

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

**2453**

Pratteln, 3. Oktober 2006

## **Planung Pratteln Nord**

### **Freigabe des Planungskredites für die Erarbeitung der Nutzungsplanung Pratteln Nord**

---

#### **1. Ausgangslage**

Das Gebiet Pratteln Nord umfasst alle Industrie- und Gewerbezone, sowie Zonen für öffentliche Werke zwischen Autobahn und Rhein. Im Gebiet besteht seit rund vier Jahren eine Planungszone gemäss § 53 RBG. Die Planungszone wurde für die Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes "Salina Raurica" erlassen. Die Projektleitung für Salina Raurica obliegt dem Amt für Raumplanung (ARP) des Kantons Baselland. Der kantonale Spezialrichtplan setzt die Ergebnisse des Studienauftrages in eine behördenverbindliche Form um. Der Spezialrichtplan wurde im März 2006 den betroffenen Gemeinden zur Stellungnahme unterbreitet. Das Projekt steht unter einem gewissen Zeitdruck, weil die Planungszone im Frühjahr 2007 ausläuft. Bis dahin muss der Richtplan in eine verbindliche Nutzungsplanung umgesetzt werden. Das Inkraftsetzen des Spezialrichtplanes wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen, doch soll die Nutzungsplanung in Absprache mit dem ARP durch die Gemeinden Pratteln und Augst umgehend in Angriff genommen werden.

Die Nutzungsplanung im Gebiet Pratteln Nord muss unabhängig von der Genehmigung des kantonalen Spezialrichtplanes begonnen werden, da nach Ablauf der Planungszone am 30. Juni 2007 ohne rechtsgültigen Ersatz das heutige Planungsrecht vollumfänglich und ohne Restriktionen gültig ist. Die Dringlichkeit ist auch mit Planungsvorhaben im Gebiet Dürrenhübel und mit der Realisierung des Bahnhofs Pratteln Salina Raurica im Jahre 2008 gegeben.

Die vorliegende Kreditvorlage beschreibt die Vorgehensweise und unterbreitet dem Einwohnerrat den zu bewilligenden Kredit für die Kosten der Nutzungsplanung im Gebiet Pratteln Nord. Die Kreditvorlage ist nötig, da sie anlässlich der Budgetsitzung vom 12. Dezember 2005 auf Antrag der RPK vom Einwohnerrat verlangt wurde.

## 2. Grundlagen

Die Nutzungsplanung Pratteln Nord baut auf dem städtebaulichen Konzept „Salina Raurica“ und dem Entwurf des kantonalen Spezialrichtplanes Salina Raurica vom 24. Januar 2006 auf. Sie ist auch auf die Planung Pratteln Mitte abzustimmen, die seit dem Frühling 2006 als Entwurf vorliegt und jetzt durch den Kanton vorgeprüft wird.

## 3. Initialprojekte

Die Realisation des städtebaulichen Konzeptes "Salina Raurica" setzt die Umsetzung folgender Initialprojekte voraus:

- Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofgebietes Pratteln Salina Raurica
- Verlegung der Rheinstrasse und die damit verbundene Aufwertung des Rheinuferes
- Verlegung des Amphibienlaichgebietes aus den Zurlindengruben
- Schaffung des Längiparkes
- Differenzierung der Nutzungen in den einzelnen Gebieten.

Eine wichtige Voraussetzung für das Einleiten dieser Schlüsselprojekte bildet neben der Nutzungsplanung die Neuzuteilung des Grundeigentums. Die Landumlegung hat gleichzeitig mit der Nutzungsplanung zu erfolgen.

