



GEMEINDE PRATTELN

1912

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

Pratteltn, 2. Dezember 1997
HP/Ri

Ergänzungsbestimmungen 4.12 und 4.13, Zonenreglement Siedlung, Mutation Nr. 2

1. Grundlagen

- ERB vom 25. Mai 1992, Geschäft Nr. 1412
- GRB Nr. 581 vom 30. August 1994
- RRB Nr. 1558 vom 13. Juni 1995
- GRB Nr. 676 vom 12. Dezember 1995
- informelle Vorprüfung AOR vom 4. April 1996
- GRB Nr. 556 vom 12. November 1996
- diverse Besprechungen mit den Einsprechern

2. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 25. Mai 1992 unter anderem beschlossen, in der Zonenreglementsmutation Nr. 2 mit den Ergänzungsbestimmungen Nr. 4.12 und 4.13 in den Gewerbe- und Industriezonen die Nutzung zu beschränken und die Umgebung zu gestalten. Dagegen sind 22 Einsprachen eingegangen.

Mit RRB 1558 vom 13. Juni 1995 wurden die vom Einwohnerrat am 25. Mai 1992 beschlossenen Ergänzungsbestimmungen zum Zonenreglement Siedlung, Mutation Nr. 2, mit Ausnahme der Ziffern 4.12 und 4.13 genehmigt.

Mit GRB vom 12. Dezember 1995 beschloss der Gemeinderat eine Überarbeitung der beiden Artikel 4.12 und 4.13.

Im Sinne einer informellen Vorprüfung fand am 4. April 1996 eine Besprechung zwischen dem AOR, der Rechtsabteilung der BUD und der Abteilung Bau Pratteln statt. Daraus geht hervor, dass in den Gewerbe- und Industriezonen generelle Einschränkungen zonenkonformer Nutzungen, wie sie in Ziffern 4.12 vorgesehen sind, nicht zulässig sind. Im weiteren empfiehlt das AOR diverse weitere Abänderungen in den Ziffern 4.12 und 4.13.

Mit GRB Nr. 556 vom 12. November 1996 hat der Gemeinderat die ersatzlose Streichung von Ziffer 4.12 und Änderungen in Ziffer 4.13 beschlossen und die Abteilung Bau beauftragt, diese Korrekturen mit den die Einsprecher vertretenden Juristen abschliessend zu bereinigen.

3. Erwägungen

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende im Vergleich zum Einwohnerratsbeschluss vom 25.5.92 bereinigten Ergänzungsbestimmungen 4.12 und 4.13:

	Vorschlag <u>alt</u> (gem. ERB vom 25.5.92)		Vorschlag <u>neu</u> (mit den Einsprechern bereinigte Fassung vom November 1997)
4.12	Ausschluss bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriezonen	4.12	Beschränkung bestimmter Nutzungsarten in den Gewerbe- und Industriezonen <u>wird ersatzlos gestrichen</u>
4.12.1	In den Gewerbe- und Industriezonen sind folgende Einrichtungen untersagt:		
4.12.1.1	Detailverkaufsbetriebe mit intensivem Kundenverkehr wie z.B. Einkaufszentren, Supermärkte, Warenhäuser, Discountbetriebe etc. Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbe- und Industriezonen dienen, fallen nicht unter diese Bestimmung.		
4.12.1.2	Gebäude für Lager und Güterumschlag, welche mehr als 30 % der zugehörigen Parzellenfläche beanspruchen.		
4.12.1.3	Containerdepots		

