

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2920

Pratteln, 11. Februar 2015/mc/dh

Quartierplanung Bahnhofstrasse

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 4042 ist gemäss dem Teilzonenplan Zentrum Teil der Quartierplanung Grabenmatt aus dem Jahre 1974. Die geplante Überbauung wurde aber nur teilweise realisiert und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Mit der vorliegenden neuen Quartierplanung soll innerhalb der Parzelle Nr. 4042 die Rechtswirkung des QP Grabenmatt aufgehoben werden. Die Eigentümerschaft (werner sutter architekt ag) beabsichtigt auf dem heute als Parkplatz genutzten Areal einen Geschäfts- und Wohnhauskomplex zu realisieren. Gemäss Bebauungskonzept soll ein insgesamt 11-geschossiges Gebäude mit einem 3-geschossigen Sockelbau erstellt werden.

Die kantonale Arealbaukommission hat an mehreren Sitzungen das Projekt begutachtet und im positiven Sinne beurteilt.

Aufgrund von privatrechtlichen Einwendungen (Näherbaurechte, unselbständige Baurechte für Parkierung) musste die Planung angepasst werden, was einige Zeit beanspruchte.

2. Erwägungen

a) Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- Quartierplan (Situation und Schnitte), Stand: August 2014
- Quartierplan-Reglement, Stand: August 2014
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand: 17. Dezember 2014
- Verkehrsgutachten vom 10. Juni 2014
- Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage vom 12. März 2013

b) Grunddaten Projekt

Lage / Grundstück

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle Nr. 4042 und weist eine Fläche von 2'616 m² auf. Das Quartierplanareal befindet sich ca. 200 m südlich des Bahnhofes SBB. Es wird von der Baslerstrasse im Norden und von der Bahnhofstrasse im Osten begrenzt.

Projektumfang / Nutzungen

Das Bebauungskonzept sieht ein 11-geschossiges Gebäude (Hauptbaute B) mit einem dreigeschossigen Sockelbau (Hauptbaute A) vor. Dabei wird das Erdgeschoss gegen Osten gegenüber dem 1. und 2. Obergeschoss zurückversetzt, so dass entlang der Bahnhofstrasse eine Fussgängerarkade entsteht.

Auf einer Bruttogeschossfläche von maximal 7'000 m² sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Hauptbaute A (3-geschossiger Sockel, 4'200 m² BGF)
EG: Büro, Dienstleistung, Verkauf
1. und 2. OG: Büro, Dienstleistung, Verkauf, Gastronomie, Wohnen
- Hauptbaute B (3.-10. Obergeschoss, 2'800 m² BGF)
Wohnen, nichtstörende Geschäftsnutzungen im Sinne von § 21 Abs. 1 RBG

Es sind maximal 1'500 m² BGF für Verkauf und Gastronomie vorgesehen.

Die Ausnützungsziffer von 2.68 weist auf eine dichte Überbauung hin, welche an diesem sehr zentralen Standort jedoch gerechtfertigt und erwünscht ist.

Der Quartierplan mit dem anschliessenden Bauprojekt wird unabhängig vom möglichen Einbau der Gemeindeverwaltung umgesetzt.

Parkieranlagen

Für die Parkieranlagen sind zwei Untergeschosse vorgesehen. Es dürfen maximal 85 Parkplätze für diese Quartierplanung realisiert werden. Aufgrund des unselbständigen Baurechts wäre ein 3. UG mit 39 Abstellplätzen zu realisieren, falls der Eigentümer der Parzelle Nr. 4044 einer Löschung der Dienstbarkeit nicht zustimmt (zusätzliche Parkplätze für Coop-Liegenschaft). Die Verhandlungen für die Löschung sind zurzeit im Gange.

Verkehr

Gemäss dem Verkehrsgutachten von Glaser Saxer Keller vom 10. Juni 2014 stellt die Ein-/ Ausfahrt über die bestehende Einstellhallenrampe kein Leistungsproblem für die Baslerstrasse dar. Es ist kaum mit Wartezeiten zu rechnen. Für den Knoten Bahnhofstrasse / Baslerstrasse wird von einer Verkehrszunahme ausgegangen, welche sich auf die Qualität dieses Knotenpunktes leicht negativ auswirken wird. Dies liegt jedoch in einem akzeptablen Toleranzbereich.