## 4. Grundeigentumsverhältnisse

Die bevorstehende Nutzungsplanung im Gebiet Salina Raurica erfordert den Einbezug der Grundeigentümer. Der grösste Teil der Flächen befindet sich im Besitz der öffentlichen Hand und von Grosskonzernen der Region Basel:

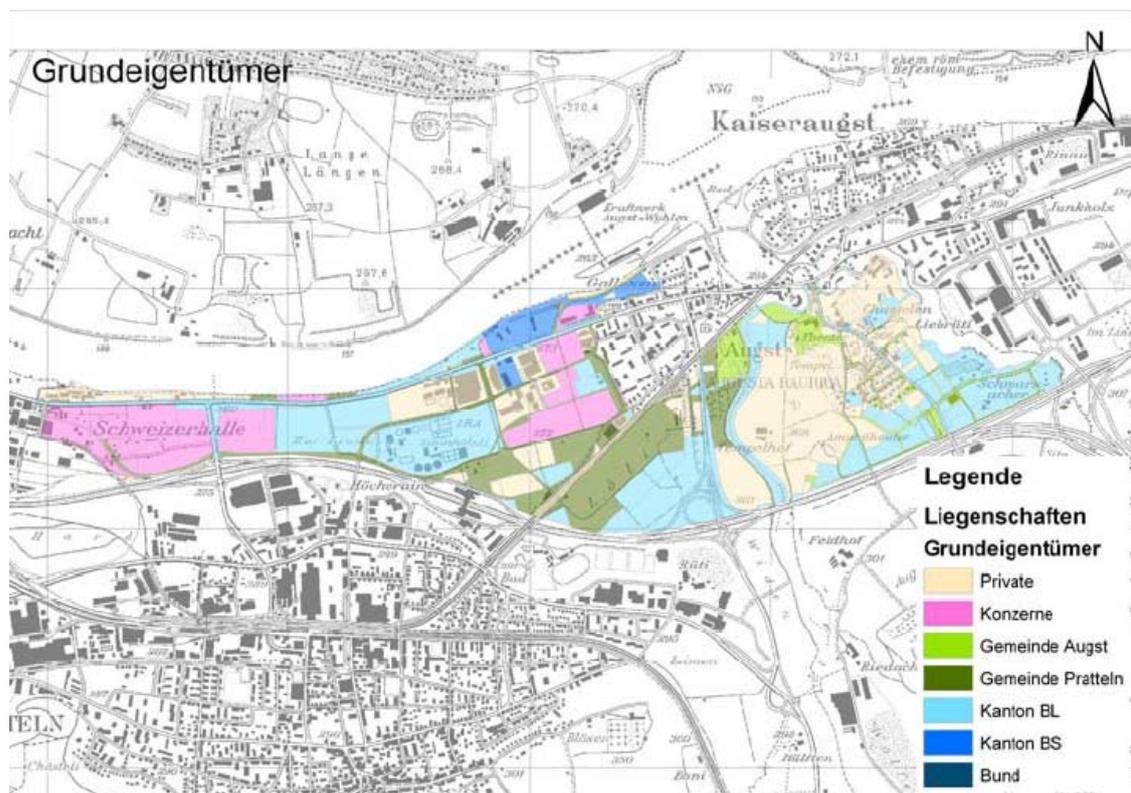


Abb. 1: Karte aus dem Erläuterungsbericht zur LRV Salina Raurica (24. Januar 2006)

## 5. Nutzungsplanung mit drei Teilzonenplänen

### 5.1 Aufteilung

Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und der Schlüsselprojekte soll die Nutzungsplanung in drei Gebiete aufgeteilt werden. Je nach Komplexität und Planungsfortschritt können die drei Gebiete eine unterschiedliche Planungsdauer benötigen. Auch sollen Problemgebiete entflochten und nicht kombiniert werden, was den Planungsprozess übersichtlicher und einfacher gestalten lässt:

- Teilgebiet Schweizerhalle (rot)
- Teilgebiet Zurlinden (blau)
- Teilgebiet Längi (grün)



Abb. 2: Karte aus dem Erläuterungsbericht zur LRV Salina Raurica (24. Januar 2006)

Die Aufteilung der Planung in drei Teilgebiete bietet den Vorteil die unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte aus dem Konzept Salina Raurica mit den Grundeigentumsverhältnissen zu kombinieren. Die Interessen innerhalb der einzelnen Gebiete gleichen sich ungefähr.

