

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

2492

Pratteln, 5. Juni 2007

Zonenplan Siedlung, Planung Pratteln Mitte

1. Die Argumente des Gemeinderates

1.1 Entwicklungskonzept als Grundlage

Die vorliegende Planung Pratteln Mitte stützt sich auf das „**Entwicklungskonzept Mitte - Strategie zur Entwicklung der Arbeitsgebiete**“. Der Einwohnerrat nahm das Konzept im Jahr 2003 zur Kenntnis und beauftragte den Gemeinderat die Konzeptinhalte in eine rechtskräftige Nutzungsplanung zu überführen.

1.2 Antrag um Zustimmung

Der Gemeinderat verabschiedete die Teilrevision der Ortsplanung für den Bereich Pratteln Mitte an der Sitzung vom 5. Juni 2007 zu Händen des Einwohnerrates. Er beantragt Ihnen die Planung als Ganzes zu beschliessen.

2. Umfang der Teilrevision der Ortsplanung

2.1 Pratteln Mitte und Teilrevision Zonenreglement Siedlung

Gleichzeitig mit der Planung Pratteln Mitte wurde das revidierte kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) in Kraft gesetzt und die Gemeinden wurden aufgefordert ihre Zonenreglemente dem RBG innert Frist anzupassen. Dieser Aufforderung kommt der Gemeinderat mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenreglementes Siedlung nach, das in seinen Grundzügen aus dem Jahre 1984 stammt.

2.2 Integration Teilzonenpläne

Die geltende Ortsplanung wurde in den vergangenen Jahren mit verschiedensten Teilmutationen geändert. Eine Übersicht über die geltenden Planungsinstrumente wird durch die zahlreichen Teilzonenpläne sehr erschwert. Die geltende Planung ist für Aussenstehende kaum mehr verständlich. Der Gemeinderat hat darum beschlossen alle Teilplanungen zum Zonenplan Siedlung aufzuheben und in einem neuen Gesamtzonenplan zu integrieren. Dieser aktualisierte Zonenplan Siedlung ist Gegenstand der vorliegenden Ortsplanung.

Bei der Neudarstellung des Zonenplans Siedlung wurden auch kleinere Veränderungen bei den Zonengrenzen vorgenommen, wenn aufgrund von Parzellierungen Zonen- und Parzellengrenzen nicht übereinstimmen und eine Angleichung dieser Grenzen zweckmässig erscheint.

2.3 Teilgebiet Salina Raurica ausgeschlossen

Noch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist die Planung Salina Raurica (Pratteln Nord). Diese Planung ist Gegenstand separater Vorlagen an den Einwohnerrat. Aufgrund der unterschiedlichen Verkaufs- und Realisierungswilligkeit der Eigentümer im Gebiet Salina Raurica ist zu erwarten, dass dieses Planungsgebiet in zwei bis drei Teilplanungen und in Etappen zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

2.4 Kernzone und Nutzungsmass in einem separaten Schritt

Die Bestimmungen zur Kernzone werden nur punktuell angepasst. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung regte der Kanton an, die Kernzone und die Schutzobjekte generell zu überprüfen und zu überarbeiten. Der Gemeinderat beabsichtigt, dies später in einem separaten Schritt zu tun.

Auch wurde das ganze Thema „Nutzungsziffern“ in dieser Revision nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Auch dieses Thema wird - soweit erwünscht - in einem späteren separaten Schritt behandelt.

3. **Das Wichtigste zur Planung Pratteln Mitte**

3.1 Anlass der Planung Pratteln Mitte

Die Planung „Pratteln Mitte“ baut auf dem Entwicklungskonzept Pratteln Mitte aus dem Jahr 2003 an und setzt die generellen Konzeptinhalte in der Nutzungsplanung um.

3.2 Planungsziele

Die wichtigsten Ziele der Nutzungsplanung Pratteln Mitte sind:

Pratteln verfügt über ein grosses Arbeitsplatz-Entwicklungsgebiet. Aufgrund der räumlichen Situation sind die Verkehrsnetze nicht mehr beliebig ausbaubar. Mit der vorliegenden Planung Pratteln Mitte sollen **Arbeitsplatzentwicklung und Verkehrsaufkommen bestmöglich aufeinander abgestimmt** und damit die Funktionsfähigkeit des Strassennetzes langfristig erhalten werden. Damit soll der **Arbeitsplatzstandort Pratteln erreichbar und attraktiv** bleiben.