Lärm

Die Immissionsgrenzwerte (IGW) sind nur bei der an die Strasse angrenzenden Ostfassade des 1. und 2. Obergeschosses überschritten. Die IGW sind eingehalten, wenn in den entsprechenden Räumen an der Ostfassade Büro- und Dienstleistungen oder lärmunempfindliche Räume für eine Wohnnutzung vorgesehen werden.

Öffentlicher Verkehr

Das Quartierplanareal ist hervorragend an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.

Energieversorgung

Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen. Die Bauten müssen die energetischen Anforderungen vom MINERGIE-Standard erfüllen. Nach Bauschluss ist eine Zertifizierung vorzunehmen.

Raumplanerische Würdigung

Die Quartierplanung Bahnhofstrasse akzentuiert städtebaulich die wichtige, an zentralster Lage liegende Entwicklungsachse. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die erwähnte zentrale Lage rechtfertigen eine Nutzungsverdichtung, die hohe Qualität aufweist. Die heute vorliegenden Visualisierungen des Baukörpers können die Erwartung einer hohen architektonischen Gestaltung erfüllen. Die städtische Platzgestaltung gegen die Tramstation Bahnhofstrasse lädt zum Verweilen ein und führt zu einer wesentlichen Aufwertung des Freiraumes. Mit qualitativ hochstehenden Mischnutzungen für Arbeiten, Dienstleistung, Verkauf und Wohnen, wird ein wertvoller Beitrag für die Zentrumsbildung an der Bahnhofstrasse geleistet. Das Areal weist als Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungsachsen hohe Standort- und Erschlies-

sungsqualität auf. Gegenüber der bisherigen Quartierplanung Grabenmatt (maximale Bauhöhe 30 m) wird die maximal mögliche Gebäudehöhe um 5 m (neu 35 m) erhöht. Der aufgehende Baukörper über dem Sockelbau wird jedoch viel kompakter und schmaler ausgeführt und erscheint damit eleganter und weniger massiv.

c) Verfahren

Kantonale Arealbaukommission

Die kantonale Arealbaukommission hat in drei Beurteilungsschritten im Zeitraum vom Januar 2011 bis März 2012 die Quartierplanung begutachtet und Stellung genommen. Deren Erwägungen sind entsprechend in die Planung eingearbeitet worden.

Öffentliche Mitwirkung

Die Quartierplanung Bahnhofstrasse lag vom 14. Januar bis 4. Februar 2013 und aufgrund von diversen Anpassungen im Quartierplan erneut vom 1. bis 22. September 2014 zur Durchführung der Mitwirkung öffentlich auf. Im Rahmen der ersten Mitwirkung sind zwei Eingaben eingegangen. Während der zweiten öffentlichen Mitwirkung wurde eine Eingabe gemacht. Beide Mitwirkungsberichte lagen öffentlich auf und wurden den Eingebenen direkt zugestellt.

Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 19. November 2012 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 24. Januar 2013 zur Planung Stellung. Die Stellungnahme des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind im Anhang des Planungsberichts zusammengefasst.

Weiteres Verfahren

Nach Genehmigung des Gemeinderates wird die Quartierplanung zuhanden des Einwohnerrates verabschiedet. Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung Bahnhofstrasse während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einsprachen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

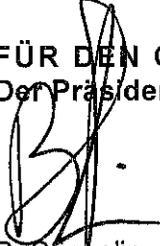
3. Beschluss

Der Einwohnerrat stimmt der Quartierplanung Bahnhofstrasse zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

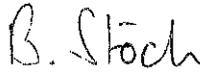
FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident

Der Verwalter



B. Stingelin



B. Stöcklin

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Quartierplan (Verkleinerung DIN A3)
- Quartierplanreglement

Beilagen (nicht zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post):

- Quartierplan (Originalgrösse)

Folgende Beilagen sind auf der Abt. Bau einsehbar:

- Verkehrsgutachten vom 10. Juni 2014
- Beurteilung Aussenlärmbelastung und Lärmbelastung Tiefgarage vom 12. März 2013