

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 2051

vom 18. Juni 1974

Quartierplanung "Grabenmatt" in Pratteln

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 18. Juni 1973 die Quartierplanung "Grabenmatt" - bestehend aus den Quartierplänen 01.1 - 01.4 und dem Quartierplanreglement sowie dem Richtmodell - beschlossen. Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Bauvorschriften gelten als aufgehoben (§ 30 Absatz 2 Baugesetz). Der Quartierplan umfasst ein Areal von total ca. 16'900 m². Die Gemeinde möchte im Rahmen der vorliegenden Planung ein attraktives Zentrum schaffen, das Anziehungspunkt für ein weites Gebiet innerhalb der Gemeinde wird. Geplant sind im Perimeter A vier 6- bis 9-geschossige Baukörper mit Wohnungen, Büros, Dienstleistungsbetrieben und Läden. Der westliche Teil (Perimeter B) wird zu einem späteren Zeitpunkt überbaut und umfasst drei max. 5- bis 7-geschossige Baukörper, für welche Teilquartierpläne vorgelegt werden müssen, wobei eine gute Anpassung der Baukörper an die angrenzende Ueberbauung anzustreben ist. Ferner sind in den Untergeschossen 393 Parkplätze sowie Lager- und Schutzräume vorgesehen.

B. Die öffentliche Planauflage hat vom 2. Juli bis 31. Juli 1973 stattgefunden. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt Nr. 26 vom 28. Juni 1973 und im Pratteler Amts-Anzeiger Nr. 7/26 vom 29. Juni 1973 unter Hinweis auf die Möglichkeit des fakultativen Referendums mit Ablauf der Frist am 30. Juli 1973. Diese Referendumsfrist wurde nicht benützt.

Nachdem alle betroffenen Landeigentümer die Quartierpläne und das Reglement unterzeichnet haben, sind auch sämtliche im Umkreis von ca. 100 m an die Quartierplanung stossenden Grundeigentümer durch eingeschriebenen Brief auf die Planauflage aufmerksam gemacht worden.

Innert der Auflagefrist hat

[REDACTED] Einsprache erhoben, welche von 9 Bewohnern der näheren Umgebung mitunterzeichnet wurde. Das in der Folge durchgeführte Verständigungsverfahren gemäss § 6,

Absatz 2 des Baugesetzes ergab keine Einigung zwischen Gemeinderat und Einsprechern.

C. Mit Schreiben vom 8. Januar 1974 unterbreitet der Gemeinderat Pratteln den Beschluss des Einwohnerrates zur Genehmigung und die unerledigte Einsprache zum Entscheid. Für Einzelheiten wird auf die Akten und auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

Der Regierungsrat zieht in Erwägung:

I.

Das kantonale Baugesetz vom 15. Juni 1967 gibt den Gemeinden in den §§ 3 und 4 u.a. die Befugnis Quartierpläne aufzustellen. Diese Pläne erwachsen jedoch erst mit der Regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Laut § 3 Absatz 2 des Baugesetzes beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung - neben der Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung - darauf, Gemeindeerlasse auf ihre Rechtmässigkeit hin zu überprüfen. Mit andern Worten, der Regierungsrat hat darüber zu wachen, dass Quartierplanungen nicht gegen übergeordnetes Recht verstossen. Dabei sind folgende Hauptaspekte zu beachten:

1. Die Einhaltung der Verfahrensvorschriften beim Erlass, vor allem im Hinblick auf die Betroffenen (rechtliches Gehör).

2. Die Beachtung der kantonalen und eidgenössischen materiell-rechtlichen Schranken. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Ueberwachung der verfassungsmässigen Grundrechte (Eigentumsgarantie, Rechtsgleichheit etc.) zu.

Nach bundesgerichtlicher Praxis hält eine Planungsmassnahme u.a. dann vor den Grundrechten stand, wenn sie auf einer eindeutigen Rechtsgrundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt, und - im Falle einer enteignungsähnlichen Wirkung - gegen Entschädigung getroffen wird. Die Rechtsgrundlage für den Erlass von Quartierplänen ist in § 4 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 gegeben. Die Frage einer allfälligen Entschädigung stellt sich im Zusammenhang mit der Genehmi-

gung noch nicht, da das kantonale Baugesetz für Entschädigungsforderungen ein spezielles Verfahren vorzieht und die Eigentumsrechte der Betroffenen durch diesen Entscheid grundsätzlich nicht geschmälert werden. Das Schwergewicht der beratungsrätlichen Prüfung liegt demnach bei der Frage nach dem öffentlichen Interesse und der Abwägung des öffentlichen gegen das private Interesse. Diese Kontrolle lässt sich nun aber nicht ohne materielle Begutachtung durchführen, m.a.W. die Rechtskontrolle erfordert - wenn auch in beschränktem Umfang - eine Zweckmässigkeitsprüfung.

