

Antrag  
des Gemeinderates  
an den Einwohnerrat

**2680**

Pratteln, 10. Januar 2012/ dh

## **Motion Änderung Zonenplan Siedlung, Schlosstrasse / Tramstrasse**

---

### **1. Ausgangslage**

Der Einwohnerrat hat am 25. Februar 2008 die Motion Nr. 2680 von Urs Hess, SVP Fraktion, betreffend der Änderung Zonenplan Siedlung, Schlosstrasse - Tramstrasse für erheblich erklärt. Die Parzellen zwischen der Schlosstrasse und der Tramstrasse liegen teilweise in der Wohn- und Geschäftszone WG3 und zum Teil in der Wohnzone W3. Damit die an der Schlosstrasse liegenden Gewerbebetriebe ihre Betriebe und somit die Arbeitsplätze erhalten können, solle ihnen die Möglichkeit gegeben werden, jeweils ihre ganze Parzelle als Wohn- und Geschäftszone zu nutzen. Sämtliche Eigentümer begrüßen eine Umzonung in die WG3.

Der Gemeinderat ist beauftragt worden, die Parzellen Nr. 857, 858, 1806, 1833 und 1952 der Wohn- und Geschäftszone zuzuweisen. Der Zonenplan Siedlung sei entsprechend anzupassen.

### **2. Erwägungen**

Durch die Motion Nr. 2680 musste das ordentliche Planungsverfahren für die Änderung des Zonenplanes Siedlung durchgeführt werden. Es sind dafür folgende Planungsschritte bereits erfolgt:

- Ausarbeitung Mutation Nr. 15, Schlosstrasse / Tramstrasse
- Durchführung öffentliches Mitwirkungsverfahren vom 26.09. bis 25.10.2011
- kantonale Vorprüfung, Eingabe der Zonenplanmutation an das kantonale Amt für Raumplanung
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 24. 10. 2011 liegt vor

Der Bericht der kantonalen Vorprüfung macht folgende Aussagen:

- Grundsätzlich hat ein Bauherr die rechtskräftige Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Eine Mutation der Zonenvorschriften aufgrund eines Bauvorhabens ist in der Regel nicht möglich. Grundsätzlich müssen Neubauprojekte den bestehenden Zonenvorschriften angepasst werden, und nicht umgekehrt die Bauzonen den Standortwünschen der Investoren. Solche Partikularinteressen sind im Rahmen von (Teil-) Revisionen der Zonenvorschriften zu behandeln und nicht als einzelne Mutationen. Insbesondere auch um den Gesamtzusammenhang einer Nutzungsplanung und die Planungskoordination zu gewährleisten. Das Eingehen auf Partikularinteressen ausserhalb von Revisionen widerspricht den Planungsgrundsätzen sowie der langjährigen Genehmigungspraxis des Regierungsrates. Als Fazit wird angeführt, dass die vorliegende Mutation aus den vorgenannten Gründen nicht genehmigungsfähig ist. Das Planungsvorhaben ist im Rahmen einer nächsten Gesamtüberarbeitung der Zonenvorschriften zu behandeln.

#### Zur Vorgeschichte

Ausgelöst wurde diese Motion durch die Firma M. Wagner + Co, welche Grundeigentümerin der Parzelle 858 an der Schlossstrasse ist. Aus betrieblichen Gründen ist der Bau einer Lagerhalle auf dem Grundstücksteil gegen die Tramstrasse beabsichtigt. Der Gemeinderat wollte eine massvolle Erweiterung des Betriebes mit der Anwendung der Ausnahmebestimmungen ermöglichen. Der Ausnahmeantrag an das Bauinspektorat des Kantons ist jedoch abgelehnt worden, da das Projekt nicht den Zonenvorschriften der Gemeinde entspricht. Auf Antrag der Grundeigentümerin hat der Gemeinderat mit Schreiben vom 3. November 2009 eine Umzonung aus raumplanerischen Gründen abgelehnt.

Der Gemeinderat vertritt mit folgenden Argumenten zur gewünschten Mutation Nr. 15 ebenfalls eine ablehnende Haltung:

- Die Zonenplanung Pratteln Mitte ist dem Regierungsrat im Herbst 2011 zur Genehmigung eingereicht worden.
- Der Einbezug von weiteren Einzelinteressen in diese Zonenplanung würde den Planungsprozess nochmals wesentlich verzögern (Sistierung notwendig). Es liegen weitere Partikularinteressen vor, welche ebenfalls beurteilt werden müssten.
- Die zentral und ruhig gelegenen Grundstücke an der Tramstrasse sollen beidseits weiterhin der Wohnnutzung zur Verfügung stehen, damit spätere Konflikte verhindert werden (Lärmimmissionen etc.).
- Die Tramstrasse ist nicht für gewerblichen Verkehr dimensioniert.

