



## Planungsbericht

# Bau- und Strassenlinienplan «Gottesackerstrasse – Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Obere- mattstrasse»

## Mutation Parzelle Nr. 273



Abb 1: Ausschnitt Orthofoto

### Planungsstand

Beschluss Einwohnerrat

### Auftrag

41.00187

### Datum

22.05.2024

## Impressum

Auftraggeber Gemeinde Pratteln  
Gartenstrasse 13, 4133 Pratteln

Auftragnehmer

**jermann**  
Geoinformation  
Vermessung  
Raumplanung

**Jermann Ingenieure + Geometer AG**

Altenmatteweg 1  
4144 Arlesheim  
info@jermann-ag.ch  
+41 61 706 93 93  
www.jermann-ag.ch

Projektleitung Nadja Peter

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass .....	5
1.2	Räumliche Lage und Abgrenzung.....	5
<b>2</b>	<b>Organisation und Ablauf der Planung.....</b>	<b>7</b>
2.1	Projektpartner .....	7
2.2	Bisherige Planungsschritte.....	7
2.3	Weitere Planungsschritte .....	7
<b>3</b>	<b>Ziele der Planung.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Rahmenbedingungen .....</b>	<b>9</b>
4.1	Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene .....	9
4.2	Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene .....	9
4.3	Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen .....	9
4.3.1	Kantonaler Richtplan .....	9
4.3.2	Raumkonzept Basel-Landschaft.....	10
4.3.3	Entwicklungsgebiet (S 2.2).....	10
4.3.4	Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) .....	10
4.4	Räumliches Entwicklungskonzept.....	11
4.5	Zonenvorschriften.....	11
4.6	Bau- und Strassenlinien .....	12
4.6.1	Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien.....	13
4.7	Erschliessung.....	13
4.8	Lärm .....	14
4.9	Naturgefahren .....	14
4.10	Grundwasser.....	14
4.11	Neubau Gemeindezentrum .....	14
4.12	Nicht betroffene Rahmenbedingungen.....	15
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung .....</b>	<b>16</b>
5.1	Planunterlagen.....	16
5.2	Bestandteile der Planung.....	16

<b>6</b>	<b>Interessenabwägung .....</b>	<b>18</b>
6.1	Varianten und Alternativen .....	18
6.2	Interessenermittlung .....	18
6.3	Bewertung der Interessen .....	20
6.3.1	Siedlung.....	20
6.3.2	Wirtschaft .....	21
6.3.3	Weitere Interessen .....	22
6.4	Interessensabwägung .....	24
<b>7</b>	<b>Planungsverfahren .....</b>	<b>25</b>
7.1	Vorabklärung beim Kanton.....	25
7.2	Öffentliche Mitwirkung.....	25
7.3	Beschlussfassung .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
7.4	Auflage- und Einspracheverfahren .....	25
<b>8</b>	<b>Beschlussfassung Planungsbericht .....</b>	<b>26</b>
	<b>Anhang 1: Stellungnahme Oliver Stucki .....</b>	<b>27</b>

Version	Verfasser	Datum	Inhalt/Anpassungen
01	bog	09.01.2024	Entwurf 01
02	pen	30.01.2024	Überarbeitung
03	pen	09.02.2024	Version für die öffentliche Mitwirkung
04	pen	08.03.2024	Anpassung Vorabklärung Kanton
05	pen	18.03.2024	Anpassungen Interessenabwägung
06	pen	22.05.2024	Version für die Beschlussfassung Einwohnerrat

# Planungsbericht

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Den Ausschlag für die Mutation der Baulinien im Bereich der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 273 gibt die Dringlichkeit der Entwicklung des Gemeindezentrums. Momentan gelten in diesem Bereich Bau- und Strassenlinie von 1947. Diese haben ihren Planungshorizont schon länger überschritten und bedürfen einer Überprüfung. Es sollten aber für die anstehende Revision der Bau- und Strassenlinien keine Präjudizien geschaffen werden. Daher wurde entschieden die Baulinien nur minimal zu mutieren, um die Vorzüge des ausarbeitenden Projekts dennoch zu ermöglichen (vgl. auch Interessenabwägung, Kapitel 6).

Das Gemeindezentrum von Pratteln ist sanierungsbedürftig und wird durch einen Neubau ersetzt, da eine Sanierung kein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis aufweist und den künftigen Ansprüchen nicht gerecht wird. In einem Wettbewerbsverfahren wurden unterschiedliche Architekten beauftragt, ein Projekt auf der Gemeindeparzelle zu entwickeln. Das Projekt des Büros Leismann wurde als Gewinner erkoren und ihr Vorprojekt dem Souverän zur Abstimmung vorgelegt. Am 27. Juni 2022 hat der Einwohnerrat den Neubau beschlossen. Am 25. September 2022 wurde dem Neubau des Gemeindezentrums inklusive Bibliothek auch durch das Stimmvolk zugestimmt.

### 1.2 Räumliche Lage und Abgrenzung



Abb. 1: Lage der Parzelle im Gemeindegebiet (Quelle: geoportal.ch)

Die Parzelle Nr. 273 befindet sich zwischen der Burggartenstrasse und der Schlossstrasse im Zentrum von Pratteln. Sie hat eine Fläche von 4'078 m<sup>2</sup> und ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Pratteln. Ca. 130 m nördlich der Parzelle liegt die Tramschleife resp. Haltestelle Schlossstrasse des 14er-Trams und gut 300 Meter weiter nordwestlich der Bahnhof Pratteln. Das Schloss Pratteln befindet sich ebenfalls ca.



130 m entfernt allerdings in südliche Richtung, am Ende der Schlossstrasse. Die Umgebung der Parzelle ist geprägt von grossvolumigen Gebäuden mit Mischnutzungen, Mehr- und Einfamilienhäusern sowie mehreren Freiflächen (Jörinpark, Schulhof, Schlossgarten und Gottesacker).

Die vorliegende Mutation betrifft die Baulinie der Parzelle Nr. 273 im östlichen Bereich angrenzend zur Schlossstrasse. Da die Gemeinde Pratteln nach Abschluss des REK (räumliches Entwicklungskonzept) die Revision der Bau- und Strassenlinien im ganzen Baugebiet ausarbeitet, wird von einer Mutation des ganzen Strassenzuges abgesehen.



Abb. 2: Mutationsperimeter (Quelle: geoportal.ch)

## 2 Organisation und Ablauf der Planung

### 2.1 Projektpartner

Die Mutation Parzelle Nr. 273 wurde von der Einwohnergemeinde Pratteln in Zusammenarbeit mit der Jermann Ingenieure + Geometer AG in Arlesheim ausgearbeitet.

### 2.2 Bisherige Planungsschritte

Die wesentlichen Schritte der Planung sind nachfolgend dargestellt:

Januar 2024	Grundlagenbeschaffung
Januar 2024	Entwurf Planungsunterlagen
06. Februar 2024	Freigabe Gemeinderat
01. Februar 2024 – 29. Februar 2024	Vorabklärung beim Kanton (Ortsplaner Oliver Stucki)
23. Februar – 11. März 2024	öffentliche Mitwirkung
März/April 2024	Bereinigung
07. Mai 2024	Beschlussfassung Gemeinderat

### 2.3 Weitere Planungsschritte

Folgende Planungsschritte stehen noch bevor:

24. Juni 2024	Beschlussfassung Einwohnerrat
August 2024	Auflage- und allfälliges Einspracheverfahren
September 2024	Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung

### 3 Ziele der Planung

Durch die Mutation wird gewährleistet, dass die Entwicklung der Zone für öffentliche Werke und Anlagen nicht auf Bau- und Strassenlinien stattfindet, welche ihren Planungshorizont von 15 Jahren längst überschritten haben und eine Überprüfung bedürfen. Mit der Anpassung der Baulinien wird mehr Raum für eine funktionale Gestaltung der Gemeindeparzelle erreicht. Vor allem der gemeinsame Freiraum der beiden Parzellen Nr. 273 und 274 kann damit aufgewertet werden und gewinnt dadurch an Aufenthaltsqualität.

