

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1543

vom 25. September 2012

Gemeinde Pratteln, Quartierplanvorschriften "Ceres"

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 12. Dezember 2011 die Quartierplanvorschriften "Ceres" beschlossen. Sie bestehen aus dem Quartierplan-Reglement und den verbindlichen Plänen

- Nr. 1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung
- Nr. 2 Schnitte

Die Quartierplanung umfasst die Parzelle 798 mit einer Gesamtfläche von 17'453 m². Als zulässige Nutzung sind 34'400 m² BGF festgelegt.

Mit dem vorliegenden Beschluss wird gleichzeitig der Bau- und Strassenlinienplan "Hohenrainstrasse, Anschluss Münchackerstrasse / Zurlindenstrasse (Mutation)" (52/BSP/61/0) mutiert.

B. Einsprachen sind keine eingereicht worden und die Referendumsfrist ist ungenutzt abgelaufen.

C. Mit Schreiben vom 27. April 2012 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die Planungsdokumente zur regierungsrätlichen Genehmigung. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Gemäss § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 8. Januar 1998 (RBG) sind die Gemeinden befugt, eigene Bauvorschriften zu erlassen. Diese bedürfen jedoch der regierungsrätlichen Genehmigung. Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeitsprüfung, sofern kantonale Anliegen betroffen sind. Das heisst, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass das kommunale Recht nicht gegen die übergeordnete kantonale und eidgenössische Gesetzgebung verstösst. In diesem Zusammenhang speziell zu beachten ist, dass:

a) die Verfahrensvorschriften beim Erlass, insbesondere im Hinblick auf die Betroffenen, eingehalten werden;

b) die kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken berücksichtigt werden, wobei der Überwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit, Verhältnismässigkeit etc.) zentrale Bedeutung zukommt;

c) die Bauvorschriften der Gemeinden nicht im Widerspruch stehen zu den Zielen und Planungsgrundsätzen nach Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG Arti-

kel 1 und 3), da diese Bestimmungen des RPG selbständig, d.h. auch ohne spezielles ausführendes Recht der Kantone anzuwenden sind.

Die Beurteilung all dieser Aspekte ist mitentscheidend, ob eine kommunale Planungsmassnahme vor den verfassungsmässigen Grundrechten standhält bzw. nicht gegen die übergeordnete Gesetzgebung verstösst.

II.

Gestützt auf Artikel 13 ff. und Artikel 19 ff. des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 sowie auf die Artikel 43 und 44 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986 sind die Gemeinden verpflichtet, den Nutzungszonen - nach Artikel 14 ff. RPG - Lärm-Empfindlichkeitsstufen gemäss Artikel 43 LSV zuzuordnen. Dabei handelt es sich um eigentumsverbindliche Rechtserlasse im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung. Somit richtet sich das Verfahren zum Erlass der Lärm-Empfindlichkeitsstufen nach den Bestimmungen von § 31 RBG.

III.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung Folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Materiell-rechtlich ist Folgendes zu bemerken:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung "Ceres" Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf den Prüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 1. November 2010 verwiesen werden. Die vom Kanton gewünschten Änderungen wurden bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt.

Für die architektonische und städtebauliche Prüfung von Quartierplanungen hat der Regierungsrat ein spezielles Fachgremium, die "Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen", eingesetzt. An deren Sitzungen vom 27. November 2008 und 18. März 2010 hat diese Kommission die Quartierplanvorschriften "Ceres" behandelt und zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die angeregten Änderungen der Fachkommission wurden mehrheitlich berücksichtigt.

1.3 § 10 Quartierplan-Reglement, Spezielle Bauweise Baubereiche " Ceres Living"

Abs. 3: Je nach Lage und Anordnung der Baukörper (innerhalb der festgelegten Baubereiche, inkl. Autoeinstellhalle) ist es möglich, dass gegenüber den Parzellen, welche sich ausserhalb des Quartierplanperimeters befinden, die vorgesehenen Grenzabstände nicht eingehalten werden können. Die minimal erforderlichen Grenzabstände können jedoch erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend geprüft und festgelegt werden.

