



Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

2556

Pratteln, 25. August 2008

Zonenplan Siedlung, Planung Pratteln Nord, Mutation Nr. 13 „Schweizerhalle“

1. Die Argumente des Gemeinderates

1.1 Entwicklungskonzept als Grundlage

Das vorliegende Teilgebiet der Planung Pratteln Nord stützt sich auf das „Entwicklungskonzept Mitte - Strategie zur Entwicklung der Arbeitsgebiete“. Der Einwohnerrat nahm das Konzept im Jahr 2003 zur Kenntnis und beauftragte den Gemeinderat die Konzeptinhalte in eine rechtskräftige Nutzungsplanung zu überführen. Die Planung Pratteln Mitte konnte in der Zwischenzeit vom Einwohnerrat verabschiedet werden und tritt voraussichtlich, unter Vorbehalt der Einspracherledigungen, bis Ende 2008 in Rechtskraft.

1.2 Antrag um Zustimmung

Der Gemeinderat verabschiedete die Planung Pratteln Nord, Mutation Nr. 13 „Schweizerhalle“, an der Sitzung vom 8. Juli 2008 zuhanden des Einwohnerrates. Er beantragt die Planung dieses Teilgebietes als Ganzes zu beschliessen.

2. Umfang der Teilrevision der Ortsplanung

2.1 Pratteln Nord und Teilrevision Zonenreglement Siedlung

Gleichzeitig mit der Erarbeitung des Entwicklungskonzepts Pratteln Mitte wurde das revidierte Kantonale Raumplanungs- und Baugesetz in Kraft gesetzt (RBG 1999) und die Gemeinden wurden aufgefordert, ihre Zonenreglemente anzupassen. Dieser Aufforderung kommt der Gemeinderat mit den vorliegenden Teilrevisionen des Zonenreglementes Siedlung nach, das in seinen Grundzügen aus dem Jahre 1984 stammt.

Die Planung Pratteln Nord wurde in drei Teilgebiete unterteilt. Mit der Mutation Nr.13 „Schweizerhalle“ wird das erste Teilgebiet planerisch bearbeitet und an die heutigen Bedürfnisse und Vorgaben angepasst. In den Planungssperimeter mit eingeschlossen ist der Teilzonenplan Rheinlehne. Jedes Gebiet benötigt aufgrund der Komplexität eine unterschiedliche Planungsdauer. Mit der Aufteilung können die verschiedenen Interessen entflochten werden, was den Planungsprozess übersichtlicher und einfacher macht. Die weiteren Gebiete werden deshalb situationsbezogen bearbeitet.

2.3 Spezialrichtplan Salina Raurica

Die Planung Pratteln Nord stützt sich zudem auf den Entwurf des Kantonalen Spezialrichtplanes „Salina Raurica“. Der Richtplanentwurf wurde im März 2006 den betroffenen Gemeinden zur Stellungnahme unterbreitet. Der Landrat hat das Geschäft im Herbst 2007 beraten und aufgrund der unbefriedigenden Linienführung der Rheinstrasse zur Überarbeitung an den Regierungsrat zurückgewiesen. Mit einer bereinigten Vorlage kann im Sommer 2008 gerechnet werden.

3. **Das Wichtigste zur Planung Pratteln Nord**

3.1 Grundsatz

Die Planung „Pratteln Nord“ baut auf dem Entwicklungskonzept Pratteln Mitte aus dem Jahr 2003 auf und setzt die generellen Konzeptinhalte in der Nutzungsplanung um.

3.2. Planungsziele

Die wichtigsten Ziele der Nutzungsplanung Pratteln Nord, Schweizerhalle sind:

a) Spezialrichtplan Salina Raurica

Der Spezialrichtplan Salina Raurica sieht im Gebiet Schweizerhalle arbeitsplatzextensive Gewerbebetriebe vor, die aufgrund ihrer Grösse und / oder Tätigkeit über wenig Arbeitsplätze verfügen und auf eine schnelle Anbindung an die Nationalstrasse angewiesen sind. Beispiele dazu sind: Logistikbetriebe, Lagerräume, Werkhöfe.

Weiter wird entlang des Rheinufer ein Park festgesetzt. Der Park dient gemäss Spezialrichtplan der urbanen Gestaltung, der Aufwertung des gesamten Gebiets sowie der Freiraumvernetzung.

Die Rheinstrasse entlang des Rheinufer soll zu Gunsten einer Verlegung Richtung Süden aufgehoben und rückgebaut werden, was den Grün- und Freiraum zum Rheinufer hin vergrössert.

b) Nutzungsplanung Mutation Schweizerhalle

Die Vorgaben aus dem Entwicklungskonzept Pratteln Mitte und dem Spezialrichtplan Salina Raurica sind:

- für die unüberbauten Flächen Nutzungsbestimmungen zu definieren, die Logistikbetriebe priorisieren;
- die Zonenvorschriften der bebauten Gebiete zu überprüfen und in Anlehnung an die Planung Pratteln Mitte anzupassen;
- für die geschützten Bohrtürme neue Standorte zu finden um deren Erhalt zu sichern,
- entlang des Rheins neue Zonen mit Schwergewicht Freizeit und Erholung zu definieren;
- die Verkehrsknoten zwischen verlegter Rheinstrasse und Salinenstrasse örtlich neu festzusetzen;
- den Ansprüchen der Ökologie und der entsprechenden Vernetzung Rechnung zu tragen.