Weitere übergeordnete Ziele, welche angestrebt werden, sind:

- Verbindliche Situierung des Baukörpers an der Schlossstrasse
- Aufwertung des Zentrums von Pratteln
- Sicherstellung einer hohen Nutzungsqualität der Gemeindeparzelle
- Gewährleistung einer hohen Aufenthaltsqualität auf der Gemeindeparzelle
- Schaffung qualitativer Aussenflächen
- Erreichung einer guten Platzgestaltung



## 4 Rahmenbedingungen

### 4.1 Gesetzliche Grundlagen auf eidgenössischer Ebene

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000
- Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983, insbesondere Art. 20f. (Lärm)
- Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986

### 4.2 Gesetzliche Grundlagen auf kantonaler Ebene

- Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998

### 4.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

#### 4.3.1 Kantonaler Richtplan

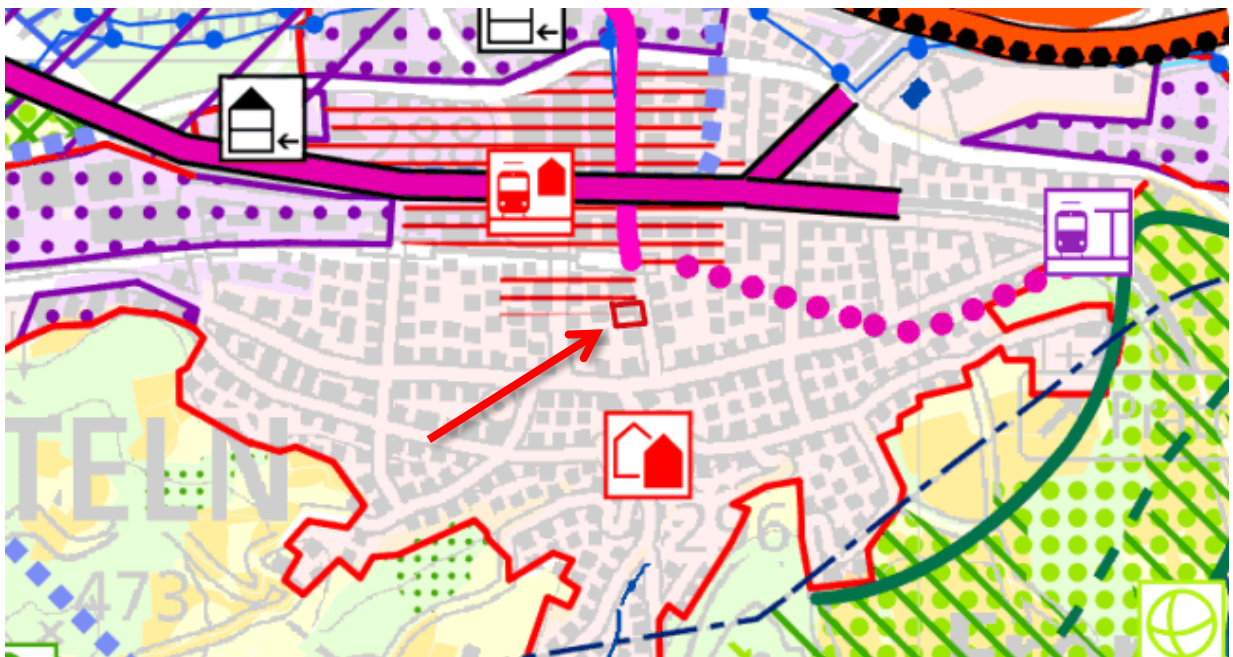


Abb. 3: Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (Quelle: geoportal.ch)

Im Raumkonzept Basel-Landschaft ist Pratteln den Handlungsraum Rheintal-Hülften und dem Raumtyp «Innerer Korridor» zugewiesen. Gemäss kantonalen Richtplan liegt die Parzelle am Rand eines Entwicklungsgebiets (S 2.2). Auf der Schlossstrasse verläuft ein kantonaler Wanderweg (V 3.2). Die Aussagen dazu im Richtplantext sind für die vorliegende Planung nicht relevant.

Die Parzelle liegt im ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung) Gebiet. Im Norden ist das Bahnhofsgelände vermerkt und von der Tramhaltestelle Schlossstrasse nach Norden ist ein Bauvorhaben sowie nach Westen eine Trasseerfreihaltung enthalten.

### 4.3.2 Raumkonzept Basel-Landschaft

Für den funktionalen Handlungsraums Rheintal-Hülften sieht das Raumkonzept ein Dichteziel von 115 Einwohner und Beschäftigter pro Hektare (Ew+Besch / ha) bis zum Jahr 2035 vor. Dabei liegt der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung unter anderem in Gemeinden des inneren Korridors. In diesem Raumtyp beträgt das Dichteziel 95 Ew+Besch / ha.

### 4.3.3 Entwicklungsgebiet (S 2.2)

Entwicklungsgebiete weisen mindestens auf 75 % der Fläche eine ÖV-Erschliessungsgüte B oder besser auf. Sie sollen zu hochwertigen Verdichtungsgebieten für Wohn-, Geschäfts- und Zentrumsnutzungen entwickelt werden. Soweit keine überwiegenden Interessen dagegensprechen, sind in Entwicklungsgebieten erhöhte Nutzungsdichten anzustreben. In Gemeinden des inneren Korridors legt der kantonale Richtplan eine Mindestnutzungsdichte von 125 Ew+Besch / ha fest.

### 4.3.4 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS)



Abb. 4: Inventar der schützenswerten Ortsbilder Schweiz

Die Parzelle Nr. 273 liegt im Gebiet 3 mit Erhaltungsziel C und folgender Beschreibung: «ausgedehnten Geschäfts-, Wohn- und Gewerbequartier, älteste Bauten E. 19. Jh., Auffüllungen im ganzen 20. Jh., Umbruchgebiet im 21. Jh.». Das alte Verwaltungsgebäude ist ohne Erhaltungsziel erwähnt (Nr. 3.0.11).

Die Parzelle wird im Süden von einem ISOS-Perimeter mit Erhaltungsziel a überlagert. Es handelt sich um eine Umgebungszone. Der Perimeter wird als «Prächtiger Park um ehemaligen Landsitz, öffentliche Bauten und Schulareal mit Rasenflächen und Baumreihen, Ende 19./Anfang 20. Jh.» benannt.



#### 4.4 Räumliches Entwicklungskonzept

Die Gemeinde Pratteln ist seit 2.5 Jahren daran ein räumliches Entwicklungskonzept REK für das ganze Gemeindegebiet zu erarbeiten. Dieses wird zur Verankerung als kommunaler Richtplan umgesetzt. Weiter finden die Inhalte Einzug in die kommenden Planungen der Gemeinde Pratteln.

Unter dem Kapitel 5.5.4 «Strassenverkehr verträglich gestalten» sind die Gestaltungsmasse für verschiedene Strassenkategorien enthalten. Dies dient als Grundlage für die anstehende Revision der Bau- und Strassenlinie und das im Vorfeld dazu zu erarbeitende Konzept. Das Konzept sieht eine Reduktion der historisch oftmals zu breiten Strassenabständen vor. Die Schlosstrasse erfüllt bereits den Ausbaustandard der Gemeinde. Es besteht daher kein Bedarf die Strassenfläche zu erweitern.

Für die Mutation der Parzelle Nr. 273 ist es richtungsweisend zu beachten, da der Situierung der Gebäude des neuen Gemeindezentrums eine höhere Wichtigkeit eingeräumt wird (vgl. Kapitel 6).

#### 4.5 Zonenvorschriften



Abb. 5: Ausschnitt aus dem Zonenplan (Quelle: Nachführungsplan JAG)

Die Mutation liegt im Bereich des Zonenplans Siedlung (52/ZP/02/00, RRB-Nr. 2961, 24.11.1987). Die Parzelle Nr. 273 ist einer Zone für öffentliche Werke und Anlagen (OeWA-Zone) zugewiesen, welche die Zweckbestimmung «Gemeindeverwaltung» aufweist.

Überlagert wird die Parzelle teilweise mit einer Gefahrenzone Überschwemmung mittlerer Gefährdung. Die Gefahrenzone wurde in der «Mutation Gefahrenzone» (52/ZPS/02/46) mit RRB-Nr. 683 vom 08.05.2018 festgelegt.

Im Süden der Parzelle befinden sich zwei schützenswerte Einzelbäume. Die Bäume wurden als Teil der «Mutationen 2014» (52/ZPS/02/44) mit RRB-Nr. 1478 vom 25.10.2016 festgelegt. Diese schützenswerten Einzelbäume sind sachgemäss zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Sie dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates gefällt werden und müssen angemessen ersetzt werden. (Art. 31 Abs. 1 ZRS)

Der Gemeinderat hat die Zustimmung zur Fällung sowie eine Ersatzpflanzung bereits beschlossen.

Im Süden ist die Gemeinde zurzeit daran die Teilzonenvorschriften Ortskern zu überarbeiten.

