

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates

des Kantons Basel-Landschaft

Nr. 1962

vom 3. Dezember 2002

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung "Raurica Nova", Bau- und Strassenlinienplan sowie Strassennetzplan-Mutation Hardstrasse

A. Der Einwohnerrat Pratteln hat am 26. November 2001 die Quartierplanvorschriften "Raurica Nova", inklusive Bau- und Strassenlinienplan Hardstrasse (Henkel-Kreisel) sowie die Mutation zum Strassennetzplan beschlossen. Geplant sind multifunktionale Nutzungen für Freizeit und Sport, Dienstleistung und Verkauf, sowie eine Tiefgarage auf einem Areal von ca. 6.6 ha südöstlich des Hardwaldes zwischen Hardstrasse, Bahnlinie und dem Gebiet Hardmatt. Das Projekt umfasst u.a. eine kuppelförmige, 20 m hohe Wassererlebnishalle, einen Baukubus von 24 m Höhe für Büros und Hotel sowie einen zylinderförmiger Turm (Fun-Tower) von 45 m Höhe.

B. Die Information und Mitwirkung der Bevölkerung wurde im Mai 2001 durchgeführt. Die Anliegen konnten weitgehend berücksichtigt bzw. als Auflage für das Baugesuchverfahren vorgemerkt werden. Gegen den Einwohnerratsbeschluss wurde das Referendum ergriffen. Anlässlich der Volksabstimmung vom 3. März 2002 wurde den Quartierplanvorschriften samt den Erschliessungsplänen zugestimmt. Die öffentliche Planaufgabe fand vom 11. März bis 9. April 2002 statt. Sie wurde durch Publikationen im Amtsblatt Nr. 10 vom 7. März 2002 und im Prattler Anzeiger vom 8. März 2002 bekanntgegeben. Auswärtige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer waren nicht betroffen. Während der Auflagefrist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1
2

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verständigungsverhandlung wurde die Einsprache 1 zurückgezogen. Mit der Einsprecherin gemäss Ziffer 2 konnte jedoch keine Einigung erzielt werden.

C. Mit Schreiben vom 10. September 2002 (Eingang 16.9.02) unterbreitet der Gemeinderat Pratteln die oben genannten Quartierplanvorschriften und Strassenpläne zur regierungsrätlichen Genehmigung und ersucht um Abweisung der unerledigten Einsprache. Für weitere Einzelheiten wird auf die Akten und auf 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 (§ 2 RBG). Dabei beschränkt sich die der Genehmigung vorausgehende Prüfung auf die Rechtmässigkeitskontrolle und auf eine Zweckmässigkeits-

prüfung, 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 Artikel 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.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen hat die Prüfung folgendes ergeben:

1. Rechtmässigkeitskontrolle

1.1 Formell- und materiell-rechtlich sind die Voraussetzungen für die Genehmigung erfüllt. Im einzelnen ergibt sich folgendes:

1.2 Die kantonalen Fachstellen hatten Gelegenheit, im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zur Quartierplanung sowie zum Bau- und Strassenlinienplan und zur Strassennetzplanmutation Stellung zu nehmen. Es kann dazu insbesondere auf die Prüfungsberichte des Amtes für Raumplanung vom 16. Dezember 1999 bzw. 31. Mai 2001 verwiesen werden. In der Folge fanden diverse Besprechungen statt zwischen Vertretern der Gemeinde, des Projektverfassers, der Verkehrsplaner und der kantonalen Fachstellen. Vorgängig hat sich auch die Kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen mit dem Projekt befasst. Die vom Kanton gewünschten Änderungen konnten bei der Überarbeitung weitgehend berücksichtigt werden. Insbesondere wurde der gewünschten Redimensionierung des Projektes aufgrund absehbarer, gravierender Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Konfliktpotential Verkehr und Sicherheitsrisiko) Rechnung getragen. Der Quartierplan-Vertrag zwischen der Gemeinde und der Landeigentümerin sowie der Promotionsgemeinschaft - als Genehmigungsvoraussetzung im Sinne von Ziffer 9 des Quartierplan-Reglementes - wurde am 9./10.9.02 unterzeichnet. Ebenso wurde eine Vereinbarung zwischen SBB und Grundeigentümerin als Bestandteil von Ziffer 2.1 des Quartierplan-Vertrages unterzeichnet.

