

Gemeinde Pratteln



Teilzonenplan Pratteln Mitte Mutation Nr. 1 - Hardmatt

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
Stand 21. August 2012

INHALTSVERZEICHNIS

1	Organisation und Ablauf der Planung	2	9.2	Beschlussfassung im Einwohnerrat	13
1.1	Projektorganisation	2	9.3	Fakultatives Referendum	13
1.2	Planungsablauf	2	9.4	Planaufgabe	13
			9.5	Behandlung der Einsprachen	13
2	Ausgangslage und Vorgehen	3	9.6	Vernehmlassung	13
2.1	Ausgangslage	3			
2.2	Grösse und Eigentumsverhältnisse	4	10	Weiteres Verfahren (ausstehend)	14
2.3	Vorgehen	4			
3	Übergeordnete Rahmenbedingungen	6			
				Abbildungsverzeichnis	
4	Ziele der Planung	7		Abb. 1: Quartierplan Hardmatt	3
				Abb. 2: TZP Pratteln Mitte, Zustand heute (vor Mutation)	5
5	Fotodokumentation	8		Abb. 3: TZP Pratteln Mitte, Zustand neu (nach Mutation)	5
				Abb. 4: Blick auf Coop-Tankstelle/Planzer	8
6	Inhalte der Planung	9		Abb. 5: Angrenzende Wohnüberbauung	8
6.1	Aufhebung Quartierplan Hardmatt	9		Abb. 6: Kreisel mit Coop-Tankstelle	8
6.2	Festlegung Is(30)-Zone	9		Abb. 7: Aquabasilea/Persilwegli/Werkhof	8
7	öffentliche Mitwirkung	11			
				Anhangverzeichnis	
8	Kantonale Vorprüfung	12		Anhang 1: Mitwirkungsbericht	
				Anhang 2: Vorprüfungsbericht	
9	Kommunale Beschluss- und Auflageverfahren (ausstehend)	13			
9.1	Beschlussfassung im Gemeinderat	13			

1 ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG

1.1 Projektorganisation

Die Mutation wurde von der Gemeinde Pratteln in Zusammenarbeit mit Raumplanung Holzemer GmbH, Oberwil ausgearbeitet.

1.2 Planungsablauf

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt. Bereits erfolgt sind:

Dezember 2011 / Februar 2012	Entwurf Mutationsplan
GRB Nr. 106 vom 13. April 2012	Beschlussfassung im Gemeinderat zur Mitwirkung und Vorprüfung
30. April – 21. Mai 2012	Öffentliche Mitwirkung
ab 16. April 2012	Kantonale Vorprüfung

Ausstehende Planungsschritte:

5. - 24. September 2012	Publikation des Mitwirkungsberichts 2012
28. August 2012	Beschluss Gemeinderat z.H. des Einwohnerrats
24. September 2012	Einwohnerrat

2 AUSGANGSANGSLAGE UND VORGEHEN

2.1 Ausgangslage

Die Quartierplanung Hardmatt (Abb. 1) wurde seinerzeit auf ein Gartencenterprojekt der deutschen Gartencenterkette Dehner sowie ein Geschäftshaus und eine Tankstelle im Bereich des Kreisels zugeschnitten. Kurz vor der Genehmigung durch den Regierungsrat im April 2010 beschloss Dehner, auf einen Markteintritt in die Schweiz zu verzichten und zog sich vom Projekt zurück.

Während die Tankstelle in der Zwischenzeit realisiert werden konnte, gestaltete sich die monatelange intensive Suche, im Rahmen des nun rechtsgültigen Quartierplans ein anderes Gartencenter anzusiedeln, als aussichtslos. Eine andere Nutzungsart ist unter den geltenden Bestimmungen jedoch nicht möglich, da die Quartierplanvorschriften auf das Gartencenterprojekt von Dehner zugeschnitten sind und kaum Handlungsspielraum aufweisen.

Ein Widerruf des Quartierplans durch den Regierungsrat gemäss Art. 47 Abs. 3 RBG aufgrund Nichtrealisierung der Überbauung kann nach Ablauf von fünf Jahren in Betracht gezogen werden. Gefragt ist deshalb ein Vorgehen, welches erlaubt, das brachliegende Areal baldmöglichst einer Nutzung zuzuführen. Diese soll sich nach der ursprünglichen, in der Planung Pratteln Mitte vorge-

sehen Grundnutzung Is(30) richten. Damit wird auch die Möglichkeit geschaffen, ortsansässige Gewerbebetriebe anzusiedeln, welche starkes Interesse an diesem Areal bekunden.



