



---

## QP GOTTESACKER

PLANUNGS- UND BEGLEITBERICHT  
GEMÄSS ART. 47 RPV UND § 39 RBG

**Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat**

**Stand: 03. August 2021**

## Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage.....	3
1.1. Verortung	3
1.2. Planungsabsichten	3
1.3. Konzeptentwicklung	3
1.4. Konzeptbeschreibung	4
2. Organisation und Ablauf der Planung.....	6
2.1. Projektorganisation und Planungsteam	6
2.2. Planungsablauf	6
3. Bestandteile der Quartierplanung.....	7
4. Erläuterungen zur Quartierplanung .....	8
4.1. Art und Mass der Baulichen Nutzung	8
4.2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	9
4.3. Bauweise	9
4.4. Aussenraum	10
4.5. Erschliessung und Parkierung	10
4.6. Lärmschutz	11
5. Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen .....	12
5.1. Planungsvorgaben Bund und Kanton	12
5.2. Planungsvorgaben Gemeinde	13
5.3. Verkehr	14
5.4. Kulturgüter und Naturwerte	15
5.5. Umweltschutz	16
5.6. Sicherheit	17
5.7. Abstände	17
6. Auswirkungen der Quartierplanung .....	19
6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen	19
6.2. Herstellung der Baureife und weitere Folgekosten zu Lasten der Gemeinde	19
6.3. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf	19
7. Quartierplanverfahren .....	20
7.1. Kantonale Vorprüfung	20
7.2. Öffentliche Mitwirkungsverfahren	20
7.3. Beschlussfassung	20
7.4. Auflageverfahren	20
8. Genehmigungsantrag.....	21

## Beilagen

- Beilage 1    Mobilitätsgutachten, Version02-00-00, 10.05.2021, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG  
Beilage 2    Lärmschutzgutachten, 07.04.2021, Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH  
Beilage 3    Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV, Stand 10.08.2021

## 1. Ausgangslage

### 1.1. Verortung

Das Areal der Quartierplanung "Gottesacker" liegt westlich an der Gottesackerstrasse und damit in Zentrumsnähe innerhalb der Gemeinde Pratteln. Im Westen grenzt das Areal an die Quartierplanung "Häring" und im Norden an die Quartierplanung "Coop" welche beide bereits realisiert sind und zusammen mit der Quartierplanung "Gottesacker" das Areal "Vierfeld" bilden. Südlich liegt das Areal der BLT für eine allfällige Erweiterung der Tramlinie 14. Das Areal umfasst die Parzelle Nr. 7223 mit einer Fläche von 2'941 m<sup>2</sup>.

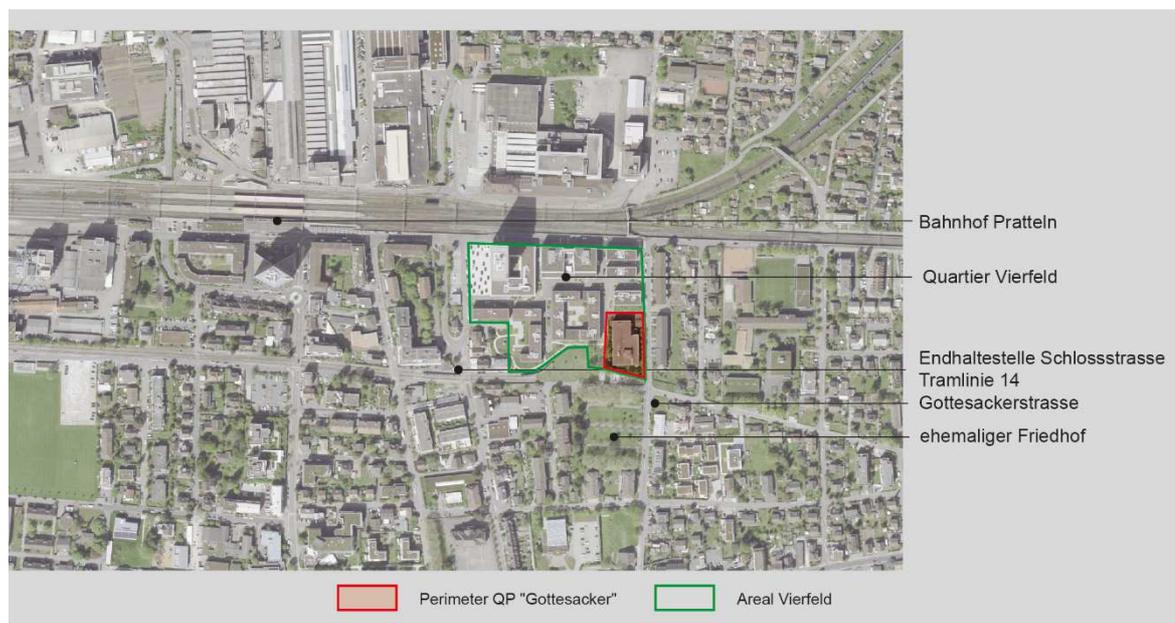


Abbildung 1 Verortung Planungsperimeter

### 1.2. Planungsabsichten

Gemäss den Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Pratteln dient die Zone mit Quartierplan-Pflicht "Zentrum" der Entwicklung des Ortszentrum in Bahnhofsnahe. Im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die in den Zonenvorschriften festgelegten Nutzungsziele zu erreichen.

In Übereinstimmung mit den obengenannten Entwicklungszielen sollen im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung eine Überbauung realisiert werden. Damit verbunden wird das bestehende und ehemalige Coop Labor- und Bürogebäude rückgebaut.

### 1.3. Konzeptentwicklung

Im August 2019 wurde dem Bauausschuss der Gemeinde Pratteln das Bebauungskonzept für die Bebauung des Areals ein erstes Mal vorgestellt. Insgesamt befasste sich der Bauausschuss viermal intensiv mit dem Bebauungskonzept. Das erste Konzept wurde in seinem Volumen reduziert, neu angeordnet, in die Umgebung besser eingepasst, die Nutzungsbestimmung genauer definiert und die Umgebungsgestaltung weiterentwickelt. Das insgesamt optimierte Bebauungskonzept wird vom Bauausschuss unterstützt und gutgeheissen und bildet nun die Basis für den Quartierplan Gottesackerstrasse. Der Gemeinderat verabschiedet seinerseits am 18. August 2020 das optimierte Bebauungskonzept für eine Quartierplanung.

#### 1.4. Konzeptbeschreibung

Die Volumetrie des geplanten Neubaus wird von zwei rechteckig zueinander gedrehten fünf-, respektive siebengeschossigen Gebäudeteilen gebildet, die über eine viergeschossige Fuge miteinander verbunden sind. Die durch den Höhenversatz und der Fuge ablesbaren riegelartigen Volumen nehmen die Formensprache und Proportion der angrenzenden Gebäude des Vierfelds auf und schliessen das Areal mit dem quergestellten siebengeschossigen Riegel, analog des Helvetia-Towers in markanter, wenn auch in der Grösse bescheideneren Weise ab und bildet gleichzeitig den südöstlichen Auftakt ins neuere, verdichtete Zentrum von Pratteln um den Bahnhof.