1.3 Wie im Planungsbericht der Gemeinde dargelegt, konnte mit der SBB bezüglich Erschliessung des Fuss- und Radweges zum Bahnhof keine Regelung betreffend der ursprünglich vorgesehenen Querung des Industriegleises ab Persilwegli gefunden werden. Im Sinne des Quartierplan-Vertrages gemäss Ziffer 2.1 wurde in der Zwischenzeit - wie oben erwähnt - eine neue "Vereinbarung über die Benützung eines bestehenden Bahnübergangs

als Fuss- und Veloweg" - inklusive Situationsplan - zwischen den SBB und der Fa. Henkel & Cie AG ausgehandelt. Demgemäss kann der Fussgänger- und Fahrradverkehr zwischen dem Quartierplan-Areal und dem Bahnhof SBB via bestehendes Bahntrasse (Parzelle [REDACTED]) sichergestellt werden. Die Bestimmung gemäss Ziffer 8.4 Abs. a) des Reglementes (Nutzungsrecht) mit der entsprechenden Darstellung in den Quartierplänen Nr. 494/100 (Situation und Verkehr) sowie Nr. 494/107 (Umgebungsplan/Aussenanlagen) gilt somit zumindest teilweise im Sinne obiger Präzisierungen als überholt.

2. Zweckmässigkeitsprüfung gemäss § 31 Ziffer 5 RBG

2.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Beurteilung der UVP vom Dezember 1999 durch die Umweltschutzfachstellen enthält unter Ziffer 7 Anträge, Bedingungen und Auflagen für das Genehmigungsverfahren der Quartierplanung. Soweit diese nicht schon im Projekt bzw. den Quartierplanvorschriften (Pläne und Reglement) bereits berücksichtigt werden mussten, gelten sie als integrierender Bestandteil der Genehmigung. Insbesondere sind die Bedingungen und Auflagen, welche vor der Baueingabe und während der Bauphase berücksichtigt werden müssen, zu beachten. Dies gilt auch für die von der Bauherrschaft im UVB selbst vorgeschlagenen Untersuchungen und Massnahmen.

2.2 Öffentlicher Verkehr (OeV)

Die Gewerbe- und Industriegebiete Pratteln-Mitte (Grüssen, Hohenrain, Brodtbeck-Areal sowie das fragliche Henkel-Areal) sind gegenwärtig nur ungenügend mit dem OeV erschlossen. Die enorme Zunahme von arbeitsplatzintensiven und kundenorientierten Nutzungen (Freizeit, Verkauf etc.) zeigt auf, dass dem Ausbau des öffentlichen Verkehrs hohe Bedeutung zukommt.

Seitens des Amtes für Raumplanung sind im Rahmen einer in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie diverse Möglichkeiten zur Optimierung einer künftigen OeV-Erschliessung des Gebietes Pratteln Nord bzw. Mitte geprüft worden. Mittel- bis langfristig ist die Realisierung einer S-Bahnstation Längi und die Verlängerung der Bus-/Tramlinie via Schweizerhalle - Areal Brodtbeck - Gebiet Grüssen zum Bahnhof bzw. via Netzboden - Lohag zum Gebiet Längi, sowie eine neue Umsteigehaltestelle beim Bahnhof vorgesehen. Damit wäre künftig auch das Quartierplangebiet Raurica Nova durch die vorgesehene Haltestelle beim Brodtbeck-Areal mit einem separaten Trasse (unabhängig vom Individualverkehr) optimal erschlossen. Zudem ist die Einrichtung eines Shuttle-Busbetriebes ab Bahnhof Pratteln bei Eröffnung der Bauten und Anlagen - vorerst für eine Periode von 1 Jahr - im Quartierplan verbindlich vorgeschrieben. Als flankierende Massnahme wird seitens der Promotionsgesellschaft zugesichert, dass weitere modalsplitverbessernde Massnahmen - wie z.B. Werbung für den öffentlichen Verkehr, Verkauf von Kombitickets etc. - angeboten werden.

