

**25 6 7**

Gemeinde pratteln



Quartierplanung Hardmatt

**Quartierplan-Reglement**

**Stand: nach 1. Lesung Einwohnerrat vom 27. April 2009  
(beschlossene Änderungsanträge)**

HARD 2128 21.10.08 MW/BB

**RAUMPLANUNG  
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 8 4104 Oberwil

## INHALT

1	ERLASS .....	3
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG .....	3
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT .....	3
4	LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN .....	4
5	ART UND MASS DER NUTZUNG .....	4
6	UMGEBUNGSGESTALTUNG .....	6
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG .....	6
8	VER- UND ENTSORGUNG .....	8
9	LÄRMSCHUTZ .....	9
10	PARZELLIERUNG UND ETAPPIERUNG .....	9
11	AUSNAHMEN .....	9
12	QUARTIERPLANVERTRAG .....	9
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	9

## 1 ERLASS

- Beschluss* 1 Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt, gestützt auf § 4 und § 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 sowie Art. 16 Abs. 1, 4 und 5 des Teilzonenreglements Planung Pratteln Mitte, im Gebiet "Hardmatt" Quartierplanvorschriften. Diese bestehen aus:
- Quartierplanreglement
  - Quartierplan, 1 : 500
  - Quartierplanvertrag
- Verbindlichkeit* 2 Die Pläne und das Reglement sind grundeigentumsverbindlich.
- Übergeordnete Bestimmungen* 3 Für den Quartierplan gelten die Regelungen Art. 7 des Teilzonenreglements Planung Pratteln Mitte.

## 2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Das Quartierplanareal ist bestimmt für:
- den Betrieb eines Gartencenters
  - den Betrieb eines Geschäftshauses mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen, Büros, Ateliers etc.
  - den Betrieb einer Tankstelle mit Tankstellenshop und evt. Waschanlage
- Ziele* 2 Folgende Ziele sollen dabei verfolgt werden:
- ordentliche Einpassung des Quartierplanareals ins Ortsbild ohne Beeinträchtigung der nachbarlichen Grundstücke
  - möglichst nachhaltige Ver- und Entsorgung
  - Rücksichtnahme auf ökologische Aspekte
  - gutes Erschliessungs- und Parkierungskonzept

## 3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Inhalt* 2 Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
  - die Art und das Mass der Nutzung
  - die Umgebungsgestaltung
  - die Erschliessung und Parkierung
  - die Ver- und Entsorgung
  - Lärmschutz

#### 4 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Zulässige Bauten* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Quartierplan enthalten sind.
- Neben- und Kleinbauten* 2 Zusätzlich zulässig sind Neben- und Kleinbauten gemäss § 92 Abs. 1 lit a RBV.
- Anordnung* 3 Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen maximalen bebaubaren Fläche frei erfolgen. Diese beträgt:
- Gartencenter: 6'500 m<sup>2</sup>
  - Geschäftshaus/Tankstelle: 1'550 m<sup>2</sup>
- Gebäudehöhe* 4 Für die maximalen Gebäudehöhen sind die Koten im Quartierplan massgebend.
- Dachaufbauten* 5 Technisch bedingte Dachaufbauten (Oberlichter, Liftüberfahrten, Belüftungsinstallationen, Sonnenkollektoren etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe überragen.
- Architektonische Gestaltung* 6 Die Bauten und Bauteile sind hinsichtlich architektonischer Gestaltung, Material und Farbgebung sorgfältig aufeinander abzustimmen, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck und eine gute Einpassung in die Nachbarschaft entsteht.
- Dachbegrünung* 7 Die Flachdächer (ausgenommen hiervon sind die Glasdächer) sind extensiv zu begrünen. Eine gewisse Sukzession soll zugelassen werden. Es gilt Art. 7 Abs. 7 Teilzonenreglement Planung Pratteln Mitte. Die Störwirkung der Glasflächen insbesondere auf die Nachbarschaft und Umgebung ist durch spiegel- und reflexionsfreie Materialwahl auszuschliessen.
- Minergiestandard* 8 Die Bauweise des Geschäftshauses ist im Minergiestandard auszuführen.