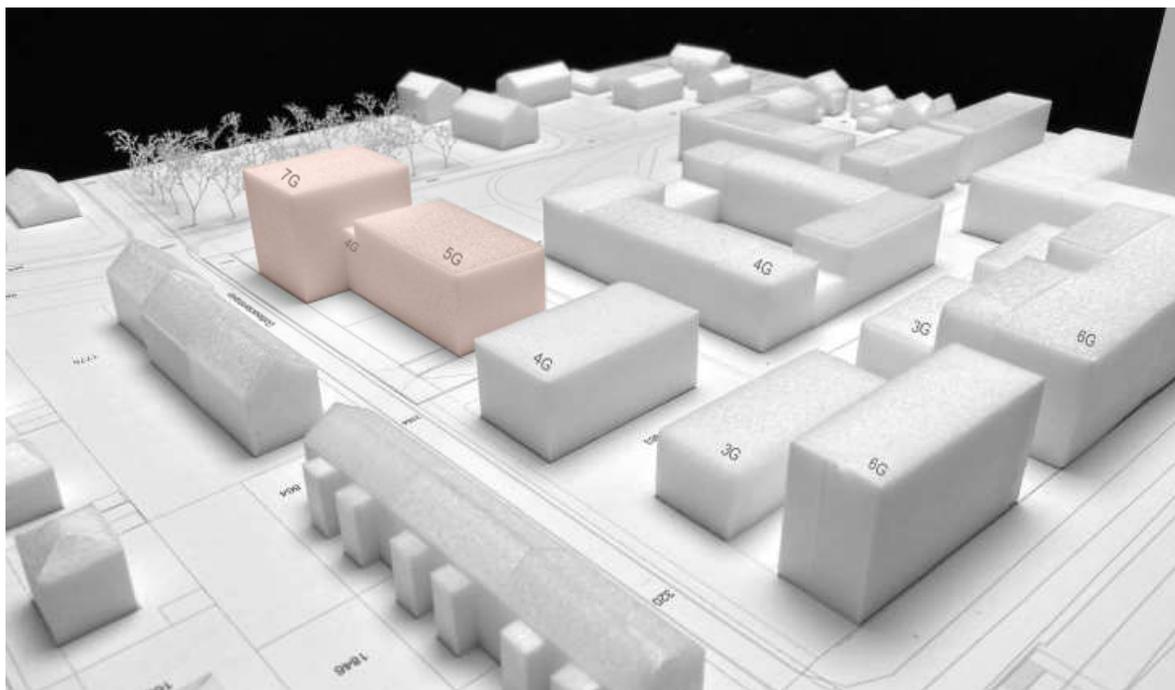


Abbildung 2 Modellfoto Nordost-Ansicht, Bauausschuss vom 29.05.2020, Otto Partner Architekten

Eine gitterartige Struktur umhüllt das Volumen in zurückhaltender Weise und bindet die zwei Gebäudeteile zu einem Ganzen zusammen. Differenziert werden die Beiden jedoch in der Proportion und Typologie ihrer Befensterung. Die eher liegenden Brüstungsfenster des fünfgeschossigen Riegels akzentuieren die Horizontale des strassenbegleitenden Volumens und die raumhohen Fenster des siebengeschossigen Gebäudeteils die Vertikale deskopfbauartigen Abschlusses. So wird mit einfacher Sprache eine harmonische Gesamtkomposition geschaffen.



Abbildung 3 Ansicht Ost, Machbarkeitsstudie, Bauausschuss vom 03.08.2020, Otto Partner Architekten

Der Neubau wird von Stauden und Blütensträuchern eingerahmt. Diese sorgen einerseits für Sichtschutz und Privatsphäre in den Erdgeschosswohnungen und andererseits für ein schönes Gartenbild in der Anlage.

Im Vorbereich bindet die Bepflanzung auf selbstverständlicher Weise Erschliessungswege, Parkplätze und Containerabstellplätze in die Gestaltung ein. Entlang der Gottesackerstrasse wird nach Fertigstellung des Hochbaus die Baumreihe mit Baumhaseln in lockerer Anordnung wieder neu gepflanzt.

Die offene und naturnahe Gestaltung mit Blumen- und Kräuterwiesen sowie einheimischen Gehölzgruppen harmonisiert im Süden, im Westen und im Norden mit den Freiflächen der Nachbarschaft. Somit entsteht ein nahtloser Übergang, der den empfundenen Grünraum für beide Parzellen grosszügig erweitert. Insgesamt soll im Freiraum der Grünanteil überwiegen und der Anteil an versiegelten Flächen auf ein absolutes, technisch notwendiges Minimum reduziert werden.

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche am äusseren Rand des Grundstückes werden mit einem Rundweg erschlossen. Zwei Durchgänge mit Gartenschrittplatten führen zum bestehenden Wegnetz im Vierfeld.



Abbildung 4 Situationsplan, 20.08.2020, noa landschaftsarchitektur

Die Flachdächer vom Gebäude werden extensiv begrünt.

## 2. Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1. Projektorganisation und Planungsteam

In die Entwicklung der vorliegenden Quartierplanung war folgendes Planungsteam involviert:

Bauherr	Artisa Developer AG, Zürich
Architektur	Otto Partner Architekten AG, Liestal
Landschaftsarchitektur	noa landschaftsarchitektur, Zürich
Mobilitätsgutachten	Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz
Lärmschutzgutachten	Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden
Raumplanung, Umsetzung Quartierplanung	Stierli + Ruggli, Ingenieure + Raumplaner AG, Lausen
Kommunale Prüfung/Beurteilung	Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Pratteln Bauausschuss Pratteln Gemeinderat Pratteln
Fachstellen Kanton BL	Amt für Raumplanung Tiefbauamt Amt für Umwelt und Energie

### 2.2. Planungsablauf

Die Bearbeitung der Quartierplanung erfolgte in folgenden Planungsschritten:

Konzeptentwicklung, Beratung im Bauausschuss der Gemeinde	seit August 2019
Konzeptfreigabe Gemeinderat für Quartierplanung	18. August 2020
Verabschiedung durch Gemeinderat für Eingabe in kantonale Vorprüfung und Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens	GRB Nr. 12 vom 19. Januar 2021
Mitteilung Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	4. März 2021
Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren	5. Februar bis 8. März 2021
Beschlussfassung Gemeinderat	
Beschlussfassung Einwohnerrat	
Auflageverfahren	

### 3. Bestandteile der Quartierplanung

Als verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan, Situation und Schnitt (1:500)
- Quartierplan-Reglement

Als privat-rechtliches Vertragsdokument gilt:

- Quartierplan-Vertrag

Als orientierende Dokumente gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG
- Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Mobilitätsgutachten, 10.05.2021, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, Muttenz
- Lärmschutznachweis, 07.04.2021, Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Baden

## 4. Erläuterungen zur Quartierplanung

### 4.1. Art und Mass der Baulichen Nutzung

#### 4.1.1. Nutzungsart

Das Zonenreglement der Gemeinde Pratteln definiert unter Art. 13 Abs. 2 lit. a für das Quartierplanareal die Zentrumsnutzung und unter lit. b einen maximalen Wohnanteil von 70%. Auf eine Beschränkung des Anteils für Wohnnutzung wird entgegen den diesbezüglichen Vorgaben dem Zonenreglement verzichtet. In der Planung zu Pratteln Mitte wurde das gesamte Gebiet zwischen dem Tram und der Bahnlinie sowie zwischen der Gottesackerstrasse und der Schlossstrasse zusammenhängend betrachtet. Aufgrund der zusammenhängenden bzw. gesamtheitlichen Betrachtung sind die Bestimmungen für die Zone mit Quartierplanpflicht formuliert worden. Die Gewerbe- und Geschäftsnutzung sollte sich dabei entlang der Schloss- und Zehntenstrasse konzentrieren und die Wohnnutzung den Übergang zu den umliegenden Wohnquartieren schaffen. Mit der Genehmigung der Quartierpläne Coop und Häring wurde der Grossteil dieses Gebiets einer neuen Zonenbestimmung zugeführt, die Restflächen, das Areal der Quartierplanung Gottesacker und ein Teil der Parzellen an der Schlossstrasse, verblieben in der Zone mit Quartierplanpflicht. Aus dieser Überlegung stammt auch die Bestimmung für den maximalen Wohnanteil. Weiter stehen im Quartier "Vierfeld" genügend Flächen für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung, im Helvetia Tower sind gemäss eigener Website (helvetia-tower.ch, abgerufen am 12.03.2021) noch 2'671 m<sup>2</sup> verfügbar und im restlichen Quartier (gribi.swiss, abgerufen am 12.03.2021) weitere zwei Objekte mit einer Fläche von zusammen 324 m<sup>2</sup>. Zusammen stehen im Quartier damit knapp 3'000 m<sup>2</sup> an freien Büro- und Gewerbeflächen zur Verfügung. Bei einer Realisierung eines Gewerbeanteils von 30 % im Quartierplan Gottesacker, hätte dies zur Folge, dass die Flächenreserven für Büro- und Gewerbenutzungen um rund die Hälfte vergrössert würden, sodass von einer Begrenzung des maximalen Wohnanteils abgesehen werden kann. Dementsprechend wird die Art der Nutzung auch als Wohnnutzung definiert. Der Bauausschuss bezog in der Sitzung vom 18. Dezember 2019 klar dazu Stellung, dass unter Einbezug des Aussenraums in die städtebauliche Überlegung auch eine reine bzw. 100% Wohnnutzung befürwortet wird.