Grundsätzlich sind in der Gemeinde Pratteln immer noch alle Nutzungen in den Gewerbe- und Industriezonen möglich, aber nicht mehr alle Nutzungen in allen Gebieten. Diese Differenzierung ist für die Gemeinde Pratteln als längerfristige Strategie sowohl für die Bewohner/Bewohnerinnen als auch für die Betriebe wichtig.

3.3 Zusammenfassung der Planung

Grundsätzliches

Die hellgrauen Textteile im Reglement dienen der Information. Sie wurden im Zusammenhang mit der Planung Pratteln Mitte vom Einwohnerrat schon verabschiedet und werden voraussichtlich bis Ende 2008 in Kraft treten. Die für das Teilgebiet Pratteln Nord zu beschliessenden, notwendigen Ergänzungen sind in normaler Schrift abgefasst.

Aufgrund der Einspracheverhandlungen werden jedoch gewisse Anpassungen am Reglementstext notwendig. Diese sind hellrot dargestellt.

Industriezonen

Die Bestimmungen zu den Industriezonen lehnen sich an das System der Planung Pratteln Mitte an. Im Gebiet „Dürrenhübel“ ist eine Gebäudehöhe von 30 m (Zone I(v)) zulässig. Transportorientierte Nutzungen sind möglich. Im Gebiet der chemischen Industrie sind Bauten bis 45 m Höhe (Zone I(x)) erlaubt. Verkehrsintensive Nutzungen und Logistik werden in dieser Zone aber ausgeschlossen.

Gewerbezone im Gebiet Rheinlehne

In einer ersten Fassung wurde der Bereich mit den unterschiedlich genutzten bestehenden Bauten im Gebiet der Rheinlehne einer Wohn-Geschäftszone zugeteilt. Im Verlauf der weiteren Planung wurde in Absprache mit dem Grundeigentümer aufgrund von Bedenken bezüglich des Störfallrisikos auf die Wohnnutzung verzichtet und das Gebiet einer Gewerbezone zugeteilt. Zudem ist es der Gemeinde wichtig, dass bei Neubauten der ökologischen Vernetzung grösstmögliche Beachtung geschenkt wird, so dass das gesamte Rheinufer attraktiver wird.

Spezialzone Rheinlehne

Die Bestimmungen der Spezialzone Rheinlehne haben zum Ziel das Rheinufer aufzuwerten. Freizeit- und Erholungsnutzungen in Kombination mit ökologischen Vernetzungsfunktionen sollen ermöglicht werden. Bauten, die diesen Nutzungen dienen, sind erlaubt.

Der rechtskräftige Teilzonenplan Rheinlehne scheidet drei Zonen für öffentliche Werke und Anlagen aus. Innerhalb dieser Zonen sind private Nutzungen etabliert. Ein öffentliches Interesse an den Zonen besteht höchstens noch im Gebiet der ehemaligen Fähranlaufstelle. Die Gemeinde entschloss sich deshalb die Zonen für öffentliche Werke und Anlagen aufzuheben und in der Spezialzone Rheinlehne die Orte mit den entsprechenden Nummern zu bezeichnen. Die an diesen Stellen möglichen Nutzungen sind beschrieben.

Um die Qualität der Nutzungen zu gewährleisten wird auch hier die Erarbeitung eines Quartierplanes vorgeschrieben.

Interessensgebiet Salzbohrtürme

Die Salzbohrtürme und die Gerätehäuschen sind den besonders schützenswerten Bauten (Kategorie A) zugeteilt. Mit den geplanten Neunutzungen im Gebiet „Dürrenhübel“ zeichnete sich ein Nutzungskonflikt ab. Nachdem sich der Kanton und die Besitzerin auf einen Standort im Gebiet „Löli“ einigen konnten, wurden die Reglementsbestimmungen im Planungsentwurf ersatzlos gestrichen. Die Bohrtürme sind aber weiterhin, auch nach Verlegung an den neuen Standort, in die Kategorie „Besonders schützenswerte Bauten (Gruppe A)“ zugeteilt.

Ökologie

Die drei Teilgebiete bilden aus ökologischer Sicht eine Einheit. Es braucht daher ein Gesamtkonzept für Pratteln, auf dem die ökologischen Massnahmen für die einzelnen Teilgebiete abgestützt sind. Das Gesamtkonzept wurde im Rahmen der Mutation „Schweizerhalle“ erarbeitet und durch die Planungskommission verabschiedet. Es ist im Anhang zum Planungsbericht dargestellt.