Abb. 1: Quartierplan Hardmatt
(Quelle: Raumplanung Holzemer GmbH)

2.2 Grösse und Eigentumsverhältnisse

Der Perimeter des zu mutierenden Quartierplanareals umfasst insgesamt 18'000 m² und teilt sich wie folgt auf:

Parzelle	Eigentümer/-in	Fläche
7256	Center-Hard AG, Aarau	264 m ²
7257	Center-Hard AG, Aarau	2'714 m ²
7258	Center-Hard AG, Aarau	15'022 m ²

2.3 Vorgehen

Zum Zeitpunkt des Planungsbeginns war die Genehmigung der Planung Pratteln Mitte, welche auch das Areal Hardmatt umfasst, noch ausstehend. Auf Empfehlung der Rechtsabteilung der Bau- und Umweltschutzdirektion (BUD) war es deshalb ursprünglich vorgesehen, den gültigen Zonenplan Siedlung der Gemeinde Pratteln wie folgt zu mutieren:

- Aufhebung des bestehenden Quartierplans
- Festlegung der gemäss Planung Pratteln Mitte ursprünglich vorgesehenen Industriezone Is(30)

Im Verlaufe der Planungsarbeiten zur Mutation Hardmatt wurde jedoch die Planung Pratteln Mitte durch den Regierungsrat genehmigt. Dieser Umstand erlaubt es nun, anstelle des

Zonenplans Siedlung direkt den Teilzonenplan Pratteln Mitte anzupassen.

Der bisherige sowie der neue Zustand des Teilzonenplans gehen aus den nachfolgenden Abbildungen hervor:



Abb. 2: TZO Pratteln Mitte, Zustand heute (vor Mutation)



Abb. 3: TZO Pratteln Mitte, Zustand neu (nach Mutation)

3 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Abstimmung auf die übergeordneten Rahmenbedingungen für die Is(30)-Zone erfolgte im Rahmen der Planungsarbeiten zu den Zonenvorschriften Planung Pratteln Mitte. Es gilt das Zonenreglement Pratteln Mitte.

4 ZIELE DER PLANUNG

Mit der Aufhebung der Quartierplanung Hardmatt und der gleichzeitigen Festlegung der Industriezone Is(30) soll die bislang stark eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit des Areals im Sinne der ursprünglichen Absicht des Einwohnerrats Pratteln geöffnet werden. Damit wird es möglich, das Areal in absehbarer Zeit einer Nutzung zuzuführen.

5 FOTODOKUMENTATION



Abb. 4: Blick auf Coop-Tankstelle/Planzer
Ansicht Süd, Quelle Raumplanung Holzemer, 04.03.12



Abb. 6: Kreisel mit Coop-Tankstelle
Ansicht Nordost, Quelle Raumplanung Holzemer, 04.03.12



Abb. 5: Angrenzende Wohnüberbauung
Ansicht West, Quelle Raumplanung Holzemer, 04.03.12



Abb. 7: Aquabasilea/Persilwegli/Werkhof
Ansicht Südost, Quelle Raumplanung Holzemer, 04.03.12

6 INHALTE DER PLANUNG

6.1 Aufhebung Quartierplan Hardmatt

Der Quartierplan Hardmatt mit dem dazugehörigen Reglement wird aufgehoben. Die im Rahmen der Quartierplanung realisierte Tankstelle im nordwestlichen Bereich des Perimeters ist auch in der Is(30)-Zone zonenkonform.

Die im QP festgelegte kommunale Baulinie entlang des Persilweglis fällt mit der Aufhebung des Quartierplans weg. Da diese auf das ursprüngliche Gartencenterprojekt zugeschnitten war, besteht keine Notwendigkeit mehr, diese mit Festlegung der Is(30)-Zone neu zu beschliessen. Es gelten stattdessen die gesetzlichen Abstandsvorschriften.

6.2 Festlegung Is(30)-Zone

Die Zuteilung des bisherigen QP-Areals in die Is(30)-Zone beruht auf dem Einwohnerratsbeschluss vom 29.10.2007. Die dazugehörigen Zonenvorschriften Pratteln Mitte wurden vom Einwohnerrat Pratteln am 22. November 2010 beschlossen und durch den Regierungsrat genehmigt.

