2497

Einwohnerrat Pratteln
Bau- und Planungskommission

Pratteln, 18. Dezember 2007

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2497: Quartierplanvorschriften „Geschäftshaus Geisseler"

Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 27. August 2007 erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2497 betreffend Quartierplanvorschriften „Geschäftshaus Geisseler" zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

Thomas Sollberger (FDP), Präsident
Rös Graf (SP), Vize-Präsidentin
Petra Ramseier (Unabhängige und Grüne)
Urs Hess (SVP)
Werner Graber (SP)

Julia Ludwigs (Aktuarin Abteilung Bau)

An einer Sitzung nahm GR Rolf Wehrli, Departementschef Bau teil.

Allgemeine Bemerkungen:

Aufgrund von Differenzen zwischen Baurechtsgeber und Baurechtsnehmer musste die Beratung des vorhergehenden Quartierplans (2461) im Januar 2007 sistiert werden. Im Mai 2007 wurde das Geschäft vom Einwohnerrat aus formellen Gründen an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Die Brutto- und Nettofläche ist für die verschiedenen Nutzungstypen in § 51 III RBG und § 24 RBV gesetzlich geregelt. Zur Nettoladenfläche zählen ausschliesslich den Kunden zugängliche Verkaufs- und Ausstellungsflächen. Beim vorliegenden QP Geisseler ist die Nettoladenfläche von maximal 10'000 m2, inklusive 500 m2 Verkauf Food entscheidend. In den Plänen des Reglementes sind die Bruttogeschossflächen aufgeführt.

Beratung

Die BPK hat das Geschäft an drei Sitzungen beraten. Sie hat die Fragen des Einwohnerrates zusammengefasst und die folgenden drei Fragen durch den Gemeinderat, bzw. die Gemeindeverwaltung beantworten lassen:

Frage 1
Welche Parzellen sind im 2004 für die 785 Parkplätze hinzugezogen worden? Welche Parzellen im 2007 für 500 Parkplätze (zurückgezogenes Geschäft 2461)? Für welche Parzellen werden 330 Parkplätze berechnet (Geschäft 2497)?

Antwort 1
Die 785 Parkplätze setzen sich aus den drei Baurechtsparzellen 4817, 7090 und 4934 zusammen. Die 500 Parkplätze setzen sich aus den selben drei Baurechtsparzellen zusammen. Die Reduktion auf 500 Parkplätze erfolgte durch den Gemeinderat aufgrund der Verkehrsbelastung Grüssen Die 330 Parkplätze gelten nur noch für den Baurechtsparzellen 4817 und 7090.

Frage 2
Welche Funktion hat die Lagerfläche im Erdgeschoss mit 92 m^2?

Antwort 2
Die Lagerfläche dient der Sicherstellung des Durchgangs zur Baurechtsparzelle 4934, welche im Baugesuch von 1990 bewilligt worden war. Da die Nachfrage nach Lagerflächen bei Verkaufslokalitäten jedoch immer geringer wird, ist dies rein zur Abdeckung im Notfall gedacht.

Frage 3
Wie viele Velo/Moto-Stellplätze sind geplant?

Antwort 3
Die Anzahl der Velo/Moto-Stellplätze richtet sich nach der Anzahl Autoparkplätze (330). Damit ergeben sich für die Angestellten 50 und für Kunden 40 Velo/Moto-Stellplätze. Eine Erweiterung um 20 Stellplätze ist bei entsprechender Nachfrage möglich.

Die BPK weist darauf hin, dass in der „Aktualisierung Umweltverträglichkeitsbericht"der Gruner AG vom 27. März 2007 unter 1 Einleitung (Seite 1) folgende Berichtigung zu machen ist: Der Einwohnerrat hat im Januar 2007 keine Redimensionierung des Projektes verlangt, sondern auf Verlangen der Bauherrschaft zur Redimensionierung hat der Einwohnerrat das Geschäft 2461 im Mai 2007 zurückgewiesen. Dieselbe Berichtigung ist ebenfalls für die UVP der Umweltschutzfachstelle des Kantons Basel-Landschaft vom 14. Juni 2007 Art. 4.2.2 (Seite 6) zu machen.

<u>Anträge</u>

Antrag 1

Der Art 2 Geltungsbereich, Inhalt ist wie folgt zu ändern:

Art.2.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für die Parzellen 4548 (Baurechtsparzelle 4817) und die Parzelle 4935 (Baurechtsparzelle 7090) resp. Innerhalb des Quartierplanperimeters gemäss Quartierplan Nr. 07/05 -1,-2,-3,-4,-5,-6,-7,-8,-9,-9,-10,-11,-12,-13,-14

Antrag 2

Die Tabelle 4.2-1 ist wie mit folgender Zeile zu ergänzen:

Dachparking	Parkplätze (Anzahl 56)			

Antrag 3

Damit die Unterlagen eindeutig zugeordnet werden können sind Seitenzahlen, Inhaltsverzeichnis und ein Verzeichnis der Anhänge und Pläne einzufügen.

Die BKP beantragt dem Einwohnerrat einstimmig folgendem Beschluss zuzustimmen:

1. Der Einwohnerrat stimmt den Quartierplanvorschriften „Geschäftshaus Geisseler" (Pläne und Reglement vom 28.03.07) zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).
2. Die Auflagen gemäss Prüfbericht vom 10. November 2006 zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) „Geschäftshaus Geisseler" sowie aus dem aktualisierten (UVB vom 27.03.07) Prüfbericht vom 14. Juni 2007 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des Quartierplanreglements „Geschäftshaus Geisseler".
3. Die Ergebnisse resp. die Massnahmen seitens der Bauherrschaften (Tabelle 8.1-1) in der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5. Dezember 2003 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des Quartierplanreglements „Geschäftshaus Geisseler".

Im Namen der Kommission
der Präsident

Thomas Sollberger