#### 4.1.2. Nebenbauten

Als Nebenbauten gelten Bauten, welche nicht direkt einer Wohn- oder Geschäftsnutzung dienen. An- und Nebenbauten können zum Bsp. für Erholungs- und Gemeinschaftsnutzungen, Unterhaltstätigkeiten, oder Unterstände zur Unterbringung von Velos erstellt werden.

Das Nutzungsmass für Nebenbauten beträgt insgesamt maximal 90 m<sup>2</sup>. Die maximal zulässige Grundfläche einer einzelnen Nebenbaute beträgt maximal 30 m<sup>2</sup>. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 3.50 m ab gestaltetem Terrain.

#### 4.1.3. Nutzungsmass

Das Mass der baulichen Nutzung für die Hauptbauten wird mittels der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (BGF) gemäss § 49 Abs. 2 RBV berechnet. In den Quartierplan-Vorschriften wird definiert, welche Flächen, Bauten und Bauteile nicht zur BGF gezählt werden. Dies erfolgt in Anlehnung an Reglemente anderer Quartierplanungen in der Gemeinde. Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche für die vorliegende Quartierplanung beträgt 5'900 m<sup>2</sup>. Bei einer Arealfläche der Quartierplanung von 2'941 m<sup>2</sup> ergibt sich somit die folgende Ausnützung:

$$\text{Ausnützungsziffer (AZ)} = \frac{5'900 \text{ m}^2}{2'941 \text{ m}^2} = 2.0$$

Diese AZ ist leicht höher als die 1.94 welche vom Bauausschuss aufgrund des Bebauungskonzepts unterstützt werden. Diese Differenz kommt daher, dass im Quartierplan die Bauten und Bauteile, welche nicht der BGF angerechnet werden, anders definiert sind als im Zonenreglement. Zum Beispiel wird nach Zonenreglement die Mehrstärke von Aussenwänden von mehr als 25 cm nicht zur BGF gezählt, bei einem Neubauprojekt mit strengeren Energievorgaben macht eine solche Regelung aufgrund der fehlenden Anreizwirkung wie bei einer Sanierung keinen Sinn. Die effektiv geplante Baumasse des geplanten Bauvolumens ist jedoch unverändert.

## 4.2. Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

### 4.2.1. Baubereiche

Die Baubereiche im Quartierplan (Situation und Schnitte, 1:500) legen Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen Bebauung fest. Sie wurden auf Grundlage des Bebauungskonzeptes sowie in Berücksichtigung der kantonalen Abstandsregelungen festgelegt und erlauben, wo aufgrund der Grenz- und Strassenabstände möglich, allseitig Spielraum für allfällige Verschiebungen und / oder Mehrstärken der Gebäudehülle etc. Weitere Hauptbauten innerhalb des Quartierplan-Areals sind nicht zulässig.

### 4.2.2. Messweise der Gebäudehöhe

Die zulässigen Gebäudehöhen sind im Quartierplan in Meter über Meer (m ü. M.) verbindlich definiert. Der Messpunkt ist jeweils Oberkant der rohen Tragkonstruktion. Gewisse Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten, diese sind im Reglement definiert.

### 4.2.3. Dachgestaltung

Als Dachform der einzelnen Hauptbauten wird das Flachdach festgelegt. Diese sind extensiv zu begrünen und / oder für Installationen zur Energiegewinnung zu verwenden. Maximal ein Drittel der Dachflächen ist zum Aufenthalt, als Dachgarten und Ähnliches nutzbar zu gestalten. Des Weiteren ist bei Installationen zur Energiegewinnung ebenfalls eine Begrünung vorzunehmen.

### 4.2.4. Vogelschutz und Nisthilfen

Vogelschutz und Nisthilfen sind mit einer entsprechenden Bestimmung im Reglement berücksichtigt. Die Empfehlungen der Vogelwarte Sempach werden bei der Projekterarbeitung orientierend beigezogen.

## 4.3. Bauweise

### 4.3.1. Städtebauliche Einpassung

Die Bebauung soll sich in das bestehende Quartier "Vierfeld" – die Quartierplanungen Häring und Coop – eingliedern. Eine gute Einpassung in die Umgebung ist daher für den Neubau, als auch für spätere Sanierungen und Änderungen essenziell. Der Gemeinderat kann dazu beim Bauinspektorat im Rahmen der Baugesuchsprüfung die Einreichung von zusätzlichen Unterlagen beantragen wie zum Beispiel ein Material- und Farbkonzept und so Einfluss auf die städtebauliche Einpassung nehmen.

Es ist wichtig, dass die Gemeinde bereits vor Einreichung des Baugesuchs zur Fassadengestaltung und -materialisierung miteinbezogen wird. Vor Einreichung des Baugesuchs ist deshalb eine Abstimmung mit der Gemeinde vorzunehmen. Dabei steht dem Gemeinderat ein verbindliches Mitspracherecht zu.

### 4.3.2. Höhenstaffelung

Die Verbindung der Baubereiche A und B ist im Quartierplan mit einem Bereich für Höhenstaffelung überlagert. Dieser definiert, dass der Baubereich A in diesem Teilbereich ein Geschoss weniger aufweisen muss. Dieser Höhenabsatz grenzt damit den höheren Baukörper im Baubereich B vom Baubereich A ab und erzeugt zusammen mit dem seitlichen Versatz die gewünschte städtebauliche Gliederung des Neubaus.

Der Absatz darf mittels Verbindungsbauten überquert werden. Diese dienen dazu die Dachfläche vom Baubereich A auch für die Bewohner des Baubereich B einfach zugänglich und nutzbar zu machen. Sie sind um 45° hinter der Gebäudekante anzuordnen, um vom Boden aus nicht zu sehr in Erscheinung zu treten und der Höhengliederung nicht zu widersprechen. Die Anzahl an Überquerungsmöglichkeiten wird nicht definiert, jedoch wird die maximale Breite, welche die Verbindungen zusammen aufweisen dürfen, limitiert.

### 4.3.3. Energie-Standard und Erzeugung

Das Areal liegt gemäss Energiesachplan der Gemeinde Pratteln in einem Eignungsgebiet für den Anschluss an ein Fernwärmenetz der EBL. Erste Gespräche mit dem Betreiber des Fernwärmenetzes haben bereits stattgefunden und gemäss Abklärungen liegen ausreichend Kapazitäten für einen Anschluss vor.

Für den Neubau wird die Minergie-Kennzahl von 50 kWh/m<sup>2</sup> und Jahr vorgeschrieben, dies entspricht aktuellen Minergie-P-Standard (abgerufen 16. Juni 2021). Es besteht keine Pflicht auf eine Zertifizierung. Der Nachweis zur Einhaltung dieser Kennzahl ist im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Des Weiteren ist die Verwendung von fossilen Energieträgern nicht zulässig.

#### 4.4. Aussenraum

##### 4.4.1. Gestaltungs- und Nutzungsvorgaben

Der Aussenraum ist in Hinblick auf einen naturnahen und ökologischen Aussenraum mit verschiedenen Bepflanzungselementen zu gestalten und zu pflegen. Der Zugang und auch Nutzung dieser Flächen sollen möglich sein. Daher wurde im Reglement festgehalten, dass dieser Bereich auch als Aufenthalts- und Spielbereich genutzt werden kann.

