



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 06.02.2024/ mc

3424 Baulinienplan Rheinlehne

1. Ausgangslage

Das Gebiet Rheinlehne beinhaltet heute verschiedene Nutzungen. Zonenrechtlich gesehen sind es zwei Bauzonen. Zum einen die Zone mit Quartierplanpflicht «Rheinlehne» und zum anderen die Gewerbezone. Die Gewerbezone beinhaltet die ehemaligen Gebäude der alten Säurefabrik. Die ZQP «Rheinlehne» hat verschiedene Nutzungen. Entlang des Rheinufer führt ein schmaler Waldstreifen, welcher mit einer Naturschutzzone überlagert ist. Es handelt sich hierbei um eine wichtige Vernetzungsachse entlang des Rheins.

Im Westen gibt es bereits eine bestehende Waldbaulinie, welche den Waldabstand auf bis zu 10 m herunternetzt. Für das restliche Waldgebiet gibt es heute noch keine Waldbaulinie. Gemäss kantonalem Raumplanungs- und Baugesetz wären somit 20 m Waldabstand einzuhalten. Dies reduziert die bebaubare Fläche der Gewerbezone und insbesondere auch die Möglichkeiten des «Ysebähnli am Rhy» sowie der im Westen stehenden Wohnbaute. Für die Bauten und Anlagen besteht heute nur eine Bestandesgarantie.

Die Waldbaulinien bezwecken die sinnvolle Erschliessung der Gewerbezone sowie die zweckmässige Entwicklung des Quartierplanareals und der Gewerbezone.

Vom 20. Oktober bis 10. November 2023 erfolgte die öffentliche Mitwirkung der Bevölkerung. Hierzu wurden zwei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Ergebnisse sind unter Punkt 7.3 des Planungsbericht aufgeführt.

2. Erwägungen

Aufgrund des Berichts zur kantonalen Vorprüfung organisierte die Gemeinde am 12. Dezember 2023 einen Austausch mit diversen Fachstellen des Kantons, dem Grundeigentümer sowie den beteiligten Planungsteams. Ziel war es, ein allgemeines Verständnis für das Gesamtprojekt sowie die unterschiedlichen Teilplanungen zu schaffen und die Koordination zu verbessern. Mit den Erkenntnissen der kantonalen Vorprüfung sowie der Besprechung mit dem Kanton, wurde der Baulinienplan überarbeitet.

Der Waldabstand wird mit der Planung auf 10 m reduziert. Hierzu wurde eine Interessensabwägung erstellt, welche im Planungsbericht unter Punkt 5 aufgeführt wird. Die örtlichen Waldverhältnisse, die geringen Gefährdungspotentiale sowie die geringe Bedeutung der Waldränder überwiegen nicht das Interesse an einer zweckmässigen und sinnvollen Überbauung und Erschliessung der Gewerbezone sowie der Interessen der Stiftung «Ysebähnli am Rhy».

Entlang des Rheins gibt es eine kantonale Gewässerbaulinie, welche im konstanten Abstand von 25 m ab der Uferlinie des Rheins verläuft. Diese wird von der Waldbaulinie nicht unterschritten. Gebäude hinter der Gewässerbaulinie haben weiterhin Bestandesgarantie. Für die Gebäude Nrn. 4, 12 und 14 wird der Waldabstand punktuell bis auf die Gewässerbaulinie reduziert, bzw. die Gebäude werden umfahren.

Der Gewässerraum wurde vom Einwohnerrat am 27. Oktober 2022 beschlossen. Nach Durchführung der Einspracheverfahren, wurde die Planung Ende 2023 dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht. Eine Genehmigung ist bis Ende Januar 2024 noch nicht erfolgt. Der

Gewässerraum liegt hinter der kantonalen Gewässerbaulinie und tangiert die Planung daher nicht.

2012 wurde für die Gewerbezone Rheinlehne ein Baugesuch eingereicht und 2015 bewilligt sowie im 2019 nochmals verlängert, welches jedoch nicht realisiert werden konnte, da die Altlastensanierung zuerst erfolgen muss. Ende November 2023 wurde für die Gewerbezone Rheinlehne ein erneutes Baugesuch eingereicht. Die geplante Bebauung soll in Etappen mit der Altlastensanierung erstellt werden, um Synergien bestmöglich zu nutzen.

Am 20. August 2023 hat der Regierungsrat die Sanierungsverfügung und die Kostenteilungsverfügung betreffend Altlastensanierung beschlossen. Weil die Sanierung dringlich ist, sind die Fristen des Kantons sehr knapp. Damit der Kanton das Baugesuch im Rahmen seiner Projektorganisation berücksichtigen kann, muss das laufende Baugesuchsverfahren bis im Sommer 2024 abgeschlossen sein. Hierzu benötigt es jedoch die Genehmigung der vorliegenden Waldbaulinie durch den Regierungsrat. Andernfalls hätte dies zur Folge, dass das Bauvorhaben erst nach Abschluss der Sanierung gebaut werden kann. Dies würde eine Verzögerung von mehreren Jahren mit entsprechenden finanziellen Folgen bedeuten.

Parallel dazu wird ein Quartierplan erarbeitet, der die Vorgaben aus Art. 13 ZRS zur ZQP «Rheinlehne» umsetzt. Hierzu wurde das Landschaftsarchitekturbüro Moeri & Partner AG Landschaftsarchitekten aus Bern beigezogen. Unterstützt wird das Büro durch Peter Steiger, der bei der Ausarbeitung des Aussenraumes Erli bereits die Gemeinde unterstützt hat. Aufgrund der kurzen Fristen ist es jedoch nicht möglich, die Quartierplanung, die Baulinienplanung und das Baugesuch gleichzeitig zu beschliessen und beim Kanton zur Genehmigung bzw. Bewilligung einzureichen. Die Umgebungsgestaltung ist jedoch zwingend für das Gesamtkonzept zu planen und wurde im Baugesuch auch bereits entsprechend eingefordert. Inhaltlich werden die Planungen aufeinander abgestimmt.

Weitere Ausführungen zur Planung können dem Planungsbericht entnommen werden.

3. Beschluss

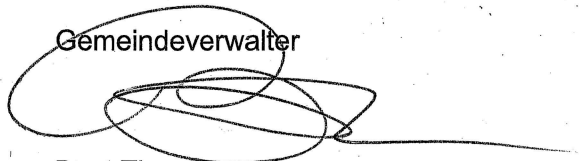
Dem Baulinienplan «Rheinlehne» wird zugestimmt und der Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG beauftragt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter



Beat Thommen

Beilagen

- Baulinienplan Rheinlehne
- Planungsbericht Baulinienplan Rheinlehne