



EINWOHNERRAT

Bau- und Planungskommission

Pratteln, 04.04.2024

Bericht zum Geschäft 3424 „Baulinienplan Rheinlehne“

1 Auftrag

Der Einwohnerrat hat am 18.03.2024 das Geschäft 3424 „Baulinienplan Rheinlehne“ an die BPK zur Beratung überwiesen.

2 Kommissionszusammensetzung

Die BPK setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dominique Häring	FDP – Die Mitte
Simon Käch	SP
Kurt Lanz	SP Präsident
Petra Ramseier	UG
Fredi Wiesner	SVP

Verwaltung: Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)

3 Allgemeine Bemerkungen

Die Bau- und Planungskommission hat an 2 ausserordentlichen Sitzungen das Geschäft 3424 Baulinienplan Rheinlehne beraten.
Anlässlich der Sitzungen stand uns Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) für Fragen zur Verfügung. An der Sitzung vom 03.04.2024 hat uns GR Philipp Schoch den Standpunkt des GR erläutert.

4 Bericht

4.1 Allgemeines

An der Einwohnerratssitzung vom 18.03.2024 wurde das Geschäft 3424 „Baulinienplan Rheinlehne“ beraten. Folgende Feststellungen wurden gemacht und die im Einwohnerrat gestellten Fragen werden in der nachfolgenden Synopse beantwortet.

	Bemerkungen/ Fragen	Antworten
1.	Die Dokumente waren zu umfangreich, um an einer ER-Sitzung direkt beraten zu werden.	Ja
2.	Warum wird die Waldbaulinie nicht zusammen mit dem sich in Arbeit befindlichen QP angepasst?	Um das laufende Baugesuch mit der anstehenden Altlastensanierung zu koordinieren, verlangt der Kanton ein bewilligtes Baugesuch bis am 30. Juni 2024. Dieses Baugesuch ist Teil der Kooperationsvereinbarung zwischen dem Kanton und dem Grundeigentümer, welche im Oktober 2023 unterzeichnet wurde. Für den Erlass des Quartierplanes war der Zeithorizont bis Sommer 2024 jedoch zu kurzfristig. Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde, die Waldbaulinie in einem separaten Planungsverfahren festzulegen. Ohne Waldbaulinie kann das vorliegende Baugesuch nicht bewilligt werden. In dem Fall wäre der Kanton nicht mehr verpflichtet, die Koordination zwischen Baugesuch und Altlastensanierung zu prüfen. Eine Entwicklung der Gewerbezone würde somit voraussichtlich erst nach Abschluss der Sanierung erfolgen können, was erhebliche Mehrkosten und Projektrisiken zur Folge hätte.

3.	Die BPK soll prüfen, ob der QP und die Reduktion der Waldbaulinie tatsächlich den Vorstellungen der Gemeinde entsprechen.	<p>Quartierplanung und Waldbaulinien sind Planungen der Gemeinde und werden durch die kommunalen Organe beschlossen. Hierzu wurde natürlich Rücksprache mit den betroffenen Grundeigentümern genommen. Im Planungsbericht wurden die verschiedenen Interessen (Waldabstand vs. Nutzungsabsicht) dargelegt und abgewogen. Der Quartierplan wird, wie die anderen Quartierpläne auch, zusammen mit dem Grundeigentümer entwickelt.</p> <p>Die Gemeinde orientiert sich dabei an den Bedingungen gemäss Art. 13 Abs. 3 ZRS (ZQP2-Rheinlehne) sowie den Vorgaben aus dem REK. Die Gemeinde hat hierbei die Wichtigkeit einer guten Aussenraumgestaltung betont und den Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros verlangt. Entsprechend wurde das Landschaftsarchitekturbüro Moeri und Partner aus Bern mit der Umgebungskonzeption beauftragt. Die Absicht der Umsetzung im QP kann dem Planungsbericht entnommen werden. Ein Entwurf des QP liegt noch nicht vor und konnte dementsprechend nicht durch die BPK geprüft werden.</p>
4.	Warum wurde vor 2 Jahren ein Baugesuch bewilligt und jetzt geht dies nicht mehr?	<p>Das erste Baugesuch wurde ursprünglich 2012 eingegeben und 2015 vom Kanton bewilligt sowie 2019 nochmals verlängert. Da aufgrund der ausstehenden Altlastensanierung nicht gebaut werden konnte, lief die Baubewilligung aus. Im nun vorliegenden Baugesuch von 2023 wurden am bisherigen Projekt Anpassungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - die Überbauung wurde nach Osten erweitert. Das östlichste Gebäude sowie der Gebäudesockel sind somit nicht mehr so stark angeschnitten. Dies führt zu einer Verbesserung des Gesamtbildes der Gebäudekette. Die Reduktion des Waldabstandes führt zu keiner Verschlechterung für das angrenzende Waldgebiet. Heute stehen in diesem Bereich bereits zwei Gebäude näher am Wald, welche mit der Altlastensanierung zurück gebaut werden. Insgesamt erachtet die Gemeinde daher die neue Situation als Verbesserung. - Um die Zufahrt über die bestehende Erschliessungsstrasse direkt ins 1. UG zu ermöglichen, benötigt es im Westen ebenfalls eine Anpassung der bestehenden Waldbaulinie. - Die Gebäude sollen um je ein Stockwerk erhöht werden mit einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan. <p>Dies ermöglicht es eine qualitativ, wertvolle Aussenraumgestaltung sowie deren Umsetzung einzufordern.</p>

