



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 30.08.2022/ dl

3352 Mutation OeWA-Zone 18 (ARA)

1 Ausgangslage

Ein Teil der heutigen Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone) 18 «Abwasserreinigungsanlage ARA Rhein» wird für die Entwicklung der ARA nicht mehr benötigt und soll für die Ansiedlung eines Produktionsstandorts der Bachem AG in eine Gewerbezone Gh (35) Zonenreglement Siedlung (ZRS) mutiert werden.

Es wird beantragt, der Planung zuzustimmen und diese zur Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss §31 RBG freizugeben. Die Genehmigung der Planung soll aber unter dem Vorbehalt des tatsächlichen Standortentscheides der Bachem AG für Pratteln stehen.

2 Erwägungen

Im Folgenden werden die wesentlichen Bestandteile und Besonderheiten der Planung zusammengefasst. Die Zusammenfassung stützt sich insbesondere auf den Planungsbericht (siehe Beilage).

2.1 Perimeter und Inhalt

Das Areal der Mutation liegt im Gebiet «Salina Raurica» der Gemeinde Pratteln und betrifft den östlichen Teil der Parzelle Nr. 4589 sowie die vollständigen Parzellen Nr. 4591 und 4592. Der Mutationsperimeter weist gesamthaft eine Fläche von 30'887 m² auf.

Für die Ansiedelung eines Produktionsstandorts der Bachem AG soll die nicht mehr benötigte OeWA-Zone in eine Gewerbezone Gh (35) gemäss geltendem Zonenreglement Siedlung umgezont werden. Ausserdem wird der östliche Strang der Zone ökologische Vernetzungsachse von der Strassenbaulinie gegen Osten an die Strassenlinie der Lohagstrasse verschoben.

2.2 Auslöser

Hintergrund und Verfahren der Planung sind in Kapitel 1.3 des Planungsberichts ausführlich dargelegt.

Die Bachem AG ist ein weltweit tätiges, börsenkotiertes, auf die Peptid-Chemie fokussiertes Technologie-Unternehmen mit Sitz in Bubendorf BL. Um die bewährte Wachstumsstrategie erfolgreich fortzusetzen, sind Erweiterungen der Produktionskapazitäten notwendig. Bachem will mit einem komplett neuen Standort die bestehenden Kapazitäten ergänzen. In einem Evaluationsverfahren prüfte Bachem mehrere Standorte. Voraussetzungen für einen Standortentscheid der Bachem AG sind unter anderem: geltendes Planungsrecht, Verfügbarkeit von ca. 30'000 m² in einer ersten Etappe und 100'000 m² in einer zweiten Etappe sowie eine geeignete Verkehrsanbindung. Zwei Standorte sind zurzeit in der engeren Auswahl. Das erwähnte Gebiet in Salina Raurica ist der einzige geeignete Standort im Kanton BL. Die Bachem AG trifft ihren Standortentscheid Ende 2022. Die planungsrechtliche Machbarkeit ist Grundvoraussetzung für den Standortentscheid.

Der Kanton hat den Bedarf der OeWA-Zone geprüft und kommt zum Schluss, dass das Areal der Mutation nicht mehr als Reservefläche für eine Erweiterung der ARA benötigt wird. Darüber hinaus hegt die ARA Rhein AG die Absicht, ihren Betrieb der Abwasserreinigung längerfristig in ein anderes Gebiet zu verlegen und sich grösstenteils aus der Parzelle Nr. 4589 zurückzuziehen. Die Beschlussvorlagen zuhanden des Landrats sind in Vorbereitung.

Die Grundstücke innerhalb des Mutationsperimeters sind im Eigentum öffentlich-rechtlicher Körperschaften, die bereit sind, die Flächen an die Bachem abzugeben bzw. zu verkaufen.

Mit der vorliegenden Planung soll die planungsrechtliche Grundlage für die erste Etappe der Ansiedelung geschaffen werden. Später sollen die Verlagerung der ARA Rhein und die Mutation der restlichen OeWA-Zone 18 erfolgen. Alternativ wäre eine Erweiterung der Bachem AG nach Süden denkbar.

2.3 Bestandteile

Die Planung besteht aus:

- Zonenplan Siedlung - Mutation OeWA - Zone 18
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (Bund) und § 31 RBG (BL)
- Beilage 1 Verkehrsgutachten der Glaser Saxer Keller AG vom 23. August 2022
- Beilage 2 Störfallanalyse der EBP Schweiz AG vom 17. September 2019
- Beilage 3 Mitwirkungsbericht der Gemeinde Pratteln vom 25. August 2022

2.4 Besonderheiten

2.4.1 Nutzung:

Gemäss Art. 4 Zonenreglement Siedlung (ZRS) und § 23 Abs. 1 RBG sind Industrie- und Gewerbezone insbesondere mässig störenden Betrieben vorbehalten (vgl. Planungsbericht, Kapitel 3.3). Die Nutzungshöhe beträgt 35 m ohne Einschränkungen bezüglich Anzahl Vollgeschosse, Bebauungsziffer, Nutzungsziffer, Fassadenhöhe, Gebäudelänge und Dachform. Es ist eine Grünflächensziffer von mindestens 10% einzuhalten und je 1'000 m² ein Baum zu pflanzen. Dächer sind zu begrünen.

