



Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

2497

Pratteln, 7. August 2007

## Quartierplanvorschriften "Geschäftshaus Geisseler"

---

### 1. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
- Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBV)
- Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
- Konzept Pratteln Mitte vom 6. Mai 2003
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Pratteln vom 24. November 1987
- Mutation Teilzonenplan Gewerbeareal Grüssen II vom 21. März 1995
- Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte vom 12. Juni 2002
- Gutachten Gewerbegebiet Grüssen, Tennisareal, aus der Sicht Verkehr vom 23. Dezember 2005
- Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5. Dezember 2003
- Luftreinhalteplan der Kantone BS und BL 2004

### 2. Ausgangslage

2.1 Mit der Einwohnerratsvorlage Nr. 2461 vom 21. November 2006 wurden dem Einwohnerrat reduzierte Quartierplanvorschriften für den **QP "Geschäftshaus Geisseler"** mit ca. 15'000 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche (14'500 m<sup>2</sup> non food + 500 m<sup>2</sup> food), 3'600 m<sup>2</sup> Bürofläche und max. 500 Parkplätze zur Genehmigung unterbreitet. Aufgrund von Differenzen zwischen Baurechtnehmer und Baurechtgeber müssen die Vorschriften nochmals überarbeitet werden. Auf Antrag der Bau- und Planungskommission hat deshalb der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 21. Mai 2007 das Geschäft an den Gemeinderat zurückgewiesen.

2.1.1 Durch die Verkleinerung des Quartierplanperimeters um die Baurechtsparzelle 4934 verringern sich auch die für eine mögliche Nutzung beanspruchten Flächen. Neu soll eine Nettoverkaufsfläche von max. 10'000 m<sup>2</sup> (7'000 m<sup>2</sup> non food + 500 m<sup>2</sup> food, ein Ausstellungsraum von 2'500 m<sup>2</sup>) und 330 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Amt für Raumplanung kann auf eine Vorprüfung sowie ein Mitwirkungsverfahren verzichtet werden. Der aufgrund der Grösse der Verkaufsfläche und der Anzahl Parkplätze notwendige Umweltverträglichkeitsbericht musste hingegen angepasst werden.

In der Folge wurden die massgebenden Inhalte aus der Einwohnerratsvorlage vom 21. November 2006 übernommen und die neue Vorlage nur soweit angepasst, als dies durch die Reduktion notwendig wurde.

## 2.2 **Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte**

Der zusätzliche infolge des vorliegenden Projektes im Gebiet Pratteln Mitte anfallende Individualverkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das gebietsbezogene sowie übergeordnete Strassennetz müssen in einem gebietsübergreifenden Zusammenhang betrachtet und beurteilt werden. Dazu liess die Gemeinde ein übergeordnetes Verkehrsgutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" erarbeiten.

## 2.3 **Grundsatzbeschluss betreffend Weiterführung des Verfahrens und Knotenausbau**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. Februar 2003 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die fünf Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA", "Media Markt", "Gewerbeareal - Grüssen 4", "Geschäftshaus Geisseler" und "Gewerbeareal - Rüti 5" im weiteren Verfahren vom Gemeinderat und Einwohnerrat zusammen zu behandeln sind. Für eine gesamtheitliche Beurteilung der Umweltproblematik sind die Luft- und Lärmbelastungen usw. aller noch hängigen Quartierpläne zu berücksichtigen. Im Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Zusammenhang mit den Quartierplänen folgende Knoten auszubauen sind: Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, LSA Krummeneich.

Da zum heutigen Zeitpunkt seitens der fünf QP-Verfasser unterschiedliche Vorstellungen betreffend der zeitlichen Realisierung bestehen, hat der Gemeinderat nachträglich entschieden, dass die Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" vorgängig behandelt werden sollen. Mittlerweile wurde auch der QP "Gewerbeareal - Grüssen 4" im Einwohnerrat behandelt. Keine der drei Planungen erhielt bis heute Rechtskraft.