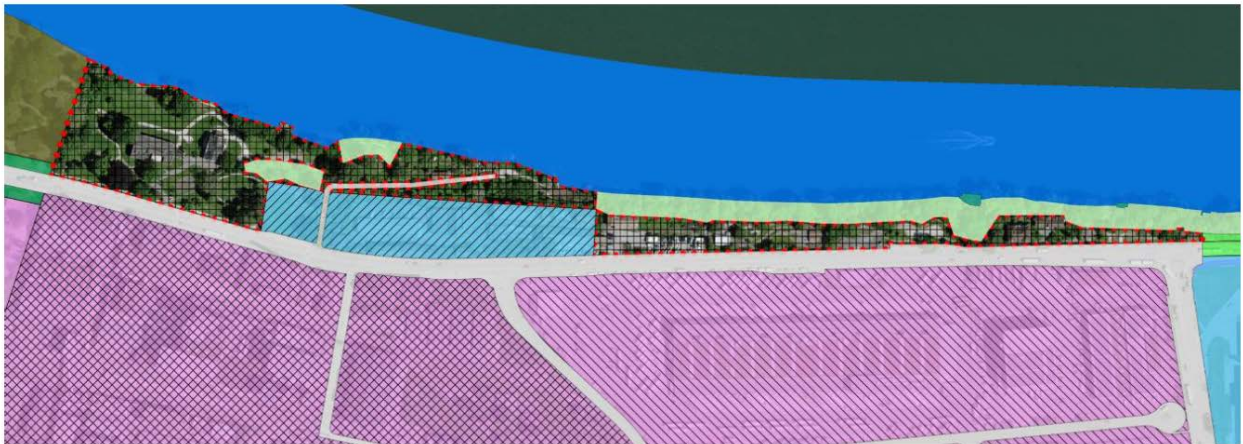
5.	Die „Arsensanierung“ kann auch ohne Anpassung der Waldbaulinie gemacht werden.	Die Arsensanierung erfolgt unabhängig von den kommunalen Planungsverfahren oder dem Bauseuch. Die entsprechenden Gelder sind gesprochen und die Sanierungs- und Kostenteilerverfügung wurde erlassen. Die Gemeinde ist jedoch der Überzeugung, dass eine Koordination mit der geplanten Überbauung sowie eine Abstimmung der Umgebungsgestaltung auf allen Seiten Synergien und Vorteile erzeugen kann insbesondere betreffend Kostenbilanz, Einsatz der Ressourcen, Anreiz für ökologische Aufwertung des Rheinuferes sowie Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit.
6.	In welchen Ausnahmefällen kann die Waldbaulinie reduziert werden (Kantonale Ausnahmeregelungen, insbesondere §13 ... Rutscherosion Steinschlag)?	<p>Im Planungsbericht wurden die örtlichen Waldverhältnisse beschrieben und beurteilt (Kapitel 4) sowie die verschiedenen Interessen dargelegt und abgewogen (Kapitel 5).</p> <p>Kapitel 3.3 des Planungsberichts erläutert die vorgenommenen Planungsmassnahmen.</p> <p>Die Reduktion der Waldbaulinie stützt sich auf §97 Abs. 5 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes:</p> <p><i>«Werden Baulinien entlang von Waldrändern festgelegt, ist auf die örtlichen Waldverhältnisse Rücksicht zu nehmen, und es ist ein Mindestabstand von 10 m zur Waldgrenze einzuhalten. Bei Gebieten, die weitgehend mit rechtmässig erstellten Bauten näher als 10 m am Wald überbaut sind, kann eine Baulinie, der vorbestandenen Situation Rechnung tragend, auch mit einem geringeren Abstand zur Waldgrenze festgelegt werden. Bestehende Baulinien, die einen Mindestabstand von 10 m zum Wald nicht einhalten, müssen nicht angepasst werden, soweit sie ausserhalb des Waldes liegen.»</i></p> <p>Es ist leider nicht klar, auf welches Gesetz sich der in der ER Debatte angeführte §13 bezieht.</p>
7.	Was bedeuten die hohen Gebäude für die Natur und den Schattenwurf?	<p>Der Schattenwurf ist in §20a der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz geregelt. Für die bestehende Gewerbezone Gf(18) muss kein Schattenwurf nachgewiesen werden, da die Gebäude nicht höher als 30m sind.</p> <p>Durch die Staffelung der Bauten entstehen Lücken, die sowohl dem Durchlass von Sonnenstrahlen als auch der Luftzirkulation dienen. Es wird keine übermässige Beschattung entstehen. Die temporäre Beschattung führt grundsätzlich zu einem besseren Mikroklima.</p> <p>Für die Natur bedeutet der Schattenwurf weniger Verdunstung sowie eine andere Artenzusammensetzung. Dies ist bei der Fassadenbegrünung sowie der Aussenraumgestaltung entsprechend zu berücksichtigen.</p>
8.	Korrespondiert die Bebauung mit dem REK (insbesondere Seite 64 Rheinpark und Fuss- und Velowege) (Philipp Schoch hat Antwort gegeben)	Ja, bei der Bebauung wurde die Durchwegung im Erdgeschoss sowie die Verbindungen zum Rhein aufgenommen. Zusammen mit der Umgebungsgestaltung im Quartierplan korrespondiert dies mit den Absichten des REKs.