II.

Unter Berücksichtigung dieser Ausführungen hat die Prüfung des Gemeindeversammlungsbeschlusses folgendes ergeben:

1. In formell-rechtlicher Hinsicht sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt.

2. Materiell-rechtlich ist zum beschlossenen Quartierplan folgendes zu bemerken:

2.1 Das neue Verkehrskonzept des Kantons (Sanierung der BUeB) wurde bei der Quartierplanung bzw. der Ausarbeitung einer Verkehrsstudie anfänglich nicht berücksichtigt. Für die Verkehrsabwicklung ist dieses Konzept jedoch von entscheidender Bedeutung. Eine ergänzende Verkehrsstudie hat sodann die neuen Randbedingungen gemäss einem Entwurf des Strassennetzplanes berücksichtigt. Für Einzelheiten wird auf die nachfolgenden Erwägungen unter Ziffer III verwiesen. Die Aufwertung der Grabenmattstrasse hat ausserdem Auswirkungen auf die spätere Ueberbauung des Perimeters B. Ueber die Kostenbeteiligung am Ausbau der Verkehrsanlagen sind noch nähere Untersuchungen erforderlich. Eine vertragliche Vereinbarung hat im Rahmen des Baugesuchsverfahrens vor Erteilung der Baubewilligung zu erfolgen.

2.2 Wie bereits unter Abschnitt A erwähnt, gelten alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Bauvorschriften für dieses Gebiet als aufgehoben. Darunter fallen:

- Zonenvorschriften, bestehend aus Zonenplan und Zonenreglement.

- Die im Bau- und Strassenlinienplan "Bahnhofstrasse" (Kantonsstrasse, Inventarnummer g 507, Register-Nummer 639, vom Regierungsrat genehmigt am 7. Januar 1949) im Bereich der Quartierüberbauung enthaltene Baulinie.
- Die Baulinien der kommunalen Strassen "Baslerstrasse" und "St.Jakobstrasse" im Bereich der Quartierüberbauung.

2.3 Schattenregelung: Eine Ueberprüfung der Plangrundlagen zeigt, dass einzelne Nachbarparzellen ausserhalb des Quartierplanperimeters vom 2-Stundenschatten der Baukörper A 1 und A 4 tangiert werden. Für einige Parzellen- und Gebäudeteile im Perimeter B gilt dies ebenfalls. Dazu kommt hier noch die Schattenfläche der Baukörper A 2 und A 3. Schliesslich werden die mittleren beiden Baukörper innerhalb des Perimeters A der Quartierplanung selbst vom Kernschatten berührt.

Eine nähere Untersuchung hat ergeben, dass die Ausnahmewilligung gemäss § 17 Absatz 4 der Vollziehungsverordnung zum Baugesetz erteilt werden kann.

Bei der Baueingabe ist der Grundrissgestaltung der Baukörper wegen der zum Teil ungünstigen Besonnungsverhältnisse besondere Beachtung zu schenken.

3. Die Ermessenskontrolle aus Gründen der Regionalplanung ergibt keinerlei Einwände gegen die Quartierplanung "Grabenmatt".

III.

Zur Einsprache [REDACTED] Die Einsprecher, welche alle Liegenschaften [REDACTED] befürchten eine starke Beeinträchtigung durch Verkehrslärm und Luftverschmutzung. Die durch die geplante Ueberbauung entstehende Lärmquelle sei nebst den bereits vorhandenen Belästigungen (Tram, Abgase, Industrie etc.) völlig unzumutbar.

Die Einsprecher stellen deshalb folgende Begehren:

1. An der St. Jakobstrasse sei eine provisorische Zufahrt zur Einstellhalle zu erstellen. Der betreffende Grundeigentümer solle dazu verpflichtet werden, da er an der Ueberbauung beteiligt und somit Nutzniesser derselben sei.

2. Die Zufahrten seien insofern zu ändern, dass die Einfahrt an der Baslerstrasse und die Ausfahrt an der St. Jakobstrasse zu liegen komme, da dort keine Anwohner beeinträchtigt werden und die Ausfahrt wesentlich mehr Motorenlärm verursache als die Einfahrt.

3. Für die Autoeinstellhalle des Perimeters B seien separate Ein- und Ausfahrten an der Grabenmattstrasse zu erstellen.

Die Einspracher erwarten dadurch eine bessere Verteilung des Verkehrs, insbesondere eine Entlastung bei den Tramübergängen Baslerstrasse/Bahnhofstrasse und Grabenmattstrasse/Baslerstrasse.

