortes ausgeschöpft und eine gute Qualität erreicht werden.
- Die Lage des Wohnturms erschwert die Ausgestaltung und Nutzung der Gemeindeverwaltung (insbesondere Lichtverhältnisse). Das ganze Haus soll mehr nach den Bedürfnissen der Gemeindeverwaltung gebaut werden, damit diese aussen wie innen Identität stiftend ist.
- Es wird empfohlen, einen versierten Planer in städtebaulichen Fragen beizuziehen, um den Gebäudekubus zu überprüfen (Volumina, Höhe, Platzierung, Lichtverhältnisse etc.).
- Übergeordnete Erkenntnisse der Verkehrsplanung/Strassenraumgestaltung sollen in die Projektentwicklung einfließen.

Beschluss

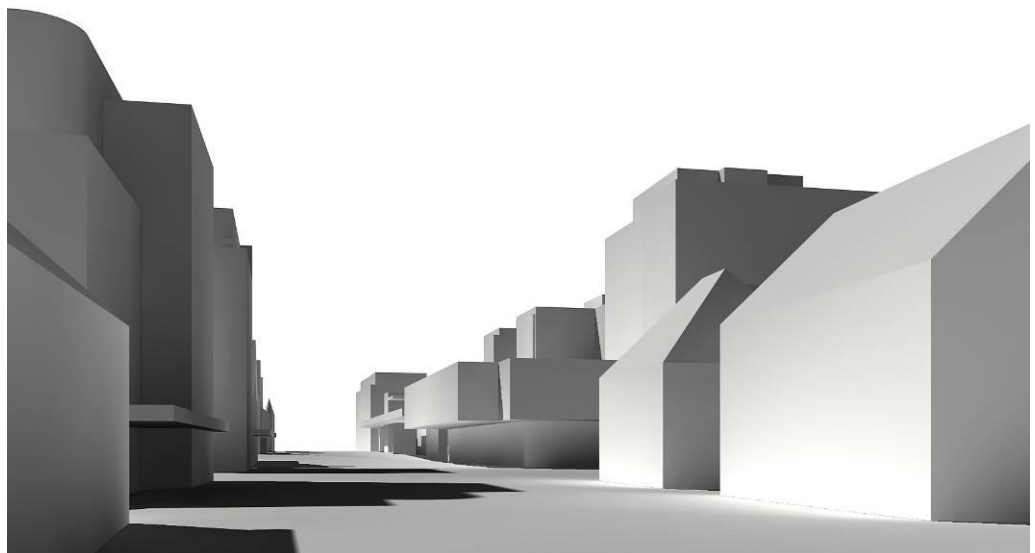
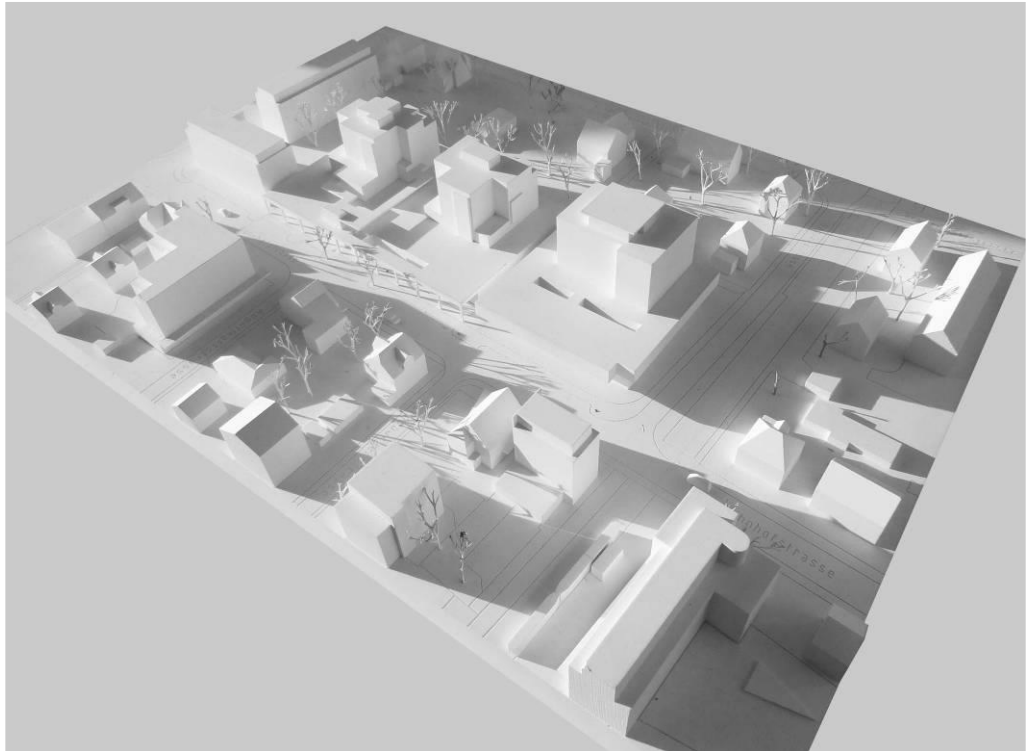
://: Es wird empfohlen, das Projekt im Sinne der vorstehenden Erwägungen grundlegend zu überarbeiten. Es ist der Kommission zur erneuten Begutachtung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung


Francesca Callipari

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

Anhang 1: Visualisierungen zur Arealbaukommission vom 20. Januar 2011
Projekt "Werner Sutter" (abgelehnt)



Anhang 2: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 25. August 2011 Projekt "Hochhaus" (abgelehnt)

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Pratteln
4133 Pratteln

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 2

Liestal, 7. September 2011

Quartierplanung "Grabenmatt Nord", Pratteln Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 25. August 2011 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass die Erwägungen gemäss Protokoll vom 20.01.2011 in die Planung eingeflossen sind.
- Die Analyse der städtebaulichen Situation ist nachvollziehbar und fundiert.
- Der Sockel (drei Geschosse mit Gemeindeverwaltung und öffentlicher Nutzung) hat in vorliegender Projektstudie an Qualität gewonnen. Die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung scheinen berücksichtigt zu sein. Die Struktur und Funktionalität des Sockels wie auch die geplante Strassenraumgestaltung können überzeugen.
- Es ist festzustellen, dass die Nutzungsziffer von ursprünglich 1.7 (rechtskräftiger Quartierplan) auf 3.4 (vorliegendes Projekt) erhöht wurde. Dieser Sprung ist ausserordentlich hoch und daher sorgfältig zu begründen. Dies insbesondere, weil die Parzelle nicht im vom Hochhauskonzept ausgewiesenen Gebiet liegt. Ohne überzeugende Herleitung könnten andere GrundeigentümerInnen an der Bahnhofstrasse auch das Recht einfordern, die Nutzung dermassen zu erhöhen.
- Die Kommission ist im Rahmen der Befassung mit der Studie nicht überzeugt, dass ein Hochhaus an diesem Ort richtig ist. Eine Zentrumsanlage erfordert nicht zwingend Hochhäuser. Viel wichtiger ist der "stadträumliche Anschluss" an die bestehenden Bauten, was mit dem vorgeschlagenen Sockel bereits gelingt.
- Für eine Weiterbearbeitung des Projektes mit einem Hochhaus sind folgende Verfahrensschritte unabdingbar:
 1. Das Hochhauskonzept ist aufgrund der heutigen Erkenntnisse grundsätzlich zu überprüfen (das Hochhauskonzept muss fachlich begründbar sein). Dabei ist die generelle Eignung der Parzelle für ein Hochhaus zu klären. Eine Überarbeitung des Konzepts ist auch aus Gründen der Glaubwürdigkeit der Gemeinde notwendig.
 2. Wenn die Überarbeitung des Hochhauskonzepts zeigt, dass ein Hochhaus an diesem Ort möglich ist (d.h. die Randbedingungen für eine Hochhaus bekannt sind), ist für die Baute zwingend ein Qualitätssicherungsverfahren durchzuführen. Nur so kann sichergestellt werden, dass die für Hochhäuser zwingend notwendige Qualität bezüglich städtebaulicher Integration und architektonischem Ausdruck erreicht wird. Ob dies ein Wettbewerb,

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

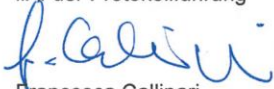
Studienauftrag oder eine von einer Kommission begleitete Projektierung sein soll, ist zu überlegen.