2.3 Kreisel Hardstrasse

Im Rahmen des Bau- und Strassenlinienplanes Hardstrasse (HENK 2080-04a) vom 14.6.01, Büro Glaser Saxer Keller, Ingenieure und Architekten AG), hat das kantonale Tiefbauamt der Erschliessung des Henkelareals über den Kreisel im Juli 2001 zugestimmt. Das definitive Projekt ist dem Tiefbauamt, Hauptabteilung Ausbau und Unterhalt, vor Baubeginn zur Bewilligung zu unterbreiten. Gestaltung, Nutzung und Unterhalt im Kreiselzentrum (Grünfläche) sind mit dem Kanton zu regeln.

2.4 Rodungsbewilligung

Die Realisierung des Kreisels "Henkel-Areal" erfordert eine Rodung von ca. 9 a Waldareal. Entsprechende Ersatzaufforstungen und Massnahmen im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes sind vorgesehen. Gemäss Verfügungsentscheid der Volks- und Sanitätsdirektion vom 5.11.01 bestehen für den Kreiselbau wichtige Gründe, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen. Die Standortgebundenheit ist gegeben. Das Rodungsgesuch ist daher mit entsprechenden Bedingungen bewilligt worden. Insbesondere ist als Rodungsersatzmassnahme ein Detailkonzept nötig, welches die Gesuchstellerin durch eine ausgewiesene Fachperson für Amphibien zu erstellen hat.

2.5 Risikoschutz

Im Anhang IV zum Reglement sind Massnahmen enthalten, welche zum Selbstschutz und zur Risikominderung im Sinne der Störfallverordnung erforderlich sind. Zudem verpflichtet sich die Bauherrschaft, spätestens mit Baugesuchseingabe zur Erstellung eines Sicherheitskonzeptes betreffend Alarmierung und Evakuierung der Besucherinnen und Besucher von Raurica Nova.

2.6 Abbruch bestehender Altbauten

Eine Überprüfung eines allfälligen industriehistorischen Stellenwertes der zum Abbruch vorgesehenen Fabrikgebäude im Sinne von Ziffer 8.1 des Reglementes wird gegenwärtig durch die Kantonale Denkmalpflege vorgenommen. Die entsprechenden Bauten und Bauteile müssen dokumentiert werden, bevor ein Abbruch erfolgen darf. Vor einem Abbruch der bestehenden Fabrikgebäude oder Teilen derselben ist daher zwingend die Zustimmung der Kantonalen Denkmalpflege einzuholen.

III.

Unerledigte Einsprachen:

1. Die kantonale Verwaltungsgesetzgebung kennt keine Verfahrensvorschriften darüber, in welcher Form Einspracheentscheide im Zusammenhang mit Gemeindeversammlungsbeschlüssen zu erlassen sind. Es steht daher nichts entgegen und es erscheint in Anbetracht des sachlichen Zusammenhanges sowie aus Zweckmässigkeitsgründen gerechtfertigt, unerledigte Einsprachen mit dem Entscheid über die Genehmigung im gleichen Beschluss zu behandeln.

2. Im Raumplanungs- und Baugesetz ist die regierungsrätliche Überprüfungsbefugnis bei unerledigten Einsprachen nicht speziell geregelt. Artikel 33 RPG verlangt hingegen bei Einsprachen, die sich gegen Nutzungspläne richten, die volle Überprüfung. Somit ist der Regierungsrat berechtigt und verpflichtet, bei unerledigten Einsprachen sowohl die Recht- als auch die Zweckmässigkeitskontrolle auszuüben.