Die Mutation „Schweizerhalle“ regelt den ökologischen Ausgleich und die ökologische Vernetzung. Für den ökologischen Ausgleich werden die Bestimmungen der Planung Pratteln

Mitte ohne Änderungen übernommen. Die Ausscheidung des Vernetzungskorridors entlang der Autobahn dient im Rahmen eines Gesamtkonzeptes der ökologischen Vernetzung. Die Gemeinde Pratteln ermuntert die potentiellen Bauherren die Aussenräume und die Freiflächen anhand des Merkblattes Informationsblatt „Umgebungsgestaltung Pratteln Nord, Grünflächen in der Rheinebene“ zu gestalten.

Strassennetzplan

Der Strassennetzplan aus dem Jahre 1982 ist veraltet. Neben der Verpflichtung zur Revision der Zonenplanung soll der neue SNP auch den heutigen resp. künftigen Anforderungen angepasst werden. Aufgrund der Veränderungen, insbesondere auf dem Areal der "Schweizer Rheinsalinen", wird das Strassennetz mit der Unterbrechung der Düngerstrasse vor der Industriestrasse und mit dem Anschluss der Industrie- und Gewerbestrasse über die Verbindungsstrasse Rheinstrasse-Hardstrasse angepasst. Die bestehenden Strassen und Wege bleiben so lange erhalten, bis die neue Situation erstellt ist. Insbesondere betroffen ist die Fuss- und Radwegverbindung vom Salinenwegli ("Persilweg").

Aufhebung Teilzonenplan und Teilstrassennetzplan Rheinlehne

Die vorliegende Planung ersetzt den Teilzonenplan sowie den Teilstrassennetzplan Rheinlehne, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss vom 20. Oktober 1992.

Die im Teilzonenplan Rheinlehne definierten Baulinien bleiben jedoch weiterhin rechtskräftig.

3.4 Würdigung der Planung

Die vorliegende Planung bilden eine erste Phase bei der Umsetzung der Planung Salina Raurica. Die Erschliessung und Bebauung des Gebietes Dürrenhübel ist bereits im vollen Gange. Mit der neuen Zonenplanung Rheinlehne wird die bauliche Situation entlang des Rheins im Sinne des Konzepts Salina Raurica wesentlich verbessert. Der Standort der Bohrtürme wird einer langfristigen Lösung zugeführt. Die Erschliessungswerke sind auf die Gesamtstrategien von Salina Raurica ausgerichtet.

Die Mutation Schweizerhalle erfüllt die Ziele und Grundsätze der Raumplanung in hohem Masse; alle Interessen sind ausgewogen berücksichtigt.

4. **Verfahren**

4.1 Begleitkommission

Die Gemeinde erarbeitete die Planung Pratteln Nord zusammen mit einer speziell für diese Aufgabe eingesetzten Begleitkommission. Die Begleitkommission bestand aus Fraktionsvertretern des Einwohnerrates, aus Vertretern des Kantons, der Industrie und des Gewerbes und aus Vertretern der Grundeigentümer.

4.2 Entwurfsphase

Die Entwurfsarbeiten der Planung Pratteln Nord, Teilgebiet Schweizerhalle, dauerten vom Januar bis Mai 2007.

4.3 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Nach einer Bereinigungsphase reichte die Gemeinde die Unterlagen im September 2007 zur kantonalen Vorprüfung ein und startete die öffentliche Mitwirkung am 20. Oktober 2007. Diese dauerte bis 23. November 2007. Innerhalb dieser Frist ist eine Eingabe eingegangen,

welche keinen direkten Zusammenhang mit den Raumplanungsabsichten hat. Es wird diesbezüglich auf den separaten Mitwirkungsbericht verwiesen.

Mit Schreiben vom 10. Januar 2008 hat das Amt für Raumplanung den Vorprüfungsbericht abgegeben. Zudem wurde die SBB zur Stellungnahme eingeladen. Die Resultate sind teilweise in die Planung eingeflossen. Für die Details wird auf den separaten Bericht zur Vorprüfung im Planungsbericht (Anhang) hingewiesen.

4.4 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird der Zonenplan Siedlung, Planung Nord, Mutation Nr. 13 „Schweizerhalle“, während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

4.5 Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 8. Juli 2008, die vorliegenden überarbeiteten Planungsinstrumente dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

4.5⁶ Beschluss Einwohnerrat

Der Einwohnerrat stimmt der vorliegenden Planung zu und überweist diese z. Hd. der Bau- und Planungskommission.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:



B. Stingelin

Die Verwalterin:



Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Beilagen (nur Einwohnerrat):

- Zonenplan Siedlung, Mutation Nr. 13 „Schweizerhalle“ mit den zugeteilten Lärmempfindlichkeitsstufen vom 8. Juli 2008
- Strassennetzplan Siedlung, Mutation Nr. 28 „Schweizerhalle“ vom 11. Juli 2008
- Zonenreglement Siedlung, Mutation Nr. 13 „Schweizerhalle“ vom 8. Juli 2008
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 25. Juni 2008 inkl. Bericht zum Strassennetzplan und Vorprüfung vom 8. Juli 2008
- Mitwirkungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV) vom 8. Juli 2008
- Informationsblatt „Umgebungsgestaltung Pratteln Nord, Grünflächen in der Rheinebene“