- Ohne Zusatzschritte kann die Kommission ein Hochhaus nicht unterstützen. Ob eine Baute lediglich als "Flachstruktur" (vorliegender Sockel plus einige darüberliegende Geschosse) der städtebaulichen Situation gerecht wird, kann die Kommission noch nicht abschliessend beurteilen

Beschluss

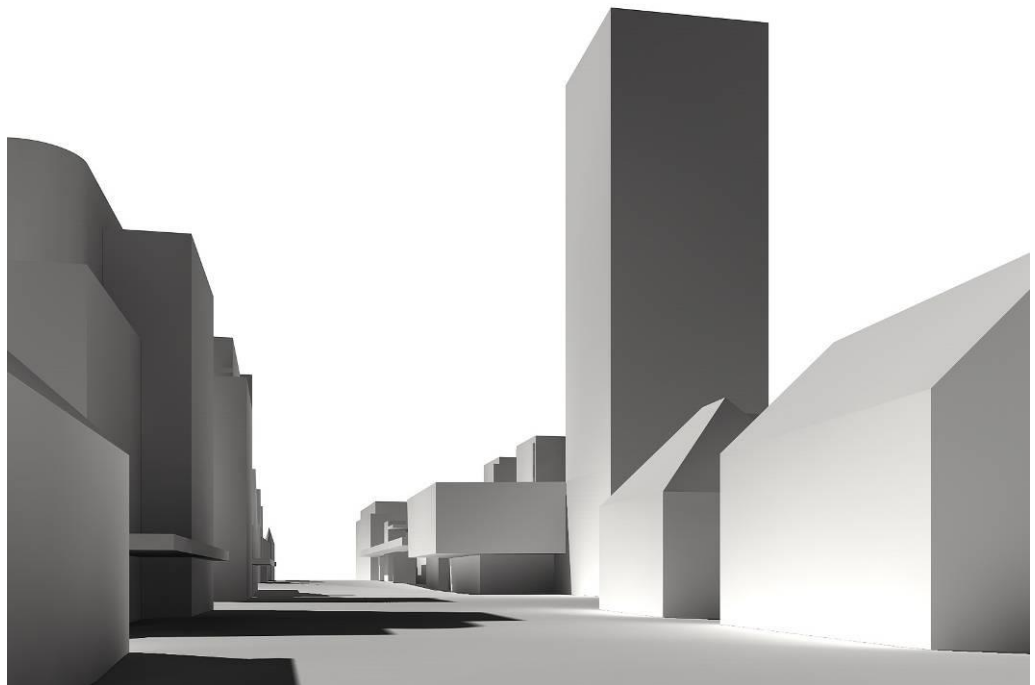
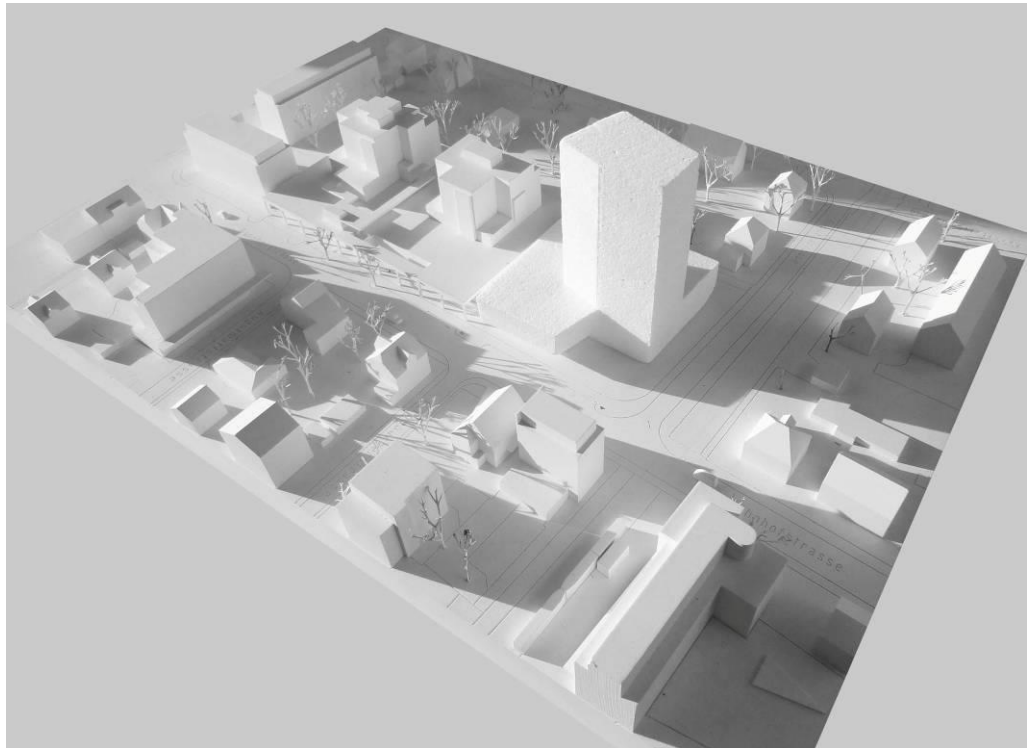
://: Die Kommission empfiehlt den Verfassern der Studie und der Gemeinde weitere Schritte im Sinne der Erwägungen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung


Francesca Callipari

Kopie: - Rosenmund + Rieder AG, Liestal
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Anhang 2: Visualisierungen zur Arealbaukommission vom 20. Januar 2011
Projekt "Hochhaus" (abgelehnt)



Anhang 3: Protokoll der kant. Arealbaukommission vom 22. März 2012 Projekt "aktuelles Projekt"

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Pratteln
4133 Pratteln

Eingegangen R+R
12. April 2012

KOPIE

Reg.Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 11. April 2012

Quartierplanung "Grabenmatt Nord", Pratteln Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 22. März 2012 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Die Arealbaukommission stellt fest, dass sich das Projekt sehr gut entwickelt hat. Das Konzept wird grundsätzlich gutgeheissen.
- Es wird begrüsst, dass eine hohe Baute erstellt werden soll. Die Höhe des Punkthauses ist in vorliegender Form richtig (die um 1 Geschoss höhere Variante).
- Die Gemeindeverwaltung wie auch die Dienstleistungsnutzung erscheint funktionsfähig, die Lichthöfe ergeben gute Lichtverhältnisse.
- In welcher Materialisierung und mit welchem Ausdruck die Fassade gestaltet wird, muss nicht zwingend im Quartierplan festgelegt werden. Die Qualität muss aber gesichert werden.
- Es wird erfreut zur Kenntnis genommen, dass Überlegungen zur Zentrumsentwicklung und -gestaltung vorgenommen wurden und die Platzbildung/-gestaltung in Zusammenhang mit der Strassengestaltung der verschiedenen Verkehrsachsen ausgeführt werden soll.
- Damit eine Platz- bzw. Strassengestaltung gelingen kann, sind jedoch zwingend die Zäune entlang der Tramlinie zu entfernen.

Beschluss

://: Das Projekt wird im Sinne der Erwägungen gutgeheissen.

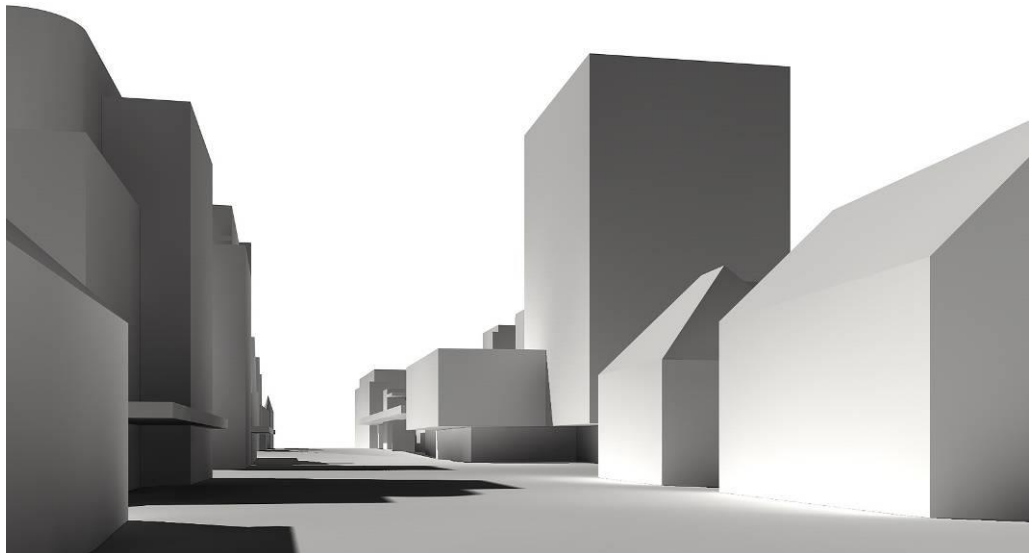
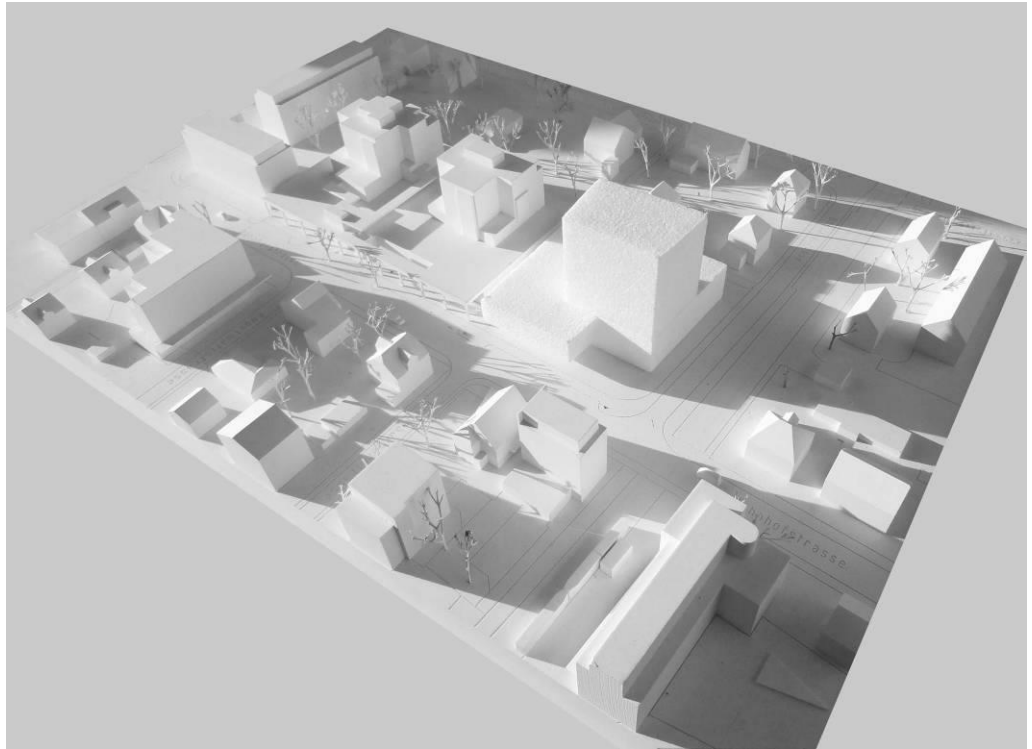
Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung


Francesca Callipari

Kopie: - Rosenmund + Rieder AG, Liestal
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Haus.