Zu diesen Einwänden ist folgendes zu bemerken:

Punkt 1: Da die erste Bauetappe nur die Baukörper A 1 bis A 3 umfasst, ist es naheliegend, dass mit dem Bau dieser ersten Etappe nur die nördliche Zufahrtsrampe erstellt wird. Die Zufahrt von der St. Jakobstrasse her würde zu Schwierigkeiten im internen Verkehrsablauf führen.

Ein solches Provisorium steht zudem, auch wenn es technisch lösbar wäre, in keinem Verhältnis zum Aufwand, da es innert relativ kurzer Zeit bei der Ueberbauung der Eckparzelle (A 4) wieder abgebrochen werden müsste.

Die Landeigentümer waren ausserdem nicht bereit, auf die hohen Forderungen des betroffenen Eigentümers an der St. Jakobstrasse einzugehen.

Punkt 2: Es stimmt, dass gegenüber der St. Jakobstrasse, im Gegensatz zur Baslerstrasse, kein Wohnhaus steht. Es sind jedoch im direkt oberhalb der Einfahrt gelegenen Baukörper (A 4) Wohnungen vorgesehen.

Im weiteren ist die Behauptung der Einsprecher, die Ausfahrt verursache wesentlich mehr Motorenlärm als die Einfahrt, nicht unbedingt zutreffend, da sich bei der Einfahrt unter Umständen Verkehrsstauungen ergeben könnten.

Das neue Verkehrskonzept des Kantons und der Gemeinde sieht nun aber einerseits die Aufwertung der Grabenmattstrasse mit einer Unterführung unter der BUeB zum Autobahnzubringer und

andererseits die Abwertung der Bahnhofstrasse zur verkehrsfreien Strasse vor. Als Folgen dieses Konzeptes, das für die Verkehrsabwicklung von entscheidender Bedeutung ist, erscheint es vorteilhaft, die geplanten Zufahrten zu ändern. Die Einsprache ist daher in dem Sinne gutzuheissen, dass nach Fertigstellung der gesamten Anlage (Perimeter A), die Einfahrt in die Einstellhalle über die Baslerstrasse und die Ausfahrt über die St. Jakobstrasse zu erfolgen hat. Bis zur Fertigstellung der gesamten Anlage erscheint es jedoch nicht unzulässig, wenn die später nur als Einfahrt vorgesehene Rampe auch als Ausfahrt Verwendung findet.

Punkt 3: Nach Vorlage des neuen Verkehrskonzeptes mit der Aufwertung der Grabenmattstrasse zum Autobahnzubringer mit einer Ausbaubreite von rund 20 m fallen eigene Ein- und Ausfahrten für den Perimeter B der Ueberbauung an dieser Hauptverkehrsstrasse völlig ausser Betracht.

Infolge des Strassengefälles der Unterführung unter der BUeB wäre eine Zufahrtsrampe ausserdem technisch nicht lösbar.

Im übrigen erscheint es aus verkehrstechnischen Gründen angezeigt, die Ein- und Ausfahrten bei grösseren Ueberbauungen möglichst zu konzentrieren.

Aus all den angeführten Gründen ist Punkt 1 und 3 der Einsprache abzuweisen. Punkt 2 der Einsprache ist gutzuheissen.

- ://: 1. Die Einsprache von [REDACTED] Mitunterzeichner wird im Sinne der Erwägungen teilweise gutgeheissen, im übrigen abgewiesen.
2. Gestützt auf § 3 Absatz 2 des kantonalen Baugesetzes vom 15. Juni 1967 wird die von der Einwohnergemeindeversammlung Pratteln am 18. Juni 1973 beschlossene Quartierplanung "Grabenmatt" - bestehend aus den Quartierplänen 01.1 bis 01.4, dem Quartierplanreglement sowie dem Richtmodell im Sinne der materiell-rechtlichen Erwägungen genehmigt und damit allgemeinver-

bindlich erklärt. Gleichzeitig werden für das betroffene Gebiet die bisherigen Zonenvorschriften aufgehoben.

3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/2/0 (Quartierplan), 52/QR/2/0 (Quartierplanreglement), 52/ZP/1/9 (Zonenplanänderung) und 52/eBS/17/1 (Änderung Bau- und Strassenlinienplan) versehenen Quartierpläne und Reglemente (mit Korrektur QP 01.2).
4. Die Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses sind gestützt auf § 23 des Geschäftsreglementes für den Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Mitteilung an Gemeinderat Pratteln (3)

Bauverwaltung Pratteln

[REDACTED]

(eingeschrieben)

Grundbuchamt Liestal

Landeskanzlei

Tiefbauamt (3)

Bodenamt

Regionalplanungsstelle

Baupolizeiamt (2)

Planungsamt (8)

Baudirektion (2)

Der Landschreiber:

G-H