Abs. 4: Innerhalb der Baubereiche ist eine Reduktion der Durchgänge ohne weiteres möglich, die Auswirkungen nach aussen können aber zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht überprüft werden. Eventuelle Dienstbarkeiten (Näherbaurechte etc.) werden mit einem allfälligen Baugesuch festgelegt und müssen vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch eingetragen werden.

1.4 § 14 Quartierplan-Reglement, Grundsatz (Nutzung und Gestaltung des Aussenraums)

Abs. 2: In § 87 Verordnung zum RBG ist abschliessend festgelegt, welche Unterlagen für eine Baueingabe erforderlich sind. Der Regierungsrat präzisiert die vorliegende Bestimmung deshalb in dem Sinne, dass der Gemeinderat die Einreichung eines Umgebungsplanes bei der Baubewilligungsbehörde beantragen kann, sofern dieser zur Beurteilung von Baugesuchen erforderlich ist.

1.5 § 22 Quartierplan-Reglement, Kostenbeiträge

Der Regierungsrat interpretiert die ersten beiden Zeilen dieses Absatzes nicht als Titel, sondern in dem Sinne, dass ausserordentliche Beiträge gemäss Strassenreglement erhoben werden.

1.6 Störfallvorsorge

Mit der geplanten Nutzung "Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Verkauf, Hotellerie, Gastronomie" untersteht das Projekt "Ceres" nicht der Störfallverordnung. Es verändert aber die direkte Umgebung der umliegenden Betriebe, welche gefährliche Stoffe lagern oder Prozesse mit gefährlichen Stoffen durchführen. Mit der Umsetzung des Quartierplans steigt das Risiko der Gefährdung von Personen durch die umliegenden Betriebe, welche gefährliche Stoffe lagern oder chemische Prozesse durchführen. Dadurch können einerseits Investitionen für Sicherheitsmassnahmen bei den Störfallbetrieben oder beim "Ceres"-Projekt resultieren. Andererseits wird eine Entwicklung der Tätigkeiten im Umgang mit gefährlichen Stoffen bei den nahe gelegenen Betrieben verhindert. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der "Ceres"-Bauten müssen die Kurzberichte resp. Risikoermittlungen der "Störfallbetriebe" aktualisiert werden.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Absatz 5 RBG

2.1 Verkehrsgutachten, Abstimmung Siedlung und Verkehr

Im Rahmen der Erarbeitung der Quartierplanung wurde festgestellt, dass das heutige Strassennetz - insbesondere die Achse Krummeneichstrasse-Hohenrainstrasse - zu den Spitzenzeiten an verschiedenen Knoten überlastet ist. Die Verkehrserzeugung im Rahmen der vorliegenden Quartierplanung ist relativ gross, was eine zusätzliche Belastung des Strassennetzes darstellt. Die Urheber der Quartierplanung gehen deshalb davon aus, dass die Behebung der Schwachstellen unabdingbar ist, wenn sich die Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs an den Knoten der genannten Achse nicht wesentlich verschlechtern sollen. Insgesamt und im Vergleich zu den bestehenden Knotensummen beurteilen sie jedoch den durch die Quartierplanung "Ceres" verursachten Verkehr als relativ gering.

Der Regierungsrat kann diesem Schluss folgen, sofern die Quartierplanung "Ceres" als Einzelanlage betrachtet wird. Im Kontext der weiteren Quartierplanungen im Gebiet "Grüssen", der angestrebten Umstrukturierungen im Gebiet "Pratteln Mitte", der Öffnung der Kraftwerkstrasse und der Gebietsentwicklung "Salina Raurica" ist aber langfristig nicht ersichtlich, welche Wirkungen diese Neu- und Umnutzungen auf das übergeordnete Gesamtverkehrssystem haben werden. Bereits im Rahmen der Vorprüfung wurde deshalb die Gemeinde aufgefordert, die notwendigen Unterlagen (Nutzungsszenarien für die nächsten 15-20 Jahre, Darstellung der Auswirkungen dieser Szenarien auf die Verkehrsträger in einem Gesamtverkehrskonzept, Langsamverkehrskonzept für den Raum nördlich des Bahnhofs) zu erarbeiten, und im Zusammenhang mit der Genehmigung der Zonenplanung "Pratteln Mitte" wurde die Auflage formuliert, dass innert drei Jahren eine langfristige und übergeordnete Abstimmung zu erfolgen hat (vgl. RRB Nr.1004 vom 19.6.2012 und RRB Nr.1525 vom 18.9.2012). Es ist nicht Aufgabe der einzelnen Quartierplanung, diese übergeordnete Betrachtung vorzunehmen.