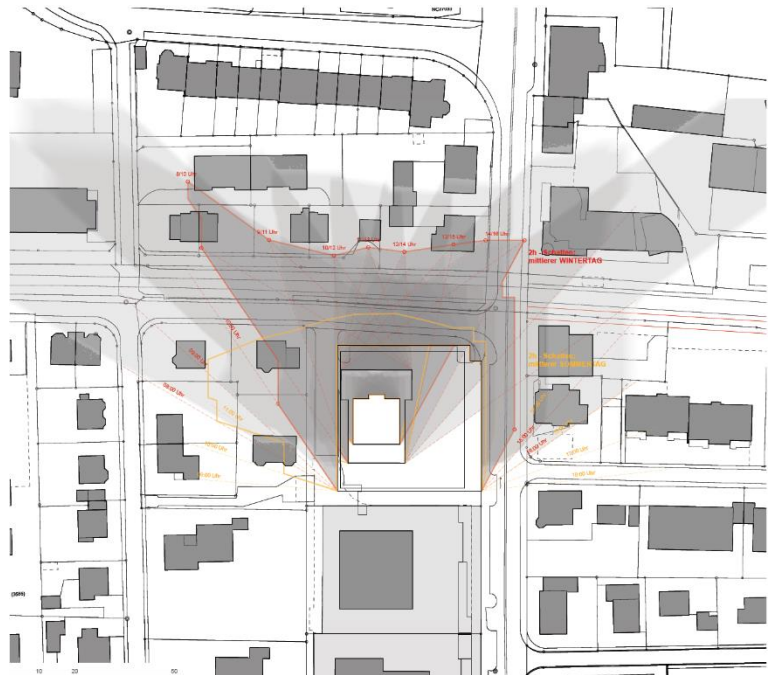
Anhang 3: Visualisierungen zur Arealbaukommission vom 22. März 2012
Projekt "aktuelles Projekt"



Architectural site plan showing building footprints, street names (Schillerstrasse, Götterstrasse, Finklerstrasse, Augustastrasse, Tübinger), and a red dashed line network connecting various points on the buildings. A red label "2h - Schatten: mittlerer WINTERTAG" is present. The plan includes numerous parcel numbers and a scale bar.

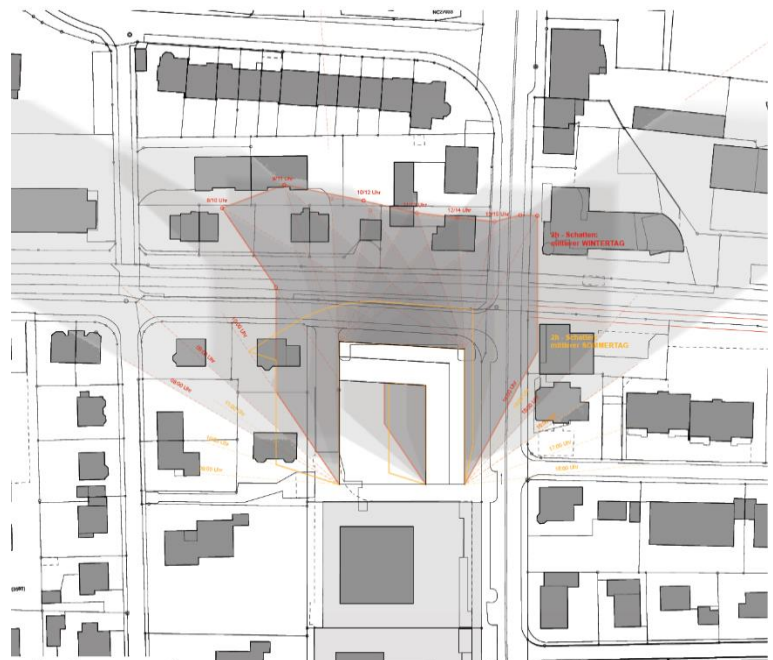
Planungs- und Begleitbericht, QP Bahnhofstrasse, Pratteln

Anhang 4: Schattenwurf quartierplankonforme Bebauung (bestehender Quartierplan "Grabenmatt 1974")



Der Vergleich mit dem Schattenwurf einer quartierplankonformen Bebauung hat ergeben, dass das "aktuelle Projekt" zu einer Verkürzung der Beschattungszeiten und somit zu einer Verbesserung führt. Des Weiteren werden durch das gezielte Abrücken der oberen Wohngeschosse Richtung Bahnhofstrasse die nördlichen Parzellen (Parzelle 1417 und 1418) entlastet.

zonentypische Bebauung (bis 5 Geschosse) gem. Nachbarzone WG5 als Vergleich



Zonenkonforme 5-gechossige Gebäude haben den Nachteil, dass es auf Grund der höheren Gebäudelängen, zu einer längeren Beschattungszeit kommt, als bei hohen Punkthäusern. Gemäss dem Zürcher Planungs- und Baugesetz ist ein Hochhaus nicht nur zulässig sondern minimiert durch die kleine Fassadenbreite die Beschattungsdauer.

Anhang 5: Zusammenfassung Berücksichtigung der Resultate der kantonalen Vorprüfung / Stand: 5. April 2013

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	1.	K	Quartierplan		<i>Zwingende Vorgabe:</i> Für den behindertengerechten Ausbau der Tramhaltestelle „Bahnhofstrasse“ wird gegebenenfalls ein breiteres Perron notwendig. Dadurch könnte die Baslerstrasse Richtung Quartierplan-Perimeter verschoben oder deren Querschnitte eingeengt werden. Die Erschliessung über die Baslerstrasse hat diesen Umstand Rechnung zu tragen.	Dies hat keinen räumlichen Einfluss auf den Quartierplan-Inhalt. Im Rahmen des M14 (Aggloprogramm) wird in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept dieser Angelegenheit Rechnung getragen. Des Weiteren ist dieses Anliegen als Hinweis und nicht als zwingende Vorgabe zu verstehen.
2.	1.1.	✓ ✓	Quartierplan: Planinhalt		<i>Hinweis:</i> - Bereich für Arkade im Erdgeschoss: Wir weisen darauf hin, dass das QPR keine Aussage darüber macht, ob eine Verpflichtung zur Ausbildung einer Arkade vorgesehen ist. Im Übrigen sind auch keine Vorschriften zur Ausgestaltung der Arkade vorhanden. - Veloparkierung im UG: Erfolgt der Zugang zum Parking über die Rampe oder separatem Eingang? Ist dies sinnvoll oder möglich? - Näherbaurecht für 2. + 3. Vollgeschoss: Es wird davon ausgegangen, dass diesem Eintrag im QP nicht um einen verbindlichen Eintrag handelt. → Der Eintrag des Näherbaurechts sollte weggelassen werden.	Im QP werden Gestaltungsbaulinien für Stützen im EG sowie für 1. und 2. OG in der Legende ergänzt. Der Zugang erfolgt über einen separaten Eingang. Das Veloparking im 2. UG über die Rampe entfällt. Das Näherbaurecht wird im QP-Vertrag geregelt. Orientierender Eintrag im QP wird gelöscht.
3.	1.2.	K ✓	Quartierplan		<i>Zwingende Vorgabe:</i> Wenn der Zugang zum Gebäude Nr. 16 eine Rechtswirkung aufweisen soll (öffentlich-rechtlich Sicherung), muss dieser verbindlich festgelegt werden. <i>Hinweis:</i> Abzubrechende Gebäude: Der Legendeneintrag kann zur besseren Übersichtlichkeit weggelassen werden.	Ist als orientierender Hinweis zu verstehen. Zugang ist im Quartierplan-Vertrag zu regeln. Dies ist des Weiteren als Hinweis und nicht als zwingende Vorgabe zu verstehen. Der Eintrag wird weggelassen.
4.	2.1	--	Quartierplanreglement: Zulässige Nutzungen	§ 3 Abs. 2	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Gemäss § 16 QPR ist der Quartierplan der Lärmempfindlichkeits-	Eine Unterteilung der ES innerhalb des Gebäu-