2.4.2 Zone ökologische Vernetzungsachse

Im Planungsperimeter besteht eine ökologische Vernetzungsachse gemäss Art. 8 ZRS. Aus Gründen der Flächeneffizienz wird die Vernetzungsachse leicht an den Parzellenrand verschoben, ohne dass Inhalt und Wirkung der Zone ökologische Vernetzungsachse geschmälert werden. Die Fläche der ökologischen Vernetzungsachse wird sogar um 62 m² vergrössert.

2.4.3 Lärm

Auch nach der Mutation gilt im Planungsperimeter die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

2.4.4 Erschliessung, Parkierung und Verkehr

Die Themen der Anbindung ans Strassennetz und an den öffentlichen Verkehr, der Verkehrserzeugung, des Parkplatzbedarfs sowie der verkehrlichen Auswirkungen auf das Strassennetz und den öffentlichen Verkehr sind im Verkehrsgutachten behandelt (vgl. Planungsbericht Kapitel 3.5 sowie Verkehrsgutachten).

Die Mutation ermöglicht eine Nutzung des Areals, die ein höheres Verkehrsaufkommen generieren könnte als die bisher angenommene ARA. Das Verkehrsgutachten geht vom schlechtesten Fall aus, so dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen geringer ausfallen wird, insbesondere wenn die Bachem AG das Mutationsareal übernehmen wird.

Unabhängig von der allfälligen Ansiedelung der Bachem verpflichtet sich die Gemeinde Pratteln in Kooperation mit dem Kanton, die weitere Entwicklung des Gebiets Salina Raurica auf die

Leistungsfähigkeit des Strassennetzes abzustimmen und entsprechende verbindliche Massnahmen zu ergreifen. Die Gemeinde Pratteln verfolgt das Ziel, dass nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als auf dem bestehenden Strassennetz verarbeitet werden kann und den Verkehrsbedürfnissen möglichst nachhaltig entsprochen werden kann.

Es ist vorgesehen, das Areal über die Netzbodenstrasse und die bestehende Zufahrt zur ARA Rhein zu erschliessen. Die Standortförderung Baselland lässt die Machbarkeit eines Bahnanschlusses prüfen.

2.4.5 Genereller Entwässerungsplan

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist ein behördenverbindliches Instrument der strategischen Planung im Bereich der Siedlungsentwässerung. In der Umsetzung lässt der GEP den Behörden einen gewissen Projektierungsspielraum. In der aktuell laufenden Überarbeitung des GEP wurde zwischenzeitlich eine Versickerungsanlage vorgesehen, welche vor allem die Regenwasserversickerung von Salina Raurica Ost aufgenommen hätte. Mit der vorliegenden Mutation hat sich die Ausgangslage geändert, weshalb die Versickerungsanlage zukünftig im Längipark vorgesehen ist. Dieser Standort soll verbindlich im GEP festgelegt werden, was aber in einem eigenständigen Verfahren erfolgt.

2.4.6 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen des Bundes, des Kantons und der Gemeinde wurden geprüft und entsprechen dem Vorhaben.

2.4.7 Umweltschutz und Sicherheit: Naturobjekte

Im Mutationsperimeter befindet sich eine geschützte Hecke (gemäss § 6 lit c NLG) sowie Einträge im Reptilieninventar und im ornithologischen Inventar. Diese sind auch unabhängig von der vorliegenden Mutation zu berücksichtigen. Die Prüfung der Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

2.4.8 Interessenabwägung

In Kapitel 7 des Planungsberichts erfolgt die Interessenabwägung. Sie zeigt auf, dass für die Mutation eine gesetzliche Grundlage besteht und die Mutation die übergeordneten rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen erfüllt. Die öffentlichen Interessen an der Festlegung der Mutation sind hoch und überwiegen die Interessen an der Beibehaltung des Status quo.

2.5 Verfahren

Als Voraussetzung des Ende 2022 anstehenden Standortentscheids sind die planungsrechtlichen Grundlagen rechtzeitig in die Wege zu leiten. Da es sich zudem um eine relativ kleine Fläche handelt, wurde das Planungsverfahren optimiert, ohne die wichtigen Verfahrensschritte zu beschneiden.