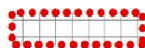
9.	Warum wird die 10m-Linie (Kapitel 4.6 Planungsbericht) unterschritten?	Dies betrifft die bestehenden Gebäude an der Rheinstrasse 4, 12 und 14. Hier wurde jeweils das Gebäude geringfügig bis zur Gewässerbaulinie umfahren. Die Rheinstrasse 4 ist ein Wohngebäude, welches bereits heute durch die kantonale Gewässerbaulinie umfahren wird. Die Rheinstrasse 12 und 14 sind Teil der Infrastruktur des Ysebähnli am Rhy. Hier soll der Waldabstand jeweils auch bis auf die kant. Gewässerbaulinie zurückgenommen werden. Es handelt sich dabei um sehr kurze Abschnitte, die keine negativen Auswirkungen auf den Wald verursachen. Die bereits verlegten Geleise sind jedoch auf die bestehenden Gebäude ausgerichtet.
----	--	--

4.2 Feststellungen der BPK

Die Parzelle, für welche das Baugesuch gestellt wurde (rechte Seite der blau schraffierten Fläche im Planungsbericht Seite 11), befindet sich in der Gewerbezone Gf(18). Für diese Zone gilt **keine** QP-Pflicht. Es dürfen Gebäude mit einer Höhe von 18m gebaut werden. Die „Mitsprache“ der Gemeinde ist marginal.

Der zu bearbeitende QP betrifft nur die im Planungsbericht Seite 11 mit roten Punkten umrandete Fläche, den Umgebungsbereich der geplanten Gebäude.



 Zone mit Quartierplanpflicht ZQP

Eine Koordination der Bebauung der Gewerbezone Gf(18) mit der Altlastensanierung würde die Möglichkeit bieten, die „Sanierungsgrube“ nicht wieder aufzufüllen, um sie dann bei einer späteren Bebauung wieder ausheben zu müssen. Bei einer koordinierten Bebauung könnte die Zu- und Abführung von Material massgeblich reduziert werden, was das Projekt nachhaltiger machen würde.

Der Kanton ist nur bereit, eine Koordination bei einer Bebauung zu prüfen, wenn ein gültiges Baugesuch vorliegt. Das vorliegende Baugesuch kann nur bewilligt werden, wenn die Waldbaulinie auf 10m reduziert wird (siehe Antwort zu Frage 2). Das Abwarten eines QPs würde zu lange dauern und die Synergien einer koordinierten Bebauung mit entsprechend positiven Auswirkungen auf die Umwelt könnten nicht genutzt werden.

Die Unterschreitung der 10m Waldbaulinie betrifft vorwiegend die bestehenden Gebäude

des Ysebähnli am Rhy. Hier geht es vorwiegend darum, dass diese im Schadenfall wieder erstellt werden können.

Dem GR liegt eine Absichtserklärung vor, um die dem Planungsbericht zu entnehmende Umsetzung des QP-Areals zu realisieren. Die Grundeigentümerschaft erklärt sich grundsätzlich einverstanden, diese rechtsverbindlich zu vereinbaren.

Die BPK sieht folgende Vorteile:

- Synergien Altlastensanierung (Kosten Kanton, LKW Verkehr)
- Aufwertung des Rheinbords

Die Interessensabwägung im Planungsbericht zeigt auf, dass die Reduktion der Waldbaulinie vertretbar ist.

Aufgrund der im Bericht der BPK aufgezeigten Argumente beantragt die BPK folgenden Beschlussantrag dem Einwohnerrat.

5 Beschlussantrag

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

5.2 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat, die vorliegende Planung nur bei einer unterzeichneten Vereinbarung zur Umsetzung des QP Rheinlehne beim Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Im Namen der
Bau- und Planungskommission
Der Präsident



Kurt Lanz