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
		-- --			stufe (ES) III zugeordnet. D.h., es sind grundsätzlich mässig störende Betriebe zulässig. Eine Unterteilung der ES innerhalb eines Gebäudes ist nicht möglich. → Der Satzteil „und nicht störende Betriebe im Sinne von § 21 Abs. 1RBG“ ist deshalb zu streichen. Wir empfehlen, die Nutzungsart als „Wohnnutzung gemäss RBG“ zu umschreiben und allfällige weitere Nutzungen mehr oder weniger explizit aufzuführen. Abs. 1 <i>Empfehlung:</i> Wir empfehlen, die Nutzungsart als „Mischnutzung im Sinne einer Zentrumszone gemäss RBG“ zu umschreiben. Abs. 1 <i>Redaktionelle Korrektur:</i> Zum besseren Verständnis ist folgende Formulierung zu verwenden: → „...Gastronomie im 1. und 2. OG auch Wohnen.“	des wurde nicht vorgenommen. Vielmehr geht es hier um die Nutzungsart (s. Überschrift). Um nicht alle Nutzungen der nicht störenden Betriebe aufzuzählen, wurde der Bezug zu § 21 RPB gewählt. Wird nicht übernommen. Wird nicht übernommen.
5.	2.2	✓ ✓ ✓ --	Quartierplanreglement: Nutzungsmass und zulässige BGF	§ 4 Abs. 1 Abs. 4 Abs. 5 Abs. 2	<i>Redaktionelle Korrektur:</i> → „Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die max. zulässige anrechenbare BGF (...) definiert. Es macht keinen Sinn, bei einem Richtmass ein circa voranzusetzen, zumal Verschiebungen zulässig sind. → „Richtmass Baubereich Hauptbaute A: 4'400m2 BGF, Richtmass Baubereich Hauptbaute B: 2'800m2 BGF“. Der Absatz ist folgendermassen zu formulieren: → „Das Nutzungsmass für Verkauf und Gastronomie beträgt maximal 1'500m2 BGF. <i>Hinweis:</i> Die Definition der Bruttogeschossfläche ist bereits in Absatz 1 aufgeführt und muss nicht wiederholt werden.	Wird übernommen. Wird übernommen. Wird übernommen. Wird analog der bisherigen QP der Gemeinde so beibehalten.
6.	2.3	(✓)	Quartierplanreglement: Baubereiche, ge-	§ 5 Abs. 2	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Aufgrund des letzten Satzes in diesem Absatz können Sinn und Zweck der verbindlich festgelegten unterirdischen Baubereiche	Der Eintrag wird nur noch als orientierender Planinhalt aufgeführt (Änderung in der Legende).

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
		(✓)	schozzahl, Gebäudehöhen	Abs. 3	nicht erkannt werden. Wenn die Baubereiche ohnehin willkürlich überschritten werden dürfen, dann ist deren verbindliche Festlegung im QP überflüssig. <i>Empfehlung:</i> Wenn nur Velo-Abstellplätze, Unterstände, Überdachungen und dergleichen gemeint sind, welche ausserhalb der Baubereiche platziert werden dürfen, dann ist dies so zu benennen. Gemäss § 3 Abs. 3 QPR sind nämlich noch viele weitere nicht zur BGF zählende Bauten und bauliche Anlagen genannt, welche somit ebenfalls ausserhalb der Baubereiche platziert werden dürfen. Eine solche Öffnung ist jedoch nicht erwünscht.	Wird entsprechend umformuliert → Anpassung im Reglement.
7.	2.4	(✓) ✓ ✓	Quartierplanreglement: Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung	§ 8 Abs. 1 Abs. 1 Abs. 2	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind die begrünten Flachdächer hochwertig auszuführen. Die Bestimmung ist diesbezüglich sinngemäss zu ergänzen: → „Das begrünte Flachdach ist nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit Kleinstrukturen auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.“ <i>Redaktionelle Korrektur:</i> „Basler Standard“ ist durch „Basler Mischung“ zu ersetzen. „Zur Belichtung ...Oberlichter und dgl. <u>zulässig</u> .“	Ist nicht als zwingende Vorgabe zu verstehen, sondern als Empfehlung. Wird im Sinne der Empfehlung angepasst. Wird übernommen. Wird übernommen.
8.	2.5	(✓)	Quartierplanreglement	§ 9 Abs. 1	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Die Quartierplanvorschriften definieren die Umgebungsgestaltung. Sämtliche grundsätzlichen Festlegungen über die Umgebungsgestaltung müssen in den Quartierplanvorschriften erfolgen, so dass insbesondere auch die Beschlussfassung des Einwohnerrates über diese Inhalte sichergestellt ist. Die Planung der Umgebung hat im Quartierplanverfahren zu erfolgen. Demgegenüber stellt der Umgebungsplan, welcher im Baubewilligungsverfahren einverlangt werden kann, nicht ein Planungs-, sondern ein Nachweisinstrument dar, welches die Umsetzung der verbindlichen Vorgaben aus den Quartierplanvorschriften im Rahmen des Baugesuchverfahrens aufzuzeigen hat. Somit ist es nicht möglich, damit Inhalte, welche in den Quartierplanvorschriften nicht verbindlich vorgese-	Wird übernommen.

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
		✓			hen sind, auf Stufe Baugesuch konkretisiert und detailliert festzulegen. → der zweite Satz ist daher zu streichen. Die Marginalie ist „Aussenraum“ zu nennen.	Wird übernommen.
		✓		Abs. 1	§ 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz schreibt dem Kanton und den Gemeinden vor, dass sie für die Vernetzung und ökologischen Ausgleich sorgen sollen. Dies lässt sich aus naturschützerischer Sicht am besten mit einheimischen, standortgerechten Arten bewerkstelligen. Wir schlagen vor: „Für die Bepflanzung sind einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden.“	Wird übernommen. Die max. Höhe wird mit 1.80 m beziffert.
		(✓)		Abs. 2	Grundsätzlich ist es so, dass Elemente, welche grössere Auswirkungen auf die Nachbarschaft und somit Einsprachen generieren können, im QP zu fixieren sind. Die max. Höhe des im QP festgelegten Sichtschutzes ist deshalb zu definieren.	Der erste Satz wird bei belassen. Abs. 3 wird im Sinne eines Nachweisplanes konkretisiert.
		(✓)		Abs. 3	Es ist festzuhalten, dass § 87 Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz abschliessend festlegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Zudem geht aus den obenliegenden Ausführungen hervor, dass der Umgebungsplan ein Nachweisplan und kein Planungsinstrument ist. Somit geht es nicht an, dass mit dem Umgebungsplan Inhalte konkretisiert, detailliert und festgelegt werden sollen. Der Absatz ist deshalb zu streichen. Stattdessen kann eine Vorschrift aufgenommen werden, gemäss welcher vom Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragt werden kann, soweit dies zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.	
					Im Übrigen ist festzuhalten, dass die an mehreren Stellen erwähnte Erarbeitung eines aussenräumlichen Gesamtkonzeptes keinen Sinn macht, weil die Quartierplanung an sich bereits auf einem städtebaulichen Konzept basiert, welches selbstverständlich die Umgebungsgestaltung berücksichtigen bzw. vorgeben muss. Die entsprechenden Textpassagen sind wegzulassen.	Hinweis auf Quartierplan-Vertrag wird ergänzt.
				Abs. 4	Da die Pflanzung der im Quartierplan dargestellten Baumreihen nicht im Rahmen der Quartierplanung, sondern im Rahmen der	

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					Strassengestaltung erfolgt, ist die gewählte Formulierung irreführend und falsch. Zudem kann das QPR keine verbindliche Aussage über orientierende und ausserhalb des Perimeters liegende Inhalte vornehmen. Die Bestimmung stellt somit keinen Rechtssatz sondern lediglich eine Information dar. Sie gehört demzufolge nicht in das QPR. Die Vorgaben sind privat-rechtlich zu regeln, die Zusammenhänge im Planungsbericht darzustellen.	
9.	2.6	✓	Quartierplanreglement: Öffentliche Bereiche	§ 10	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Gemäss Ausführungen zu § 9 QPR ist der Absatz folgendermassen zu formulieren: „Der im Quartierplan definierte Platz ist als urbane Aussenraumfläche für Publikumsbegegnung auszugestalten.“	Wird übernommen.
10.	2.7	✓ ✓ ✓	Quartierplanreglement: Parkplätze	§ 11 Abs. 3 Abs. 4 Abs. 1	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Im Quartierplan ist die maximal zulässige Anzahl Autoabstellplätze festzulegen. Der vorhandene Absatz ist zu streichen und stattdessen z.B. folgendermassen zu formulieren: „Die maximale Anzahl Parkplätze im Quartierplan-Areal beträgt xy.“ Der dritte und vierte Satz sind folgendermassen zu formulieren: „Der oberirdische Standort ist als Bereich im Quartierplan festgelegt. Die Abstellanlagen im Aussenraum sind im Umgebungsplan auszuweisen.“ <i>Redaktionelle Korrektur:</i> „Die Erschliessung des Areals der Quartierplanung für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden her über die Zufahrt ESH ab Baslerstrasse.“	Wird übernommen. Wird übernommen. Wird übernommen.
11.	2.8	✓	Quartierplanreglement: Kostenbeiträge	§ 12 Abs.1	<i>Redaktionelle Korrektur:</i> Es ist festzustellen, dass dies die einzige Stelle im Reglement ist, wo- neben der Marginalie- im Absatz selbst nochmals ein Titel aufgeführt ist. Während dieser Titel überflüssig ist, fehlt der Bestimmung selbst einen Rechtssatz. Der erste Abschnitt ist deshalb folgendermassen zu formulieren: „Es werden ausserordentliche Beiträge gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung) erhoben.“	Wird übernommen.
12.	2.9	✓	Quartierplanreglement: Wärme-	§ 14	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Flachdachbegrünung und Photovoltaikanlage müssen ökologisch	Wird übernommen.

