

Gemeinde pratteln



## **Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 15, Schlossstrasse/Tramstrasse**

### **Vorprüfungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV)**

Stand: 23. Mai 2012

Die Zonenplanung Siedlung, Mutation Nr. 15, Schlossstrasse/Tramstrasse wurden am 15. September 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.  
Der Vorprüfungsbericht wurde mit Schreiben vom 24. Oktober 2011 eröffnet.

## Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisausnahme

| Nr. | Nr. VP |  | Thema                                                             | Abs. | Anliegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------|--|-------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | 1.     |  | Formelles: Partikularinteressen ausserhalb von (Teil-) Revisionen | K    | Grundsätzlich hat ein Bauherr die rechtskräftige Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Eine Mutation der Zonenvorschriften aufgrund eines Bauvorhabens ist in der Regel nicht möglich. Dies bestätigte auch kürzlich wiederum das Bundesgericht (...). Wohl können Bauwillige in Bezug auf die Nutzungsplanung Eingaben oder Wünsche vorbringen, Partikularinteressen sind jedoch im Rahmen von (Teil-)Revisionen der Zonenvorschriften zu behandeln und nicht als einzelne Mutationen. Insbesondere auch um den Gesamtzusammenhang (Abwägungsprozess) einer Nutzungsplanung und die Planungskoordination zu gewähren. Das Eingehen auf Partikularinteressen ausserhalb von (Teil-)Revisionen widerspricht somit den Planungsgrundsätzen sowie der langjährigen Genehmigungspraxis des Regierungsrates. | Von der Mutation profitiert nicht ein einzelner Bauherr, sondern es profitieren sämtliche Grundeigentümer im Gebiet Schlossstrasse-/Tramstrasse. Zudem besteht ein öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Weiterentwicklung eines solch zentralen Gevierts und an der Schaffung guter Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe.                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.  | 1.     |  | Partikularinteresse                                               | (✓)  | Das vorliegende Begehren einer Umzonung von Wohnzone W3 in Wohn- und Geschäftszone WG3 stellt ein reines Partikularinteresse dar. Wie weit ein öffentliches Interesse daran besteht oder erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, die eine Umzonung rechtfertigen, ist aus den beigelegten Dokumenten (Planungsbericht, Protokolle des Gemeinderates etc.) nicht ersichtlich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Es handelt sich mitnichten um ein reines Partikularinteresse, siehe Punkt 1. Der Planungsbericht wurde um die entsprechenden Argumente ergänzt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.  | 2.     |  | Materielles                                                       | K    | Von Seiten Kanton stehen dem Vorhaben an sich keine grundsätzlichen Einschränkungen und Vorgaben entgegen. Im ortsplanerischen Gesamtzusammenhang erscheint die heutige Zonenzuweisung jedoch als zweckmässig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Die Zugehörigkeit einzelner Parzellen zu verschiedenen Zonen hat sich in der Praxis als wenig zweckdienlich erwiesen. Für Unternehmen ist es hinderlich, wenn nur ein Teil ihrer Parzelle gewerblich genutzt werden kann. Mit der Umnutzung des benachbarten Häring-Areals zu einem gemischt genutzten Quartier ändern sich die Rahmenbedingungen in der Umgebung, sodass eine zonenplanerische Bereinigung angezeigt ist. Des Weiteren ist festzuhalten, dass die meisten Wohngebiete in der näheren Umgebung des Projektgebietes bereits heute gemischte Wohn-/Geschäftszonen sind. |

## Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisaufnahme

| Nr. | Nr. VP |  | Thema                                  | Abs. | Anliegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----|--------|--|----------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.  | 2.     |  |                                        | K    | Im Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohn- und Geschäftszonen gemäss § 21 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Gebiete umfassen, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind, d.h. es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Das Gebiet ist bereits heute mehrheitlich in der LES II; entlang der Schlossstrasse gilt LES III.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3.  | 3.     |  | Dokumente zur Planung: Planungsbericht | ✓    | Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht; Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Der vorliegende Planungsbericht erfüllt diese Anforderungen nicht. Weder der Abwägungsprozess (Abwägung der verschiedenen Interessen in einer gesamtheitlichen Betrachtung, Auswirkungen der Umzonung) noch das öffentliche Interesse am Vorhaben werden im Bericht dargestellt und erläutert. | Der Planungsbericht wurde ergänzt und angepasst.<br>In Kapitel 4 werden die Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung sowie die Abstimmung mit dem Umweltrecht erläutert.<br>Es sind keine Umweltauswirkungen der Planung bekannt, welche Massnahmen auslösen.<br>Die Mutation widerspricht der kantonalen Richtplanung nicht.<br>In Kapitel 6 ist aufgeführt, dass mit der Stärkung des Zentrums durch die Nutzungserweiterung im Projektgebiet auch die Gemeinde Pratteln profitiert, womit ein öffentliches Interesse geltend gemacht werden kann. |

## Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisanahme

| Nr. | Nr. VP |  | Thema | Abs. | Anliegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|--------|--|-------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        |  |       | ---  | Im Übrigen ist auch nicht nachvollziehbar, welchen Zusammenhang das Vorhaben mit der Planung "Pratteln Mitte" hat (Nennung "Planung Pratteln Mitte" im Titel des Zonenplans, bei den Kapiteln zu den zonenrechtlichen Bestimmungen und dem Strassennetzplan). Die Planung "Pratteln Mitte" beschränkt sich unseres Wissens auf die Gewerbe- und Industriezonen nördlich der Tramlinie. Sofern im Rahmen der Planung "Pratteln Mitte" bereits Abklärungen getroffen wurden, die das vorliegende Vorhaben betreffen, ist dies ebenso darzulegen. | Es ist nicht zutreffend, dass sich die Planung Pratteln Mitte auf die Gewerbe- und Industriezonen nördlich der Tramlinie beschränkt. Ebenfalls sind die südlich der Tramlinie gelegenen Gebiete Inhalt dieser Planung. Zentrumszonen im Bereich der Bahnlinie südlich und nördlich werden neu geschaffen, um die Gebiete im hoher ÖV-Gunst dichter überbauen zu können. Die Nutzungsplanung "Planung Pratteln Mitte" liegt dem Regierungsrat seit Juni 2011 zur Genehmigung vor. Die Rechtskraft wird für Herbst 2012 erwartet. Es wäre nicht korrekt auf der rechtsgültigen Nutzungsplanung aus dem Jahre 1987 aufzubauen. Im Rahmen der Planung Pratteln Mitte sind für das Projektgebiet keine Abklärungen getroffen worden, weshalb diese Mutation zwischenzeitlich noch einfließen soll. |

## Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP |  | Thema                           | Abs. | Anliegen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates                                          |
|-----|--------|--|---------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.  | 3.     |  | Ergänzungen zum Planungsbericht | K    | <p>Im Weiteren ist Folgendes speziell zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.</li> <li>• Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen               <ol style="list-style-type: none"> <li>1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,</li> <li>2. zu Einsprachen und deren Behandlung,</li> <li>3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,</li> <li>4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).</li> <li>5. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,</li> <li>6. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).</li> </ol> </li> <li>• Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.</li> <li>• Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden</li> </ul> | <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> |
| 4.  | 4.     |  |                                 | K    | Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kenntnisnahme                                                                       |

## Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

| Nr. | Nr. VP |  | Thema | Abs. | Anliegen                                                                                                                                                                                                                 | Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------|--|-------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |        |  | Fazit | ---  | Die vorliegende Mutation ist aus den genannten Gründen nicht genehmigungsfähig. Wir bitten Sie, das Planungsvorhaben im Rahmen einer nächsten Gesamt-Überarbeitung der Zonenvorschriften zu behandeln und zu beurteilen. | Die Mutation soll separat und zum jetzigen Zeitpunkt durchgeführt werden. Der gesamte Zentrumsbereich der Gemeinde Pratteln befindet sich in einer dynamischen Entwicklung (Häring-Areal, Bahnhofplatz), so dass sich eine schnellstmögliche Anpassung ungünstiger zonenrechtlicher Bedingungen empfiehlt. Damit können guten Rahmenbedingungen für die Weiterentwicklung des lokalen Gewerbes an zentraler Lage geschaffen werden. Da die Zonenplanung Pratteln Mitte gerade jetzt in der Genehmigungsphase steht, wäre eine Anpassung erst in einem Planungshorizont von rund 15 Jahren möglich. |