4.12.1.4	Sportanlagen wie z.B. Tennis-, Squash- und Fitness-Center, Minigolfanlagen, Reithallen etc. sind nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einem Gewerbebau realisiert werden, und sofern der überwiegende Teil der Parzelle bzw. der darauf erstellte Bau anderweitig gewerblich genutzt wird.		
4.12.2	Einrichtungen dieser Art, welche bereits vor Erlass dieser Ergänzungsbestimmung bestehen, können im Rahmen der Besitzstandgarantie angemessen erweitert werden.		
4.12.3	Gebäude für Lager und Güterumschlag mit einem Lagervolumen von mehr als 15'000 m ³ (ober- und unterirdisch, inkl. interner Erschliessung) unterliegen der Quartierplanpflicht. Lagervolumen, welche bereits vor Erlass dieser Ergänzungsbestimmung bestehen, werden hierbei nicht angerechnet.		
4.12.4	Lagervolumen, welche zu Fabrikationsbetrieben gehören und in direkter Verbindung mit diesen stehen, fallen nicht unter die Quartierplanpflicht.		
4.13	Umgebungsgestaltung in den Gewerbe- und Industriezonen	4.13	Umgebungsgestaltung in den Gewerbe- und Industriezonen im Zusammenhang mit Neubauten oder wesentlichen baulichen Aenderungen
4.13.1	Mindestens 5 % der Parzellenfläche ist als gärtnerisch gestaltete und möglichst zusammenhängende Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Begrünte Dachflächen werden nicht mitgezählt.	4.13.1	Mindestens 5 % der Parzellenfläche ist im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten und zu unterhalten sowie möglichst zusammenhängend anzulegen. Begrünte Dachflächen werden bis zu 2,5 % der Parzellenfläche mitgezählt. Bei Teilüberbauungen oder wesentlichen baulichen Aenderungen gilt als massgebende Parzellenfläche die 3-fache Gebäudefläche, solange das Mindestmass von 5 % der Gesamtparzellenfläche nicht erreicht ist.
4.13.2	Pro 500 m ² Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender Baum zu pflanzen. Die im Zonenplan dargestellte Schutzbepflanzung kann hierbei nicht angerechnet werden.	4.13.2	Pro 1'000 m ² massgebende Parzellenfläche ist mindestens ein kronenbildender, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Hochstämmige Bäume in den nach Zonenplan erforderlichen Schutzbepflanzungen werden angerechnet.

4.13.3	Die Gestaltung der Grünflächen ist in einem bewilligungspflichtigen Umgebungsplan darzustellen.	4.13.3	Die Gestaltung der Grünflächen ist als Bestandteil des Baugesuchverfahrens in einem Umgebungsplan darzustellen.
		4.13.4	Für die Berechnung der gemäss 4.13.1 und 4.13.2 massgebenden Parzellenflächen gelten bei gemeindeübergreifenden Arealen die gesamten zusammenhängenden Grundstücksflächen. Innerhalb dieser Areale sind die Lage der ökologischen Ausgleichsfläche und jene der Baumbepflanzung frei.

Diese im Vergleich mit den im Jahr 1992 vom ER beschlossenen markanten Aenderungen der Ergänzungsbestimmungen 4.12 und 4.13 werden stichwortartig wie folgt begründet:

- Wirtschaftsrezession, Nichtakzeptanz der Ergänzungsbestimmungen durch Industrie und Gewerbe.
- Deregulieren anstelle von zusätzlichen Regelungen.
- Einschränkung zur Rechtmässigkeit der Ergänzungsbestimmung 4.12.
- Die Befürchtungen der Prognos-Studie anfangs der 90er Jahre, dass sich insbesondere Betriebe für Lager- und Güterumschlag sowie Detailverkaufsbetriebe in Pratteln ansiedeln werden, ist nicht eingetreten.
- Unklarheiten in der Interpretation der Ergänzungsbestimmungen 4.13.

4. Anträge

4.1 Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat die Genehmigung der neuen Ergänzungsbestimmungen 4.12 und 4.13, Zonenreglement Siedlung, Mutation Nr. 2 wie folgt:

- a) Verzicht auf Ergänzungsbestimmung 4.12 gemäss ERB vom 25. Mai 1992.
- b) Neufassung von Ergänzungsbestimmung 4.13 gemäss ERB vom 25. Mai 1992, im Sinne der Erwägungen, Kapitel 3, dieser Vorlage.

4.2 Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, ihn mit der Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäss §§ 3 - 6 des kantonalen Baugesetzes zu beauftragen.

5. Beschluss

Der Einwohnerrat beschliesst im Sinne der Anträge gemäss Punkt 4.

Beilage:

Aktennotiz vom 4.4.96 zur informellen kantonalen Vorprüfung vom 27.3.96

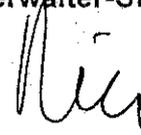
FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:

Der Verwalter-Stv.:



W. Schneider



H.J. Dill