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
			erzeugung / Energie	Abs. 2 Abs. 2	sinnvoll aufeinander abgestimmt angebracht werden. <i>Hinweis:</i> Ist eine Vorgabe von mindestens 20'000 kWh sinnvoll und überhaupt machbar auf der vorhandenen Fläche?	Gemäss Machbarkeitsstudie des beauftragten Fachbüros ist die Vorgabe von mind. 20'000 kWh machbar.
13.	2.10	✓	Quartierplanreglement: Abfallbeseitigung	§ 15	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Es geht nicht an, dass durch die Gemeinde konkrete Festsetzungen im Rahmen des Baugesuchverfahrens vorgenommen werden. Diese haben im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung zu erfolgen. Im Zusammenhang auch mit den Ausführungen zu § 9 QPR ist der Absatz folgendermassen zu formulieren: „Der Standort ... festgelegt. Die Sammelstelle ist mit versenkten Sammelcontainern oder Containern in umgebenden Kleinbauten zu realisieren.“	Wird übernommen.
14.	2.11	✓	Quartierplanreglement: Lärmschutz	§ 16 Abs. 2	<i>Empfehlung:</i> Es wird empfohlen, Abs. 2 aus dem QPR zu streichen. Die gemachten Vorgaben sind nach gültiger Praxis nicht im Rahmen der Quartierplanung sondern im Rahmen des Baugesuchverfahrens nachzuweisen.	Wird übernommen.
15.	2.12	--	Quartierplanreglement: Quartierplanvertrag	§ 17	<i>Hinweis:</i> Bezüglich Quartierplanvertrag verweisen wir auf die Ausführungen zu Ziff. 6.7 im Planungsbericht (Ziff. 3.2 dieses Berichts).	Die Anpassungen der privat-rechtlichen Vereinbarungen werden durch Anpassung des bestehenden QP-Vertrages bzw. durch einen neuen QP-Vertrag bewerkstelligt.
16.	3.1		PB: Planungsrechtliche Voraussetzungen / Vorgaben		<i>Empfehlung:</i> Seite 5ff: Unter Ziff. 3 ist ein Kapitel Störfallvorsorge einzufügen (analog Ziff. 3.9). Ferner ist zu vermerken, dass der nächste Störfallbetrieb und die risikorelevante Bahnlinie ca. 200 m vom Quartierplan-Perimeter entfernt liegen. Durch das geplante Bauprojekt wird die Personendichte und dadurch das Personenrisiko etwas erhöht. Vorgaben zu Massnahmen am Bauprojekt zum Schutz der Personen sind jedoch nicht erforderlich. <i>Redaktionelle Korrektur:</i> Die Abbildung ist fehlerhaft. Südlich der Tramlinie gibt es keine Wohn- /Geschäftszone WG4, sondern lediglich WG3 bzw. W3. Insbesondere liegen die westlich benachbarten Parzellen der Quartierplanung „Grabenmatt“ in der WG3-Zone. Die Legende ist	Eine entsprechende Abhandlung ist im Planungsbericht erfolgt. Wird übernommen. Fehlerhafte Abbildung bzw. Legende wird geändert.

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					entsprechend zu ergänzen. Zudem ist der Quartierplan „Bahnhofplatz“ die Nr. 25 statt 4.	
17.	3.2	✓ --	PB: Inhalte der Quartierplanung		<i>Zwingende Vorgabe:</i> Die Ablösung der Quartierplanung „Bahnhofstrasse“ von der Quartierplanung „Grabenmatt“ ist privat-rechtlich zu vereinbaren. Es ist die Zustimmung der bisherigen Vertragspartner notwendig. Es ist daher zu prüfen, wie weit eine Anpassung des Quartierplan-Vertrages „Grabenmatt“ notwendig ist. <i>Hinweis:</i> Aussenraumkonzept: Bezüglich Umgebungsplan / Aussenraumkonzept wird auf die Ausführung zu § 9 QPR verwiesen.	Die Ablösung wird privat-rechtlich vereinbart mittels QP-Vertragsanpassung S. Erläuterungen zu § 9 QPR.

Anhang 6: Zusammenfassung und Behandlung aus der 1. öffentlichen Mitwirkung / Stand: 3. März 2013

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	K	Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel	Formelles, Allgemein	§ 7 RBG	Die Dauer der Mitwirkung von 3 Wochen wird als zu kurz erachtet. → Wir regen an, der Mitwirkung die üblichen 4 Wochen einzuräumen.	§ 7 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) macht keine Angaben zur Dauer der Mitwirkung. Die Auflagefrist entspricht der Praxis der Gemeinde und wird als ausreichend angesehen.
2.	✓		Formelles, Allgemein	---	Es wird nicht erläutert, weshalb der QP Bahnhofstrasse aus dem bestehenden QP Grabenmatt herausgelöst und nicht der QP Grabenmatt geändert wird. Im Hinblick auf eine umfassendere Betrachtung bezüglich Umweltauswirkungen wäre dies sinnvoll. → Wir regen an, die entsprechenden Überlegungen im Planungsbericht zu ergänzen.	Eine entsprechende Abhandlung ist im Planungsbericht erfolgt.
3.	✓		Quartierplanreglement	§ 1 Abs. 1	→ Wir regen an, auch auf die hohe Standort- und Erschliessungsqualität für den Fuss- und Veloverkehr hinzuweisen.	Wird angepasst
4.	--		Quartierplanreglement	§ 1 Abs. 2	→ Wir regen an, auch nachstehende Ziele zu verfolgen: • Verkehrssparende (MIV) Bauweise, um dem Planungsgrundsatz Siedlung (b) gemäss Art. 3 RPG gerecht zu werden. • Optimierung der Veloachse entlang der Bahnhofstrasse, um dem Planungsgrundsatz Siedlung (c) gemäss Art. 3 RPG gerecht zu werden.	Die Unterstützung und Umsetzung der Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 RPG ist nicht das Ziel, sondern eine Bedingung für eine gute Quartierplanung. Im Planungsbericht (S. 15) werden die Grundsätze ausreichend ausgeführt.
5.	--		Quartierplanreglement	§ 4 Abs. 2	→ Wir regen an zu ergänzen, dass unter die Summe der BGF neben Geschossflächen für Wohnen und Arbeiten auch Flächen für Kundenschaft/Besucher/innen zu subsumieren sind.	Die Beschreibung der BGF wird in vorliegender Form als ausreichend erachtet.
6.	K		Quartierplanreg-	§ 4	Wir unterstützen die klare Beschränkung der ver-	Kenntnisnahme

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
			lement	Abs. 5	kehrintensiven Nutzung (MIV), welche auch bei Nutzungsverchiebungen einzuhalten ist.	
7.	--		Quartierplanreglement	§ 7 Abs. 1	Die Anforderung an den MINERGIE-Standard wird als zu wenig ambitioniert erachtet. → Wir regen an, konsequent den MINERGIE-P-Standard vorzuschreiben.	Die Planung des Gebäudes erfolgt auf Basis Minergie-Standard. Der Minergie- P-Standard wird nicht angestrebt. Die möglichen Energieeinsparungen unter Minergie-P im Vergleich zum geplanten Minergie-Standard wären nur gering und nur mit einem unverhältnismässig grossen Aufwand zu erreichen.
8.	--		Quartierplanreglement	§ 9 Abs. 3	→ Wir regen an, das „aussenräumliche Gesamtkonzept“ bereits auf Stufe des QP zu konkretisieren, nicht erst im Baugesuchverfahren.	Die inhaltlichen Vorgaben für das Konzept bzw. für den Umgebungsplan sind im QPR verbindlich festgehalten. Es sind keine Konzepte auf Stufe Quartierplanverfahren vorgesehen.
9.	K K -- --		Quartierplanreglement: Parkplätze	§ 11 Abs. 2	→ Wir unterstützen den unbestrittenen R1 = 0.5 → Wir regen an, den Faktor R 2 von 0.7 auf 0.6 zu senken. Es wird nicht plausibel ausgeführt, weshalb R2 = 0.7 gewählt wird. → Wir regen an, den Faktor R 1 von 0.5 auch auf die Wohnnutzung anzuwenden. Dies ist gemäss Anhang 11/2 RBV BL auf Antrag des Gemeinderats	Kenntnisnahme Die Festlegung des Reduktionsfaktors R2 ist aufgrund der reduzierenden Kriterien mit 0.7 gewählt. Der im Gesetz vorgesehene Minimalwert liegt bei 0.6. Aufgrund der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung und durch das im Betriebs- und Gestaltungskonzept an der Bahnhofstrasse vorgesehene siedlungsorientierte Ausbauprojekt der Strasse, werden weniger oberirdische Parkplätze angeboten. Es sind keine öffentlichen Parkplätze in der Nähe vorhanden. Ebenfalls lässt die Gesamtnutzung des Gebäudes nicht auf einen hohen Veloanteil schliessen. Eine weitere Parkplatzreduktion für die Wohnnutzung ist nicht sinnvoll.