#### 4.6 Bau- und Strassenlinien

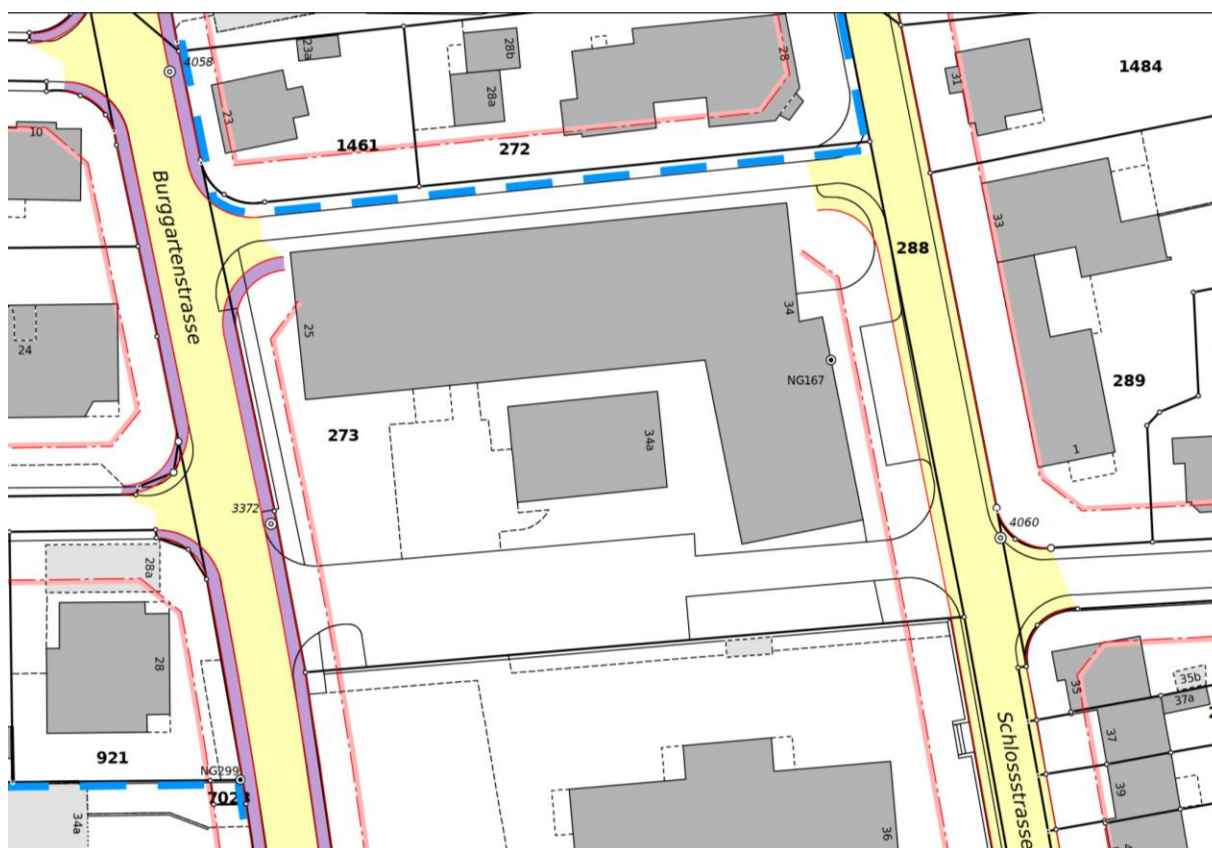


Abb. 6: Bau- und Strassenlinien im Bereich der Mutation (Quelle: eigene Darstellung)

Auf der Parzelle Nr. 273 bestehen im Osten und Westen Bau- und Strassenlinien. Gegenüber der Verbindungsstrasse zwischen der Burggarten- und Schlossstrasse sind keine Bau- und Strassenlinien festgelegt. Die westlichen Bau- und Strassenlinien wurden in der Planung «Burggartenstrasse (von Tram bis Obere-mattstr.)» festgelegt (52/eBS/06/00, RRB-Nr. 3477 vom 28.12.1959). Die Östlichen stammen aus der Pla-nung «Gottesackerstrasse – Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Oberemattstrasse» (52/eBS/01/00, RRB-Nr. 3761 vom 28.10.1947).

Die rechtskräftige Strassenlinie verläuft in einem Abstand von 1.0 m bis 1.5 m zur ausgebauten Strassenkante. Die Baulinie orientiert sich an der Strassenlinie. Sie befindet sich in einem 5.0 m grossen Abstand dazu.

Nördlich der Parzelle Nr. 273 befindet sich der QP Augstmatt, welcher eigene Baulinien hat. Südlich schliesst der Teilzonenplan Ortskern an, welcher zurzeit überarbeitet wird. Mit der Überarbeitung ist angedacht, dass die Bau- und Strassenlinien innerhalb des Perimeters aufgehoben werden.

Alle Bau- und Strassenlinien in diesem Bereich haben den Planungshorizont von 15 Jahren um ein Vielfaches überschritten und bedürfen einer Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung an die heutigen Gegebenheiten. Daher hat sich die Gemeinde Pratteln dazu entschieden, nach der Fertigstellung des REK die Revision des Strassennetzplanes sowie der Bau- und Strassenlinien voranzutreiben.

#### 4.6.1 Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien

Die Gemeinde Pratteln ist daran als Vorbereitung auf die Gesamtrevision der kommunalen Bau- und Strassenlinien ein Konzept zur Erfassung von Bau- und Strassenlinien zu erarbeiten. Das Konzept befindet sich derzeit (Stand Januar 2024) im Entwurfsstatus. Es befasst sich insbesondere mit Verkehrssicherheit in unterschiedlichen Begegnungsfällen und legt basierend auf den Kategorien des Strassennetzplans Bau- und Strassenlinienabstände fest.

Für die Mutation der Parzelle Nr. 273 ist es nur richtungsweisend zu beachten, da der Situierung der Gebäude des neuen Gemeindezentrums eine höhere Wichtigkeit eingeräumt wird (vgl. Kapitel 6).

#### 4.7 Erschliessung

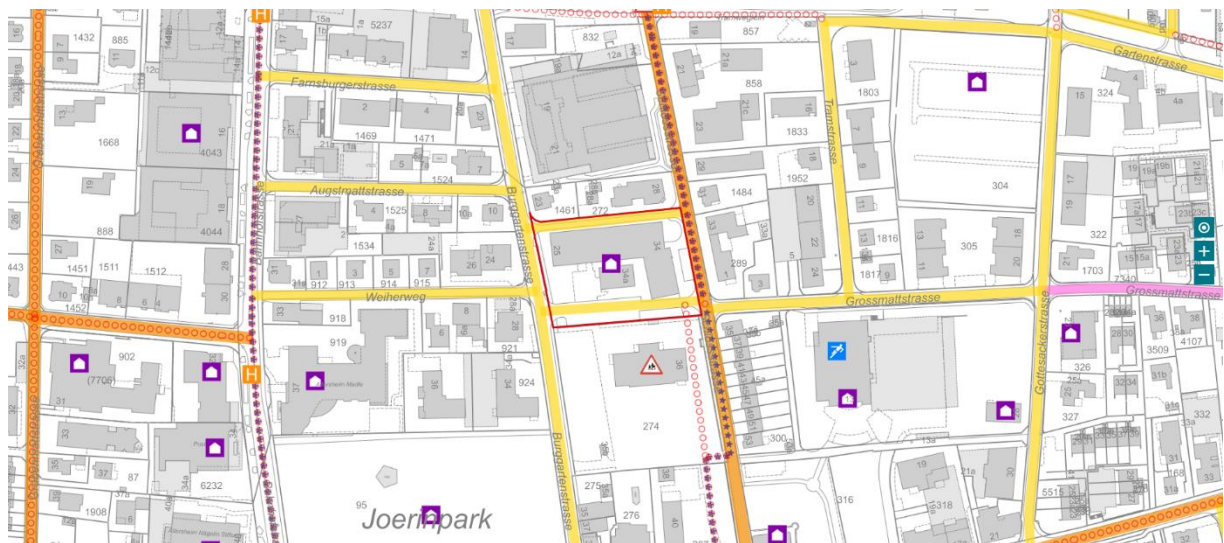


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Strassennetzplan (Quelle: geoportal.ch)

Der Strassennetzplan (52/SP/01/32) der Gemeinde wurde mit RRB-Nr. 1363 am 29.06.1982 genehmigt. Er wird aufgrund des räumlichen Entwicklungskonzepts überprüft und angepasst. Die Burggärtenstrasse im Westen sowie die nördliche Verbindungsstrasse zur Schlossstrasse sind als Erschliessungsstrassen definiert und werden so beibehalten. Die südlichere Verbindungsstrasse – zurzeit als Erschliessungsstrasse festgelegt – wird zugunsten der Aussenraumgestaltung des OeWA-Gebiets mit der anstehenden Überarbeitung aufgehoben. Die im Westen liegende Schlossstrasse ist als Sammelstrasse mit Wanderweg und einer Fusswegverbindung definiert.

Die Strassenkategorien sowie die im Anhang des Strassenreglements festgesetzten Ausbaustandards werden aufgrund der Angaben aus dem REK überarbeitet und gegebenenfalls angepasst.



