



Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 10.08.2021/ mc

3297 Quartierplanung Gottesacker

1. Ausgangslage

Die Parzelle Nr. 7223 befindet sich in der Zone mit Quartierplanpflicht «Zentrum». Die Parzelle wurde von der Logis Suisse AG zusammen mit dem ehemaligen Coop Verteilzentrum (QP Zentrale) übernommen. Die Logis Suisse hat jedoch kein Interesse daran die Parzelle selbst zu entwickeln. Stattdessen hat sie die Entwicklung der Parzelle mit einer folgenden Übernahme ausgeschrieben und der Artisa Developer AG übergeben. Das bestehende Laborgebäude soll abgerissen werden, da eine Umnutzung nicht die gewünschten Qualitäten und Räume bringen würde. Um die städtebauliche Einbindung ins Quartier und die nähere Umgebung zu gewährleisten, wurde ein Überbauungskonzept sowie Umgebungsplan erarbeitet und an vier Sitzungen mit dem Bauausschuss konkretisiert. Basierend darauf wurde die Quartierplanung entwickelt.

2. Erwägungen

Die Überlegungen zur Erarbeitung der Quartierplanung Gottesacker sind im Planungsbericht aufgeführt. Die wichtigsten Punkte sind:

2.1. 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)
- Quartierplanreglement
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungsbericht
- Mobilitätsgutachten
- Lärmschutzgutachten

2.2. Grunddaten Projekt

Lage / Quartierplanpflicht

Das Areal der Quartierplanung liegt in der südöstlichen Ecke der Überbauung Vierfeld. Die betroffene Parzelle Nr. 7223, mit einer Fläche von 2'941 m², befindet sich in der Zone mit Quartierplanpflicht «Zentrum». Diese erlaubt einen maximalen Wohnanteil von 70% und ermöglicht es dem Gemeinderat Quartierplanungen mit sechsgeschossigen Bauten im vereinfachten Verfahren selber zu erlassen.

Projektumfang / Nutzungen

Das Quartierplanreglement sieht eine maximale Bruttogeschossfläche von 5'900 m² vor. Dies entspricht einer Ausnutzungsziffer von 2.0. In der Planung zu Pratteln Mitte wurde das gesamte Gebiet zwischen Schloss- und Gottesackerstrasse der ZQP-Zentrum zugewiesen. In einer Gesamtbetrachtung wurde die Vorgabe einer maximalen Wohnnutzung von 70% formuliert. Sinnvollerweise sollte sich dabei das Gewerbe entlang der gut frequentierten Schloss- und Zehntenstrasse ansiedeln. Mit den beiden Quartierplänen Häring und Coop wurde der Grossteil des Gevierts bereits beplant. Bei den bereits erstellten Bauten stehen noch knapp 3'000 m² Büro- und Gewerbefläche zur Verfügung (Stand März 2021). Mit den laufenden Quartierplanungen Zentrale, Bredella West und HIAG werden weitere grosse Flächen für gewerbliche Nutzungen geschaffen. Die an das QP Areal angrenzenden Liegenschaften dienen alle ausschliesslich dem Wohnen. Aus diesem Grund empfiehlt der Gemeinderat einer ausschliesslichen Wohnnutzung zuzustimmen.

Erschliessung

Der Einfahrt in die Autoeinstellhalle erfolgt über die Gottesackerstrasse. Die Berechnung des Parkplatzbedarfs erfolgt auf Grundlage von § 70 RBV. Durch die Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG wurde ein Mobilitätsgutachten erstellt, welches die nötige Erschliessungsmassnahmen und die Auswirkungen auf die umliegenden Quartierstrassen aufzeigt. Dem Grundsatz der Abstimmung von Siedlung und Verkehr folgend, soll in den mit dem ÖV gut erschlossenen Gebieten ein möglichst hohes Modalsplit erreicht werden. Damit das bereits belastete Strassennetz nicht noch stärker belastet wird.

Pro Wohnung sind 0.7 Stamm-Parkplätze und 0.3 Besucher-Parkplätze für Autos zu erstellen. Ebenfalls sind für Mofas und Velos zwei wettergeschützte Stammabstellplätze sowie 0.5 grundsätzlich gedeckte Besucherabstellplätze bereit zu stellen.

Alle zwei Jahre, bis sechs Jahre nach Vollendung der Überbauung, ist ein Controlling Bericht zur Sicherstellung des Mobilitätsmanagement und der Parkplatzsituation der Gemeinde einzureichen. Bei Nichteinhalten der Zielvorgaben sind entsprechende Massnahmen zur Verbesserung des Mobilitätsangebots zu treffen.

Lärmschutz

Da zukünftig nur noch Wohnnutzungen zugelassen werden, gilt für das Areal neu die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Im Rahmen des Baugesuches sind die Nachweise für die Einhaltung der Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung zu erbringen. Ein Lärmschutzgutachten durch die Steigmeier Akustik+Bauphysik GmbH zeigt die Machbarkeit auf.

