

Gemeinde Pratteln



## **Teilzonenplan Pratteln Mitte, Mutation Nr. 1 - Hardmatt**

**Vorprüfungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV)**

Stand: 06. August 2012

## **Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes**

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

### **Einreichung der Unterlagen**

Die Unterlagen zur Mutation Nr. 16 - Mutation "Hardmatt" des Zonenplans Siedlung<sup>1</sup> wurden am 18. April 2012 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

#### **Abkürzungen**

ZRS = Zonenreglement Siedlung

PB = Planungsbericht

VG = Verkehrsgutachten

MP = Mutationsplan

---

<sup>1</sup> Aufgrund der zwischenzeitlichen Genehmigung der Planung Pratteln Mitte bezieht sich die Mutation neu direkt auf den entsprechenden Teilzonenplan. Die Bezeichnung wurde deshalb nach dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren auf „Teilzonenplan Planung Pratteln Mitte, Mutation Nr. 1 – Hardmatt“ angepasst

## Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

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

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	1.	✓	Störfallvorsorge		<p>Das Areal soll der Industriezone Is(30) gemäss Planung "Pratteln Mitte" zugeteilt werden. Die Richtlinien des Gemeinderates sehen in den Industriezonen u.a. folgende Nutzungsmöglichkeiten vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewerbliche Betriebe, Produktionsbetriebe,</li> <li>- Multiplexkinos,</li> <li>- Vergnügungsparks,</li> <li>- Einkaufszentren, Fachmärkte.</li> </ul> <p>Das zu mutierende Areal liegt in der Nähe folgender risikorelevanter Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planzer Transport AG (ca. 170 m),</li> <li>- Galvaswiss AG (ca. 60 m),</li> <li>- risikorelevante Bahnlinie (ca. 115 m)</li> </ul> <p>sowie dem Aquabasilea, einer verkehrsintensiven Freizeitnutzung, welche sich auch nur knapp 200 m vom Areal entfernt befindet.</p> <p>Das Areal ist - in Abhängigkeit der oben genannten Nutzungen - aus Sicht der Störfallvorsorge unter folgenden zwei Gesichtspunkten als kritisch zu bewerten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei einer Nutzung des Areals durch einen Störfallbetrieb (Lagerung oder Produktion von gefährlichen Stoffen) können Personen in der nahen Umgebung, speziell im Aquabasilea, gefährdet sein.</li> <li>2. Bei einer Nutzung des Areals mit einer hohen Anzahl von anwesenden Personen (Multiplexkino, Vergnügungspark oder Einkaufszentren) erhöht sich das Risiko durch die benachbarten Störfallbetriebe Galvaswiss AG und Planzer Transport AG.</li> </ol> <p><i>Zwingende Vorgabe:</i> Durch die geplante Mutation werden Projekte sowohl mit erhöhter Personendichte wie auch mit erhöhtem Risiko möglich. Der Umnutzung zur Zone Is(30) kann ohne Vorbehalt zugestimmt werden, wenn solche unter den Punkten 1 und 2 genannten Nutzungen</p>	Die Risikosituation wird im Rahmen des Mutationsverfahrens geprüft.

## Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

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

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					ausgeschlossen werden (vgl. auch Ziff. 3.1). Wenn dies nicht möglich ist, muss im Rahmen des Mutationsverfahrens - gemäss der Methode in der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA) - die neu entstehende Risikosituation geprüft und im Planungsbericht dargelegt werden. Je nach Situation sind die weiteren Abklärungen nach dem Ablaufschema zu vollziehen.	
2.	2.	✓	Mutationsplan		<p><i>Zwingende Vorgabe:</i> Im zur Genehmigung einzureichenden Mutationsplan sind nur die rechtsverbindlichen Inhalte darzustellen. Insofern ist für den Regierungsrat im vorliegenden Mutationsplan nur der Planausschnitt oben rechts massgebend. Die anderen drei Planausschnitte stellen orientierende Sachverhalte dar, welche zur Erläuterung zwar sinnvoll sind, grundsätzlich jedoch in den Planungsbericht gehören. Auf die Ausschnitte mit orientierendem Planinhalt ist im (Beschluss- und) Genehmigungsplan deshalb zu verzichten.</p> <p>Der Planungsverlauf (Zustand vor und nach Genehmigung der Planung "Pratteln Mitte") ist im Planungs- und Begleitbericht aufzuzeigen.</p>	Wird entsprechend angepasst
3.	2.	(✓)	Mutationsplan		<p><i>Redaktionelle Korrektur:</i> Um mögliche Verwirrung durch undefinierte Flächen zu vermeiden, empfehlen wir, die Gebäude in den Plänen nur schwarz zu umranden statt auszufüllen. Im Weiteren möchten wir Sie darauf hinweisen, dass die Industriezonen in der Planung "Pratteln Mitte" mit "I" statt "J" abgekürzt werden (Fehler in der Legende zum orientierenden Inhalt).</p>	<p>Die Füllung der Gebäude wird nicht angepasst, da sonst kaum ein Unterschied zwischen Boden und Bebauung sichtbar ist und dadurch die Siedlungsstruktur unkenntlich wird.</p> <p>Eine Anpassung der Legende bzgl. Bezeichnung der Industriezone ist hinfällig, da der orientierende Inhalt neu nicht mehr dargestellt wird.</p>

## Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

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

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
4.	3.1	✓	Planungs- und Begleitbericht (PB): Ziele der Planung		<i>Zwingende Vorgabe:</i> Laut Kapitel 2.1 des Planungsberichtes haben ortsansässige Gewerbebetriebe reges Interesse für das Areal "Hardmatt" bekundet. Auf die potenzielle Nutzung des Gebietes wird jedoch nicht konkret eingegangen (Entwicklungsabsichten der Gemeinde, der Grundeigentümerin bzw. von allfälligen Investoren?). Die gewünschte Entwicklung ist im Planungsbericht genauer zu erläutern (vgl. auch Ziff. 1 und 3.2).	Das Areal wird im Rahmen der Vorgaben der Planung Pratteln Mitte genutzt.
5.	3.2	✓	PB: Nutzungsbestimmungen nach Genehmigung der Planung "Pratteln Mitte"		Kapitel 6.3 des Planungsberichts zeigt auf, welche Nutzungen im fraglichen Gebiet möglich sind. In diesem Zusammenhang wird im Bericht festgehalten, dass, sofern es die Verkehrskapazität zulassen würde, an diesem Standort auch verkehrssensitive Freizeitnutzungen möglich seien. <i>Zwingende Vorgabe:</i> Es ist im Planungsbericht aufzuzeigen, wie viel Verkehr das zu nutzierende Areal maximal noch generieren darf. Dies kann in Kombination mit möglichen Folgenutzungen des Areals im Planungs- und Begleitbericht erläutert werden. Lediglich ein Verweis auf die Planungsdokumente der Planung "Pratteln Mitte" reicht nicht aus, weil diese Dokumente darüber keine detaillierte Auskunft geben.	Im Verkehrsgutachten Pratteln Mitte vom 01.11.2011 fliessen für das Areal Hardmatt folgende Werte in die Berechnung ein: <ul style="list-style-type: none"> <li>Anzahl Parkplätze: 220</li> <li>Spitzenstundenverkehr: Total 225 PwE/h</li> <li>Werktagerverkehr: Total 1120 Mfz/T</li> </ul> Sollten künftige Nutzungen ein Verkehrsaufkommen generieren, welches deutlich von diesen Werten abweicht, ist entsprechend ein Verkehrsgutachten auszuarbeiten.
6.	3.2	K	PB: Nutzungsbestimmungen nach Genehmigung der Planung "Pratteln Mitte"		<i>Hinweis:</i> Die in Kapitel 6.3, insbesondere in Abschnitt 3 (Seite 9), aufgeführten Nutzungen bedürfen voraussichtlich wiederum eine Quartierplanung. Falls solche Nutzungen angestrebt werden, betrachten wir die vorliegende Mutation (Aufhebung Quartierplan und erneute Einführung der Regelbauweise) als nicht zielführend.	Zurzeit sind ortsansässige Gewerbebetriebe daran interessiert, das Areal gemäss Planung Pratteln Mitte zu nutzen. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt quartierplanpflichtige Nutzungen (z.B. Verkaufseinheiten) hinzukommen, ist entsprechend eine Quartierplanung auszuarbeiten. Dies kann zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht abgeschätzt werden. Für das Areal ist nach Aufhebung des bestehenden Quartierplans wie

## Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

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

Nr.	Nr. VP			§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
						üblich eine Grundnutzung festzulegen.
7.	4.	K	Altlasten und Bodenschutz		<p><i>Hinweis:</i> Das Areal "Hardmatt" liegt auf einem belasteten Standort, welcher bereits altlastenrechtlich untersucht und als "belastet ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf" eingestuft wurde. Entsprechend ist im Zuge eines Bauvorhabens beim Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten, rechtzeitig ein sogenanntes "Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL" einzureichen. Ausserdem ist mit erhöhten Gehalten an Schadstoffen in den Oberböden (in der Regel die obersten 20 cm) zu rechnen. Dies kann zu besonderen Auflagen im Umgang und der Wiederverwertung von belasteten Böden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens führen.</p> <p>Zur weiteren Information über die notwendigen Abläufe verweisen wir auf die Merkblätter "Bauen auf belasteten Standorten" sowie das Pflichtenheft für das Vorgehens- und Entsorgungskonzept AUE BL (<a href="http://www.aue.bl.ch">www.aue.bl.ch</a> &gt; Altlasten &gt; Publikationen). Wir empfehlen, schon im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz und Energie, Fachstelle Altlasten, Kontakt aufzunehmen.</p>	wird zur Kenntnis genommen
8.	5.	K	Vorprüfungsvorbehalt		<p>Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.</p>	wird zur Kenntnis genommen