Die Arbeitsplatzgebiete werden durch Autobahn und Bahnlinie in verschiedene Entwicklungsgebiete geteilt. Nicht alle Gebiete sind gleich gut erreichbar; starke verkehrliche Entwicklungen wirken sich nicht überall gleich auf die Wohn- und Zentrumsgebiete resp. auf die Strassennetze der Gemeinde Pratteln aus. Eine **differenzierte Nutzungsordnung berücksichtigt diese unterschiedlichen Eignungen**; südlich der Bahnlinie werden verkehrsintensive Nutzungen beschränkt.

Grundsätzlich sind in der Gemeinde Pratteln immer noch alle Nutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen möglich, aber nicht mehr alle Nutzungen in allen Gebieten. Diese Differenzierung ist für die Gemeinde Pratteln als längerfristige Strategie für Bewohner/Bewohnerinnen und Betriebe wichtig.

An **zentralen Lagen - in der Umgebung des Bahnhofs - werden Chancen für eine Zentrumsentwicklung mit Wohn- und Geschäftsbauten geschaffen** und die verkehrsgünstige Lage für eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzdichte genutzt. Dieser längerfristige Prozess wird jetzt mit der Schaffung erster Zentrumszonen eingeleitet.

Diese Hauptziele in der Planung Pratteln Mitte werden wie folgt erreicht:

- Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) stützt sich auch künftig auf das heutige Verkehrsnetz ab. Kapazitätsengpässe werden punktuell mit baulichen und betrieblichen Massnahmen verbessert.
- Mit dem gezielten Ausbau der öffentlichen Verkehrslinien wird eine flächendeckende, attraktive Erschliessung der Arbeitsgebiete durch den öffentlichen Verkehr angestrebt. Die bestehenden ÖV-Linien werden entsprechend verlängert und/oder deren Linienführungen und Betriebskonzepte den geänderten Anforderungen angepasst.
- Wo möglich werden entlang den Hangkanten südlich der A 2 zur Sicherung der ökologischen Vernetzung Grünflächen festgelegt.
- Die Arbeitsgebiete werden nach Art der erwünschten resp. unerwünschten Nutzungen differenziert und soweit möglich auf die Kapazitäten des kantonalen Strassennetzes ausgerichtet.
- Übermässig Verkehr erzeugende Bauten und Anlagen werden beschränkt. Je nach Lage und Erreichbarkeit der Areale fällt diese Beschränkung aber unterschiedlich aus.
- Im Zentrum der Gemeinde (in Bahnhofsnähe) schaffen neue Zentrumszonen die Voraussetzungen für einen längerfristigen Prozess zur Schaffung eines städtebaulichen Schwerpunktes mit Arbeitsplätzen in Kombination mit Wohnungen.

3.3 Wichtiges zum Zonenplan

In den Gewerbe- und Industriezonen innerhalb des Perimeters „Pratteln Mitte“ werden verschiedene **Nutzungskategorien** geschaffen (siehe Überblick: Art. 7, Abs.4).

Diese Nutzungsdifferenzierung lässt nur **im Gebiet Grüssen** Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sowie verkehrsintensive Freizeitnutzungen zu (sowohl über die Autobahn als auch vom Bahnhof her gut erreichbare Areale).

Neue Logistikbetriebe sind nur im **Gebiet Wannen, im Brodtbeckareal sowie im nördlichen Teil des Bombardierareals** möglich (gute Anschlüsse an die Autobahn, keine Beeinträchtigung der Wohngebiete).

Die **Gebäudehöhen** der Industrie- und Gewerbegebiete werden reduziert und - je nach Lage, Exponiertheit und Umgebung - auf 18 - 30 m festgelegt. Die erweiterte Bestandesgarantie (Art.7, Abs. 5) erlaubt es den produzierenden Industrie- und Gewerbebetrieben auch in Zukunft, ihre Produktionsbauten in der heute bestehenden Höhe auszubauen und zu erweitern. Im Rahmen von Quartierplänen können die zonengemässen Höhen überschritten werden (Art. 15, Abs. 3).