Eine mögliche Umzonung in diesem Bereich kann bei einer nächsten Zonenplanrevision nochmals geprüft werden. Es ergibt aber heute keinen Sinn, ohne Aussicht auf eine Genehmigung weitere Planungsschritte zu veranlassen.

### 3. Beschluss

Die Motion Nr. 2680 wird abgeschrieben.

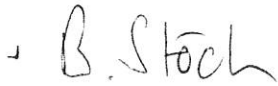
**FÜR DEN GEMEINDERAT**

Der Präsident

Der Verwalter



B. Stingelin



B. Stöcklin

Beilagen:

- Kopie Motion Nr. 2680
- Planung Mutation Nr. 15, Schossstrasse-Tramsstrasse
- Kopie Vorprüfungsbericht Amt für Raumplanung BL

**Motion**

2680

**Änderung Zonenplan Siedlung**

Die Parzellen zwischen Schlosstrasse und Tramstrasse liegen teilweise in der Wohn- und Geschäftszone WG 3 und zum Teil in der Wohnzone W 3. Damit die an der Schlosstrasse liegenden Gewerbebetriebe ihre Betriebe und somit die Arbeitsplätze erhalten können, sollte ihnen die Möglichkeit gegeben werden jeweils ihre ganze Parzelle als Wohn- und Geschäftszone zu nutzen. Sämtliche Eigentümer begrüßen eine Umzonung in die WG 3

Das Gebiet ist von Quartierplanzonen, Gewerbebezonen und Zonen für öffentliche Werke und Anlagen umgeben. Aus raumplanerischen Überlegungen ist es sinnvoll, in diesem Gebiet dem angesiedelten Gewerbe Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Die Erschliessung erfolgt grösstenteils über die Schlosstrasse.

Wir beauftragen den Gemeinderat :

- Die Parzellen Nr. 858, 857, 1833, 1952 und 1806 der Wohn- und Geschäftszone zuzuweisen.
- den Zonenplan Siedlung entsprechend abzuändern.

Namens der SVP Fraktion





# Zonenplan Siedlung, Planung Pratteln Mitte

## Mutation Nr. 15, Schlossstrasse - Tramstrasse



1:2'000

Stand 31. August 2011

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- bisher: Wohnzone W3
- neu: Wohn- / Geschäftszone WG3

Orientierender Inhalt:

- Wohnzone W2b
  - Wohn- / Geschäftszone WG2
  - Wohnzone W3
  - Wohn- / Geschäftszone WG3
  - Gewerbezone G1
  - Zone für öffentliche Werke und Anlagen
- Pos. 21 Friedhof Grossmatt  
Pos. 37 Gemeindeverwaltung

Perimeter Quartierplan QP

QP 5 Augsmatt: RRB Nr. 2097 vom 24.08.1993

Perimeter Teilzonenplan TZP

TZP 7 (D) Zentrum: RRB Nr. 1793 vom 06.08.1985  
RRB Nr. 749 vom 17.03.1992  
RRB Nr. 2097 vom 24.08.1993  
RRB Nr. 267 vom 26.02.2002  
RRB Nr. 1194 vom 16.07.2002

Beschlussfassung und Genehmigung

Beschluss des Gemeinderates:  FÜR DEN GEMEINDERAT  
Der Präsident:  Der Verwalter-Stv.:

Referendumsfrist:

Publikation der Planaufgabe  
im Amtsblatt Nr.  vom

Planauflage   
Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft Der Landschaftsreiber:  
genehmigt   
mit Beschluss Nr.  vom   
Publikation des Regierungsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr.  vom

**RAUMPLANUNG**  
**HOLZEMER** GmbH

Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

PRAT 2193\_02 / MuL\_ZPS\_310811 / BB/MMW



Rheinstrasse 29  
Postfach  
CH - 4410 Liestal  
Telefon 061 552 59 33  
Telefax 061 552 69 82  
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

**Bau- und Umweltschutzdirektion**

**Amt für Raumplanung**

**Ortsplanung**  
Dr. Oliver Stucki  
oliver.stucki@bl.ch  
Tel. direkt: 061 552 55 88

Gemeinderat Pratteln

4133 Pratteln

Gemeinde Pratteln  
Eingegangen

08. Nov. 2011

Reg.Nr. 45.05.10  
GK-Nr. 36101/e  
Seiten 1 / 3

Liestal, 24. Oktober 2011

## **Gemeinde Pratteln, Zonenplan Siedlung, Mutation Schlossstrasse/Tramstrasse**

Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 15. September 2011 haben Sie uns die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