Dem Zustand mit den bestehenden Bäumen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass im Reglement definiert wurde, dass bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Die Erhaltung bzw. die Erforderlichkeit der Entfernung muss dabei im Baugesuchverfahren aufgezeigt werden. Im Falle von erforderlichen Baumfällungen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, welche mit dem Wachstum zur gleichen Grösse heranwachsen können.

Innerhalb des definierten Lagebereichs sind zudem Spiel- und Aufenthaltseinrichtungen in den Freiraumbereich zu integrieren. Nebenbauten, weitere feste Einrichtungen für Spiel und Aufenthalt sowie ungedeckte Veloabstellanlagen innerhalb des Freiraumbereichs sind ebenfalls zulässig. Zudem wurde eine Mindestvorgabe für den ökologischen Ausgleich definiert.

Die Bepflanzung soll mit ausschliesslich standortgerechten, vorwiegend einheimischen Arten erfolgen.

Die reglementierte ökologische Ausgleichsfläche definiert das Verhältnis an anrechenbaren Grünflächen zur Gesamtfläche des Quartierplanperimeters. Die Elemente, welche dem ökologischen Ausgleich angerechnet werden können, sind im Reglement aufgelistet.

Im Weiteren wurde im Reglement festgelegt, dass für die Grün- und Freifläche sowie deren Bepflanzung und dem ökologischen Ausgleich und für die Umsetzung einer vogelsicheren Gestaltung sowie die Realisierung von Nisthilfen eine fachliche Begleitung beizuziehen ist. Der Beizug einer fachlichen Begleitung erfolgt einerseits im Rahmen der Baugesuchsplanung und andererseits bei der Realisierung

##### 4.4.2. Nachweis zur Aussenraumgestaltung

Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung hat vor Eingabe des Baugesuchs in Absprache mit dem Gemeinderat zu erfolgen. Zur Sicherstellung einer attraktiven und den Vorgaben entsprechenden Aussenraumgestaltung wird im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Nachweis zur Aussenraumgestaltung verlangt. Mit diesem Nachweis kann die Umsetzung und Konkretisierung der verschiedenen in den Quartierplan-Vorschriften definierten qualitätsbildenden Vorgaben zur Aussenraumgestaltung auf Stufe des Baugesuchverfahrens überprüft werden. Zudem kann auf Basis dieses Nachweises die anschliessende bauliche Realisierung bzw. die Ausführung der Aussenraumgestaltung im Sinne der Quartierplan-Festlegungen vom Gemeinderat damit auch eingefordert werden.

#### 4.5. Erschliessung und Parkierung

##### 4.5.1. Erschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt via die Gottesackerstrasse über die im Quartierplan festgelegte Ein- und Ausfahrt der unterirdischen Einstellhalle. Oberirdisch sind Besucherparkplätze im definierten Bereich zulässig. Für Velos und Mofas sind sowohl oberirdisch als auch unterirdisch entsprechende Flächen vorzusehen, wobei die Abstellflächen für Besucher sich in Eingangsnähe befinden sollen.

##### 4.5.2. Abstellplätze

Eine Reduktion der zu erstellenden Parkplätze wird sowohl von der Bauherrschaft als auch von der Gemeinde unterstützt. Das durch die Firma Rudolf Keller & Partner erstellte Mobilitätsgutachten (siehe Beilage 1) bildet die Grundlage für die Parkplatzreduktion.

Aufgrund der sehr guten Erschliessung des Areals durch den Öffentlichen Verkehr, sowie durch die angedachten Zielgruppen für die Bebauung wird der reduzierte Wert für Stamm-Parkplätze von 0.7 festgelegt. Die 0.3 Besucher-PP pro Wohnung werden nicht reduziert. Dies ergibt für die 75 geplanten Wohnungen ein Bedarf von 53 Stamm-PP und 23 Besucher-PP.

Im Reglement wird in Bezugnahme zum Mobilitätsgutachten die maximale Anzahl der Autoabstellplätze auf die 76 Parkplätze plafoniert. Des Weiteren wird im Reglement die maximale Anzahl Besucherparkplätze, welche oberirdisch erstellt werden dürfen, auf maximal 8 PP begrenzt. Dies erfolgt dahingehend, dass entlang der Gottesackerstrasse nicht eine durchgehende Parkierung erstellt werden kann und dies sich damit ungünstige auf qualitatives Wohnumfeld auswirken würde. Der weitere Bedarf an Besucherparkplätzen ist in der unterirdischen Einstellhalle anzuordnen.

Für den Bedarf an Veloabstellplätzen wird die Wegleitung des Kantons angewandt. Dies ergibt bei 75 Wohnungen einen Mindestbedarf von 150 Stamm-VMP (Velo und Mofa Abstellplatz) und 38 Besucher-VMP. Im Reglement wird definiert, dass mindestens 70 % der Abstellplätze gedeckt anzubieten sind.

Zur Überprüfung der Wirksamkeit der Massnahmen zur Parkplatzreduktion ist während den ersten 6 Jahren alle 2 Jahre nach dem Bezug der Bebauung durch die Bauherrschaft ein Erfahrungsbericht zuhanden der Gemeinde zu erstellen. Dieser beinhaltet Angaben zum effektiven Parkplatzbedarf, zur Nutzung der Besucherparkplätze und Erfahrungen aus dem Betrieb. Bei Nichteinhalten der Zielvorgaben sind in Absprache mit der Einwohnergemeinde Massnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots zu treffen.

#### 4.5.3. Feuerwehr

Mit der Feuerwehr Pratteln wurde der Bedarf und die Lage von Stellflächen abgeklärt. Die Feuerwehr benötigt lediglich an der Strasse Abstellflächen und erreicht von dort die Gebäude mit der Drehleiter. Daher werden auf Stufe Quartierplanung keine weiteren Festlegungen zu den Stellflächen für Feuerwehr getroffen.

#### 4.6. Lärmschutz

Unter Berücksichtigung der festgelegten Nutzungsart (Wohnzone) wird für das Quartierplan-Areal die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II festgelegt (siehe Kap. 5.5.2.). Gemäss dem erstellten Lärmgutachten sind keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes erforderlich (siehe Beilage 2 bzw. Kap. 5.5.2).

## 5. Grundlagen und übergeordnete Rahmenbedingungen

### 5.1. Planungsvorgaben Bund und Kanton

#### 5.1.1. Planungsgrundsätze gemäss Art. 3 eidgenössisches Raumplanungsgesetz (RPG)

Die Quartierplanung unterstützt resp. setzt die Planungsgrundsätze Siedlung gemäss dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) wie folgt um:

<i>Planungsgrundsätze:</i>	<i>Umsetzung in der Quartierplanung:</i>
<i>S2.1-a: Die Siedlungsentwicklung nach innen mit dem Ziel einer Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigendichte ist von kantonalem Interesse.</i>	<i>Durch den Neubau entsteht eine höhere Dichte als im Bestand. Geplant sind aktuell 76 Wohneinheiten was einer höheren Nutzungsdichte als dem Bestand entspricht</i>
<i>S2.1-b: Verdichtete Bauweise und Nachverdichtungen sollen an mit ÖV gut erschlossenen Lagen, quartier- und umweltverträglich erfolgen und eine hohe städtebauliche, architektonische und sozialverträgliche Qualität aufweisen. Sie sind mit Massnahmen zur Erhaltung, Aufwertung oder Entwicklung der Aussenräume und siedlungsinternen Freiraumqualitäten zu verbinden.</i>	<i>Dem Quartierplan vorgelagert wurden die Entwürfe, welche von den Architekten zusammen mit den Landschaftsarchitekten ausgearbeitet wurden, an insgesamt 4 Sitzungen mit dem Bauausschuss der Gemeinde Pratteln intensiv diskutiert und verfeinert.</i>
<i>S2.2-a: Mindestens 75 % der Gesamtfläche der Entwicklungsgebiete weist eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden.</i>	<i>ÖV-Güteklasse B Nutzungen siehe Kapitel 4.1.1</i>
<i>S2.2-b: Die Verdichtungsaktivitäten prioritär in den Entwicklungsgebieten. Mindestnutzungsdichte von 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar</i>	<i>siehe Kapitel 5.1.3</i>
<i>S2.2-c: Gewerbliche Nutzungen sind weiter möglich.</i>	<i>siehe Kapitel 4.1.1</i>

#### 5.1.2. Bedarfsnachweis gemäss Art. 15 RPG

Nach Art. 15 RPG darf nur Land, welches sich für eine bauliche Nutzung eignet und voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird, als Bauzone ausgeschieden werden. Zudem müssen neue Bauzonenflächen verschiedene Kriterien erfüllen (Eignung, Verfügbarkeit, Umsetzung Vorgaben Richtplanung, keine Kulturlandzerstückelung, Bedarf trotz Mobilisierung der inneren Baulandreserven).