3. Zur unerledigten Einsprache ist im einzelnen folgendes zu bemerken:

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der [REDACTED] Nrn. [REDACTED] und [REDACTED] von der Planung betroffen. Auf die Einsprache ist somit einzutreten. Sie richtet sich gegen die Quartierplanung, insbesondere gegen Umweltschutz- und verkehrstechnische Aspekte. Konkrete Begehren werden jedoch keine gestellt.

Zur Begründung wird im wesentlichen folgendes angeführt:

- Gemäss § 14.2 USG hätten die Gemeinden Massnahmen zur Verminderung und Beruhigung des privaten Motorfahrzeugverkehrs zu treffen. Mit dem Quartierplan werde aber eine massive Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Kauf genommen.
- Es werde gegen § 49.1 lit.a USG verstossen, da die Planung der Forderung nach Verminderung von Immissionen nicht nachkomme.
- Die Realisierung zweier Kreisel bei der Einmündung Hardstrasse bzw. der Kreuzung Kunimatt entbehre jeder Logik, da sich entgegen den Erkenntnissen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht an Quantität und schädlicher Wirkung der Lärm- und Luftschadstoffe nichts ändere.
- Die jahrelangen Bemühungen zur Reduktion übermässiger Immissionen gemäss Luftreinhalteplan beider Basel würden durch die aus dem Projekt resultierende Zunahme von Luftschadstoffen massiv unterlaufen. Es sei wegen der grossen Anzahl von Parkiervorgängen mit einer Zunahme von Emissionen zu rechnen.
- Gemäss RRB betreffend Bauten und Anlagen mit besonders starker Verkehrserzeugung vom 11.1.72 könnten Dienstleistungsunternehmen und Sportanlagen nur bewilligt werden, wenn die daraus resultierenden Verkehrsbelastungen "die Verkehrsströme des öffentlichen Strassennetzes nicht wesentlich beeinträchtigen". Gemäss § 4 des erwähnten Erlasses dürfe die Baubewilligung für ein Projekt bei wesentlicher Ueberschreitung der Kapazität des Strassennetzes erst erteilt werden, wenn feststeht, dass der erforderliche Strassenausbau mit Inbetriebnahme des Projektes abgeschlossen sei. Diese Voraussetzung sei jedoch nicht erfüllt, weshalb sich die Realisierung eines Quartierplans nicht rechtfertige. Da der Autobahnanschluss gemäss Verkehrsgutachten an die Grenzen der Leistungsfähigkeit stosse, sei es unbegreiflich, warum das Strassennetz durch den projektbedingten Mehrverkehr zusätzlich belastet werden solle.
- Die Realisierung der beiden Kreisel könne den Verkehrskollaps nicht abwenden, sie bewirke lediglich eine Verschiebung des Problems, was auch das erwähnte Verkehrsgutachten aufzeige. Wenn der erzeugte Mehrverkehr im Zusammenhang mit dem Basis- und Werkverkehr betrachtet werde, zeige sich die Untauglichkeit der geplanten Kreisel deutlich. Der normale Tagesverkehr könne nicht mehr absorbiert werden. Mit dem aus dem Gutachten gezogenen Schluss, die Kreisel auf "niederer Komfortstufe" auszubauen, werde der Zusammenbruch des Verkehrs bewusst in Kauf genommen. Zusätzliche Brisanz erfahre die Situation auch durch weitere Grossprojekte.
- Im weiteren gelte es, raumplanerische Aspekte zu beachten. Das Projekt könne nur schwerlich im Sinne von § 37.1 RBG qualifiziert werden, da es weder der Umgebung angepasst, noch auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung ausgerichtet sei. Daraus ergebe sich, dass der Quartierplan dem gesetzlichen Zweck klar zuwiderlaufe. Im übrigen gehöre das Projekt gemäss § 26 RBG eigentlich in eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen.
- Die Einsprecherin werde in ihren Nutzungsmöglichkeiten massiv eingeschränkt. Die gute Erreichbarkeit des Geländes werde infolge Mehrverkehr nicht mehr wie bisher gegeben sein, wodurch eine Entwertung der beiden Grundstücke vorliege. Von Bedeutung sei auch der Aspekt der Rechtsgleichheit. Durch den Mehrverkehr werde der Einsprecherin die industrielle Nutzung ihres Areals geradezu verunmöglicht.
- Es könne ferner kaum Sinn und Zweck der Zonenordnung sein, dass in Industriezonen mit stark störenden Betrieben Hotels errichtet würden. Die dadurch entstehenden Nutzungskonflikte würden zudem § 23.5 RBG widersprechen.
- Wegen seines architekturhistorischen Wertes bestehe im Sinne von §§ 3.1 und 4 lit.a DHG ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung der Henkelfabrik. Mit dessen Abbruch liege ein offensichtlicher Verstoss gegen § 6 DHG vor.