## 4.8 Lärm



Abb. 8: Ausschnitt aus dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan (Quelle: geoportal.ch)

Die Parzelle liegt grösstenteils in der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Entlang der Schlossstrasse ist ein 20.5 m breiter Streifen der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

## 4.9 Naturgefahren

Im Mutationsperimeter besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Gefahrenkarte wurde bereits in der Nutzungsplanung umgesetzt.

## 4.10 Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au.

## 4.11 Neubau Gemeindezentrum





Abb. 9: Das Neubauprojekt des Architekturbüros Leismann (Quelle: [www.pratteln.ch](http://www.pratteln.ch))

Das Neubauprojekt basiert auf einem Wettbewerbsverfahren, in dem Städtebau, Platzgestaltung und öffentlicher Raum sowie Funktionalität wichtige Kriterien waren. Mit dem Neubauprojekt wird das bestehende Gemeindezentrum ersetzt. Zusätzlich wird ein Baukörper an der Schlossstrasse realisiert, welcher als Bibliothek dient. Das viergeschossige Gemeindezentrum bildet mit der zweigeschossigen Bibliothek und dem bestehenden Schulhaus eine grosszügige Platzsituation. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen schliessen die Neubauten an die Umgebung an. Mit den öffentlichen Nutzungen im Gemeindezentrum und der Bibliothek entsteht eine Zentrumssituation mit hoher Aufenthaltsqualität. Die bisherige Erschliessungsstrasse südlich des Gemeindezentrums wird aufgehoben und das Terrain an das Niveau des Grossmattschulhauses angeglichen, um eine verbindende Platzgestaltung zu ermöglichen.

#### 4.12 Nicht betroffene Rahmenbedingungen

Folgende Rahmenbedingungen tangieren das Gebiet der Mutation nicht:

- Gewässer
- Gewässerraum
- Inventar historischer Verkehrswege
- kantonale Radroute
- Natur- und Landschaftsschutz
- Kataster belasteter Standorte

## 5 Inhalte der Planung

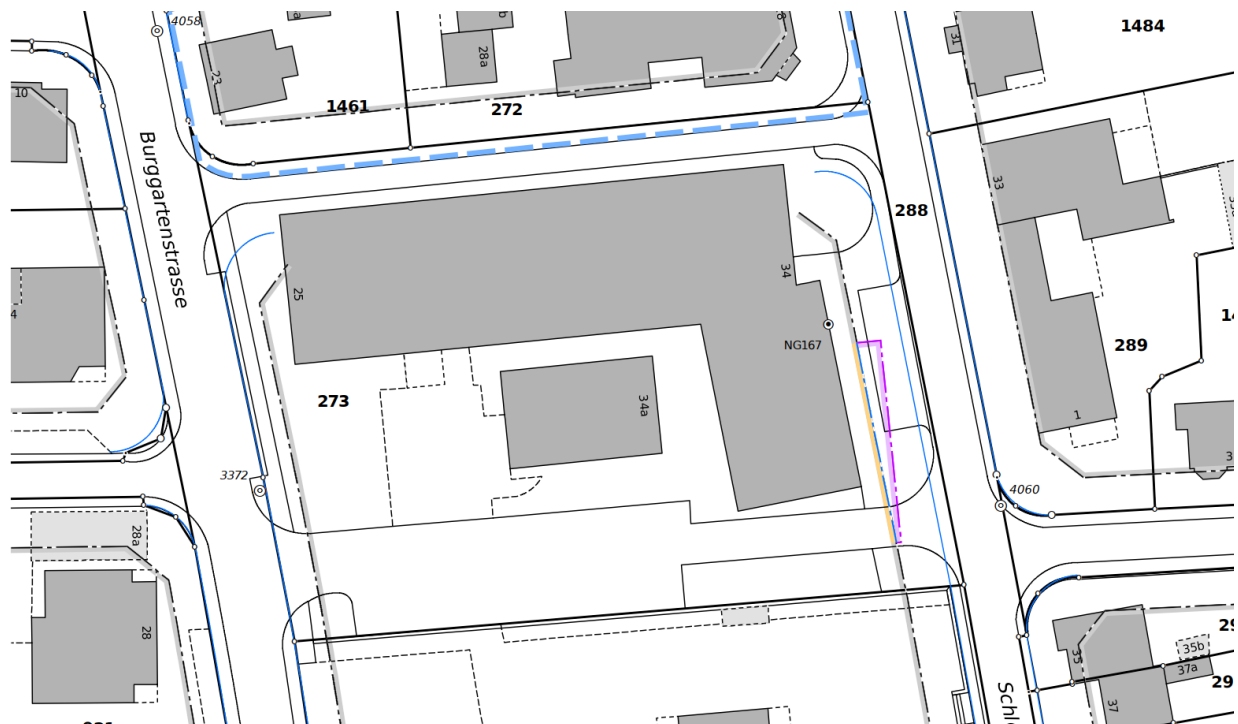
### 5.1 Planunterlagen

Die Mutation Parzelle Nr. 273 besteht aus folgenden Dokumenten:

- Bau- und Strassenlinienplan, Mutation Parzelle Nr. 273
- Planungsbericht

Der Bau- und Strassenlinienplan Mutation Parzelle Nr. 273 bildet das rechtsverbindliche Planungsinstrument und ist Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Planungsbericht umfasst die Berichterstattung gegenüber der Genehmigungsbehörde gemäss § 47 der Raumplanungsverordnung (RPV), hat jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und ist somit nicht Bestandteil der Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Einwohnerrat sowie der Genehmigung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat kann jedoch Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungsberichten zurückweisen.

### 5.2 Bestandteile der Planung



#### rechtsverbindliche Planinhalte

- neue Gestaltungsbaulinie
- aufzuhebende kommunale Strassenbaulinie

Abb. 10: Ausschnitt aus dem Mutationsplan (Quelle: Jermann AG)

Die Baulinie wird in jenem Bereich angepasst, in welchem das neue Gebäude über die bestehende Baulinie hinausragt. Da die Situierung des Gebäudes eine grosse Bedeutung für die angedachte Platzsituation zusammen mit dem Schulhaus sowie für die künftige Führung des Fussweges hat, wird eine Gestaltungsbaulinie festgelegt. Die Drehung des Gebäudes zur Schlossstrasse hin führt zu einer Torwirkung. Die Fassadenflucht folgt dabei der Ostfassade des Grossmattschulhauses. Es entsteht so ein Auftakt zum nachfolgenden Ortskern sowie der engeren Strassenfläche in Richtung Oberemattstrasse. Die visuelle Verengung des Strassenraumes führt zudem zu einer gestärkten Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer. Durch die Gestaltungsbaulinie muss das neue Gebäude auf diese Flucht gebaut werden. Die bestehende Baulinie wird im Bereich der Mutation aufgehoben. Die Strassenlinie bleibt unverändert bestehen.



Abb. 11: Ausschnitt aus dem Mutationsplan inkl. Bauprojekt (Quelle: Jermann AG)



## 6 Interessenabwägung

### 6.1 Varianten und Alternativen

Alternativen machen mit der vorliegenden Situation keinen Sinn, da die Baulinie in Zusammenhang mit dem Projekt des neuen Gemeindezentrums steht. Die Abklärung, ob das Gemeindezentrum an dieser Stelle am richtigen Ort realisiert wird, wurde im Rahmen des Projekts zum neuen Gemeindezentrum vorgenommen und ist hier nicht mehr Gegenstand der Diskussion.

Die Varianten für das Gemeindezentrum selbst wurden im Rahmen des Wettbewerbs erarbeitet und gegeneinander abgewogen. Welches Projekt für die Gemeinde optimal ist, ist damit auch nicht mehr Gegenstand der Diskussion. Dennoch wurden im Rahmen dieser Mutation drei Varianten der Baulinienlegung gegeneinander abgewogen:

1. Anpassung des Bauprojekts

Die Baulinien werden erst im Rahmen der Revision nach Konzept angepasst. Dies würde bedeuten, dass das Projekt auf die heutige Linienführung angepasst werden muss, da es nicht tragbar ist, mit dem Neubauprojekt bis nach der Genehmigung der anstehenden Revision der Bau- und Strassenlinien zu warten.

2. Gestaltungsbaulinie

Die Mutation der Baulinie wird vorgezogen, allerdings nur in jenem Bereich, der unabdingbar für die Umsetzung des Projekts ist. Da die Situierung der Gebäude des Projekts von grosser Bedeutung ist, wird eine Gestaltungsbaulinie der Strassenbaulinie vorgezogen.

3. Mutation der Strassenbaulinie

Die Mutation der gesamten Schlossstrasse wird der Revision vorgezogen.

### 6.2 Interessenermittlung

Aufbauend auf den Rahmenbedingungen lassen sich folgende Interessen ermitteln. Nicht alle ermittelten Interessen sind gleichermassen von der Mutation betroffen. Bei der Interessenermittlung wurden auch Interessen aufgeführt, welche in Bezug zum neuen Gemeindezentrum stehen.