## 2.4 **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Das Projekt "Geschäftshaus Geisseler" unterliegt der UVP-Pflicht. Der entsprechende Bericht vom 4. August 2005 (UVB) wurde von den Projektverfassern erstellt und von den kantonalen Umweltschutzfachstellen geprüft und beurteilt (UVP). Unter Berücksichtigung der in der UVP formulierten Auflagen vom 11. November 2006 kann das Projekt als umweltverträglich im Sinne der Gesetzgebung beurteilt werden.

### 2.4.1 Die Prüfung des aktualisierten Umweltverträglichkeitsberichtes vom 27. März 2007 (UVB) durch die kantonalen Umweltschutzfachstellen hat ergeben, dass die Umweltbereiche inkl. Verkehrserzeugung nur unwesentlich oder überhaupt nicht tangiert werden. Die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 11. November 2006 hat deshalb weiterhin Gültigkeit.

## 2.5 **Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm)**

Gestützt auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates liessen die Gemeinde und die Quartierplanverfasser eine Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) von einem Ingenieurbüro erarbeiten. Als Grundlage dazu dienten die Umweltverträglichkeitsberichte und die Berichte der Auswirkungen in den Umweltbereichen Luft und Lärm. Das Gutachten zeigt auf, ob bei Realisierung aller hängigen Quar-

tierplan-Vorhaben die geltenden Umweltbestimmungen in den Bereichen Luft und Lärm eingehalten werden können. Dabei wird auf den Entwurf des Luftreinhalteplans beider Basel aus dem Jahre 2003 Bezug genommen (genehmigt am 6. Juli 2004). Im Weiteren wird der Handlungsbedarf für die Bauherrschaften und die Gemeinde aufgezeigt.

### 3. Erwägungen

#### 3.1 Verkehrsgutachten Pratteln Mitte

Die Realisierung der heute bekannten Projekte führt zu einer Verkehrsbelastung, welche die Leistungsfähigkeit an den kritischen Knoten deutlich übersteigt.

Schon im Zustand Z1 (heute plus Belastung durch heute bekannte Bauvorhaben, wie u.a. die QPs im Gebiet Pratteln Mitte, aber auch inkl. Admes und Buss-Parkplatz) ist der Autobahnanschluss Pratteln ohne bauliche Änderungen (Grosskreisel) deutlich überlastet. Für folgende Knoten müssten aus Sicht der Leistungsfähigkeit für den Zustand Z1 Massnahmen getroffen werden:

Grosskreisel Autobahnanschluss Pratteln, Kreisel Henkel, Kreisel Brodtbeck / Admes, Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, Kreisel Münchacker, LSA Krummeneich.

Dem **Ausbau der Kreisel und des öffentlichen Verkehrs** ist oberste Priorität einzuräumen.

Das übergeordnete Verkehrsgutachten bringt unmissverständlich zum Ausdruck, dass mit der Realisierung der laufenden Quartierpläne der Verkehr ohne die oben erwähnten Massnahmen nicht mehr befriedigend funktionieren wird und Staus und Stauzeiten in Kauf genommen werden müssen.

Im Zusammenhang mit den fünf Quartierplänen stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 11. Februar 2003 dem **Ausbau folgender Knoten zu: Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, LSA Krummeneich.**

#### 3.2 Verkehrsgutachten Pratteln Mitte

**Überprüfung des vorhandenen Verkehrsgutachtens "Geschäftshaus Geisseler"**  
Das im QP-Verfahren erstellte Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Gesamtgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte überprüft. Das Ergebnis zeigt, dass hinsichtlich der Leistungsbetrachtung in beiden Gutachten Übereinstimmung besteht.

#### 3.3 Kreisel Grüssenhölzli

Mit Beschluss vom 11. Februar 2003 stimmte der Gemeinderat dem Ausbau von oben erwähntem Knoten zu.

#### 3.4 Erschliessungsbeitrag

In den QP-Vorschriften verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Bezahlung eines Sonderbeitrages für die Entlastungsererschliessung des Gewerbeareals Grüssen, wie z.B. für vorgängig erwähnte Knotenausbauten.