#### 5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Als Nutzungen sind vorgesehen:
- ein Gartencenter
  - ein Geschäftshaus mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen, Büros, Ateliers etc.
  - eine Tankstelle mit Tankstellenshop und evt. Waschanlage

- maximale bebaubare Flächen* 2 Die maximalen bebaubaren Flächen sind im Quartierplan festgelegt. Zusätzlich zu diesen Flächen können erstellt werden
- Für Dachüberstände, welche die Baufelder überragen, kann der Gemeinderat der kantonalen Bewilligungsbehörde einen Antrag stellen. Sie sind gem. Ziffer 4.6 architektonisch ansprechend zu gestalten und müssen ästhetisch befriedigen.
  - Ausserhalb der Bauten liegende Treppen, Stützmauern, Verladerampen, äussere Lichtschächte und dergleichen
  - Die in Ziffer 4.2 erwähnten Klein- und Nebenbauten
- Bruttogeschossflächen Verkauf* 3 Die Bruttogeschossflächen Verkauf betragen:
- Gartencenter: 5'650 m<sup>2</sup>
  - Geschäftshaus/ Tankstelle: 250 m<sup>2</sup> (inkl. Tankstellenshop)
- Die Bruttogeschossfläche Verkauf des Gartencenters umfasst die beheizbare Gebäudefläche inkl. Aussenmauern. Nicht zur Bruttogeschossfläche gezählt werden die eingehaute Anlieferungsrampe, die überdachten Veloabstellplätze sowie die Einkaufswagendepots im Eingangsbereich.
- Die Anordnung der Verkaufsflächen innerhalb der Gebäude kann flexibel erfolgen.
- Gartencenter* 4 Im Gartencenter befinden sich in erster Linie Ausstellungs- und Verkaufsflächen für den periodischen und aperiodischen Bedarf. Zusätzlich sind sanitäre Anlagen, Büros samt Nebenräumen, Lager, Erschliessungsflächen etc. notwendig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 Meter und liegt bei 302.5 m.ü.M..
- Geschäftshaus* 5 Das Geschäftshaus beinhaltet ein Ladengeschäft mit Verkaufsflächen für den täglichen und periodischen Bedarf. Zusätzlich sind wenig störende Nutzungen wie Ausstellungsflächen, Büros, Ateliers etc. mit den notwendigen Erschliessungsflächen und Nebenräumen vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 16.3 Meter und liegt bei 304 m.ü.M.
- Tankstelle* 6 Die Tankstelle beinhaltet neben den Zapfsäulen einen Tankstellenshop, Büros samt Nebenräumen und evt. eine Waschstrasse.
- Verschiebung* 7 Eine Verschiebung der Nutzungen innerhalb der Baubereiche ist möglich, wenn sich daraus keine Nachteile auf die Erschliessung und die Nachbarschaft ergeben.

## 6 UMGEBUNGSGESTALTUNG

- Lage und Umfang* 1 Die Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume geht aus dem Quartierplan hervor. Die Darstellung hat richtungsweisenden Charakter. Die Grünflächenziffer des Quartierplanareals beträgt mindestens 12%.
- Ökologischer Ausgleich* 2 Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu realisieren. Für die Bepflanzung sind standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.
- naturnahe Grünflächen* 3 80% der Grünflächen sind als naturnahe Grünflächen auszugestalten.
- Umgebungsplan* 4 Die Gestaltung der Aussenräume ist im Baugesuchverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan macht Aussagen zur Gestaltung der Grünflächen, zur Art der Bäume, zu den Belägen und den Erschliessungsflächen und zur Dachbegrünung.
- Reklame* 5 Die Reklameeinrichtungen sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren.

## 7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Zufahrt* 1 Die Erschliessung des Areals erfolgt über den bestehenden Kreisel an der Hardstrasse. Im Quartierplan ist die Zufahrt festgelegt. Die Zufahrt zum Geschäftshaus ist so anzulegen, dass keine Beeinträchtigungen der Zufahrt zum Gartencenter entstehen.
- Lage* 2 Für die ungefähre Lage und Dimensionierung der Erschliessungsflächen, Zufahrten, Plätze und Zugänge ist der Quartierplan richtungsweisend. Abweichungen sind möglich, wenn das Gesamtkonzept gewährleistet ist. Die exakte Lage und Dimensionierung ist im Umgebungsplan im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen.
- Anzahl Parkplätze* 3 Die Anzahl der Parkplätze ist im Quartierplan festgelegt. Sie beträgt:
- Gartencenter: 182 Parkplätze
  - Geschäfts- haus/Tankstelle: max. 40 Parkplätze
- Die genaue Parkplatzzahl ist im Rahmen des Baugesuches zu überprüfen. Mindestens vier Parkplätze werden behindertengerecht dimensioniert.
- Gestaltung* 4 Parkierflächen sind, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit was-