### 5.2 Schwerpunkte der Nutzungsplanung

#### *Teilzonenplan Schweizerhalle*

Für die unüberbauten Flächen sind Nutzungsbestimmungen zu definieren, die Logistikbetriebe priorisieren. Die Zonenvorschriften der bebauten Gebiete werden überprüft und in Anlehnung an die Planung Pratteln Mitte angepasst. Entlang des Rheins sind neue Zonen mit Schwergewicht Freizeit und Erholung zu definieren. Die Verkehrsknoten zwischen verlegter Rheinstrasse und Salinenstrasse sind örtlich neu festzusetzen.

#### *Teilzonenplan Zurlinden*

Innerhalb des Teilzonenplanes Zurlinden liegt die ARA Rhein. Unter Berücksichtigung der betrieblichen Bedürfnisse dieser Anlage werden Bestimmungen vor allem für Gewerbenutzungen formuliert, die den Betrieb der ARA nicht in Frage stellen. Entlang der Autobahn ist für die Vernetzungsachse eine Grünzone festzulegen. Für die verlegte Rheinstrasse ist die neue Achse zu sichern, ebenso das Trasse des öffentlichen Verkehrs Richtung Kraftwerkstrasse.

### Teilzonenplan Längi

In Verbindung mit der Aufwertung des Bahnhofes Pratteln Salina Raurica ist in diesem Gebiet neben den Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen auch Wohnen vorgesehen. Der Längipark als Frei- und Grünraum bildet das Zentrum der Planung. Der Ort für den Einkauf des täglichen Bedarfs ist zu bestimmen. Als östliche Begrenzung des Parks ist eine Ausweitung des Wohnquartiers Längi vorgesehen. Der allfällige Bedarf für öffentliche Bedürfnisse ist abzuklären. Das neue Trasse der Rheinstrasse ist zu sichern.

### Koordination mit der Nutzungsplanung Augst

Der grösste Teil der Flächen nördlich der Rheinstrasse bis zum Ufer des Rheins liegt im Gebiet der Gemeinde Augst. Die Nutzungsplanungen an diesen Schnittstellen sind zu koordinieren.

### Baulandumlegung

In den drei Teilzonenplänen ist gemeinsam mit der Nutzungsplanung die Baulandumlegung durchzuführen. Für Neuzuteilungen liegen Entwürfe vor, die in Gesprächen mit den Grundeigentümern weiterzuentwickeln sind.

### Begleitung des Planungsverfahrens

Die Teilzonenpläne durchlaufen das öffentliche Mitwirkungsverfahren und werden dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Teilzonenpläne wird die Bearbeitungsdauer der Planungen unterschiedlich sein. Es wird davon ausgegangen, dass jeder Teilzonenplan in einem eigenen Verfahren behandelt wird.

## 5.3 Übersicht Termine

Schritt	2006										2007						
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	
1 Grundlagen									—								
2 Planung und Entwürfe (Kommissionsarbeit / Grundeigentümer)									—	—	—	—	—	—	—	—	
3 Baulandumlegung Entwürfe Neuzuteilung												—	—	—	—	—	
4 Mitwirkung / Vorprüfung														—	—	—	
7 Einwohnerrat																—	
8 Genehmigung																—	

Abb. 3: Darstellung des Planungsablaufes

— TZP Schweizerhalle      — TZP Zurlinden      — TZP Längi

Für die Planung und das Erstellen der Entwürfe mit der Kommission und den Grundeigentümern werden pro Teilzonenplan rund fünf Monate eingesetzt. Die Teilzonenpläne werden gestaffelt erarbeitet. In erster Priorität wird der Teilzonenplan Schweizerhalle, in zweiter Priorität der Teilzonenplan Längi bearbeitet. Sofern die Planung auf anfangs Dezember ausgelöst werden kann, sieht der Terminplan vor:

- Entwurf Teilzonenplanung Schweizerhalle bis Ende Feb. 2007
- Vorprüfung und Mitwirkung bis Ende Juni 2007
- Behandlung im Einwohnerrat Herbst 2007
- Genehmigung RR Winter 2007/2008

Die Nutzungsplanungen der beiden anderen Teilgebiete werden aufgrund der Komplexität der Aufgabe resp. der Eigentumsverhältnisse erst im Jahre 2008 abgeschlossen werden können.