Mit der vorliegenden Mutation treten für das Areal Hardmatt die Bestimmungen der Industriezone Is(30) in Kraft. Nachfolgend werden die zulässigen Nutzungen aufgeführt. Für die vollständigen Nutzungsbestimmungen wird auf das Zonenreglement Pratteln Mitte verwiesen.

Gemäss der Richtlinie des Gemeinderates zu den Nutzungsbestimmungen in den Gewerbe- und Industriezonen sind in Gewerbe- und Industriezonen grundsätzlich folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbliche Betriebe / Produktionsbetriebe / Bürobetriebe
- Schulung und Ausbildung
- Kulturelle und öffentliche Bauten und Anlagen
- Verkauf- und Freizeitbetriebe für den kommunalen Bedarf
- Technologieunternehmen
- Restaurant
- Dienstleistungsbetriebe allgemein

Sofern es die Verkehrskapazität zulässt, sind in der Is(30)-Zone neben den oben erwähnten Nutzungen auch verkehrsentensive Freizeitnutzungen zulässig. Dazu zählen gemäss der erwähnten Richtlinie insbesondere folgende Angebote:

- Multiplexkinos (Grosskino mit mehreren Sälen)

- Erlebnis- und Fitnessbereich (wie Alpamare in Pfäffikon, aquabasilea)
- Vergnügungsparks (wie Conny-Land Kreuzlingen oder Europapark Rust)
- Kombinierte Konsum- und Freizeitanlagen, Multifunktionale Zentren: Ansammlung von Konsumangeboten (Einkaufszentren und Fachmärkte) kombiniert mit mehreren Freizeitangeboten (Kino, Restaurant, Fitness, Disco, Hallenbad).
- Grosse Stadien, mit Mantelnutzung für Konsum, Sport und Fitness

7 ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Mit der amtlichen Publikation am 27.04.2012 im Prattler Anzeiger Nr. 17 sowie im Kantonsblatt Nr. 17 vom 26.04.2012 wurde die Möglichkeit zur Mitwirkung und Einsicht in die Unterlagen bekannt gegeben. Die interessierte Öffentlichkeit konnte vom 30.04. bis zum 21.05.2012 schriftliche Eingaben an den Gemeinderat richten.

Das Mitwirkungsverfahren wurde gleichzeitig mit der kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die nachfolgenden Unterlagen wurden vom 30.04. bis zum 21.05.2012 auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln öffentlich aufgelegt und waren in diesem Zeitraum unter www.pratteln.ch abrufbar:

- Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 16 - Hardmatt vom 22.02.2012
- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 39 RBG vom 16.04.2012

Innerhalb der Frist wurde eine Eingabe eingereicht. Die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Entscheide des Gemeinderates sind im Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 06. August 2012 zusammengefasst (siehe Anhang 1). Der Mitwirkungsbericht lag vom xx bis Montag, xx öffentlich auf und wurde den Eingebnern direkt zugestellt.

8 KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Mutation Nr. 16 - Hardmatt wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 16.04.2012 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 25. Mai 2012 zur Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang 2 dieses Berichts zusammengefasst.

9 KOMMUNALE BESCHLUSS- UND AUFLAGEVERFAHREN (AUSSTEHEND)

9.1 Beschlussfassung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 16 - Hardmatt, am xx beschlossen.

blatt Nr. xx vom xx und auf der Homepage unter www.pratteln.ch publiziert. Die betroffenen, ausserhalb Pratteln wohnenden Grundeigentümer wurden am xx per eingeschriebenen Brief auf die öffentliche Planauflage aufmerksam gemacht.

9.2 Beschlussfassung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am xx mit xx gegen xx Stimmen bei xx Enthaltungen (vgl. Protokoll Nr. xx, Geschäft Nr. xx) beschlossen, den Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 16 - Hardmatt zu genehmigen und den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zu beauftragen.

9.5 Behandlung der Einsprachen

9.6 Vernehmlassung

9.3 Fakultatives Referendum

Das fakultative Referendum ist (un)benutzt verstrichen.

9.4 Planauflage

Die öffentliche Planauflage erfolgt während 30 Tagen von xx bis xx und wird im Prattler Amtsanzeiger vom xx, Kantonalen Amts-

10 WEITERES VERFAHREN (AUSSTEHEND)

Die Mutation bedarf der Genehmigung durch den Regierungsrat.

Pratteln,

Für den Gemeinderat

Der Präsident

Der Verwalter

B. Stingelin

B. Stöckl