<i>Parkierflächen</i>		serdurchlässigen und bewuchsfähigen Belagsmaterialien zu gestalten.
<i>Parkraumbewirtschaftung</i>	5	<p>Die Bauherrschaft verpflichtet sich die für die KundInnen auf dem Areal vorgesehenen Parkplätze ab Eröffnung zu bewirtschaften. Ausgenommen hiervon sind die Parkplätze für die Tankstelle, den Tankstellenshop und das ständige Personal.</p> <p>Die Bewirtschaftung hat mindestens wie folgt zu sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhebung der Parkplatzgebühr ab der 1. Minute.</li> <li>• <del>Die zu erhebende Gebühr beträgt für die erste Stunde wenigstens CHF 1.—, danach pro weitere Stunde min. CHF 0.50</del></li> <li>• Rückerstattung von Parkgebühren sind nicht zulässig.</li> </ul> <p>Die Bauherrschaft verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Quartierplanbewilligung auf einen Investor/Betreiber die Parkraumbewirtschaftung mitzuübertragen. Diese Übertragung ist zu verknüpfen mit der Pflicht der Weiterüberbindung.</p>
<i>Veloparkplätze</i>	6	Für Kunden und Personal werden mindestens 20 gedeckte Veloparkplätze bereitgestellt.
<i>Fussweg</i>	7	Die Fussgänger- und Fahrradverbindung zum Bahnhof und ins Dorf wird über das Persilwegli sicher gestellt. Seine Lage wird im Umgebungsplan gemäss Ziffer 6.4 näher festgelegt.
<i>Shuttlebus</i>	8	<p>Der Gemeinderat verlangt eine Beteiligung am Betrieb eines Shuttlebusses (direkter Weg vom/zum Bahnhof und Tram und zu/vom Hardmattareal). Die Höhe der Beteiligung richtet sich nach dem Kosten-Nutzenverhältnis und wird im Einvernehmen zwischen Gemeinderat und Betreiber bestimmt.</p> <p>Solange ein Bedürfnis besteht sind folgende Vorgaben bzgl. Grundangebot gem. Art. 22a RBV einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kursfolge von mind. 10 Minuten</li> <li>- Haltstellendistanz bis 350 Meter</li> <li>- Für Spitzenstunden nachfragegerechte Verdichtung des Angebots</li> </ul>
<i>Hauslieferdienst</i>	9	Für den Transport der gekauften Waren ist ein kunden- und umweltfreundlicher Hauslieferdienst einzurichten und zu betreiben. Das Konzept für den Hauslieferdienst ist mit dem Baugesuch einzureichen.
<i>Ausserordentlicher Kostenbeitrag</i>	10	<p>Erhebung von ausserordentlichen Beiträgen gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung)</p> <p>Die ausserordentlichen Kostenbeiträge ergänzen die ordentlichen Beiträge gemäss Strassenreglement und helfen mit, die generelle Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete zu verbessern (Ausbau von überlasteten Knoten, Ausbau von Strassenverbindungen, ÖV-Haltstellen,</p>

Ausbau von ÖV-Linien usw.). Die Kostenbeiträge werden für den Ausbau und die Sanierung des Verkehrsnetzes verwendet.

Grundlagen für die Erhebung der ausserordentlichen Kostenbeiträge bilden:

- Strassengesetz Kanton Basel-Landschaft vom 24. März 1986, § 19
- Strassenreglement Gemeinde Pratteln vom 26. Januar 2004, § 33
- Verordnung zum Strassenreglement Gemeinde Pratteln vom 15. März 2008

Beitragspflichtig sind Betriebe von mehr als 800 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) mit publikumsintensiver und/oder transportorientierter Nutzung. Darunter fallen z.B.: Verkaufsgeschäfte, Fachhandel, Freizeitanlagen und Logistikbetriebe.

