

Antrag**des Gemeinderates****an den Einwohnerrat**

Pratteln, 15. November 2005
HP

Quartierplanvorschriften "Oberemattstrasse 40 - 44", Pratteln Parzellen 363, 364 und 5224

1. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
- Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBV)
- Zonenvorschriften der Gemeinde Pratteln vom 24. November 1987

2. Ausgangslage

Die Eigentümer der Parzellen 363, 364 und 5224 beabsichtigen, diese Parzellen in Anlehnung an die bereits mittels Quartierplanung realisierte Überbauung Oberematt / Vereinshausstrasse zu überbauen. Es ist ein Mehrfamilienhaus mit gesamthaft 14 Eigentums- und Mietwohnungen vorgesehen.

Gemäss Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln befinden sich die Parzellen in der Wohn- und Geschäftszone WG2, innerhalb der Schutzzone des Ortsbildes, angrenzend an die Kernzone.

Der Bauausschuss der Gemeinde Pratteln hat die Quartierplanvorschriften an seiner Sitzung vom 20. September 2005 zu Händen des Gemeinderates verabschiedet.

3. Erwägungen

- 3.1 Die projektierte Überbauung weist mit einer Nutzungsziffer von 89 % und einer Bebauungsziffer von 29 % eine relativ hohe Dichte auf (vgl. Plan Nr. 2). Im Vergleich dazu hat die mittels Quartierplanung realisierte Überbauung Oberematt eine Nutzungsziffer von 97 % und eine Bebauungsziffer von 31 %.

Auch hinsichtlich der Art des Baukörpers lehnt sich die geplante Überbauung an die Überbauung Oberematt an (vgl. Fassadenpläne Nr. 9, 10 und Modell).

Bei der Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche werden private Bereiche und halböffentliche Bereiche, welche allen Bewohnern zugänglich sind, vorgesehen. Auch werden Gemeinschaftsanlagen wie Begegnungsplatz und Spielplatz ausgeschlossen (vgl. Plan Nr. 4).

Für die Bewohner werden in einer unterirdischen Einstellhalle 28 Parkplätze zur Verfügung gestellt. Notwendig gemäss Parkplatznachweis sind 14. Die Ein- / Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt von der Oberemattstrasse her.

Entlang der Oberemattstrasse und der Emanuel Büchel-Strasse sind neun Besucher-Parkplätze vorgesehen. Gemäss Parkplatznachweis müssen deren fünf ausgewiesen werden (vgl. Pläne Nr. 3, 4 und Anhang Nr. 2).

In einem Lärmschutzgutachten ist mit der Baugesuchseingabe nachzuweisen, dass die Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung an den massgebenden Empfangspunkten eingehalten werden.

Betreffend Wärmeversorgung kann an den bestehenden Wärmeverbund "Haldenweg" angeschlossen werden.

Um den Baukörper optimal auf dem Areal zu platzieren, muss die bestehende Baulinie im nordwestlichen Bereich der Perimeters angepasst werden (vgl. Plan Nr. 1).

3.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Planungsmassnahme wurde vom Gemeinderat am 5. April 2005 zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung (Öffentlichkeitsarbeit) verabschiedet.

Gemäss § 7 RBG macht die mit Planungsaufgaben betraute Behörde die Entwürfe zu den Nutzungsvorschriften öffentlich bekannt. Die Nutzungsvorschriften wurden von Montag, 18. bis Freitag, 29. April 2005 zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurden keine Stellungnahmen (Mitwirkungen) eingereicht.

3.3 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumplanung nahm mit Schreiben vom 1. Juni 2005 die Vorprüfung vor.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde das Nutzungsmass um ca. 10 % reduziert, die Ein-/ Ausfahrt der Einstellhalle von der Emanuel Büchel-Strasse an die Oberemattstrasse verlegt sowie die Symmetrie des Baukörpers verbessert.

Die Anliegen des Amtes für Raumplanung konnten vollumfänglich berücksichtigt respektive bereinigt werden.

3.4 Änderungen des Projektverfassers gegenüber den bisherigen Plänen

Ohne Rücksprache weder mit dem Kanton noch der Gemeinde veränderten die Projektverfasser zusätzlich zu den vorgenannten Änderungen die gebäudeinterne Erschliessung (Verschiebung der Lifte) und liessen die bis anhin im Plan Nr. 4 "Erdgeschoss + Umgebung" dargestellten direkten Fusswegverbindungen vom Gebäude zu den im Hinterhof liegenden Gemeinschaftsflächen entfallen.

Auch nach den Erläuterungen und Bestrebungen der Gemeindeverwaltung, diese Fusswegverbindungen wieder in den Plan aufzunehmen, konnten die Projektverfasser nicht dazu bewegt werden, die Fusswegverbindungen zu Gunsten aller Mitbewohner der Überbauung wieder im Quartierplan zu integrieren.

Gemäss den Projektverfassern sollen zu Gunsten der rein privat nutzbaren Freiflächen, von welchen von den total 14 Wohnungen nur gerade die vier Wohnungen im Erdgeschoss profitieren werden, die direkten Fusswegverbindungen weggelassen werden.

Durch diesen Wegfall muss um das ganze Gebäude und um das gesamte Areal herum gegangen werden, um via Oberemattstrasse zum Begegnungsplatz und zum Spielplatz zu gelangen. Dies ist sehr umständlich und unattraktiv. Im Notfall kann auch nicht schnell genug vom Gebäude zu diesen Plätzen gelangt werden.

Ein Wegfall dieser direkten Fusswegverbindungen bedeutet ein Qualitätsverlust hinsichtlich der Benützung der Gemeinschaftsanlagen, welche nur richtig benützt werden können, wenn sie auch attraktiv und zweckmässig erschlossen sind. Gemeinschaftsanlagen sind ein wichtiges Element und wesentliches Merkmal einer Quartierplanung und müssen allen Bewohnern der Überbauung zweckmässig zur Verfügung stehen.

3.5 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates werden die Quartierplanvorschriften während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

4. **Beschlüsse**

- 4.1 Von den Treppenhäusern zu den Gemeinschaftsanlagen sind direkte Fusswegverbindungen über die Hinterhofffläche gemäss Plan Nr. 4 vom 03.12.2004 vorzusehen.
- 4.2 Der Einwohnerrat stimmt den Quartierplanvorschriften "Oberemattstrasse 40 - 44", Pratteln, Parzellen 363, 364 und 5224 vom 10. November 2005 mit vorgenannter Ergänzung zu.
- 4.3 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:

Die Verwalterin:

B. Stingelin

Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Nur für den Einwohnerrat

Zu beschliessende Unterlagen:

- Quartierplanvorschriften "Oberemattstrasse 40 - 44", Pratteln, Parzellen 363, 364 und 5224 vom 10. November 2005
- Plan Nr. 4 "Erdgeschoss + Umgebung" vom 03.12.2004 betr. direkte Fusswegverbindungen von den Treppenhäusern zu den Gemeinschaftsanlagen

Nicht zu beschliessende Unterlagen:

- Kantonale Vorprüfung vom 1. Juni 2005
- Planungsbericht, Anhang Nr. 4