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					möglich. Wegfallende Parkplätze geniessen keine Bestandesgarantie. Plätze, die nicht einer Nutzung zugewiesen werden, entfallen ersatzlos. Die Berechnung eines „theoretischen Mankos“ ist nicht nachvollziehbar. → Wir regen an, die Überlegungen im Verkehrsgutachten entsprechend anzupassen.	Es sind nicht wegfallende Parkplätze, sondern Pflichtparkplätze für die QP Einheiten A1 und A2 nach damaligen Berechnungsmethoden. Weil diese heute nicht mehr aktuell sind, wurde im VG im Kapitel 2.4, Seite 6, vorgeschlagen, den P-Nachweis für alle Einheiten nach heutigen Vorschriften zu rechnen. Das führt dann insgesamt zu einer deutlichen Reduktion der Parkplätze und erlaubt den Verzicht auf ein drittes Untergeschoss.
10.	K		Quartierplanreglement	§ 11 Abs. 3	Wir unterstützen in aller Form, dass der gesetzlich zwingende Mindestbedarf als Maximalangebot gilt.	Kenntnisnahme
11.	--		Quartierplanreglement	§ 11 Abs. 4	Es wird begrüsst, dass die Ermittlung der Veloabstellplätze den kantonalen Richtlinien entspricht. → Wir regen an, den Grundbedarf als verbindliches Minimalangebot festzulegen und Reserveflächen für den Fall eines Mehrbedarfs zu verlangen. Veloabstellplätze sollen zwingend fahrbar erreichbar sein. Veloparkplätze im 2. UG werden abgelehnt. → Wir regen an, auch im EG Veloabstellplätze vorzusehen. → Zudem sollen die Besucher- / Kunden-Veloabstellplätze unmittelbar bei den Eingängen und gedeckt ausgeführt werden. Dies ist im QPR festzuhalten. → Wir regen an, die Empfehlung für Veloabstände mit grösserer Abmessung (Anhänger etc.) im QPR	Die genaue Anzahl der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und die Örtlichkeit der Abstellanlagen im Aussenraum mittels Umgebungsplan aufgezeigt. Die Veloabstellplätze im 1. UG sind unproblematisch über eine Rampe erreichbar. Auch die Veloabstellplätze im 2. UG sind fahrbar erreichbar. Zudem sind Veloabstellplätze auf EG-Niveau im Aussenbereich vorgesehen. Der oberirdische Veloparkplatz ist im QP dargestellt und in unmittelbarer Nähe zum Eingang. Die Abstellanlagen im Aussenraum sind im Umgebungsplan auszuweisen und zu konkretisieren. s. oben

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					als verbindliche Vorgabe festzuhalten.	
12.	K		Quartierplanreglement	§ 11 Abs. NEU	Als Massnahme zum Umweltschutz seien die Besucher- / Kundenparkplätze lenkungswirksam ab der ersten Minute und ohne Rückerstattungsrecht zu bewirtschaften. Zudem sollen Stamm- von Kundenparkplätzen baulich getrennt werden.	Eine Bewirtschaftung der nicht reservierten Parkplätze wird geprüft.
13.	--		Schattenwurf		Die Schattendiagramme (Planungsbericht, Anhang 4) sind unvollständig dargestellt. Der Schattenwurf reicht über den Bildrand hinaus und die Darstellungen sind schwammig und diffus. → Wir regen an, diesen Sachverhalt zukünftig bei allen QP korrekt darzustellen.	Die Schattendiagramme sind vollständig dargestellt und der massgebende 2 h Schattenwurf ist klar ablesbar.
14.	--		Schattenwurf		Pratteln verfügt über ein Hochhauskonzept, nicht aber über Vorschriften bezüglich des Schattenwurfes. → Wir regen an, dieses Hochhauskonzept mindestens mit den üblichen Vorschriften zum Schattenwurf (2h-Schatten) zu ergänzen.	Die Vorschriften bezüglich Schattenwurf werden in den kommunalen Planungen berücksichtigt und entsprechen den gängigen Beurteilungskriterien des Kantons BL (siehe QP Häring-Coop, Hochhaus Ceres, Hochhaus am Bahnhof). Die allgemein verbindliche Beurteilung des Schattenwurfes (2 h Schatten) wird in der vorliegenden Quartierplanung aufgezeigt.
15.	K		Lärmgutachten		Es wird bezweifelt, dass dem Lärmschutz mit den Massnahmen gemäss Lärmgutachten (S. 6) bzw. Planungsbericht (S. 17) Genüge getan ist. → Wir regen an, diese Massnahmen zu überprüfen und allenfalls wirkungsvollere Vorgaben zu formulieren.	Konkrete Lärmschutzmassnahmen sind im Baugesuchverfahren nachzuweisen (LSV Art. 31 und 32).
16.	--	Patrick Weisskopf	Hochhaus / Hochhauskonzept		Die Gemeinde Pratteln hat mit dem Teilzonenplan Pratteln Mitte und dem Hochhauskonzept neue planerische Vorgaben gemacht. Auch für die Zentrumszone müssen Vorgaben umgesetzt werden, wobei die Zentrumszone keine Hochhäuser zulässt. Diese Vorgaben müssen in der neuen Quartierplanung berücksichtigt werden. Es darf nicht sein, dass fortlaufend raumplanerische Konzepte mittels einer	Die Quartierplanung Bahnhofstrasse beabsichtigt den Bau eines 11-geschossigen Hauses mit einer max. Höhe von 35 m. Der bisher gültige Quartierplan sah ein hohes Gebäude mit 9 oberirdischen Geschossen vor. Das Gebäude ist nicht als Hochhaus im Sinne des Hochhauskonzepts, sondern als

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					individuellen Quartierplanung umgangen werden.	hohes Haus zu bezeichnen. Die im Hochhauskonzept festgelegten Räume für Hochhäuser betreffen Gebäude mit einer Höhe zwischen 60 bis rund 80 m. Im Siedlungsbild von Pratteln liegen ausserhalb des Hochhausperimeters gemäss dem Hochhauskonzept zudem bereits zahlreiche Gebäude zwischen 30-50 m Höhe (z.B. Rohner-Chemie, Planzer, BUSS, Wohngebäude Vogelmann, Längi, Gehrenacker, Rankacher, Aqua Basilea). Das hohe Gebäude unterstützt und akzentuiert das zukünftig zu stärkende Zentrum und Ort der Begegnung an der Bahnhofstrasse. Die Stärkung des verkehrstechnisch optimal erschlossenen Zentrums ist unbedingt notwendig und wird eine zukünftig positive Entwicklung stützen. Wo verdichtet Bauen, wenn nicht an dieser optimalen Lage! Die Höhe des Gebäudes an dieser zentralen Lage ist anhand von verschiedenen Modellen zusammen mit der kantonalen Arealbaukommission an drei Sitzungen eingehend und sorgfältig analysiert worden. Diese kantonale Fachkommission ist zusammen mit dem Gemeinderat der Meinung, dass ein rund 35 m hohes Gebäude an diesem Standort im Rahmen des vorliegenden Quartierplanes eine sehr gute städtebauliche Situation ermöglicht. Das Planungsgebiet ist Teil einer bereits rechtskräftigen Quartierplanung (Grabematt, 1974). Eine Bebauung nach dieser Quartierplanung wäre nicht mehr zeitgemäss. Daher wurde eine neue Quartierplanung unerlässlich. Die Lage des hohen Gebäudes an der Peripherie des Perimeters gemäss Hochhauskonzept ist ein gewichtiger Marker für die

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
						Zentrumsentwicklung an der Bahnhofstrasse.
17.	--		Bauhöhe		Das 11-geschossige Gebäude überragt die umliegenden Gebäude der Wohn- / und Geschäftszone WG 4 (17 m) und WG 5 (20 m). → Von einer Bebauung des 11-geschossigen Gebäudes soll abgesehen werden.	(Siehe Kommentar zu 16) Mit dem Bau des 11-geschossigen Gebäudes wird die städtebauliche Akzentuierung und eigenständige Siedlungsentwicklung des nördlichen Quartierplanareals Grabenmatt als Ergänzung des Pratteler Siedlungszentrum an der Bahnhofstrasse bezweckt. Mit qualitativ hochstehenden, zentrumsbildenden Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen soll das Areal im Sinn der Siedlungsentwicklungsabsichten (Stärkung und Verdichtung der Zentrumszone) in der Gemeinde Pratteln weiterentwickelt werden.
18.	--		Nutzung		Es ist fraglich, ob die ausschliessliche Wohnnutzung ab dem 3. OG tatsächlich später beibehalten wird. Der Umzug der Gemeindeverwaltung in den Sockelgeschoss sowie den 1. und 2. OG ist bekannt und deckt die Raumbedürfnisse der Verwaltung nicht ab. Eine spätere Ausweitung der Verwaltung wird mit dieser Regelung verunmöglicht.	Gemäss § 3 Abs. 2 QPR sind in der Hauptbaute B nicht nur Wohnnutzung, sondern auch nicht störende Betriebe gemäss § 21 RBG zulässig. Eine allfällige Erweiterung der Verwaltung ist nicht ausgeschlossen. In den Sockelgeschossen ist jedoch eine ausreichende räumliche Reserve für die zukünftige Verwaltung vorhanden.
19.	--		Schattenwurf		Im Vergleich zur bestehenden Quartierplanung Grabenmatt wird sich der Schattenwurf verringern. Der Vergleich ist allerdings nicht mehr zeitgemäss. Zudem ist beim Schattenwurf von einem februarmittemass ausgegangen worden. Es sollte aber von	Der Vergleich des Schattenwurfes hat nichts mit „zeitgemäss“ zu tun. Auf dem Planungsgebiet könnte nach wie vor nach der rechtskräftigen QP Grabenmatt gebaut werden. Der Vergleich des Schattenwurfes ist eine wichtige Gegenüberstellung und spricht für den schlank gewählten Baukörper und die Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung. Der 2h-Schattenwurf wird in der Regel für einen mittleren Wintertag berechnet (3. November oder 8. Februar). Im Kanton Basel-