#### 3.5 Öffentlicher Verkehr

Die Quartierplanverfasser verpflichten sich, einen Shuttle-Bus-Betrieb zu betreiben, respektive sich einem solchen anzuschliessen. Der Betrieb dieses Shuttle-Busses darf erst im Einvernehmen mit dem Gemeinderat eingestellt werden.

### 3.6 Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm)

#### Verkehr

Die Gesamtbetrachtung kommt zum Schluss, dass während der Betriebsphase die grösste Verkehrszunahme auf der Salinenstrasse Nord zu verzeichnen ist, gefolgt von der Hohenrainstrasse und der Krummeneichstrasse.

#### Luftschadstoff-Emissionen

Durch die neuen Projekte im Gebiet Pratteln Mitte resultiert verkehrsbedingt eine hohe Zunahme an Luftschadstoffen, was hauptsächlich auf die hohe Anzahl an Parkiervorgängen zurückzuführen ist. In diesem Bereich sollten Massnahmen zur Reduktion der Belastung ansetzen.

Beim Strassenverkehr wird mit einer Zunahme der Emissionen zwischen 11% und 17% gerechnet. Aufgrund der verbesserten Motorentechnik kann dagegen trotzdem ein Rückgang der Emissionen prognostiziert werden.

#### Luftschadstoff-Immissionen

Das Gebiet Grüssen wird während der Betriebsphase durch die Massierung neuer publikumsintensiver Vorhaben am meisten belastet. Die Realisierung der Projekte wird zu einer noch stärkeren Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Immissionsgrenzwertes führen (schon heute überschritten). Aus Sicht der Lufthygiene sind somit, gestützt auf den Luftreinhalteplan, entsprechende Massnahmen gegen die übermässigen Immissionen gerechtfertigt. Im Luftreinhalteplan beider Basel wird folgende Massnahme formuliert: "Publikumsintensive Einrichtungen sollten an optimal für den öffentlichen und den privaten Verkehr erschlossenen Lagen in der Nähe von grossen Bevölkerungszentren angesiedelt werden. Einer **möglichst guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist dabei besondere Bedeutung beizumessen.

#### Lärm-Emissionen und -Immissionen

In der Betriebsphase werden mit der Realisierung der laufenden Projekte die Lärmemissionen gesamthaft zunehmen. Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung können trotzdem von allen Projekten eingehalten werden, d.h. die einzelnen Projekte entsprechen im Bereich Lärm den geltenden Umweltbestimmungen.

#### Massnahmen

Der Raum Pratteln ist als Massnahmengbiet Luft ausgewiesen, d.h. Vorhaben in diesem Raum unterliegen dem Massnahmenplan Luftreinhaltung. Die Bauherrschaften der Projekte im Gebiet Pratteln Mitte haben in ihren Planungen zu einem grossen Teil jene Massnahmen berücksichtigt, die in ihrem Einflussbereich liegen.

Im Einflussbereich der Gemeinde liegt die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die **Bewirtschaftung der Parkplätze auf privatem Grund** (Massnahme aus dem Luftreinhalteplan beider Basel 2004, genehmigt am 6. Juli 2004).

Diese Massnahme wird vom Kanton unterstützt und ist nur dann wirkungsvoll, wenn sie mit dem **Ausbau des öffentlichen Verkehrs** verknüpft wird. Konkret bedarf es angesichts der bestehenden und geplanten Nutzungen der Realisierung eines möglichst eigenen Bus- oder evtl. Tramtrassees durch das Gewerbegebiet Grüssen mit eigener Haltestelle.

Kurzfristig soll der momentan eingestellte Shuttlebus wieder aktiviert und mittelfristig eine Optimierung und Ergänzung der bestehenden Buslinien geprüft werden. Langfristig ist eine Querspange (Brodbeck-Areal - Grüssen) zum geplanten Bus- / Tramtrasse vom Bahnhof Pratteln in Richtung Norden (Gallenweg - Kraftwerkstrasse - Rheinebene) vorgesehen.