### **1 Formelles**

Grundsätzlich hat ein Bauherr die rechtskräftige Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Eine Mutation der Zonenvorschriften aufgrund eines Bauvorhabens ist in der Regel nicht möglich. Dies bestätigte auch kürzlich wiederum das Bundesgericht (BGE 136 II 204, Arosa, S. 213): "Grundsätzlich müssen Neubauprojekte den bestehenden Baumöglichkeiten angepasst werden, und nicht umgekehrt die Bauzonen den Standortwünschen der Investoren." Wohl können Bauwillige in Bezug auf die Nutzungsplanung Eingaben oder Wünsche vorbringen, Partikularinteressen sind jedoch im Rahmen von (Teil-)Revisionen der Zonenvorschriften zu behandeln und nicht als einzelne Mutationen. Insbesondere auch um den Gesamtzusammenhang (Abwägungsprozess) einer Nutzungsplanung und die Planungscoordination zu gewähren. Das Eingehen auf Partikularinteressen ausserhalb von (Teil-)Revisionen widerspricht somit den Planungsgrundsätzen sowie der langjährigen Genehmigungspraxis des Regierungsrates.

Das vorliegende Begehren einer Umzonung von Wohnzone W3 in Wohn- und Geschäftszone WG3 stellt ein reines Partikularinteresse dar. Wie weit ein öffentliches Interesse daran besteht oder erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, die eine Umzonung rechtfertigen, ist aus den beigelegten Dokumenten (Planungsbericht, Protokolle des Gemeinderates etc.) nicht ersichtlich.

### **2 Materielles**

Von Seiten Kanton stehen dem Vorhaben an sich keine grundsätzlichen Einschränkungen und Vorgaben entgegen. Im ortsplanerischen Gesamtzusammenhang erscheint die heutige Zonen-

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

zuweisung jedoch als zweckmässig. Im Weiteren wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Wohn- und Geschäftszonen gemäss § 21 Abs. 2 Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) Gebiete umfassen, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind, d.h. es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

### **3 Dokumente zur Planung**

---

Gemäss § 31 Abs. 4 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Zonenvorschriften dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Planungsbericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht; Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen).

Der vorliegende Planungsbericht erfüllt diese Anforderungen nicht. Weder der Abwägungsprozess (Abwägung der verschiedenen Interessen in einer gesamtheitlichen Betrachtung, Auswirkungen der Umzonung) noch das öffentliche Interesse am Vorhaben werden im Bericht dargestellt und erläutert. Im Übrigen ist auch nicht nachvollziehbar, welchen Zusammenhang das Vorhaben mit der Planung "Pratteln Mitte" hat (Nennung "Planung Pratteln Mitte" im Titel des Zonenplans, bei den Kapiteln zu den zonenrechtlichen Bestimmungen und dem Strassennetzplan). Die Planung "Pratteln Mitte" beschränkt sich unseres Wissens auf die Gewerbe- und Industriezonen nördlich der Tramlinie. Sofern im Rahmen der Planung "Pratteln Mitte" bereits Abklärungen getroffen wurden, die das vorliegende Vorhaben betreffen, ist dies ebenso darzulegen.

Im Weiteren ist Folgendes speziell zu beachten:

- Der Planungsbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
  1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,
  2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
  3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
  4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungsbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten können zurückgewiesen werden.

### **4 Vorprüfungsvorbehalt**

---

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

**Fazit:** Die vorliegende Mutation ist aus den genannten Gründen nicht genehmigungsfähig. Wir bitten Sie, das Planungsvorhaben im Rahmen einer nächsten Gesamt-Überarbeitung der Zonenvorschriften zu behandeln und zu beurteilen.

Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen  
**AMT FÜR RAUMPLANUNG**  
Kreisplaner



Oliver Stucki

- Kopie:**
- Gemeinde Pratteln, Abteilung Bau, Abteilungsleiter D. Härdi, Schlossstrasse 34, 4133 Pratteln
  - Raumplanung Holzemer, Stallenmattstrasse 8, 4104 Oberwil
- per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
  - Bauinspektorat
  - Kantonsplanung
  - Lärmschutz
  - Lufthygieneamt beider Basel
  - Öffentlicher Verkehr
  - Sicherheitsinspektorat