<b>Landschaft</b>	nicht betroffen
<b>Siedlung</b>	
Siedlungsentwicklung nach Innen	relevant
Wohn- und Arbeitsgebiet zweckmässig zuordnen	nicht betroffen
Siedlung und Verkehr abstimmen	unerheblich
Mobilisierung Nutzungsreserven	nicht betroffen
Siedlungsqualität	relevant
<b>Wirtschaft</b>	
Finanzen der Gemeinde	relevant
Bedürfnisse Bevölkerung	relevant

### Weitere Interessen



## Natur- und Heimatschutz

- ISOS, Baukultur	mässig relevant
- Archäologie	nicht betroffen

## Standortspezifische Interessen

- Grundwasser	unerheblich
- Erschliessung	unerheblich
- Altlasten	nicht betroffen
- Lärm	mässig relevant
- Naturgefahren	unerheblich
- Bebauungsstruktur	relevant
- Bauarbeiten	unerheblich
- Biodiversität, Klima, Luft	mässig relevant

## Private Interessen

- Schattenwurf	unerheblich
- Aussicht	unerheblich
- Arbeit	unerheblich
- Mobilität	unerheblich
- Freizeit	unerheblich
- Energie	nicht betroffen
- Nahrung	nicht betroffen
- Wohnraum	nicht betroffen
- Sicherheit	nicht betroffen

Nicht betroffene Interessen sind von der vorliegenden Mutation nicht tangiert und spielen daher für die Interessenabwägung keine Rolle.

Unerhebliche Interessen werden zwar von der Mutation tangiert. Es hat aber keine oder nur sehr geringe Auswirkungen auf diese Interessen, ob die Mutation durchgeführt wird oder nicht. Sie werden daher in der Interessenabwägung auch nicht berücksichtigt.

In die Interessenabwägung fliessen nur die mässig relevanten und die relevanten Interessen ein.

## 6.3 Bewertung der Interessen

### 6.3.1 Siedlung

#### Siedlungsentwicklung nach Innen und Siedlungsqualität

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) definiert in den Zielen (Art. 1) und Planungsgrundsätzen (Art. 3) klare Vorgaben an die Siedlungsentwicklung. So ist der Boden haushälterisch zu nutzen (Art. 1 Abs. 1), die Siedlungsfläche zu verdichten (Art. 3 Abs. 3 lit. a<sup>bis</sup>) und die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a<sup>bis</sup> und lit. b).

Kantonal werden die Bundesvorgaben durch § 15 Abs. 2 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) sowie durch die Vorgaben im kantonalen Richtplan (KRIP) präzisiert. Die Gemeinde fördert die Siedlungsentwicklung nach innen und verdichtete Bauweise, soweit dem keine übergeordneten Planungsziele entgegenstehen (RBG § 15 Abs. 2).

Die Erhöhung der baulichen Dichte muss mit gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte im bestehenden Siedlungsgebiet sowie mit einer Erhöhung der Siedlungsqualität erfolgen. Dies soll durch standortgerechtes, massgeschneidertes Ausschöpfen des Nutzungspotenzials erreicht werden (KRIP S 2.1). Mit der Verdichtung sollen jedoch gleichzeitig auch Qualitäten und Identitäten geschaffen resp. erhalten werden (KRIP S 2.2).

Die Parzelle Nr. 273 liegt in einer OeWA-Zone mitten in der Bauzone. Sie ist durch MIV und ÖV ideal erschlossen und eignet sich dadurch bestens für eine Bebauung mit Zentrumsfunktion. Durch den Neubau können Qualitäten sowohl durch die Bauten als auch durch die Aussenraumgestaltung geschaffen werden. Das neue urbane Zentrum kann auch eine moderne Identität entstehen lassen. Die Situierung der Baukörper spielen gerade bei höher frequentierten Bauten eine wichtige Rolle. Der Raum zwischen den Gebäuden soll trotz der angedachten Überbauung eine angemessene Grösse ausweisen. Dies wird möglich indem durch die Baulinie eine Setzung des Baukörpers nahe an den Strassenraum ermöglicht wird.

Fazit: Die Siedlungsentwicklung nach Innen ist grundsätzlich mit allen drei Varianten möglich. Die Qualität, welche mit dem neuen Bauprojekt aufgrund der Aussenraumgestaltung und der Situierung der Baukörper gewährleistet werden soll, ist nur möglich, wenn der Baukörper richtig Strasse versetzt werden kann, also mit Variante 2 oder 3. Variante 2 gibt mit der Gestaltungsbaulinie verbindlich vor, wie der Baukörper zu platzieren ist, damit kann das Interesse besser gewahrt werden als mit Variante 3.

		+	+/-	-
Siedlungsentwicklung nach Innen	relevant			

		+	+/-	-
Siedlungsqualität	relevant			

### 6.3.2 Wirtschaft

#### Finanzen der Gemeinde

Für den Baulinienplan selbst sind die finanziellen Interessen der Gemeinde für diese Mutation unerheblich. Im Zusammenhang mit dem geplanten Neubauprojekt entsteht eine Relevanz. Die Gemeinde hat Investitionen getätigt, um ein qualitativ hochstehendes und stilistisch ansprechendes Projekt zu erarbeiten. Die Umplanung dieses Projekts aufgrund der bestehenden Baulinie würde neben der Einbusse der Siedlungsqualität (Anordnung der Freiflächen), dem Imageschaden für die Gemeinde (Verzögerung des Neubauprojekts) auch zu zusätzlichen Kosten führen. Eine Umplanung wäre notwendig, da es nicht tragbar ist, mit dem Neubauprojekt des Gemeindezentrums zu warten, bis die Revision der Bau- und Strassenlinien gemacht wurde. Weiter müssten die heute genutzten Provisorien für das Gemeindezentrum länger unterhalten werden, und die Schulhaussanierung müsste zeitlich verschoben werden, da diese die gleichen Provisorien während der Sanierung in Anspruch nehmen werden, was ebenfalls zu zusätzlichen Kosten führt.

Fazit: Auch wenn die vorgezogene Mutation zusätzliche Kosten verursacht, sind diese im Vergleich zu den Kosten, wenn das Neubauprojekt angepasst werden muss, vernachlässigbar klein.

		+	+/-	-
Finanzen	relevant			

#### Bedürfnisse der Bevölkerung

Auch dieses Interesse erhält erst im Zusammenhang mit dem Bauprojekt eine Relevanz. Die Bevölkerung hat das Bedürfnis in nützlicher Frist ein möglichst funktionales und qualitativvolles Gemeindezentrum zu erhalten. Dies ist nur gegeben, wenn die Baulinie auf der Parzelle Nr. 273 vorgezogen zur Revision behandelt werden kann. Mit den heutigen Provisorien sind die Dienstleistungen des Gemeindezentrums verteilt. Mit dem Neubau werden diese wieder zentral angeboten. Dies bringt einen erheblichen Mehrwert sowohl für die Bevölkerung als auch für die Angestellten. Daher ist das Interesse hoch, das gut situierte und qualitätsvolle Neubauprojekt zeitnah fertig zu stellen. Dies ist mit Variante 2 am besten gewährleistet, da bei Variante 1 für die Umplanung und bei Variante 3 für die Gesamtschau der Schlossstrasse mehr Zeit beansprucht wird. Zudem ist bei einer Ausweitung des Planungssperimeters auf den ganzen Strassenzug mit einem höheren Projektrisiko bzgl. Einsparungen zu rechnen, da sich die Anzahl der Betroffenen vervielfacht.

Fazit: Um den Bedürfnissen der Bevölkerung und den Gemeindeangestellten gerecht zu werden, ist es notwendig, dass der Neubau so schnell als möglich in angedachter Qualität erstellt werden kann. Dabei ist es zeitlich attraktiver nur das Nötigste zu mutieren als den ganzen Strassenzug zu analysieren und mutieren.

		+	+/-	-
Bedürfnisse der Bevölkerung	relevant			

### 6.3.3 Weitere Interessen

#### ISOS und Baukultur

Die Planung liegt teilweise im Bereich des ISOS-Perimeters Schulhaus Grossmatt und in der Nähe des Schlosses Pratteln. Durch die Nähe zu diesen Objekten mit historischer Bedeutung ist bei der Bebauung der Parzelle Nr. 273 ein Augenmerk auf die äusserliche Gestaltung der Bauten und deren räumliche Lage zu legen. Grundsätzlich ist dieses Interesse unerheblich, da es mit allen drei Varianten abgedeckt werden kann. Die Variante 2 mit der Gestaltungsbaulinie bietet aber die Möglichkeit mindestens die Situierung des Gebäudes festzulegen. Daher wurde das Thema dennoch als mässig relevant eingestuft. In Bezug auf das Neubauprojekt ist hier anzumerken, dass dieses Interesse im Wettbewerbsverfahren beachtet wurde und das daraus entstandene Projekt dieses damit abdeckt.