Aus der Terminplanung ist ersichtlich, dass alle drei Teilzonenpläne nach dem Auslaufen der Planungszone rechtskräftig werden.

#### 5.4 Umfang der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung umfasst folgende Teilbereiche:

- Zonenplan
- Ergänzung Zonenreglement Siedlung
- Strassennetzplan
- Lärmschutznachweis (bei Zonen mit Wohnanteilen)

Gleichzeitig mit der Nutzungsplanung, aber aufgrund separater Arbeitsprogramme, werden bearbeitet:

- Strassenprojekt für verlegte Rheinstrasse
- Projekt für die Umlagerung der Naturschutzareale
- Nutzungsvorstellungen für die Waldgebiete entlang der Rheinufer
- Bahnhofprojekt Pratteln Salina Raurica
- Landumlegungsverfahren zu den Nutzungsplänen

#### 5.5 Fachübergreifende Planung / Projektorganisation

Die Erarbeitung der drei kommunalen Teilzonenpläne ist aufgrund der Verflechtungen eine komplexe und dadurch anspruchsvolle Aufgabe. Sie umfasst verschiedene politische Ebenen wie auch verschiedenste Fachgebiete. Verantwortlich für die Planung ist der Gemeinderat. Ihm stehen folgende Gremien und Fachexperten zur Verfügung:

- Planungskommission bestehend aus
  - Vertreter Gemeinderat und Verwaltung Pratteln
  - Vertreter kantonale Amtsstellen
  - Vertreter Grundeigentümerschaft
- Raumplaner
  - Projektleitung Gesamtprojekt, Erarbeitung der Teilzonenpläne
- Fachberater Ökologie

- Fachberater Verkehr

## 5.6 Kosten

Für die planerische Bearbeitung der kommunalen Teilzonenpläne (Schritte 1 bis 4 gemäss Kap. 5.4) ist seitens der beauftragten Planungsbüros mit folgenden Kosten zu rechnen:

Planungskosten:

<b>Raumplaner</b>	<b>CHF 95'000.--</b>
- Entwurf Teilzonenplan Schweizerhalle	CHF 14'000.--
- Entwurf Teilzonenplan Zurlinden	CHF 14'000.--
- Entwurf Teilzonenplan Längi	CHF 20'000.--
- Vernehmlassung / Öffentliche Mitwirkung (3 TZP)	CHF 26'000.--
- Überarbeitung, Beratung im Einwohnerrat (3 TZP)	CHF 15'000.--
- Überarbeitung, Plangenehmigung (3 TZP)	CHF 6'000.--
<b>Fachberater Ökologie</b>	<b>CHF 20'000.--</b>
- Entwurf / Mitarbeit Teilzonenpläne	CHF 20'000.--
<b>Fachberater Verkehr</b>	<b>CHF 22'000.--</b>
- Entwurf / Mitarbeit Teilzonenpläne (ohne Gebiet Dürrenhübel)	CHF 22'000.--
<b>Total Raumplaner und Fachberater</b>	<b><u>CHF 137'000.--</u></b>
<b>Öffentlichkeitsarbeit Gemeinde</b> (Druckkosten Informationszeitung, Berichte)	<b>CHF 17'000.--</b>
Unvorhergesehenes	CHF 10'000.--
<b>Total Planungskosten</b>	<b><u>CHF 164'000.--</u></b>

## 6. Finanzierung

Im Budget 2006, Investitionsrechnung, sind CHF 200'000.-- vorgesehen. Der Gemeinderat beantragt deshalb die Freigabe des Budgetbetrages von CHF 164'000.--.

## 7. Beschlussfassung

Der Einwohnerrat bewilligt die Freigabe des Planungskredites von CHF 164'000.--.

## **Für den Gemeinderat**

Der Präsident      Die Verwalterin

Beat Stingelin      Dr. M. Hofstetter Schnellmann