Der Regierungsrat nimmt zur Einsprache wie folgt Stellung:

Zunächst wird auf die Ausführungen gemäss Abschnitt II, Ziffer 2 der Erwägungen verwiesen.

Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird im Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstellen insbesondere auch auf die Aspekte Verkehr, Luft und Lärm hingewiesen. Im Kapitel 7 (Anträge und Auflagen) kommen die kantonalen Fachstellen zum Schluss, dass der Quartierplan Raurica Nova nur mit entsprechenden Auflagen dem bestehenden Umweltrecht entspricht bzw. genehmigt werden kann. In Analogie zum kantonalen Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 16.12.1999 wird daher aus Gründen der Verkehrsproblematik (Lärm- und Luftbelastung) sowie der Störfallvorsorge eine angemessene Redimensionierung bzw. Anpassung des Projektes verlangt. Gestützt auf die Erkenntnisse der Umweltschutzfachstellen aus dem Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) wurde daher der Gemeinde beantragt, die Quartierplanung nur mit entsprechenden Auflagen zu genehmigen. Die Bauherrschaft wurde dabei behaftet, sämtliche Massnahmen zur Verbesserung des Umweltschutzes zu realisieren.

Es kann nicht bestritten werden, dass durch die Quartierplanung eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens in Kauf genommen wird. Es ist jedoch ebenso nicht von der Hand zu weisen, dass die Redimensionierung des Projektes bzw. die verlangten Massnahmen und Auflagen, welche Bestandteil der Quartierplanvorschriften sind, zu einer verhältnismässigen Zunahme des privaten Motorfahrzeugverkehrs beiträgt. Dazu gehören u.a. auch die Begrenzung auf insgesamt 700 Parkplätze, Massnahmen zur Schalldämmung der Fenster von lärmempfindlichen Räumen und zur Reduktion von Schadstoffen, sowie der Bau und Ausbau von leistungsfähigen Verkehrsknoten vor Baubeginn. Entgegen der Auffassung der Einsprecherin ist zu erwarten, dass der genannte Ausbau insgesamt zu einer Verbesserung der Situation in bezug auf Lärmimmissionen und Luftschadstoffe beiträgt. Ein Verstoss gegen § 14.2 bzw. 49.1 lit.a USG kann aus obgenannten Gründen nicht abgeleitet werden. Einer Quartierplanung kann die Genehmigung aufgrund der daraus resultierenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht verweigert werden, solange die gesetzlichen raumplanerischen und umweltrechtlichen Randbedingungen erfüllt sind. Eine solche Folgerung wäre aus rechtlichen Gründen (u.a. Verstoss gegen Handels- und Gewerbefreiheit) nicht haltbar.

Die Einsprecherin bemängelt ferner, dass die Voraussetzung, wonach der erforderliche Strassenausbau mit Inbetriebnahme des Projektes gestützt auf den RRB "betreffend Bauten und Anlagen mit besonders starker Verkehrserzeugung" vom 11.1.72 abgeschlossen sein müsse, nicht erfüllt sei. Diesbezüglich ist jedoch darauf hinzuweisen, dass nebst den Auflagen gemäss UVP, insbesondere auch zur Realisierung der Verkehrserschliessung (Ziffer 4), welche integrierender Bestandteil des Quartierplans ist (vgl. Reglement Ziffer 7), die Gewährleistung der externen Erschliessung als Voraussetzung für die Inbetriebnahme von Raurica Nova gilt (vgl. Ziffer 5.2, zweitletzter Absatz des Reglementes).