Fazit: Das Interesse kann grundsätzlich mit allen Varianten abgedeckt werden. Die Variante 2 hat den Vorteil, dass durch die Gestaltungsbaulinie die Situierung des Gebäudes verbindlich festgelegt wird.

		+	+/-	-
ISOS	mässig relevant			

#### Lärm

Die Lärmemissionen neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen müssen so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 8 Abs. 1 LSV). Der Faktor Lärm spielt auf mehrere Arten eine Rolle:

- Der bestehende Strassenlärm wird weder durch die Mutation noch durch das Neubauprojekt erheblich beeinflusst. Zwar ist mit dem Neubauprojekt mit mehr Publikumsverkehr zu rechnen, diesen würde es aber auch sonst gegeben, da der Standort des neuen Gemeindezentrums mit der Parzelle Nr. 273 gegeben ist. Einziger Unterschied, dieser Verkehr käme erst später auf, da ohne Mutation mit erheblichen Verzögerungen des Baus zu rechnen ist.
- Analoges gilt für den Baulärm. Diesen wird es ebenfalls mit oder ohne Baulinienmutation geben. Es ist lediglich eine Frage des Zeitpunktes, wann der Bau umgesetzt wird.
- Als letztes ist noch der Lärm für die Überbauung selbst anzusehen. Durch die Mutation kann resp. muss das Gebäude näher an die Strasse gebaut werden. Das führt zu einer höheren Lärmbelastung des Gebäudes.

Fazit: Für die Umgebung der Mutation ist der Faktor Lärm unerheblich. Das Projekt selbst ist bei Variante 2 und 3 durch die reduzierte Nähe zur Strasse einer höheren Lärmbelastung ausgesetzt.

		+	+/-	-
Lärm	mässig relevant			

## Bebauungsstruktur

Die westliche Seite der Schlossstrasse ist geprägt von grösseren Solitärbauten. Angefangen im Norden angrenzend an die Tramgleise kommt zuerst die Überbauung des QP Augstmatt, dann das alte Gemeindezentrum und anschliessend das Schulhaus. Diese Bebauungsstruktur soll auch beim Ersatz des Gemeindezentrums beibehalten werden. Im Vergleich dazu sind auf der östlichen Seite der Schlossstrasse eher kleinstrukturierte Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie Reihenhäuser. Durch die strassennahe Situierung des Gebäudes auf Parzelle Nr. 273 kann dieser bestehenden Struktur noch mehr Gewicht gegeben werden. Weiter erreicht man durch diese Situierung des Baukörpers eine gewisse Staffelung des Strassenraums, was durchaus gewünscht ist.

Fazit: Zur Unterstreichung der westseitigen Bebauungsstruktur mit einzelnen Solitärbauten ist die Legung einer Gestaltungsbaulinie, welche die Situierung des neuen Gebäudes festlegt, ideal. Bleibt die Baulinie bestehen resp. wird sie ohne Anbaupflicht verschoben, ist zwar die Realisierung eines Solitärbaus möglich, man hat aber nur bedingt Einfluss auf dessen Situierung.

		+	+/-	-
Bebauungsstruktur	mässig relevant			

## Biodiversität, Klima und Luft

Das Themengebiet rund um die Biodiversität, das Klima und die Luftqualität wird zunehmend stärkere Beachtung geschenkt, da es einen direkten Einfluss auf unsere Lebensqualität und unsere Gesundheit hat. Mit der Legung einer Baulinie ist es nicht möglich direkt Einfluss auf diese Faktoren zu nehmen. Man kann aber mit Baulinien Raum für Elemente schaffen, welche diese Faktoren positiv beeinflussen.

Fazit: Durch die Festlegung einer Gestaltungsbaulinie (Variante 2) und der damit festgelegten Situierung des Gebäudes wird die Grösse des Grünraums zwischen dem neuen Gemeindezentrum und dem Schulhaus optimiert. Dadurch wird das Umgebungskonzept des Neubaus, welches die Faktoren Biodiversität und Klima beachtet, erst umsetzbar. Weiter wird die Durchlüftung des Gebietes durch die grosszügigeren Korridore zwischen den Gebäuden unterstützt. Die Umsetzung wäre auch mit Variante 3 möglich, allerdings fehlt hier die Anbaupflicht was der Situierung der Gebäude mehr Spielraum gibt, weshalb diese Variante weniger gut einzustufen ist.

		+	+/-	-
Biodiversität, Klima, Luft	mässig relevant			



#### 6.4 Interessensabwägung

Siedlung		gut	mittel	schlecht
Siedlungsentwicklung nach Innen	relevant		V1/V2/V3	
Siedlungsqualität	relevant	V2/V3	V1/ V3	

Wirtschaft		gut	mittel	schlecht
Finanzen der Gemeinde	relevant	V2/V3		V1
Bedürfnisse Bevölkerung	relevant	V2	V3	V1

Weitere Interessen		gut	mittel	schlecht
- ISOS	mässig relevant	V2	V1/ V3	
- Lärm	mässig relevant		V1/V2/V3	V2/V3
- Bebauungsstruktur	relevant	V2	V1/ V3	
- Biodiversität, Klima, Luft	mässig relevant	V2/V3	V1/ V3	

Nachfolgend werden die vorgängig ermittelten und bewerteten Interessen gegeneinander abgewogen. Aus der Übersichtstabelle geht hervor, dass die Variante 2 mit der Legung einer Gestaltungsbaulinie praktisch alle Interessen in sich vereint. Einzig beim Thema Lärm schneidet diese Variante schlechter ab als die anderen. Da die Lärmsituation aber nur bedingt schlechter ist, es sich nicht um ein Wohngebäude handelt und heute viel mit einer akustisch gut durchdachten Bauweise optimiert werden kann, wird diese Variante dennoch als Beste angesehen.

Die Variante 3 ist vergleichbar mit der Variante 2, weist aber einige Nachteile gegenüber der Variante 2 auf. Diese liegen vor allem darin, dass bei einer Strassenbaulinie die Situierung des Gebäudes für das nachstehende Bauprojekt nicht verbindlich geregelt ist und dass mit der Festlegung des ganzen Strassenzuges eine erhebliche Verzögerung eintritt.

Die Variante 1 kommt für die Gemeinde nicht in Frage, da sie betreffend Wirtschaftlichkeit zu grosse Nachteile mit sich bringt, im Gegenzug aber keine hervorragenden Vorteile gegenüber der anderen Varianten hat, welche die Wahl dieser Variante rechtfertigen würden.

## 7 Planungsverfahren

### 7.1 Vorabklärung beim Kanton

Die Unterlagen zur Planung wurden am 01. Februar 2024 an den zuständigen Ortsplaner Oliver Stucki versendet. Mit dem Mail vom 29. Februar nahm Herr Stucki Stellung zur Planung (siehe Anhang 1). Die Planung sowie der Planungsbericht wurden gemäss darauffolgender telefonischer Absprache und Mailverkehr vom 04. März 2024 angepasst.

Die überarbeiteten Unterlagen wurden am 22. März 2024 nochmals zur Durchsicht an den zuständigen Ortsplaner Oliver Stucki abgegeben. Dieser reagierte mit seiner Mail vom 03. April 2024. Es bedurfte nur zwei Ergänzungen im Planungsbericht.

### 7.2 Öffentliche Mitwirkung

Gestützt auf § 7 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 wurde durch die Gemeinde das öffentliche Mitwirkungsverfahren zur Mutation Parzelle Nr. 273 zum Bau- und Strassenlinienplan «Gottesackerstrasse – Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Oberemattstrasse» durchgeführt. Folgende Unterlagen wurden vom 23. Februar 2024 bis 11. März 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt:

- Bau- und Strassenlinienplan, Mutation Parzelle Nr. 273
- Zugehöriger Planungsbericht

Die Bevölkerung konnte im Rahmen dieses Verfahrens zum Entwurf Stellung nehmen, Einwendungen erheben und Vorschläge einreichen, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden, sofern sie sich als sachdienlich erweisen. Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problempunkte zu erkennen.

Die Publikation im Vorfeld erfolgt sowohl im kantonalen Amtsblatt Nr. 15 vom 22. Februar 2024 wie auch im Muttener & Prattler Anzeiger Nr. 8 vom 23. Februar 2024 (Aboausgabe) und auf der gemeindeeigenen Homepage ([www.pratteln.ch](http://www.pratteln.ch)).

Die Planungsunterlagen konnten während der Mitwirkung auf der Bauverwaltung Pratteln sowie über die gemeindeeigene Homepage eingesehen werden. Stellungnahmen und Anregungen konnten bis zum 11. März 2024 schriftlich an den Gemeinderat eingereicht werden. Während der Mitwirkung sind keine Stellungnahmen und Anregungen eingereicht worden.

