

ss

A. Am 6. Februar 1967 hat die Einwohnergemeindeversammlung von Pratteln der Gesamtüberbauung "Längi Ost" und der damit verbundenen Aenderung des Zonenplanes zugestimmt. Diese Ueberbauung umfasst ein Areal von ca. 25'000 m², auf dem acht Mehrfamilienhäuser mit 4 bis 10 Stockwerken, ein Laden, ein Primarschulhaus mit Kindergarten sowie zwei unterirdische Einstellhallen für insgesamt 108 Autos erstellt werden sollen.

B. Während der Zeit vom 17. Februar bis 20. März 1967 wurde der Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung öffentlich aufgelegt. Die Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 7 vom 16. Februar 1967, in der "Basellandschaftlichen Zeitung" vom 17. Februar 1967 und im "Prattler Anzeiger" vom 17. Februar 1967. Ferner wurden alle Grundeigentümer in einem Umkreis von ca. 100 m mittels eingeschriebenem Brief vom 16. Februar 1967 (Postquittung) auf die Planauflage aufmerksam gemacht. Innert der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 11. Mai 1967 ersucht der Gemeinderat von Pratteln um die regierungsrätliche Genehmigung des Gemeindeversammlungsbeschlusses.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

Bei der vorliegenden Gesamtüberbauung handelt es sich um ein Ausnahmeprojekt im Sinne von § 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes und § 35 lit. B des Baureglementes der Gemeinde Pratteln. Es gilt daher, zu prüfen, ob die Kriterien für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind.

§ 22 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes verlangt, dass bei Bauten mit mehr als fünf Stockwerken, die unter den Begriff Hochhäuser fallen, ein genügender Bauabstand, genügende Besonnung der Nachbargebäude sowie die notwendigen

Vorkehrungen für eine wirksame Feuerbekämpfung gewährleistet sein müssen. Daneben verlangt der Regierungsrat aber auch in konstanter Praxis eine bessere städtebauliche Lösung, als es bei einer zonengemässen Bauweise möglich wäre, sowie genügend ober- und unterirdische Autoabstellplätze für die Bewohner der Ueberbauung. Die vom Regierungsrat eingesetzte Kommission für Gesamtüberbauungen und Hochhäuser hat die vorliegende Quartierplanung in diesem Sinne geprüft. Nach ihrer Ansicht sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung erfüllt. Die sieben- und zehngeschossigen Hochhäuser verursachen zwar auf Parzelle Nr. 3382 eine etwas stärkere Schattenwirkung, als sie normalerweise toleriert wird. Nachdem aber - laut den Projekten des kantonalen Tiefbauamtes - die erwähnte Parzelle grösstenteils für den Strassenbau beansprucht wird und somit ganz vom Kanton übernommen werden muss, ist das Schattenproblem nicht entscheidend.

Laut den kommunalen Bauvorschriften sind Ausnahmeüberbauungen im vorliegenden Ausmass zulässig, sofern ihnen die Einwohnergemeindeversammlung zustimmt und das Auflageverfahren im Sinne von § 69 des kantonalen Baugesetzes durchgeführt wird. Materiell wird eine bessere Ueberbauung gefordert als im Falle einer zonengemässen Bauweise. Zudem müssen sich für die Oeffentlichkeit wesentliche Vorteile ergeben. All diese Ausnahmekriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Nachdem feststeht, dass die Forderungen des kantonalen und kommunalen Rechtes bei der vorliegenden Gesamtüberbauung erfüllt sind, steht der Erteilung einer Ausnahmebewilligung und der damit verbundenen Zonenplanänderung nichts entgegen. Diese Bewilligung bleibt jedoch auf die höhere Bauweise und die Abweichungen von den ordentlichen Zonenvorschriften beschränkt, wie sie im Vertrag und dem dazugehörenden Vertragsplan fixiert sind. Alle bau- und feuerpolizeilichen Belange sowie der Entscheid über allfällige Einsprachen gegen die

Baugesuche bleiben vorbehalten.

- ://: 1. Gestützt auf § 58 Abs. 2 und § 69 des kantonalen Baugesetzes sowie auf § 35 lit. B des Zonenreglementes der Gemeinde Pratteln wird die von der Einwohnergemeindeversammlung von Pratteln am 6. Februar 1967 beschlossene Gesamtüberbauung "Längi Ost" im Sinne der Erwägungen bewilligt und die damit verbundene Aenderung des Zonenplanes genehmigt.
2. Massgebend für die Aenderung des Zonenplanes sind die vom Regierungsrat unter dem heutigen Beschlussdatum unterzeichneten und mit der Inventarnummer 52/ZP/1/7 versehenen Vertragspläne.
3. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Gesamtüberbauung "Längi Ost" und die damit verbundene Zonenplanänderung sind bei allen betroffenen Parzellen im Grundbuch anzumerken. Der Gemeinderat von Pratteln hat dafür besorgt zu sein, dass die Anmeldung beim zuständigen Grundbuchamt Liestal rechtzeitig erfolgt (§ 69 Abs. 7 und 8 BauG; Wegleitung vom 10. Dezember 1943, Amtsblatt Nr. 26 vom 23. Dezember 1943).

Mitteilung an den Gemeinderat von Pratteln (2),
an die Bauverwaltung Pratteln,
an das Grundbuchamt Liestal,
an das Bodenamt,
an die Landeskanzlei,
an die Planungsstelle (3),
an die Baudirektion (3).