Es trifft zwar zu, dass aus den Folgerungen gemäss Verkehrsgutachten zu schliessen ist, dass auch der Autobahnanschluss an die Grenzen der Leistungsfähigkeit stossen wird. Das Gutachten kommt jedoch zum Ergebnis, dass der Bau bzw. Um- und Ausbau des Knotens Raurica Nova und der Kunimatt-Kreuzung als Kreisel (unter Berücksichtigung des [REDACTED] "im Sinne der angebotsorientierten Planung und unter Inkaufnahme gewisser Stauerscheinungen" zu empfehlen sei. Wie bereits unter Ziffer 2.3 der Erwägungen erwähnt, hat das Tiefbauamt dem Kreisel-Projekt Raurica Nova gemäss dem entsprechenden Bau- und

Strassenlinienplan Hardstrasse im Rahmen der Quartierplanung zugestimmt. Was die Verkehrssituation weiterer Grossprojekte in Pratteln anbelangt, wurde im Juni 2002 ein umfassendes Gutachten des gesamten Gewerbegebietes Pratteln Mitte erstellt, welches das gesamte Verkehrsaufkommen, die Verkehrsverteilung sowie die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte beinhaltet. Dieses soll die Grundlage bilden für die künftige Beurteilung weiterer verkehrsintensiver Planungen und Bauvorhaben.

Die Einsprecherin bemängelt ferner die fehlende Anpassung an die Umgebung bzw. die Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Bevölkerung im Sinne von § 37.1 RBG. Da das Quartierplanareal abseits der Wohngebiete von Pratteln liegt und zudem von Industriezonen umgeben ist, können im vorliegenden Fall nicht dieselben Kriterien angewendet werden, wie sie z.B. für Wohnsiedlungen üblicherweise gelten. Im übrigen ergab die Volksabstimmung vom 3.3.02 eine deutliche Zustimmung der Bevölkerung zu den Quartierplanvorschriften.

In bezug auf die von der Einsprecherin erwähnte Zuweisung zur Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist zu bemerken, dass die im Projekt vorgeschlagenen multifunktionalen Nutzungen den Rahmen dieser Zonenart gesprengt hätten. Bereits frühzeitig hat die zuständige kantonale Fachstelle daher darauf hingewiesen, dass die Sondernutzungsplanung, d.h. die Quartierplanung, im vorliegenden Fall das einzige korrekte und angemessene raumplanerische Instrument darstellt. Im übrigen überschreitet die Nettoladenfläche für Verkaufseinheiten die gemäss § 51.2 RBG vorgesehene quartierplanpflichtige Mindestfläche von 1000 m², weshalb auch unter diesem Aspekt die Erstellung eines Quartierplans erforderlich ist. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass der - nutzungsmässig nicht ausgewiesene - Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs, analog anderer Gebiete in Pratteln, ausgeschlossen ist.

Eine Entwertung der beiden Grundstücke der Einsprecherin infolge Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bzw. ungenügender Erreichbarkeit des Geländes ist nicht gegeben. Es ist nicht einzusehen, weshalb das Grundstück der Einsprecherin durch den verursachten Mehrverkehr in seiner zonenkonformen, industriellen Nutzung massiv eingeschränkt bzw. eine solche gar verunmöglicht werde. Im übrigen enthält das Reglement gemäss Ziffer 8.3 lit.c) eine Bestimmung, welche gewährleisten soll, dass eine künftige Schlechterstellung der umliegenden Industriebetriebe wegen des Quartierplan-Projektes - insbesondere aus Sicherheitsgründen - nicht erfolgen darf. Dem Aspekt der Rechtsgleichheit wird daher ausreichend Rechnung getragen. Im übrigen kann auf die Einwände betreffend Geltendmachung von Minderwerten (materielle Enteignung) im Rahmen dieses Verfahrens nicht näher eingetreten werden.