Energieversorgung

Die Verwendung von fossilen Energieträgern für den Energiebedarf für Raumwärme, Warmwasser oder Kühlung ist nicht erlaubt. Für Neubauten gilt die Minergie-Kennzahl von 50 kWh/m² und Jahr, dies entspricht dem aktuellen Minergie-P-Standard. Ein Anschluss ans Fernwärmenetz der EBL ist in Prüfung.

Aussenraum

Die Quartierplanung verlangt einen Aussenraum mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität sowie die Förderung der Biodiversität und des ökologischen Austauschs. Der Aussenraum ist im Anhang 1 des Quartierplanreglements richtungsweisend dargestellt. Er ist für die gesamte Bevölkerung zugänglich.

Es sind 15% der Gesamtfläche des Quartierplanperimeters als ökologische Ausgleichsfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dazu ist mit dem Baugesuch ein Pflegeplan einzureichen, welcher den langfristigen Erhalt aufzeigt. Für die Umsetzung ist im Rahmen der Baugesuchsplanung und Realisierung eine fachliche Begleitung beizuziehen.

Ver- und Entsorgung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept vorzulegen. Der Containerstandort ist als Unterflurcontainer neben der Autoeinstellhalleneinfahrt vorgesehen.

Für Dachflächen sind Rückhaltevolumen anzustreben. Nicht überbaute Flächen, oberirdische Parkierungsflächen und soweit sinnvoll auch Wege sind versickerungsfähig zu gestalten.

Bebauungskonzept / raumplanerische Würdigung

Das Bebauungskonzept lehnt sich sowohl städtebaulich als auch volumetrisch der bestehenden Überbauung des Vierfelds an. Die heterogene Bebauungsstruktur des Vierfelds basiert auf vier unterschiedlichen Baufeldern. Es wurden auf den einzelnen Feldern Punktbauten, Grossstrukturen mit einem Innenhof sowie eine offene Blockrandbebauung realisiert. Das geplante Projekt wird von zwei rechtwinklig zueinander gedrehten fünf- respektive siebengeschossigen Gebäudeteilen gebildet. Diese sind über einen viergeschossigen Zwischenbau miteinander verbunden. Durch das Abdrehen des höheren Volumens steht das Gebäude mit der schmalen Seite zur Gottesackerstrasse. Die breite Seite des Kopfbaus richtet sich gegen den ehemaligen Friedhof Gottesacker. Diesem ist ein Grünraum (Tramreserveland) vorgelagert, sodass die räumliche Wirkung gedämpft ist. Dadurch wird ein städtebaulich passender Anfang bzw. Abschluss des Vierfelds und des neuen Zentrums um den Bahnhof Pratteln ermöglicht.

2.3. Verfahren

Bebauungskonzept

Um die städtebauliche Einbindung ins Quartier und die nähere Umgebung zu gewährleisten, wurde ein Überbauungskonzept erstellt und an vier Sitzungen zusammen mit dem Bauausschuss konkretisiert. Auf Basis der Bestvariante der Otto + Partner AG sowie der Umgebungsgestaltung der noa Landschaftsarchitektur wurde die Quartierplanung erarbeitet.

Kantonale Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung

Der Entwurf der Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Bericht vom 4. März 2021 wurden noch zu bearbeitende Punkte aufgezeigt. Sämtliche Vorgaben, Empfehlungen und Hinweise des Vorprüfungsberichts wurden in der Planung berücksichtigt.

Die Bevölkerung konnte im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung vom 5. Februar bis 8. März 2021 die Unterlagen einsehen und Eingaben an den Gemeinderat richten. Insgesamt wurden zwölf Mitwirkungen eingereicht, wobei einige Wortgleich lauteten. Allen Mitwirkenden wurde eine Besprechung der Eingaben direkt vor Ort angeboten. Dies wurde rege genutzt und half zur Klärung von Fragen bzw. der Beantwortung im Mitwirkungsbericht. Es konnten jedoch nicht alle Bedenken behoben werden. Die Eingaben werden im beiliegenden Mitwirkungsbericht behandelt.

Weiteres Vorgehen

Der Einwohnerrat beschliesst die grundeigentümerverbindlichen Instrumente Quartierplan und Quartierplanreglement. Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

3. Beschluss

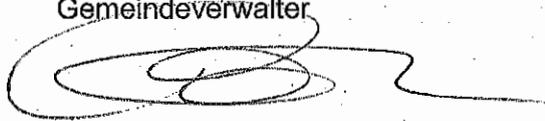
3.1 Der Einwohnerrat stimmt der Quartierplanung Gottesacker zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwarter



Beat Thommen

Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte)

- Quartierplan (Verkleinerung DIN A3)
- Quartierplanreglement

Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post)

- Quartierplan (Originalgrösse)

Folgende Beilagen sind auf der Abt. BVU einsehbar

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