Das Quartierplan-Areal ist bereits der Bauzone zugewiesen. Mit der Quartierplanung wird somit keine Bauzonenerweiterung vorgenommen und die Anforderungsbeurteilung für neue Bauzonen nach Art. 15 RPG (Bund) kommt nicht zur Anwendung.

#### 5.1.3. Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan liegt das Gebiet der Quartierplanung innerhalb eines "Entwicklungsgebiets". Ziel dieser Gebiete ist die Erhöhung der Nutzungsdichte (mehr Einwohner und Beschäftigte pro Hektare). Dort, wo Arealentwicklungen innerhalb des Siedlungsgebiets angestrebt werden, geht die Erhöhung der Nutzungsdichte häufig mit der Erhöhung der baulichen Dichte einher, weshalb die Erhaltung und Verbesserung der aussenräumlichen Situation zentral ist. Diese Verdichtung soll primär an geeigneten Standorten, sprich einer guten ÖV-Erschliessungsgüte, erfolgen (Planungsgrundsatz S2.2-a). Dies geschieht insbesondere durch die Erneuerung und Verdichtung bestehender Wohnareale sowie durch Transformation von Arbeitsgebieten oder Gebieten für öffentliche Nutzungen hin zu Wohn- und / oder Zentrumsnutzungen. Gewerbenutzungen sind explizit weiter zugelassen (Planungsgrundsatz S2.2-c). Die Entwicklungsgebiete sind so umzugestalten, dass soziale, räumliche, ökonomische und ökologische Mehrwerte geschaffen werden können. Als Mindestdichte im inneren Korridor legt der Richtplan 125 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare fest.

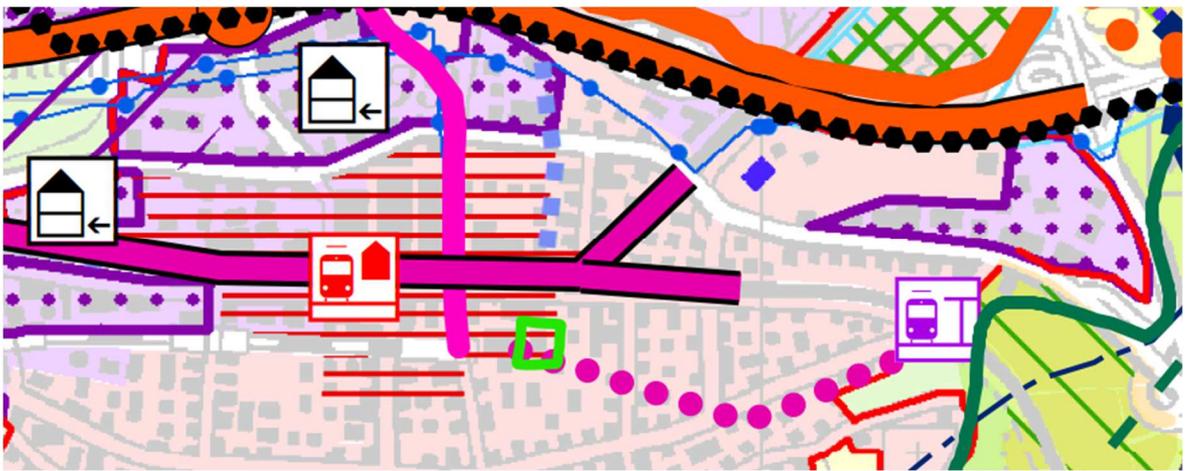


Abbildung 1 Ausschnitt kantonalen Richtplan, Stand: BRB vom 1. Mai 2019

Weitere direkte Festlegungen für das Quartierplan-Areal sind im kantonalen Richtplan nicht vorhanden. Die vorliegende Quartierplanung stehen daher nicht im Widerspruch zur kantonalen Richtplanung.

Im direkten Umfeld zum Quartierplan-Areal sind mehrere Verkehrsmassnahmen geplant. Auf übergeordneter Ebene, sprich nicht im Einflussbereich der Gemeinde und der Entwicklern des Areals, ist die Entflechtung des Güter- vom Personenverkehr im Gleisfeld von Pratteln und der Umbau des Autobahnanschlusses geplant. Beide Projekte führen zu einer Verbesserung des Verkehrs und einem flüssigeren Ablauf. Für die Regio-S-Bahn Linien S1 und S3 wird mittelfristig ein Viertelstundentakt angestrebt (Planungsgrundsatz V2.3-b). Das Bringt der Gemeinde Pratteln ein noch besseres ÖV-Angebot als bereits bestehend. Entlang des Gallenwegs soll die Tramverlängerung der Tramlinie 14 nach Salina Raurica geführt werden. Diese Projekte verstärken die Attraktivität des Zentrums von Pratteln und somit auch den Druck auf die geplante Umnutzung des Areals. Das Gebiet um den Bahnhof ist dadurch vor allem auch für Zu- und Weg-Pendler sehr interessant.

## 5.2. Planungsvorgaben Gemeinde

Die Grundlage für diese Quartierplanung bilden die Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde mit dem Nachführungsstand vom 08. Mai 2018 (RRB Nr. 0683). Alle Begriffe und Verweise des Reglements beziehen sich auf diese Version des Zonenreglements. Das Areal der Quartierplanung umfasst das Gebiet der Zone mit Quartierplan-Pflicht "Zentrum". Die Zonenvorschriften Siedlung enthalten für diese Zone verschiedene Vorgaben zu Zweck und zulässigen Nutzungen. Die vorliegende Quartierplanung berücksichtigt diese Vorgaben wie folgt:

Vorgaben Zonenreglement Siedlung, § 13 Abs. 2		Umsetzung in der Quartierplanung:
Lit. a	Die Zone mit Quartierplanpflicht "Zentrum" ZQP1-Z umfasst Gebiete, die zur Entwicklung des Ortszentrums in Bahnhofnähe bestimmt sind. Zugelassen sind gemäss § 22 Abs. 2 RBG Wohnungen sowie mässig störende Betriebe.	siehe Kapitel 4.1.1
Lit. b	In den Quartierplänen ist eine Mischnutzung mit Arbeiten und Wohnen zu definieren. Der Anteil der Wohnnutzung darf pro Quartierplan 70 % des Nutzungsvolumens nicht übersteigen.	Auf den maximalen Wohnanteil wird verzichtet. siehe Kapitel 4.1.1
Lit. c	Sofern Quartierplanungen innerhalb der ZQP1-Z im vereinfachten Verfahren erlassen werden, dürfen die Fassadenhöhen 18 m nicht überschreiten und maximal 6 Vollgeschosse erstellt werden. Die verkehrsmässige Erschliessung hat sich an der kommunalen Strassennetzplanung und an den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs zu orientieren. Des Weiteren sind für die Gestaltung eine hohe Nutzungs- und Interaktionsdichte zu ermöglichen, öffentliche Räume mit Zentrumscharakter zu schaffen und die Implementierung und Erhaltung von Baudenkmalern gemäss ISOS im Rahmen der Planungsentwicklung zu prüfen.	Der QP durchläuft das ordentliche Verfahren. Der Strassennetzplan wird parallel dazu mutiert. Dank der Durchmischten Nutzung und der grosszügigen Aussenraumgestaltung, inkl. neuem Bahnhofplatz, bieten sich viele Interaktionsmöglichkeiten.

