

Einwohnerrat Pratteln
Bau- und Planungskommission

Pratteln, 19. Oktober 2006

**Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2445:
Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 11 „Stockmatt“**

1. Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 25. September 2006, erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2445 betr. Mutation Nr. 11 „Stockmatt“ zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

André Stöckli (FDP), Präsident
Rös Graf (SP), Vize-Präsidentin
Petra Ramseier (Unabhängige und Grüne)
Urs Hess (SVP)
Werner Graber (SP)

Roger Schneider (Aktuar, Abteilung Bau)

An einzelnen Sitzungen nahmen GR Rolf Wehrli, Herr Peter Schär (Leiter Abteilung Bau) teil. Den betreffenden Personen sei an dieser Stelle für die konstruktive Mitarbeit gedankt.

Die BPK traf sich zu insgesamt 3 Sitzungen. Als Basis für den Bericht galten die Fragestellungen aus den Fraktionen und die Beantwortung der Fragen durch den Gemeinderat.

2. Beratung der BPK

Die BPK hat in ihrer Beratung darauf geachtet, ob die geplante Zonenmutation mit der Teilzonenplanung „Pratteln Mitte“ konform ist und ob es sinnvoll ist, die Mutation Nr. 11 „Stockmatt“ aus dieser Teilzonenplanung herauszugreifen und vorzuziehen.

Der BPK ist es ein grosses Anliegen, die Versorgung des Quartiers mittels eines Quartierladens möglichst rasch an einem geeigneten Standort sicher zu stellen.

2.1 Bedürfnisabklärung

Der Gemeinderat hat keine eigene Abklärung durchgeführt. Auf Grund diverser Anfragen der Quartierbevölkerung und des Vereins „Drittes Alter“ wird das Bedürfnis jedoch als gegeben erachtet.

2.2 Perimeter der WG3 Zone

Der Perimeter der neuen WG3 Zone stimmt nicht mit der W3 Zone in der Planung Pratteln Mitte überein.

- Die Grenze der WG3 Zone liegt in der vom GR vorgelegten Version weiter nördlich als die in der Planung Pratteln Mitte als W3 vorgesehene Zonengrenze (siehe beigelegter Plan).
- Die WG3 Zone ist in der Planung Pratteln Mitte als W3 Zone bezeichnet. Das Sicherheitsinspektorat des Kantons steht der Reduktion des Wohnanteils von W3 (100% Wohnen) zu WG3 (30% Wohnanteil) aus Sicherheitsgründen positiv gegenüber.

Fazit der BPK: Die BPK erachtet die Ausweitung der WG3 Zone Richtung Industrie als sicherheitstechnisch problematisch, einerseits rückt damit die ortsansässige Industrie näher ans Wohngebiet, was klar nicht erwünscht ist (vgl. Pratteln Mitte) und andererseits wird vom Sicherheitsinspektorat der Wohnanteil an der Muttenerstrasse zugelassen. Auch wenn die Grenze der WG3 Zone wieder auf den geplanten Perimeter in Pratteln Mitte zurückgesetzt wird, kann das geplante Projekt in der Gewerbezone durchgeführt werden. Die Anpassung von W3 zu WG3 wird von der BPK begrüsst.

2.3 1000m² Ladenfläche pro Quartier

Im sich in der Mitwirkung befindlichen Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Pratteln ist festgehalten, dass pro Quartier ein Verkaufsgeschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von 1000 m² erlaubt ist. Dies wurde beispielsweise im Gebiet Grüssen bereits umgesetzt.

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit dem bereits seit dem Jahr 2003 laufenden Bauvorhaben bzw. dem in der Folge durchgeführten Baugesuchsverfahren einer Mehrfamilienhausüberbauung (ehemaliger Spar, Muttenerstr. 79) der Bauherrschaft die Auflage gemacht, erneut eine Ladenfläche in mindestens der gleichen Grösse wie bisher vorzusehen. Diese Auflage wurde mit der Baubewilligung der Mehrfamilienhaus-Überbauung an der Muttenerstrasse vom 3. Dezember 2004 verbindlich. Die Verkaufsfläche beträgt 400 m². Die Bauherrschaft ist zurzeit in Verhandlungen mit möglichen Betreibern eines Quartierladens. Allerdings ist es noch zu keinem Vertragsabschluss gekommen.

Fazit BPK: Die BPK unterstützt die Bemühungen des Gemeinderates, einen Quartierladen anzusiedeln. Längerfristig erwartet die BPK eine Angleichung der Gesamtladenfläche an das Zonenreglement Pratteln Mitte (max. 1000m²).

2.4 Parkplätze / ÖV

Die nach RBG (Raumplanungs- und Baugesetz) minimal erforderliche Anzahl der Stamm- und Besucherparkplätze liegt bei 89. Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Tram) kann die Anzahl der minimal erforderlichen Stamm- und Besucherparkplätze um 40% auf ca. 53 Parkplätze reduziert werden.

Fazit der BPK: Die BPK erwartet vom Gemeinderat, dass die grösstmögliche Parkplatzreduktion angestrebt wird, insbesondere da es sich um einen Quartierladen und nicht um eine regionale Verkaufsstelle handelt.

3. Empfehlungen der BPK

Die BPK weist den Gemeinderat darauf hin, dass der Reduktionsfaktor infolge der Erschliessung mit dem Tram der Linie 14 (Tramhaltestelle Kästeli) bei der Parkplatzberechnung zwingend zu berücksichtigen ist.

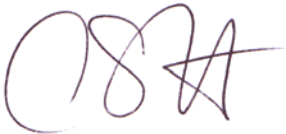
Die BPK empfiehlt dem Gemeinderat, die zukünftige Bauherrschaft zum Bau von unterirdischen Parkplätzen zu motivieren.

4. Antrag

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 4:1 Stimmen folgenden Beschlüssen zuzustimmen:

- 4.1 Der Einwohnerrat stimmt dem abgeänderten Zonenplan Siedlung, Mutation Stockmatt, bestehend aus Zonenplanänderung und Ergänzung Zonenreglement Siedlung, zu.
- 4.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).

Im Namen der Kommission
der Präsident



André Stöckli