Das **Gebiet zwischen der Zehnten- und der Tramstrasse (Häringareal), das Gebiet Galenacher, das Coop-Areal sowie ein Grossteil des Bussareals** wird auf Wunsch der Grundeigentümer der neu geschaffenen Zentrumszone zugeteilt. Die bestehenden Produktionsanlagen sind nicht stark störend. Eine schrittweise Erneuerung und Ergänzung der Bau-

ten Richtung Wohnen/Büros/Dienstleistungen verträgt sich mit den bestehenden Betrieben und schafft an diesen Orten die erwünschte hohe Dichte. Für rein industrielle Betriebe eignen sich die Areale Pratteln-Nord besser.

Die drei **Teilzonenpläne** TZP 5 (A) Grüssen I, TZP 8 (C) Grüssen II und TZP 10 (F) Wannen sowie Teile der Gesamtüberbauung GU 8 Stockmatt-Vogelmatt-Aegelmatt werden in den Zonenplan Pratteln Mitte integriert und damit aufgehoben.

3.4 Strassennetzplan überarbeitet

Der Strassennetzplan für den Perimeter „Pratteln Mitte“ wurde gesamthaft überarbeitet. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Die Erschliessung des Gebietes Niderfeld (Brodbeck-Areal), welches zusätzlich von der Salinenstrasse her erschlossen wird.
- Tramverlängerung Linie 14 über den Gallenweg - Kraftwerkstrasse - Richtung Längi.
- Busspur auf dem Strassenzug Hardstrasse - Hohenrainstrasse – Krummeneichstrasse
- Neuer Anschluss des Buss-Areals an die Hohenrainstrasse beim geplanten Grüssen-höhlzirkel (Privatstrasse mit Netzfunktion).
- Neue Verbindung zwischen Kunimattweg und Salinenstrasse.
- Besonderes Augenmerk wurde auf zusammenhängende, attraktive und sichere Fuss-/Wanderwege gelegt: Im Bereich des Bahnhofes wurde deshalb der Wanderweg von der Nord- auf die Südseite verschoben, weil er im Bereich von Coop über die Industrie-Gleisanlagen und Anlieferungsstrasse führt. Zum besseren Verständnis wurde das kommunale Fusswegnetz in einem separaten Plan dargestellt (Plan am Schluss des Planungsberichts).

3.5 Wichtiges zum Zonenreglement Siedlung

Die Zonennormalien der Gemeinde werden aufgehoben und in ein neu strukturiertes **Zonenreglement Siedlung** überführt. Die wichtigsten Neuerungen sind:

- Bestimmungen zur neu geschaffenen **Zentrumszone** (Art. 4). In der Zentrumszone sind gemischte Wohn- und Arbeitsnutzungen zugelassen. Für diese Zonen sind Gesamtentwicklungskonzepte zu erarbeiten und mit Quartierplänen zu sichern.
- Neuformulierung der Bestimmungen der **Industrie- und Gewerbezon** mit der Nutzungsdifferenzierung, der erweiterten Bestandesgarantie und den Bestimmungen zu den Dachbegrünungen (Art. 7).

Für das ganze Gemeindegebiet gelten folgende Neuerungen:

- Neuformulierung der Bestimmungen zu den **Quartierplanverfahren** (Art. 15) mit der Möglichkeit, Quartierplanungen mit beschränkten Ausnahmemöglichkeiten auch im vereinfachten Verfahren zu erlassen (in Kompetenz des Gemeinderates).
- Die Neudefinition des **Gebäudeprofils** mit dem Prinzip des „wandelnden Firsts“; die Sockelgeschossregelung fällt weg (Art. 25).
- Der (Mobilfunk-) Antennenartikel (Art. 30).

4. Verfahren

4.1 Begleitkommission

Die Gemeinde erarbeitete die Planung Pratteln Mitte zusammen mit einer speziell für diese Aufgabe eingesetzten Begleitkommission. Die Begleitkommission bestand aus Fraktionsvertretern des Einwohnerrates, aus Vertretern der Industrie und des Gewerbes und aus Vertretern der Grundeigentümer.