### 7.3 Beschlussfassung

Der Gemeinderat Pratteln hat die Mutation Parzelle Nr. 273 zum Bau- und Strassenlinienplan «Gottesackerstrasse – Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Oberemattstrasse» am 07. Mai 2024 beschlossen.

Die Beschlussfassung des Einwohnerrats steht noch bevor.

### 7.4 Auflage- und Einspracheverfahren

Das Auflage- und Einspracheverfahren steht noch bevor.

## 8 Beschlussfassung Planungsbericht

Dieser Planungsbericht wurde vom Gemeinderat Pratteln  
zuhanden der regierungsrätlichen Genehmigung verabschiedet.

Pratteln, den \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

## Anhang 1: Stellungnahme Oliver Stucki

**Von:** Stucki, Oliver BUD <[Oliver.Stucki@bl.ch](mailto:Oliver.Stucki@bl.ch)>

**Gesendet:** Mittwoch, 3. April 2024 07:51

**An:** Classen Martin <[Martin.Classen@Pratteln.ch](mailto:Martin.Classen@Pratteln.ch)>

**Betreff:** [EXT]RE: Gestaltungsbaulinie Bibliothek

Lieber Martin

Besten Dank für die Überarbeitung.

Die Interessenabwägung ist soweit nachvollziehbar. Was jetzt m. E. in der Interessenabwägung bzw. Begründung noch zu wenig deutlich hervortritt, ist die Vereinbarkeit der Gestaltungsbaulinie mit der eigentlichen Funktion von Baulinien (Sicherung des Strassenraums für zukünftige Bedürfnisse) bzw. dem in Erarbeitung stehenden Konzept der Bau- und Strassenlinien (soweit bereits bekannt), bezogen auf die Schlossstrasse (vgl. meine E-Mail vom 29.2.). Auf S. 5 wird erwähnt, dass kein Präjudiz geschaffen werden soll. Später werden im Bericht aber nicht wirklich Gründe genannt, warum mit der Gestaltungsbaulinie tatsächlich kein Präjudiz geschaffen wird.

In diesem Zusammenhang steht auch Folgendes: Auf S. 17 wird v. a. mit der Platzsituation argumentiert, die die Gebäude aufspannen/bilden werden. Die Situation ist m. E. aber auch von der Schlossstrasse her zu begründen (d. h. von «ausserhalb» der Platzsituation): Warum ist die Gebäudeecke näher bei der Strassenlinie (Abweichen von der bisherigen Baulinie) erwünscht, gerechtfertigt und zulässig (> «Torbildung», Strassenraumverengung/-gestaltung, Übernahme der Situierung/Flucht des Schulhauses, Auftakt zum Ortskern/ISOS mit Übergang von der breiteren zur engeren Situation der Schlossstrasse ...)?

Wenn dies noch ergänzt wird, scheint mir der Planungsbericht dann vollständig zu sein.

Liebe Grüsse und einen schönen Tag

Oliver

**Von:** Stucki, Oliver BUD <[Oliver.Stucki@bl.ch](mailto:Oliver.Stucki@bl.ch)>

**Gesendet:** Montag, 4. März 2024 06:35

**An:** Classen Martin <[Martin.Classen@Pratteln.ch](mailto:Martin.Classen@Pratteln.ch)>

**Betreff:** [EXT]FW: Mutation BSP Parz. 273

Lieber Martin

Im Nachgang zu unserem Telefongespräch habe ich mir noch folgende zwei Fragen gestellt:

- Wenn Du ostseitig die Baulinie beibehalten möchtest, insbesondere auch im Hinblick darauf, dass die Strasse dann als zukünftiger Typ «Erschliessungsstrasse» weiterhin einen Baulinienabstand von 4.5 m (ich weiss die Zahl nicht mehr genau) aufweisen soll (also nicht viel weniger als heute), wie kannst Du dann unter dem Titel der rechtsgleichen Behandlung für die Parzelle Nr. 273 genau das Gegenteil machen und sagen, dass die 3.5 m zum heutigen Typ «Sammelstrasse» passt? Meines Erachtens ist gerade aufgrund dieses Aspekts (beide Strassenseiten müssen gleich beurteilt werden – entweder nach heutiger oder nach zukünftiger Strassenkategorie) die Gesamtbetrachtung des gesamten Strassenabschnitts für eine stringente Begründung und Interessenabwägung notwendig (wenn die Schlossstrasse zur Erschliessungsstrasse werden, reichen die 3.5 m Abstand bei Parzelle Nr. 273 ja auch nicht mehr).
- Wenn die Platzierung der Bibliothek für das Ortsbild so wichtig ist, warum machst Du nicht einfach eine Gestaltungsbaulinie um diese Seiten des Gebäudes (soweit der 5 m Abstand unterschritten wird; siehe Abbildung) und lässt den Rest der Baulinie bei 5 m bestehen? Das heisst, man würde somit auch für die Parzelle Nr. 273 die Definition der neuen Strassen- und Baulinie auf die Gesamtrevision verschieben, wo sie dann tatsächlich in einer Gesamtbetrachtung nach einem stringenten Konzept bearbeitet werden können.

Lieber Gruss

Oliver



**Von:** Stucki, Oliver BUD <[Oliver.Stucki@bl.ch](mailto:Oliver.Stucki@bl.ch)>  
**Gesendet:** Donnerstag, 29. Februar 2024 11:51  
**An:** Classen Martin <[Martin.Classen@Pratteln.ch](mailto:Martin.Classen@Pratteln.ch)>  
**Betreff:** [EXT]RE: Mutation BSP Parz. 273

Lieber Martin

Besten Dank für die Möglichkeit der Stellungnahme.

Wie bereits erwähnt, ist materiell – sofern Abwägung und Begründung dies rechtfertigen – gegen eine Verkleinerung des Abstands wohl kaum etwas einzuwenden, allerdings bestehen in Zusammenhang mit der geplanten Mutation diverse Fragen und Unklarheiten. Insbesondere erachten wir es als nicht opportun, dass die Strassen- und Baulinien nur auf einem kurzen Abschnitt sowie projektbezogen angepasst werden sollen.

Im Einzelnen:

- Beim Erlass von Baulinien ist dem Gebot der rechtsgleichen Behandlung und dem Willkürverbot grosse Beachtung zu schenken. Zudem müssen das öffentliche Interesse aufgezeigt und der Gesamtzusammenhang gewahrt bleiben. Das bedeutet, dass Baulinien nicht für einzelne Parzellen(teile) oder gar projektbezogen festzulegen sind. Soll entlang einer Strasse eine Strassen- oder Baulinie ausgeschieden werden, dann ist die Situation in grösserem Zusammenhang zu betrachten.
- Der BSP «Gottesackerstrasse und Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Obere mattstrasse» (eBS/01), genehmigt am 28.10.1947, legt u. a. für die Schlossstrasse Strassen- und Baulinien fest. Am 24.8.1993 (RRB Nr. 2097) wurde der Quartierplan «Augstmatt» genehmigt, der an die Schlossstrasse grenzt. In diesem werden ebenfalls Baulinien rechtsverbindlich festgelegt. An der Schlossstrasse hat diese Baulinie einen grösseren Abstand als die bisherige (1 m weiter von der Strassenlinie entfernt). Entlang der Tramhaltestelle und der südlichen Querstrasse (die keinen Namen hat?) wurden ebenfalls Baulinien festgelegt, wo es bisher keine hatte. Die Baulinien von eBS/01 wie auch von eBS/06 (Burggartenstrasse) entlang des QP «Augstmatt» sind somit aufgehoben, die mit dem QP «Augstmatt» festgelegten Baulinien rechtskräftig. Die Baulinien des QP erscheinen aber nicht im GeoView, vielmehr werden diejenigen der nicht mehr gültigen Bau- und Strassenlinienpläne angezeigt.
- Aufgrund des QP «Augstmatt» sowie in Zusammenhang mit der Aufhebung der Strassen- und Baulinien an der Schlossstrasse innerhalb des Teilzonenplans Siedlung «Ortskern» verbleiben somit noch die Strassen- und Baulinien ostseitig der Schlossstrasse zwischen Tramlinie und Grossmattstrasse. Warum diese nicht im Rahmen vorliegender Mutation bearbeitet werden sollen/können, ist nicht nachvollziehbar. Der Abschnitt ist zwingend als Teil der Mutation zu bearbeiten.
- Die Aussage auf S. 6 des Planungsberichts, dass von einer Betrachtung des ganzen Strassenzugs abgesehen wird, weil man an der Gesamtrevision ist, ist nicht nachvollziehbar. Gerade weil man an der Gesamtrevision ist, muss man den gesamten Strassenzug (bzw. das Reststück, das noch übrig bleibt) betrachten, damit man mit vorliegender Mutation nicht etwas festlegt, das später nicht passt. Gemäss Konzeptentwurf (S. 14) orientiert sich die Strassenlinie bei voll ausgebauten Strassen an der bestehenden Parzellengrenze. Dies ist am ostseitigen Teilstück bereits heute der Fall, eine Bearbeitung ist somit nicht ausgeschlossen.
- Grundsätzlich wird begrüsst, dass für die Revision ein Konzept zum Ausbaustandard erarbeitet wird. Gemäss S. 17 wird für die Schlossstrasse aufgrund der besonderen Platzverhältnisse aber trotzdem ein spezielles Konzept benötigt. Das bedeutet aber, dass das Konzept für die Schlossstrasse ohnehin in gewisser Weise unabhängig von

der Gesamtrevision ist und die Bearbeitung der Strasse somit auch vorgezogen werden kann, zumal nicht dargelegt ist, was tatsächlich dagegen sprechen würde.