Zurzeit wird im Auftrag des Kantons gemeinsam mit der Gemeinde die Studie "Entwicklungsschwerpunkt Grüssen, Gesamtstrategie Siedlung und Verkehr" erarbeitet, welche in Zukunft eine entsprechende sachlich-fachliche Beurteilungsgrundlage bilden soll. Zum heutigen Zeitpunkt ist folglich eine Beurteilung der Wechselwirkungen zwischen Siedlung und Verkehr noch nicht abschliessend möglich. Bisherige Resultate zeigen freilich, dass der Standort der Überbauung "Ceres" verkehrlich-funktional nicht optimal ist, insbesondere bezüglich Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und Lage im Fusswegnetz.

Die Planungshoheit und somit die Verantwortung über die kommunale Nutzungsplanung liegt aber bei der Gemeinde. Der Regierungsrat hat diese Nutzungsplanungen zu genehmigen, soweit sie den rechtlichen Vorgaben entsprechen. Der Regierungsrat weist darauf hin, dass mit der Genehmigung der vorliegenden Quartierplanung keine generelle Zustimmung des Kantons in den zukünftigen Ausbau der Verkehrskapazitäten - insbesondere auf der Achse Krummeneichstrasse-Hohenrainstrasse - abgeleitet werden kann.

2.2 Erschliessung, Plandarstellung

Es ist festzuhalten, dass im Teilplan 1 "Bebauung, Aussenraum, Erschliessung" einige Planinhalte widersprüchlich sind resp. nicht die tatsächlich rechtskräftigen Grundlagen bzw. aktuellen Planungen wiedergeben:

- Die Signaturen "Option zukünftige Bushaltestelle" und "Zu-/Wegfahrt auf/von öffentlicher Strasse" widersprechen einander. Eine Zufahrt kann nicht direkt an einer Haltekante einer Bushaltestelle liegen.
- Weder am Gallenweg noch auf der Höhe des Kreisels Gallenweg ist eine Bus- bzw. Tramhaltestelle vorgesehen.
- Die dargestellte Kreiselgeometrie am Knoten Hohenrainstrasse/Gallenweg/Kraftwerkstrasse entspricht nicht vollständig dem rechtskräftigen Projekt (Bauprojekt vom 6. Oktober 2009).

Damit u.a. die Geometrie (Randsteinführung) für die Ein- und Ausfahrt ab/in die Hohenrainstrasse bestimmt werden kann, ist dem kantonalen Tiefbauamt ein Signalisierungs- und Markierungsplan inkl. Sichtweiten und Schleppkurven einzureichen.

Je nach Variantenentscheid bezüglich Linienführung der Verlängerung der Tramlinie 14 muss die Erschliessung der Tiefgarage via Gallenweg mit einer Verkehrsregelungsanlage ausgestattet werden.

Gestützt auf § 2 RBG vom 8. Januar 1998 beschliesst der Regierungsrat Folgendes:

- ://:
1. Die vom Einwohnerrat Pratteln am 12. Dezember 2011 beschlossenen Quartierplanvorschriften "Ceres" werden im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
 2. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/26/0, 52/ZPS/2/38, 52/BSP/61/1 (Quartierpläne Nr. 1-2, Mutation zum Zonenplan Siedlung, Mutation zum Bau- und Strassenlinienplan "Hohenrainstrasse") und 52/QR/26/0 (Quartierplan-Reglement) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes.
 3. Die Ziffer 1 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Regierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.
 4. Die Gemeinde wird aufgefordert, bei der Veröffentlichung der Pläne und des Reglementes (im Internet und in Papierform) die regierungsrätlichen Eintragungen (Erwägungen) zu übernehmen.

Verteiler:

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Stierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- Landeskanzlei (Publikation)
- Bauinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (7)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber: A . Achermann