4.2 Entwurfsphase

Die Entwurfsarbeiten der Planung Pratteln Mitte dauerten vom März 2004 bis im August 2005.

4.3 Anhörung

Die Anhörung der Grundeigentümerschaften und der Parteien mit Informationsveranstaltungen dauerte bis Ende Jahr 2005.

4.4 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Nach einer Bereinigungsphase reichte die Gemeinde die Unterlagen im Februar 2006 zur kantonalen Vorprüfung ein und startete die öffentliche Mitwirkung. Die Resultate daraus lagen anfangs November 2006 vor. Die Begleitkommission behandelte die Anträge und Eingaben bis im Februar 2007.

4.5 Gespräche mit betroffenen Firmen

Im Winter 2006/07 fanden auch weitere Gespräche mit der Handelskammer beider Basel und fünf grösseren, von Pratteln Mitte betroffenen Firmen statt, mit dem Ziel, vorhandene Differenzen oder Unklarheiten möglichst zu bereinigen. Dabei spielten die jetzige Formulierung der Bestandesgarantie und die Richtlinien des Gemeinderates zu den Zonenvorschriften eine wichtige Rolle: Mit vier Firmen wurde die angestrebte Einigung erreicht. Mit einer Firma wurden die Verhandlungen ergebnislos abgebrochen. Es betrifft dies die Nutzungsdifferenzierung und die Erschliessung der Areale Pratteln-West.

4.6 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird der Zonenplan Siedlung, Planung Pratteln Mitte, während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

4.7 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 5. Juni 2007, die vorliegenden überarbeiteten Planungsinstrumente dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung wie folgt vorzulegen:

5. **Beschlussfassung in zwei Schritten**

Der Einwohnerrat beschliesst die neuen Planungsinstrumente in zwei Schritten:

Erster Beschluss (**blaues Dossier**)

- Das blaue Dossier umfasst die **Planung Pratteln Mitte** (Gebiet der Industrie- und Gewerbebezonen).
- Teilzonenplan „Pratteln Mitte“
- Strassennetzplan „Pratteln Mitte“
- Auszug Zonenreglement Siedlung: Art. 4 Zentrumszone, Art. 7 Gewerbe- und Industriezonen inkl. Bestandesgarantie, Art. 16 Ausnahmen in Quartierplänen.

Zweiter Beschluss (**gelbes Dossier**)

- Unter Berücksichtigung der Beschlüsse im ersten Schritt umfasst das gelbe Dossier die **Gesamtrevision** der Pläne und Vorschriften:
- Gesamt-Zonenplan Siedlung
- Gesamt-Lärmempfindlichkeitsstufenplan Siedlung
- Gesamt-Zonenreglement Siedlung
- Der Strassennetzplan ausserhalb des Perimeters Pratteln Mitte bleibt unverändert und ist nicht Gegenstand der Vorlage.

Das **grüne Dossier** enthält weitere Unterlagen zur Information. Diese sind nicht Gegenstand der Beschlussfassung

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident: Die Verwalterin:

B. Stingelin

Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Beilagen (nur Einwohnerrat):

Blaues Dossier

- Teilzonenplan Pratteln Mitte, Format A3
- Teilstrassennetzplan Pratteln Mitte, Format A3
- Auszug Zonenreglement Siedlung: Art. 4 Zentrumszone, Art. 7 Gewerbe- und Industriezonen inkl. Bestandesgarantie, Art. 16 Ausnahmen in Quartierplänen

Gelbes Dossier

- Zonenplan Siedlung, Format A3
- Plan der Lärmempfindlichkeitsstufen Siedlung, Format A3
- Zonenreglement Siedlung

Grünes Dossier für detaillierte Informationen

- Informationsplan mit Änderungen von Zonengrenzen im Zonenplan Siedlung, Format A3
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 27. April 2007 inkl. Planungsbericht Strassennetzplan und Vorprüfung
- Mitwirkungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV) vom 27. April 2007.

Beilagen für Fraktionen (mit separater Post):

- Planunterlagen im Grossformat

Auf Anfrage gibt die Gemeindeverwaltung zusätzliche Plan-, Reglements- oder Berichtskopien ab. Auch stehen auf der Verwaltung sämtliche Unterlagen (Originalpläne) zur Einsicht zur Verfügung.