### 5.3. Verkehr

#### 5.3.1. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Pratteln ist innerhalb von rund 500 m zu Fuss erreichbar. Ab dem Bahnhof fahren die beiden S-Bahnlinien S1 (Laufenburg – Rheinfelden – Pratteln – Basel) und S3 (Olten – Basel – Laufen – Porrentruy). Die Fahrzeit nach Basel beträgt 10 Minuten, die Fahrzeit nach Liestal 6 Minuten. Weiter bedienen die Buslinien 80 (Liestal – Pratteln – Basel Aeschenplatz), 82 (Ortsbus), 83 (Liestal – Pratteln) und 84 (Rheinfelden – Pratteln – Kaiseraugst) den Bahnhof.

Die Endhaltestelle "Schlossstrasse" der Tramlinie 14 (in der Regel 8 Fahrten pro Stunde) ist bereits innerhalb von rund 250 m zu Fuss erreichbar.

In Anbetracht der geplanten Nutzungen ist das Quartierplan-Areal damit sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

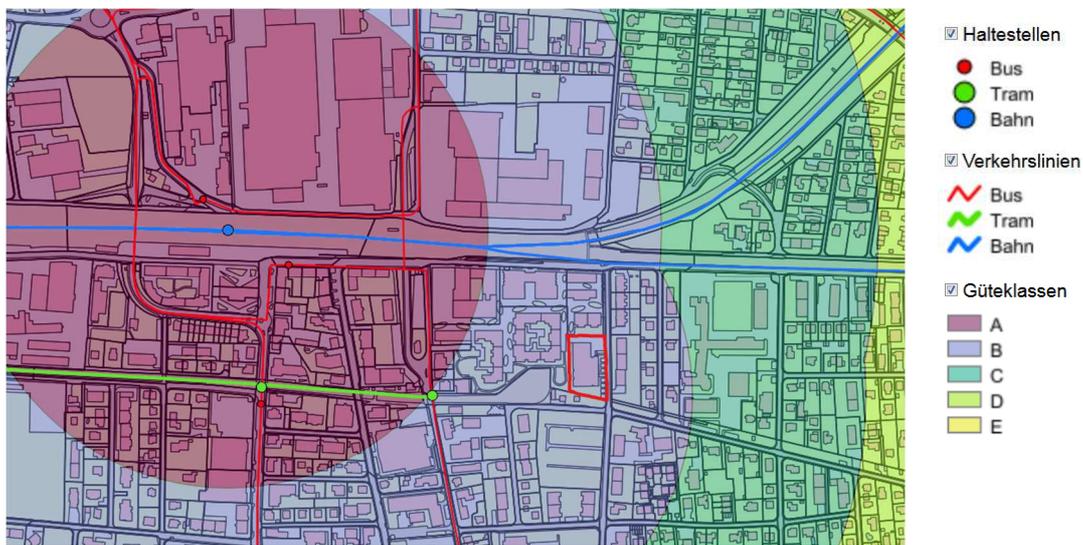


Abbildung 2 Ausschnitt ÖV-Güteklassen Kanton Basel-Landschaft

Die Gemeinde Pratteln und der Kanton haben untersuchen lassen, ob der ÖV im Raum Pratteln optimiert werden kann. Dabei empfohlen, das ÖV-Angebot im Raum Pratteln in drei Etappen anzupassen:

Etappe 1 „Angebotsverbesserung Pratteln Ost“ (Fahrplanwechsel 2019/2020):

- Verdichtung Buslinie 83 Pratteln Bahnhof – Pratteln Rankacker
- Verlängerung Betriebszeiten der Buslinien 80 und 83
- Optimierung Bedienung Friedhof Blözen (inkl. Anpassung Beerdigungszeiten). Ansonsten unveränderte Beibehaltung der Ortsbuslinie 82.

Etappe 2 „Anschlussoptimierung Bhf Pratteln“ (ca. 9. Genereller Leistungsauftrag 2022):

- neue Buslinie 79 Kaiseraugst Liebrüti – Pratteln Bahnhof – Pratteln Rankacker
- Verkürzung Buslinie 83 auf Liestal – Augst (Aufhebung Augst – Pratteln Rankacker)

Etappe 3 „Angebotsverbesserung Salina Raurica“ (ca. 2024):

- Verdichtung Buslinie 79 Kaiseraugst Liebrüti – Pratteln Bahnhof  
in Einklang mit der Arealentwicklung

#### 5.3.2. Anschluss an das Weg- und Strassennetz

Auch in Hinblick auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie den Langsamverkehr (LV) ist das Quartierplan-Areal gut erschlossen. Die Parzelle ist an der Ostseite von der Gottesackerstrasse, einer Erschliessungsstrasse mit Fusswegverbindung, erschlossen. Die Arealerschliessung erfolgt über eine gemeinsame Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle. Besucherparkplätze sind seitlich entlang der Gottesackerstrasse angeordnet.

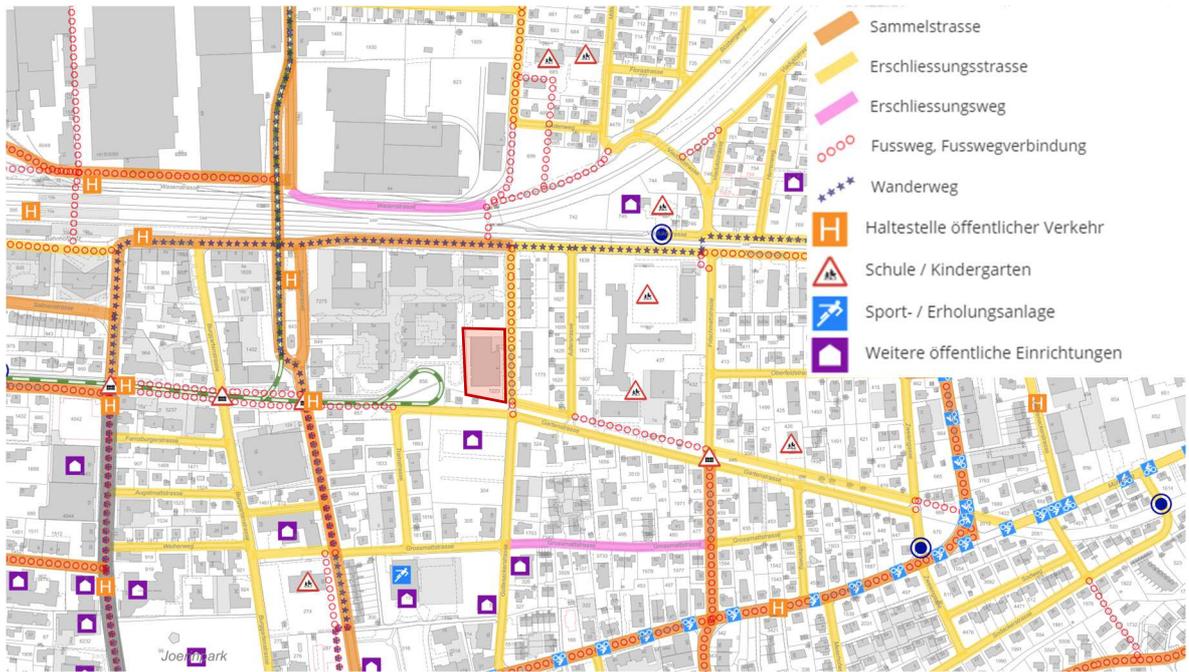


Abbildung 3 Strassennetzplan der Gemeinde, Perimeter in Rot, Quelle geoportal.ch

### 5.3.3. Abstellplätze / Verkehrsaufkommen

Aus dem Mobilitätsgutachten (Beilage Nr. 1) geht für das Areal eine Parkplatzzahl von 76 PP hervor. Dies ergibt mit der angedachten Nutzung 228 Fahrten pro Tag. Auf die Morgenspitzenstunde (zwischen 7- und 8 Uhr) heruntergebrochen ergibt dies 10 Einfahrten und 24 Ausfahrten.