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					der Jahreswende ausgegangen werden (ungünstiger Schattenwurf).	Landschaft wird praxisgemäss der Schattenwurf gemäss den Zürcher Richtlinien beurteilt § 30 PBG (Anlehnung an die Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 15. Juni 1967 BL). Diese Beurteilung ist bereits bei den Hochhausprojekten am Bahnhof, Ceres sowie Coop-Häring angewendet worden.
20.	--		Abfallwesen		Es sind keine Wertstoffsammelstellen vorgesehen. Wo kommen diese hin?	Im Quartierplan Situation und Schnitte 1:500 ist der Standort für die interne Sammelstelle bezeichnet. Die öffentliche Wertstoffsammelstelle auf dem Parkplatz Coop wird durch eine neue Sammelstelle in Zentrumslage ersetzt. Es werden zurzeit verschiedene Standorte von der Verwaltung geprüft.

Anhang 7: Zusammenfassung und Behandlung aus der 2. öffentlichen Mitwirkung / Stand: 11. November 2014

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	K	P. Weisskopf	Altrechtliche Quartierplanung	--	Das Areal der zur Diskussion stehenden Parzelle Nr. 4042 ist Teil des Quartierplans „Grabenmatt“ (RRB Nr. 2051 vom 18. Juni 1974 und Folgebeschlüsse). Mit der vorliegenden Planung soll neu die Rechtswirkung der Quartierplanung Grabenmatt auf der Parzelle Nr. 4042 aufgehoben und einer eigenständigen Sondernutzungsplanung (QP Bahnhofstrasse) zugeführt werden.	Der QP Grabenmatt basiert auf mehrfach überholtem Recht. Darum entschied man sich eine mit dem aktuellen Recht kompatible Planung zu erstellen, welche eine der heutigen Situation angepasste Lösung bietet.
2.	K		Verwendung des Instruments Quartierplan	--	In der Gemeinde Pratteln wird das Instrument des Quartierplans leider allzu oft auf einzelne Parzellen angewendet. Dadurch werden die der Raumplanung vorgegebenen und bewilligten Zonenvorschriften umgangen und zum privaten Gewinnoptimierung missbräuchlich eingesetzt.	Mit dem Quartierplan wird eine städtebaulich, architektonisch, wohnhygienisch und umweltgerechte Arealüberbauung angestrebt. Dabei spielt es keine Rolle ob nur eine Parzelle oder mehrere in die Planung integriert werden. Wichtig ist jedoch die Grösse des beplanten Areals,

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					Aus meiner Sicht sollte ein Quartierplan immer mehrere zusammenhängende Parzellen oder ein grösseres zusammenhängendes Landstück einer höherwertigen, in einem zu seinem Umfeld passenden und angemessenen, intensiveren Nutzung berücksichtigen.	sowie der Zweck und das Nutzungsmass. Je nach Nutzung wird die Quartierplanung auch per Gesetz (RBG § 51) vorgeschrieben. Von einer Umgehung der Zonenvorschriften kann nicht die Rede sein, da zum einen der bestehende Quartierplan eine ähnliche Nutzung zulässt und zum anderen der neue Quartierplan vom Einwohnerrat beschlossen werden muss. Eine Quartierplanung ist ein längerer Prozess, welcher den Bauherren einiges zusätzliches abverlangt. Der Quartierplan muss höheren Qualitätsansprüchen genügen als eine „normale“ Baute. Jede Quartierplanung muss deshalb der kantonalen Arealbaukommission vorgelegt werden. Auch verwaltungsintern kann durch den Quartierplan die Entwicklung der Gemeinde beeinflusst werden. Bestes Beispiel ist der öffentliche Platz in Nordosten des Areals. Vom Vorwurf einer missbräuchlichen privaten Gewinnoptimierung kann nicht die Rede sein.
3.	--		Grün- und Freizeitflächen	--	So ist es sinnvoll, dass hohe Wohnhäuser zugunsten von mehr Grün- und Spielflächen in einem QP bewilligt werden. Mit der eigenständigen Definition des QP „Bahnhofstrasse“ macht es sich die Gemeindeverwaltung zu einfach und verliert die Sicht auf das Ganze und vertritt damit das übergeordnete öffentliche Interesse zu wenig.	Der Gemeinde ist der Erhalt seiner Grün- und Freizeitflächen sehr wichtig. Durch den QP wird allerdings ein Parkplatz überbaut. Im Sinne der inneren Verdichtung und der sinnvollen Nutzung des nicht vermehrbaren Bodens macht es an dieser Lage keinen Sinn grossräumige Spielanlagen zu schaffen. Ein neu geschaffener urbaner Platz wird verschiedene Funktionen für die Bevölkerung übernehmen können. Der öffentliche Platz soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer ansprechenden Möblierung aufweisen. Zudem ist der Jörinpark, als Naherholungsgebiet, in Gehdistanz gut zu erreichen. Auch schon berücksichtigt wurden im Quartierplan zukünftige Entwicklungen der Bahnhofstrasse, sowie des Tramtrassees.
4.	--		Parkplätze	--	In diesem Zusammenhang müssen nun auch die Parkhäuser betrachtet werden. Der heutige Parkplatz auf dem Coop Areal wird intensiv genutzt. Das dritte Untergeschoss, welches mit 39 PP ausformuliert wurde, ist ausschliesslich für die Parkierung der Überbauung auf der Parzelle Nr. 4044 und stützt sich auf eine bestehende Dienstbarkeit ab (unselbstständiges Baurecht). Eine Löschung erachte ich als	Die Parkplätze (PP) für den bereits gebauten Teil des QP Grabenmatt wurden in der Tiefgarage realisiert. Die 39 PP sind nicht Teil der obligatorischen 102 PP für die Überbauung auf der Parzelle Nr. 4044. Für die bereits bestehende Überbauung sind insgesamt 201 PP vorgesehen gemäss QP Grabenmatt. Nach heutigem Gesetz würde man deutlich weniger PP für eine solche Überbauung zulassen. Folglich verfügt die bestehende Einstellhal-

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					soweit unzulässig, dass sich seit 1974 die Anzahl der immatrikulierten PKWs vervielfacht hat und die Angestellten, sowie die Kunden von Dienstleistungsbetrieben, von einem PKW intensiv Gebrauch machen.	le über Platzreserven. Die auf Parzelle Nr. 4042 wegfallenden PP können somit problemlos dem bestehenden Parking zugeordnet werden. Die Ermittlung der benötigten Anzahl Parkplätze für den QP Bahnhofstrasse erfolgte gemäss aktuellen kantonalen Richtlinien (RBV Anhang 11) im Rahmen eines Verkehrsgutachten. Die Anzahl Parkplätze wird in Anbetracht der zentralen Lage und der hervorragenden ÖV-Erschliessung als ausreichend erachtet.
5.	--		Parkierungsreglement und Tempo 30	--	Durch das Parkierungsreglement und die Umsetzung von Tempo 30 sind in der Gemeinde Pratteln viele Parkplätze verschwunden und vermehrt parkieren auswertige Angestellte in den umliegenden Wohnquartieren. Dadurch nehmen Suchverkehre in den Quartieren zu. Die nahe gelegene Spiel- und Sportwiese Hexmatt wird dadurch zum Parkplatz degradiert. Das darf nicht sein.	Das Parkierungsreglement und der Massnahmenkatalog zu Tempo 30 werden erst umgesetzt. Es können somit noch nicht viele Parkplätze in Pratteln verschwunden sein. Sowohl das Parkierungsreglement, als auch Tempo 30 wurde durch den Einwohnerrat bzw. die Bevölkerung festgelegt. Die Gemeindeverwaltung sieht sich in der Pflicht diese basisdemokratischen Entscheide umzusetzen. Gemäss Parkierungsreglement darf im öffentlichen Raum nur noch auf bewirtschafteten Parkplätzen parkiert werden. Einer „Degradierung“ der Hexmatt zur Parkfläche ist somit leicht vorzubeugen. Ausserdem sind Firmen dazu verpflichtet genügend PP für ihre Angestellten zur Verfügung zu stellen.
6.	--		Reduktionsfaktor PP-Berechnung	--	Das Verkehrsgutachten muss diesem Umstand Rechnung tragen. Der Reduktionsfaktor ist zu hoch! Alle Autos für Mieter, Angestellte und Besucher im Perimeter des noch rechtgültigen QP Grabenmatt müssen auf den Parzellen parkiert werden können. Die theoretisch 23 fehlenden Parkplätze sind nicht vertretbar. Es besteht ein öffentliches Interesse, dass die oberirdischen öffentlichen Parkplätze an der Bahnhofstrasse stark frequentiert sind (Blaue Zone ohne Anwohnerkarte). Ein Ausweichen in die umliegenden Quartiere ist zu vermeiden.	Die Ermittlung der benötigten Anzahl Parkplätze für den QP Bahnhofstrasse erfolgte gemäss aktuellen kantonalen Richtlinien nach RBV Anhang 11. Die Reduktionsfaktoren werden anhand des Anhangs 11/2 festgelegt. Der Faktor R1 ist klar definiert anhand der Taktfrequenz des ÖVs in der Spitzenstunde. R2 wird anhand von 5 Kriterien gemessen. Die Anzahl Parkplätze sowie die Reduktionsfaktoren sind in Anbetracht der zentralen Lage und der hervorragenden ÖV-Erschliessung nachvollziehbar festgelegt.
7.	--		Nutzung	--	Die Nutzung des Quartierplans „Grabenmatt“ resp. „Bahnhofstrasse“ sind sehr intensiv (Ausnutzungsziffer: alt 1.78 / neu 2.68). Für kindergerechte Spielflä-	Im Sinne der inneren Verdichtung und der sinnvollen Nutzung des Bodens macht es an dieser Lage keinen Sinn grossräumige Spielanlagen zu schaffen. Ein neu