- Zudem wird im Planungsbericht auch nirgends erläutert, dass bei der Hälfte der Strasse, im TZPS Ortskern liegend, die Strassen- und Baulinien aufgehoben werden und ein weiterer wesentlicher Teil innerhalb eines Quartierplans liegt, der die entsprechenden Baulinien vorgibt (Verhältnis von eBS/01 zu TZPS «Ortskern» und QP «Augst-matt»).
- Interessenabwägung (S. 19-22): Es ist festzustellen, dass verschiedene Themen als Interessen aufgeführt werden, denen im Zusammenhang mit Strassen- und Baulinien keine sachliche Erheblichkeit oder gar kein Zusammenhang zugesprochen werden kann. Zudem sind einzelne Themen mehrfach vorhanden und wiederholt beziehen sich die Themen auf das Bauprojekt statt auf die Baulinien. Gerade an diesem falschen Bezug ist beispielsweise zu erkennen, dass der Perimeter für die Planungsmassnahme zu klein gewählt wurde und Strassen- und Baulinien nicht projektbezogen zu legen sind. Folgende Beanstandungen gibt es zum Kapitel 6:
  - Die Siedlungsentwicklung nach innen impliziert eine haushälterische Bodennutzung. Warum das Thema zweimal vorkommt, ist unverständlich. Im Übrigen ist auch der Zusammenhang zwischen der genannten hohen Qualität und der Anpassung von Baulinien nicht erkennbar. Mit einer Änderung der Strassen- und Baulinie ändert oder sichert man keine Qualität. Es wäre hingegen die Frage zu stellen, ob mit einer Verengung des Strassenraums dessen Qualität negativ beeinflusst wird.
  - Gerade aufgrund der dazugehörenden Ausführungen ist unverständlich, warum der Lärm ein betroffenes Interesse sein sollte. An der LES und an der Verkehrsmenge ändert sich – wie richtig ausgeführt – nichts, am Abstand von Bauten zur Lärmquelle 'Strassenverkehr' hingegen schon. Dies ist in den Ausführungen aber wiederum nicht enthalten.
  - Das Thema Grundwasser ist projektbezogen und hat in Bezug auf die Baulinien überhaupt keine Erheblichkeit.
  - Dem ISOS käme zwar eine Erheblichkeit zu, die Ausführungen beziehen sich aber wiederum auf das konkrete Bauvorhaben und nicht auf die Baulinie. Die Baulinie hat weder eine Einwirkung auf die äussere Gestaltung möglicher Bauten noch auf deren räumliche Ausrichtung/Lage. Müsste ein Bauvorhaben im Sinne des ISOS exakt platziert werden, dann wären Gestaltungsbaulinien/Baufelder erforderlich.
  - Die hinreichende Erschliessung ist auch mit der bisherigen Baulinie gegeben, womit das Thema unerheblich ist. Die wichtigste Aufgabe von Baulinien, nämlich die Sicherung des Strassenraums für allfällige spätere Bedürfnisse, wird hingegen nirgends erwähnt. Ebenso ist nirgends erwähnt, warum es sachlich gerechtfertigt sein soll, vom heutigen Abstand von 5 m bzw. vom gesetzlichen Abstand von 4 m abzuweichen (neben zukünftigen Bedürfnissen auch Gewährleistung der Wohnhygiene).
  - Naturgefahren: Die Verkleinerung des Abstands führt dazu, dass man zukünftig auch dort bauen kann, wo die Naturgefahrenkarte eine mittlere Gefährdung durch Überschwemmung ausweist (dieser Bereich war aufgrund der bisherigen Baulinie von einem Bauverbot belegt). Da der östliche Teil der Parzelle Nr. 273 aber bereits von einer Gefahrenzone «Überschwemmung *mittlere* Gefährdung» überlagert ist, ändert sich an den Anforderungen an die Bebaubarkeit wohl letztlich nichts.
  - Bezüglich Bebauung der Parzelle stellt sich insbesondere die Frage, warum sich die Gemeinde nicht an ihre eigenen Vorgaben hält. Und auch wenn das Vorhaben in einem Wettbewerbsprozess entwickelt wurde und das Land der Gemeinde gehört, lässt sich dadurch nicht per se eine Änderung der Baulinie rechtfertigen. Es stellt sich vielmehr die Frage, warum der Wettbewerbsprozess diese auch für die Gemeinde grundeigentumsverbindliche Vorgabe missachtet hat. Eine Erheblichkeit dieses Themas ist somit nicht gegeben, die Parzelle lässt sich auch mit der bisherigen Baulinie gut bebauen.

- Zugang zu Wissen: Das ist weder ein Interesse noch kann es als erheblich bezeichnet werden. Das Thema hat mit der Änderung von Strassen- und Baulinien überhaupt nichts zu tun.
  - Auch die Störung durch Bauarbeiten hat absolut nichts mit der Änderung von Strassen- und Baulinien zu tun.
  - Im Kapitel 6.3 (Interessenabwägung) wird wiederum hauptsächlich Bezug auf das Bauprojekt genommen (insbesondere auch in Bezug auf das ISOS). Das ist in Zusammenhang mit der Änderung der Baulinie falsch und irrelevant, da das Bauvorhaben zwar Auslöser, aber nicht Gegenstand der Planung ist bzw. sein kann. Auch die Aufhebung der südlichen Verbindungsstrasse ist irrelevant in Bezug auf die Planungsmassnahme.
  - Die Interessenermittlung und -abwägung ist umfassend zu überarbeiten. Der Inhalt der Planungsmassnahme ist die Änderung der Strassen- und Baulinien!
- Auf S. 22 wird explizit erwähnt, dass die Schlossstrasse in ihrer Dimensionierung belasten wird. Entgegen den Aussagen weiter vorne im Planungsbericht, gemäss denen es noch nicht möglich sei, den Rest der Strasse in die Betrachtung miteinzubeziehen, bedeutet dies, dass die Dimensionierung der Strasse offenbar doch klar ist. Somit sind keine sachliche Gründe ersichtlich, welche eine Gesamtbetrachtung und -bearbeitung verhindern oder verunmöglichen würden. Die Schlossstrasse ist deshalb zwischen Tramlinie und Grossmattstrasse gesamthaft zu bearbeiten. Wenn dabei für die Ostseite der Schlossstrasse der Baulinienabstand von 5 m belassen wird, dann ist dies entsprechend zu begründen. Ebenso natürlich, wenn ein neuer Abstand von 3,5 m oder ein anderer Abstand gewählt wird (siehe vorhergehende Ausführungen).
  - Wie eingangs erwähnt, sind Baulinien nicht projektbezogen festzulegen. Somit hat auch die Darstellung des Bauvorhabens im Mutationsplan nichts zu suchen.
  - Die Überarbeitung der Strassen- und Baulinien stellt eine Mutation zum bestehenden BSP dar. Insofern ist der Titel des Plans entsprechend anzupassen (Bau- und Strassenlinienplan «Gottesackerstrasse und Schlossstrasse, Teilstück Ueberlandbahn – Oberemattstrasse», Mutation xy).
  - Damit es festgehalten ist, auch wenn es klar ist: Aufgrund der Planbeständigkeit wird man die mit vorliegender Mutation festgelegten Strassen- und Baulinien unverändert in die Gesamtrevision übernehmen müssen.

Fazit: Die Mutation ist auf die gesamte «restliche» Schlossstrasse auszuweiten (Tramlinie bis Grossmattstrasse; ausserhalb TZPS «Ortskern» und QP «Augstmatt»), der Planungsbericht ist im vorgenannten Sinne grundsätzlich zu überarbeiten.

Zuletzt erlaube ich mir trotzdem nochmals die Frage: Warum handelt die Gemeinde eigentlich nicht so, wie sie es von Privaten erwartet? Von Privaten wird erwartet, dass diese die verbindlichen Vorgaben (z. B. Baulinien) bei ihren Projekten berücksichtigen. Ich meine, dass die Gemeinde da eine Vorbildfunktion hätte ...

Sorry, ist jetzt etwas länger geworden – war aber notwendig.

Bei Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Lieber Gruss

Oliver