Die Quartierplanung erzeugt rund 80 zusätzliche ÖV-Fahrten pro Werktag.

Der durch den Quartierplan verursachten Zusatzverkehr kann auf dem bestehenden Strassen- und ÖV-Netz problemlos abgewickelt werden und ist mengenmässig mit dem Ausbaugrad und der Strassen-/Wegefunktion verträglich.

*Hinweis: Für weitere und detailliertere Angaben wird auf das Mobilitätsgutachten verwiesen. Diese zeigen auch die detaillierten Berechnungen der Parkplätze, Fahrten und Knoten auf.*

## 5.4. Kulturgüter und Naturwerte

### 5.4.1. Archäologie

Nach § 8 des kantonalen Gesetzes über den Schutz und die Erforschung von archäologischen Stätten und Objekten (Archäologieggesetz) erlassen Kanton und Gemeinden Schutzzonen im Rahmen der Nutzungsplanung zur Erhaltung der archäologischen Schutzobjekte.

Innerhalb des Quartierplan-Areals befinden sich keine erfassten archäologischen Objekte (Konsultation Geo-View BL, 28.10.2020).

### 5.4.2. Denkmal- und Ortsbildpflege

Nach § 6 des kantonalen Gesetzes über den Denkmal- und Heimatschutz (DHG) erlassen Kanton und Einwohnergemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung Schutz- und Schonzonen zur Erhaltung der schutzwürdigen Ortsbilder und der wertvollen Bausubstanz.

Auf dem Quartierplan-Areal oder in dessen direkt angrenzender Umgebung befinden sich keine geschützten Kulturdenkmäler oder Kulturgüter (Konsultation GeoView BL, 28.10.2020).

#### 5.4.3. Natur und Landschaft

Nach § 11 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG) sind Kanton und Einwohnergemeinden beauftragt, die schützenswerten Landschaften und Naturobjekte zu erheben sowie erforderliche Schutz- und Schonzone zu erlassen.

Auf dem Quartierplan-Areal befinden sich keine geschützten oder inventarisierten Naturobjekte (Konsultation GeoView BL, 28.10.2020).

### 5.5. Umweltschutz

#### 5.5.1. Vernetzung und ökologischer Ausgleich

Gestützt auf § 9 des kantonalen Gesetzes über den Natur- und den Landschaftsschutz (NLG) sorgen die Gemeinden für die Förderung der Vernetzung sowie für den ökologischen Ausgleich innerhalb von Siedlungen.

Die Vernetzung und der ökologische Ausgleich werden in der Quartierplanung wie folgt berücksichtigt:

- Zusammenhängender Grün- / Freiraumbereich
- Bepflanzung unter Verwendung von standortgerechten Arten
- Verwendung der Flachdach-Flächen für ökologische Funktionen (extensive Begrünung und / oder Anlagen zur Energiegewinnung)

#### 5.5.2. Lärmschutz

Gestützt auf Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) und § 12 des kantonalen Umweltschutzgesetzes (USG BL) sind Bauzonen und damit auch Quartierplanungen (= Sondernutzungsplanungen) einer Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) zuzuweisen. Für die Quartierplanung wird betreffend Nutzungsart die Wohnnutzung nach § 21 Abs. 1 RBG festgelegt. Nach Art. 43 Abs. 1-c der Lärmschutzverordnung sind derartige Zonen der Lärmempfindlichkeitsstufe II zuzuweisen. Dies wird mit der Quartierplanung entsprechend umgesetzt. Da es sich um eine bereits erschlossene Bauzone handelt (siehe Kap. 6.2), kommt nach Art. 31 der LSV der Immissionsgrenzwert (IGW) für den Strassenverkehrs- und Bahnverkehrslärm zur Anwendung.

Für die unterirdische Parkierungsanlage bzw. die Tiefgarage mit geschlossener Rampe kommt nach Art. 7 der LSV hingegen der Planungswert (PW) zur Anwendung.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde für die Quartierplanung auch ein Lärmschutzgutachten erstellt (siehe Beilage 2). Dabei wurden als Lärmquellen der Strassenverkehr, der Bahnverkehr (SBB / Tram) und die unterirdische Parkierungsanlage beurteilt. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass bei den definierten Empfangspunkten (beim offenen Fenster) die jeweils massgebenden Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II tags und auch nachts eingehalten werden. Somit müssen auf Stufe Quartierplanung keine Massnahmen zur Sicherstellung des Lärmschutzes definiert werden.

#### 5.5.3. Bodenschutz (Altlasten)

Gemäss dem "Kataster belasteter Standorte Basel-Landschaft online" liegen innerhalb des Quartierplan-Areals keine Belastungen des Untergrunds vor. Der Kataster garantiert jedoch nicht, dass eine Belastung mit umweltrelevanten Stoffen gänzlich ausgeschlossen ist.

#### 5.5.4. Gewässerschutz / Gewässerraum-Sicherung

Gestützt auf Art. 21 der Wasserbauverordnung (WBV) sowie auf Art. 41a/b der Gewässerschutzverordnung (GSchV) des Bundes ist der Raumbedarf von Gewässern bei der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Im Quartierplan-Areal sowie an dessen Randbereichen ist kein Gewässer (offen / eingedolt) vorhanden.

#### 5.5.5. Grundwasserschutz

Das Quartierplan-Areal befindet sich nicht im Geltungsbereich einer Grundwasserschutzzone. Jedoch liegt das Areal im unterirdischen Gewässerschutzbereich Au (Gewässerschutzverordnung, GschV Art. 29 Abs. 1a;

Anhang 4 Abschnitt 2.1.1). Im unterirdischen Gewässerschutzbereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Der massgebende mittlere Grundwasserspiegel für das Quartierplan-Areal liegt bei etwa 260 – 266 m ü. M. (Konsultation GeoView BL, 28.10.2020, interpoliert aufgrund nicht vorhandener Angaben für das Quartierplan-Areal). Die Bodenplatte der unterirdische Einstellhalle kommt auf eine Höhe von rund 283.00 m ü. M. zu liegen. Somit wird der mittlere Grundwasserspiegel nicht tangiert und es besteht kein Regelungsbedarf für die Quartierplanung.

#### 5.5.6. Nicht-ionisierende Strahlung

Nach Art. 1 der eidgenössischen Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) sind Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung zu schützen.

Gemäss NIS-Immissionskataster beträgt die Feldstärke der nichtionisierenden Strahlung auf dem fraglichen Areal maximal rund 0.05-0.1 V/m und ist somit unterhalb des Grenzwertes (Konsultation GeoView BL, 28.10.2020).

### 5.6. Sicherheit

#### 5.6.1. Naturgefahren

Im Rahmen einer Quartierplanung sind, gestützt auf Art. 15 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG), hinsichtlich der baulichen Eignung mögliche Naturgefahrenpotenziale zu berücksichtigen.

Im Quartierplan-Areal ist gemäss der kantonalen Naturgefahrenkarte mit Überschwemmungen zu rechnen (Konsultation GeoView BL, 28.10.2020). Dabei handelt es sich um eine mittlere Gefährdung. Die Fliesstiefe der Überschwemmung beträgt gemäss Fliesstiefenkarte jedoch nur 0 – 25 cm.

Im Reglement sind demensprechende Bestimmungen zur Naturgefahr Überschwemmung enthalten. Aufgrund der Naturgefahrenkarte wurde das gesamte Areal der Naturgefahr Überschwemmung mit einer mittleren Gefährdung zugewiesen.