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					chen sind kaum Plätze vorhanden. Der bestehende Quartierplan „Grabenmatt“ hat diesem Umstand Rechnung getragen. Die Dachflächen sind zugänglich und als Begegnungszonen nutzbar. Ebenfalls sind Gemeinschaftsräume vorgesehen. Beides ist im neuen Quartierplan „Bahnhofstrasse“ nicht mehr der Fall. Es ist eine Ersatzabgabe vorzusehen, welche dem Unterhalt der Spiel- und Sportwiese Hexmatt zugutekommen soll.	geschaffener urbaner Platz wird verschiedene Funktionen für die Bevölkerung übernehmen können. Zudem liegen mehrere Spielwiesen/-plätze in Fusswegdistanz (z.B. Jörinpark, Hexmatt, etc.). Aus Sicherheitsgründen sind auch die Dachflächen der bestehenden Bauten nicht mehr überall frei zugänglich. Als kindertauglicher Spielplatz bewähren sie sich jedenfalls nicht. Im Quartierplanreglement des QP Grabenmatt sind keine Gemeinschaftsräume definiert. Dementsprechend wurden auch keine im neuen QP Bahnhofstrasse eingeführt. Eine Ersatzabgabe muss rechtlich begründbar sein. Ansonsten kann der Gemeinde Willkür vorgeworfen werden. Eine Ersatzabgabe für öffentliche Einrichtungen und Freizeitnutzung gibt es in Pratteln nicht und wäre allen anderen Bauherren entsprechend auch zu verrechnen.
8.	--		Städtebauliche Qualität, höhe des Gebäudes.	--	Es ist ein 11-stöckiges Gebäude mit einem dreigeschossigen Sockelbau vorgesehen. Ein solches Gebäude kann bis zu 35m hoch werden (Oberkante (OK) des Dachrandes plus 2.5m für Luftschächte ergibt sogar 37.5m). Gemäss geltender Definition (Hochhauskonzept Basel-Landschaft, Schlussbericht, Kanton Basel-Landschaft 25.02.2014, S.7) gelten Bauten mit mehr als acht Vollgeschossen oder mit einer Höhe von mehr als 25 Metern (gemäss Brandschutznorm) als Hochhäuser. Die Gemeinde Pratteln hat ein kommunales Hochhauskonzept erarbeitet und der Öffentlichkeit vorgestellt. Die Parzelle 4042 sowie der gültige Quartierplan „Grabenmatt“ liegen ausserhalb des im Hochhauskonzept vorgesehenen Planungsgebietes um den Bahnhof. Aus meiner Sicht wird der Gemeinderat wortbrüchig und hält sich nicht an seine Konzepte und Vorgaben. Die umliegende Gebäude sind in Wohn-/ und Geschäftszone WG 4 (Zulässige Gebäudehöhe 17m) oder Wohn-/ und Geschäftszone WG 5 (Zulässige Gebäudehöhe 20m). Das umliegende Siedlungsge-	Die Quartierplanung Bahnhofstrasse beabsichtigt den Bau eines 11-geschossigen Hauses mit einer max. Höhe von 35 m. Der bisher gültige Quartierplan sah ein Gebäude mit 9 oberirdischen Geschossen und einer maximalen Höhe von 30m vor. Das Hochhauskonzept des Kantons ist ein Grundlagenpapier für die Ausarbeitung eines neuen Richtplaneintrages. Der Richtplaneintrag wiederum soll als Grundlage und Aufforderung für die Gemeinde dienen ein eigenständiges Hochhauskonzept zu erstellen. Dem kam die Gemeinde Pratteln jedoch schon zuvor, indem sie sich eigenständig und frühzeitig Gedanken dazu gemacht hat und ein Hochhauskonzept entwickelte. Die im Hochhauskonzept festgelegten Räume für Hochhäuser betreffen Gebäude mit einer Höhe über 60 m. Im Siedlungsbild von Pratteln liegen ausserhalb des Hochhausperimeters gemäss Hochhauskonzept zudem bereits zahlreiche Gebäude zwischen 30 und 45 m Höhe (z.B. Rohner-Chemie, Planzer, BUSS, Wohngebäude Vogel-matt, Längi, Gehrenacker, Rankacher, Aqua Basilea). Das markante Gebäude unterstützt und akzentuiert das zukünftig zu stärkende Zentrum entlang der Bahn-

Nr.		Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					biet enthält mehrheitlich auch Zonen in welchen Vorschriftengemäss nicht höher als 15m gebaut werden darf. Ein 11 geschossiges Gebäude übertrifft diese Bauhöhe bei weitem. Dementsprechend sollte hier von einer überhöhten Bebauung abgesehen werden.	hofstrasse. Die Stärkung des verkehrstechnisch optimal erschlossenen Zentrums ist unbedingt notwendig und wird eine zukünftig positive Entwicklung stützen. Das Volumen und die Höhe des Gebäudes an dieser zentralen Lage sind anhand von verschiedenen Modellen zusammen mit der kantonalen Arealbaukommission an drei Sitzungen eingehend und sorgfältig analysiert worden. Diese kantonale Fachkommission ist zusammen mit dem Gemeinderat der Meinung, dass ein rund 35 m hohes Gebäude an diesem Standort im Rahmen des vorliegenden Quartierplanes eine sehr gute städtebauliche Situation ermöglicht. Es ist nicht vorgesehen, ausserhalb des Hochhausperimeters weitere Hochhäuser zu erstellen. Die bereits bestehenden hohen Bauten ausserhalb dieses Perimeters ergeben mit rund 30 bis 40 m eine deutliche Zäsur.
9.	--		KRIP Relevanz	--	Es ist zu prüfen ob eine Richtplanrelevanz vorliegt.	Da es noch kein Richtplaneintrag betreffend Hochhäuser gibt kann auch keine Richtplanrelevanz vorliegen.
10.	K		Positionierung Wertstoffsammelstelle	--	Die vorgesehene Wertstoffsammelstell an der Grenze zur Parzelle 881 ist ungünstig gelegen. Dies ist in der Einfahrt zur Garage (Unfallgefahr) und nicht in sichtbarere Nähe zum Coop. Eine Platzierung an besser zugänglicher und vor allem besser einsehbarer Stelle ist erwünscht und zu prüfen.	Der Standort für Sammelstellen, wie er im Quartierplan gekennzeichnet ist, ist für die Entsorgung Hauseigener Abfälle bestimmt. Die Abfallcontainer werden dafür nur temporär auf die gekennzeichnete Fläche hinausgestellt. Die bestehende Wertstoffsammelstelle auf der Parzelle Nr. 4042 wird aufgehoben. Die Gemeinde prüft seit einiger Zeit neue Standorte für Wertstoffsammelstellen im Zentrum.
11.	--		Nutzung als Gemeindeverwaltung	--	Die vorliegende Quartierplanung sieht einen zentrumsgerechten Nutzungsartenmix mit Büro-, Dienstleistungs-, Verkaufsnutzungen sowie Restauration vor. Zudem ist Wohnnutzung im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG in den Obergeschossen 1 bis 10 möglich. Ab dem 3. Obergeschoss ist jedoch ausschliesslich Wohnnutzung zugelassen. Eine Nutzung durch die öffentliche Hand ist somit ausgeschlossen.	Im Baubereich A (EG bis 2. OG) sind Büros und Dienstleistung, Verkauf, Gastronomie und Wohnen (nur 1.+2. OG) erlaubt. Im Baubereich B (3.-10. OG) sind Nutzungen gemäss § 21 Abs. 1 RBG vorgesehen. Eine Nutzung durch die öffentliche Hand ist somit nicht ausgeschlossen.