Nach Berechnung der Kosten gemäss Berechnungsgrundlage (§ 5 Verordnung zum Strassenreglement) erlässt der Gemeinderat die Beitragsverfügung. Die ausserordentlichen Kostenbeiträge sind zu einem Drittel nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung, zu einem Drittel bei Rohbauende und zu einem Drittel bei Inbetriebnahme des Unternehmens fällig. Das Bauprojekt ist gemäss der vorstehenden Rechtsgrundlage zur Bezahlung eines ausserordentlichen Beitrages verpflichtet.

## 8 VER- UND ENTSORGUNG

- |                              |   |  |
|------------------------------|---|--|
| <i>Gesetzliche Grundlage</i> | 1 | Für die Ver- und Entsorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen und die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Pratteln massgebend.   |
| <i>Allgemein</i>             | 2 | Die Ver- und Entsorgung hat möglichst nachhaltig zu erfolgen. Die genauen Massnahmen werden in Konzepten näher umschrieben.  |
| <i>Konzepte</i>              | 3 | Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für folgende Teilbereiche Konzepte zu erstellen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Ver- und Entsorgungskonzept für Wasser und Abwasser</li><li>• Entsorgungskonzept</li><li>• Energiekonzept</li></ul> Die Konzepte müssen mit der Gemeinde koordiniert werden. Sie unterliegen der Zustimmung des Gemeinderates. |
| <i>Energieversorgung</i>     | 4 | Für die Energieversorgung ist, sofern wirtschaftlich tragbar, ein Anschluss an das Abwärme- resp. Fernwärmenetz der SI-Group und Aqua Basilea vorzusehen.  |

## 9 LÄRMSCHUTZ

- Lärmempfindlichkeitsstufe* 1 Im Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) IV.
- Anlieferungszone* 2 Die Anlieferungszone des Döhner Gartencenters ist geschlossen auszuführen.
- Schallschutz* 3 Allfällige Nachweise im Sinne von Art. 31 ff der Lärmschutzverordnung sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.

## 10 PARZELLIERUNG UND ETAPPIERUNG

- Parzellierung* 1 Durch eine spätere Parzellierung und allfällige Veräusserung des Areals oder Teile davon, dürfen die Verwirklichung und die Funktionalität der Quartierplanung nicht in Frage gestellt werden.
- Etappierung* 2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.

## 11 AUSNAHMEN

- Abweichungen* 1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- Bedingungen* 2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
- grössere Abweichungen* 3 Grössere Abweichungen von der Quartierplanung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.

## 12 QUARTIERPLANVERTRAG

*wird erst nach Vorprüfung ausgearbeitet*

## 13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Genehmigung* 1 Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der erforderliche Quartierplanvertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.

- UVP* 2 Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich.
- Umsetzung* 3 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplanvorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 124 ff. RBG bzw. § 88 ff. RBV bleibt vorbehalten.
- Mitsprache  
Gemeinde* 4 Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung sowie der Ausführung und Platzierung von Reklameeinrichtungen ein verbindliches Mitspracherecht. Ausführungen dürfen erst vorgenommen werden, wenn eine Bewilligung der Gemeinde vorliegt.
- Rechtskraft* 5 Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.
- Aufhebung QP* 6 Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplanes begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben. Bei einer Aufhebung der Quartierplanung treten wieder die vorbestehenden Vorschriften gemäss \_\_\_\_\_ (RRB Nr. \_\_\_\_ vom \_\_\_\_ ) in Kraft.

## BESCHLUSSDATEN:

Beschluss des Gemeinderates: \_\_\_\_\_

Namens des Gemeinderates

Beschluss des Einwohnerrates: \_\_\_\_\_

Der Gemeindepräsident

Referendumsfrist: \_\_\_\_\_

Urnenabstimmung: \_\_\_\_\_

Publikation der Planaufgabe  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Die Gemeindeverwalterin

Planaufgabe \_\_\_\_\_

Vom Regierungsrat des Kantons Basel - Landschaft  
genehmigt

Der Landschreiber

mit Beschluss Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_

Publikation des Regierungsratsbeschlusses  
im Amtsblatt Nr. \_\_\_\_\_ vom \_\_\_\_\_