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten mit den benachbarten Industriegebieten hat der Kanton die ursprünglich geplante Wohnnutzung schon frühzeitig abgelehnt, was die Nutzungsstruktur der Quartierplanung wesentlich verändert hat. Das geplante Hotel (Typ Garni) ist jedoch mit der normalen Wohnnutzung nur bedingt vergleichbar, umso mehr es sich hier um ein Durchgangshotel mit kurzfristiger Aufenthaltsdauer handelt. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde dieses daher als Bestandteil der Sondernutzungsplanung zonenrechtlich als zulässig erklärt. Ein Widerspruch zu § 23.5 RBG liegt schon deshalb nicht vor, weil die Industriezone faktisch aufgehoben und durch die Quartierplanung (= Sondernutzungsplanung) ersetzt worden ist. Gestützt auf § 40.2 RBG gelten u.a. Zonenvorschriften als aufgehoben, soweit sie im Widerspruch zu einem rechtskräftigen Quartierplan stehen.

In bezug auf die Aspekte des Denkmalschutzes wird auf die Erwägungen gemäss Ziffer 2.6 (Abschnitt II) verwiesen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die in der Einsprache angeführten Gründe eine Genehmigung der Quartierplanung, inklusive Bau- und Strassenlinienplan sowie Strassen-netzplan-Mutation Hardstrasse, nicht zu verhindern vermögen und konkrete Rechtsbegehren zudem fehlen.

Die Einsprache muss daher, soweit darauf eingetreten werden kann, als unbegründet abge-wiesen werden.

- : // : 1. Die Einsprache der [REDACTED], vertreten durch [REDACTED]
[REDACTED] wird als unbegründet abgewiesen.
2. Gestützt auf § 2 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und die Beschlüsse des Einwohnerrates Pratteln vom 26. November 2001 werden die Quartierplanvorschriften "Raurica Nova", der Bau- und Stras-senlinienplan Hardstrasse sowie die Strassennetzplan-Mutation Hardstrasse im Sinne der Erwägungen genehmigt und damit allgemeinverbindlich erklärt.
3. Massgebend sind die mit den Inventarnummern 52/QP/14/0 (Quartierpläne), 52/QR/14/0 (Quartierplan-Reglement), 52/BSP/62/0 (Hardstrasse) und 52/SP/1/22 (Hardstrasse) versehenen Exemplare der Pläne und des Reglementes. 52/ZPS/2/22
4. Die Ziffer 2 dieses Beschlusses ist gestützt auf § 9 der Geschäftsordnung des Re-gierungsrates vom 15. Dezember 1992 im Amtsblatt zu veröffentlichen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen, vom Empfang dieses Entscheides an gerechnet, beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Poststrasse 3, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden. Die Beschwerde, die in vierfacher Ausfertigung einzurei-chen ist, muss ein klar umschriebenes Begehren und die Unterschrift der beschwerdeführenden oder der sie vertretenden Personen enthalten. Der angefochtene Entscheid ist der Beschwerde in Kopie beizulegen. Das Verfahren vor dem Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwal-tungsrecht, ist kostenpflichtig.

Verteiler:

- [REDACTED]
[REDACTED]
(eingeschrieben)
- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln,
- Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Schlossstrasse 34, 4133 Pratteln
- Henkel & Cie AG, R. Münch, Hardstrasse 55, 4133 Pratteln
- Prof. Dr. J. Dahinden, dipl. Arch. SIA, Kienastewiesweg 38, 8053 Zürich
- Glaser Saxer Keller AG, Ingenieure und Architekten, Birsigstrasse 10, 4103 Bottmingen
- Geoprat AG, Ruhrbergweg 7, 4133 Pratteln

- Landeskanzlei (Publikation)
- Forstamt beider Basel
- Amt für Liegenschaftsverkehr
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Bauinspektorat
- Lufthygieneamt beider Basel
- Sicherheitsinspektorat
- Tiefbauamt
- Amt für Raumplanung (12)
- Bau- und Umweltschutzdirektion (2)

Der Landschreiber:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. M. M.', written in a cursive style.