Im Folgenden werden die wesentlichen Planungsschritte und Anpassungen der Unterlagen zusammengefasst (vgl. Planungsbericht).

2.5.1 Kantonale Vorprüfung

Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung und die allfälligen Planänderungen sind in Kapitel 8 des Planungsberichts dargelegt.

Wichtige Themen aus der kantonalen Vorprüfung waren:

- Leichte formelle Korrektur des Zonenplans
- Präzisierung des Planungsberichts bezüglich
 - Bedarfsabklärung der OeWA-Zone,

- bestehendem Fussweg, welcher sich am östlichen Parzellenrand in der Vernetzungsachse befindet und nicht mehr benötigt wird,
- zur ökologischer Vernetzungsachse und Baumreihen ausserhalb des Mutationsperimeters,
- Abgleich mit der Planung zum Generellen Entwässerungsplan (GEP)
- Abgleich mit Planung der Netzbodenstrasse
- Abstimmung Siedlung und Verkehr in Salina Raurica
- weitere Aspekte

Alle Vorgaben des Kantons konnten berücksichtigt und eingehalten werden.

2.5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat im Zeitraum vom 16. Juni bis 16. Juli 2022 stattgefunden. In diesem Zeitraum sind drei Mitwirkungseingaben eingegangen. Sie wurden eingegeben von der Partei Unabhängige Pratteln, der Schweizerischen Volkspartei Pratteln sowie Sozialdemokratische Partei Pratteln-Augst-Giebenach.

Die Behandlung der Mitwirkungseingaben ist im Mitwirkungsbericht dokumentiert (vgl. Beilage).

Grundsätzlich wurde das Vorhaben von allen drei Eingaben begrüsst.

Die wichtigsten Anregungen aus der öffentlichen Mitwirkung waren:

- Zeitpunkt der Mitwirkung auf Ferien abstimmen und auf eine zeitliche Beschleunigung der Planerlassverfahren soweit möglich zu verzichten:
Der Gemeinderat kann das Anliegen nachvollziehen. Es liess sich im vorliegenden Fall wegen dem gegebenen Zeitdruck aber nicht vollständig einhalten.
- Umzug der ARA Pratteln und Zukunft im Mutationsperimeter ohne Ansiedlung Bachem:
Diese Optionen wurden mit Überraschung aufgenommen und die darin liegenden Chancen für Pratteln erkannt. Es wurde angeregt, die Zukunft der ARA-Flächen in die laufende Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK Pratteln einfließen zu lassen.
Der Gemeinderat hat die Anregung dankend aufgenommen und beantragt vorliegend, die Genehmigungseingabe beim Regierungsrat nur bei einem positiven Standortentscheid der Bachem zu vorzunehmen. Das Vorgehen wurde rechtlich geprüft.
- Umgang mit der bestehenden Hecke klären und die ökologische Vernetzungsfunktion sichern:
Diese Aspekte wurden ebenfalls berücksichtigt.

Der Mitwirkungsbericht wurde vom Gemeinderat genehmigt und den Mitwirkenden zugestellt. Die Publikation ist mit der öffentlichen Auflage der Planung vorgesehen.

2.5.3 Öffentliche Auflage (Einspracheverfahren)

Nach dem Beschluss des Einwohnerrats über die Zonenplanmutation und der Referendumsfrist folgt das Einspracheverfahren. Dazu ist vorgesehen, die Planung im Zeitraum vom 17. November bis 16. Dezember 2022 aufzulegen. Anschliessend sind allfällige Einsprachen zu behandeln.

2.5.4 Genehmigung

Die abgeschlossene Planung ist dem Regierungsrat zur Genehmigung vorzulegen. Erst mit der Genehmigung erhält die Planung Rechtskraft und die Planbeständigkeit tritt in Kraft.

Die parallele Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts REK Pratteln bietet eine grosse Chance zur Abstimmung der Nutzungen im Gemeindegebiet. Der Prozess verläuft aber in der Zeitachse zu lang, um eine ausreichende Grundlage für die Ansiedlung der Bachem AG zu bieten. Daher soll die Rechtskraft vom positiven Standortentscheid der Bachem abhängig sein.

Sollte sich die Bachem für einen anderen Standort entscheiden, soll die Planung nicht zur Genehmigung eingereicht werden, so dass sie keine Rechtskraft und keine Planbeständigkeit erlangt.

3 Beschluss

- 3.1 Der Einwohnerrat stimmt der Mutation der OeWA-Zone 18 zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.
- 3.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat, die vorliegende Planung nur bei einem positiven Standortentscheid der Bachem AG beim Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen

- Plan
- Planungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Störfallgutachten
- Mitwirkungsbericht