#### 5.6.2. Störfallvorsorge

Artikel 10 des eidgenössischen Bundesgesetzes über den Umweltschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StfV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen. Bei einem bestimmten Gefahrenpotential können durch einen Brand (Hitze, toxische Brandgase), eine Explosion (Druck, Trümmerwurf) oder die Freisetzung von gefährlichen Substanzen Personen oder die Umwelt gefährdet werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist entsprechend das Störfallrisiko bei der angestrebten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Das Areal wird nur am nördlichen Rand mit einem Streifen von 5 – 7 m von Konsultationsbereich tangiert. Die nördliche Begrenzung des Baubereichs A ist so definiert, dass der Konsultationsbereich nicht überschritten wird. Zudem befinden sich keine Aufenthaltsnutzungen in diesem Bereich des Aussenraums. Im Weiteren schirmt die bestehende Baubebauung hin zur Gefahrenquelle der Bahnlinie den davon betroffenen Bereich des Quartierplan-Areals praktisch vollständig ab (Explosion, Druckwelle).

### 5.7. Abstände

#### 5.7.1. Abstände gegenüber Verkehrswegen, Wäldern, Gewässern und Friedhöfen

Gegenüber Verkehrswegen (Strassen, Schienenwegen), Wäldern, Gewässern und Friedhöfen sind unter § 95 RBG die einzuhaltenden Abstände von Bauten festgelegt. Diese Abstände können mit Baulinien übersteuert werden.

Entlang der Gottesackerstrasse verläuft eine bestehende Baulinie. Der daran angrenzende Baubereich B ist auf den Verlauf dieser Baulinie begrenzt. Der Baubereich A ist weiter zurückversetzt und tangiert somit diese Baulinie nicht. Weitere Baulinien sind im Quartierplan-Areal nicht vorhanden.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wurde mit dem Quartierplan eine Baulinie gegenüber der Parzelle Nr. 856 (Bahnareal für Tramverlängerung) gelegt. Das in Aussicht gestellte Näherbaurecht gemäss Kap. 5.7.2 ist nach Beurteilung des Bauinspektorats nicht ausreichend, um den Grenzabstand unterschreiten zu können.

#### 5.7.2. Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen richten sich nach § 90 RBG. Werden die gesetzlichen Grenzabstände gegenüber angrenzenden Bauparzellen unterschritten, müssen gemäss § 94 RBG entsprechende Näher- und/oder Grenzbaurechte grundbuchrechtlich eingetragen werden

Das Quartierplanareal grenzt im Norden, West und Süden an Bauparzellen an. Auf der östlichen Seite befindet sich die Gottesackerstrasse (siehe Kap. 5.7.1).

Zum nördlichen und westlichen Parzellenrand bzw. Rand des Quartierplanareals muss der Grenzabstand gemäss dem RBG eingehalten werden. Zur südlich liegenden Parzelle der BLT (Nr. 856) ist ein Näherbaurecht für den Baubereich B erforderlich. Dieses Näherbaurecht ist bereits vorab besprochen worden und eine mündliche Zusicherung seitens der BLT ist vorhanden und die Schriftlichkeit wird zurzeit vereinbart (siehe dazu auch Erläuterungen unter Kap. 5.7.1).

## 6. Auswirkungen der Quartierplanung

### 6.1. Auswirkungen auf rechtskräftige Planungen

Grundsätzlich gilt § 40 Abs. 2 RBG, wonach Zonenvorschriften, Strassennetz- sowie Bau- und Strassenlinienpläne als aufgehoben gelten, soweit sie im Widerspruch zu den Festlegungen im Quartierplan stehen.

Mit den Vorschriften zur Quartierplanung "Gottesacker" werden für das Areal der Quartierplanung eigenständige Nutzungs- und Bauvorschriften hergestellt. Diese Vorschriften sind formell und inhaltlich für die geplante Überbauung und Nutzung des Areals zonenrechtlich abschliessend und von den übrigen Vorschriften der kommunalen Nutzungsplanung (Zonenplan und Zonenreglement Siedlung) vollständig abgekoppelt.

Durch die Inkraftsetzung der Quartierplanvorschriften "Gottesacker" werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung vom 25. Oktober 2016 (RRB Nr. 1478) vollständig ausser Kraft gesetzt.

### 6.2. Herstellung der Baureife und weitere Folgekosten zu Lasten der Gemeinde

Das Areal ist heute bereits baulich genutzt und das Areal ist betreffend Strassen- und Werkleitungerschliessung erschlossen und baureif. Seitens Gemeinde sind somit keine Massnahmen zur Herstellung der Baureife gemäss § 83 RBG vorzunehmen.

### 6.3. Privat-rechtlicher Regelungsbedarf

Zur Sicherstellung der Bebauungsrealisierung sowie der Funktionalität der Quartierplanüberbauung können ergänzende privat-rechtliche Regelungen erforderlich sein. Die Regelung dieser allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Belange erfolgt mittels Quartierplan-Vertrag gemäss § 46 Abs. 2 RBG, mit welchem auch die Grundlagen für die entsprechenden Eintragungen im Grundbuch hergestellt werden.

Die Genehmigung einer Quartierplanung erfolgt in der Regel nur dann, wenn die allfällig erforderlichen privat-rechtlichen Vereinbarungen und Vertragsinhalte in einem Quartierplan-Vertrag sichergestellt und notariell beurkundet sind.

Für die Quartierplanung ist folgender Regelungsbedarf auf privat-rechtlicher Ebene vorhanden (nicht abschliessend aufgeführt):

- Monitoring der Auswirkungen:  
Erfahrungsbericht alle 2 Jahre nach Bezug der Liegenschaften für die ersten 6 Jahre durch die Bauherrschaft mit Angaben zu: Ausweisung des Parkplatzbedarfs bei Wohnungen (z.B. Vermietungsstatistik, Garagenauslastung), Nutzung der Besucherparkplätze (z.B. Stichprobe der Belegung), Erfahrungen aus dem Betrieb
- Mitspracherecht Gemeinderat:  
Der Gemeinderat hat für die Gestaltung der Bauten ein Mitspracherecht. Details werden im Vertrag geregelt.

## 7. Quartierplanverfahren

### 7.1. Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung am 19. Januar 2021 zur kantonalen Vorprüfung und öffentlichen Mitwirkung frei gegeben. Mit Schreiben vom 4. März 2021 hat das Amt für Raumplanung die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung dem Gemeinderat mitgeteilt.

Sämtliche Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise gemäss Vorprüfungsbericht wurden berücksichtigt. Auf eine separate Auflistung bzw. Darlegung des Umgangs mit den Vorprüfungsergebnissen wird daher verzichtet.

### 7.2. Öffentliche Mitwirkungsverfahren

Gemäss dem gesetzlichen Auftrag von Bund und Kanton führte der Gemeinderat für die Quartierplanung "Gottesacker" das öffentliche Mitwirkungsverfahren durch. Nachfolgend sind die Details zur Durchführung des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens aufgeführt.

Publikation Mitwirkungsverfahren	Amtsblatt Kanton Basel-Landschaft, Nr. 5 Pratteler Anzeiger Homepage und Schaukästen der Gemeinde Pratteln	4. Februar 2021 5. Februar 2021 ab 5. Februar 2021
Mitwirkungsfrist	5. Februar bis 8. März 2021	
Gegenstand Mitwirkung	- Quartierplan (Situation 1:500 und Schnitte 1:500) - Quartierplanreglement - Planungsbericht (Berichterstattung gem. Art. 47 RPV und § 39 RBG) - Mobilitätsgutachten	
Anzahl Mitwirkungseingaben	12	
Besprechung mit Mitwirkenden	4. und 5. Mai 2021	

Die Anliegen / Fragestellungen der Mitwirkenden werden im Mitwirkungsbericht behandelt (siehe Beilage 3).

Der Mitwirkungsbericht war nach erfolgter Publikation im "Pratteler Anzeiger" vom 27. August 2021 während der Frist vom 27. August bis 13. September 2021 öffentlich einsehbar. Zudem wurde der Mitwirkungsbericht den Mitwirkenden direkt zugestellt.

### 7.3. Beschlussfassung

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

### 7.4. Auflageverfahren

... wird nach Verfahrensabschluss erläutert

## 8. Genehmigungsantrag

... erfolgt mit Endfassung des Planungsberichts

Pratteln, .....

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

*Stephan Burgunder*

*Beat Thommen*