Zusätzlich stellt die Einrichtung eines **übergeordneten Parkleitsystems** für alle Parkplätze im Gebiet Grüssen eine wirkungsvolle Massnahme zur Einschränkung der Parkvorgänge dar.

### 3.7 **Aufnahme der Massnahmen im QP-Reglement**

Im QP-Reglement werden folgende Bestimmungen aufgenommen:

- übergeordnetes Parkleitsystem
- Betrieb eines Shuttle-Busses
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) bei der Realisierung des Bauvorhabens
- Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

### 3.8 **Kantonale Vorprüfung**

Das kantonale Amt für Raumplanung führte mit Schreiben vom 27. Oktober 2006 die Vorprüfung durch. Die Anliegen des Amtes für Raumplanung konnten weitgehend beseitigt werden.

#### 3.8.1 Aufgrund der Verkleinerung des Projektes erübrigt sich eine erneute kantonale Vorprüfung

### 3.9 **Mitwirkung der Bevölkerung**

Zusammen mit den QP-Vorschriften wurde der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 31. Juli bis 29. August 2006 während 30 Tagen zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Eine Stellungnahme wurde eingereicht.

#### 3.9.1 Analog der Vorprüfung kann auch auf eine erneute Mitwirkung verzichtet werden.

### 3.10 **Planung Pratteln Mitte**

Am 23. Juni 2003 nahm der Einwohnerrat das Entwicklungskonzept Pratteln Mitte vom 6. Mai 2003 zur Kenntnis. Gemäss Konzept sind im Gebiet Grüssen folgende Nutzungen zugelassen: Verkauf überkommunal (ohne täglicher Bedarf) und Quartierbedarf, Freizeit überkommunal und Quartierbedarf, arbeitsplatzintensive und güterverkehrsintensive Betriebe. Die vorliegende Quartierplanung mit den projektierten Nutzungen ist in diesem Sinne zonenkonform.

Die Planung Pratteln Mitte mit den entsprechenden Bestimmungen wurde in der Zwischenzeit dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet.

### 3.11 **Weiteres Verfahren**

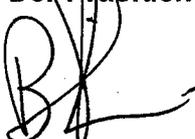
Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung "Geschäftshaus Geisseler" inklusive Umweltverträglichkeitsberichten (UVB) und Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP) während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

#### 4. Beschlüsse

- 4.1 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).
- 4.2 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".
- 4.3 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".

#### FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident: Die Verwalterin:



B. Stingelin



Dr. M. Hofstetter Schnellmann

#### Beilagen

##### Mitgelieferte, zu beschliessende Unterlagen: (nur Einwohnerrat)

- Quartierplanvorschriften "Geschäftshaus Geisseler" (Pläne und Reglement vom 28.03.07)
- Prüfbericht vom 10. November 2006 zum Umweltverträglichkeitsbericht sowie Prüfbericht vom 14. Juni 2007 zum aktualisierten Umweltverträglichkeitsbericht "Geschäftshaus Geisseler".
- Tabelle 8.1-1 der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm, Kurzfassung vom 5. Dezember 2003 (gesamte Kurzfassung bereits verteilt mit QP Geschäftshaus IKEA und Media Markt)

##### Mitgelieferte, nicht zu beschliessende Unterlagen: (nur Einwohnerrat)

- Aktualisierung UVB vom 27. März 2007
- Planungs- und Begleitbericht vom 25. Juli 2007

##### nicht mitgelieferte, nicht zu beschliessende Unterlagen: (nur für Partei- und Fraktionspräsidien)

- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) bestehend aus:
  - UVB (Hauptuntersuchung) vom 4. August 2005
  - Aktualisierung UVB vom 26. Juni 2006
  - Verkehrsgutachten vom 12. Januar 2005
  - Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 12.01.2005 (Fassung vom 4. August 2005), Ergänzung zum Verkehrsgutachten vom 12.01.2005 (revidierte Fassung vom 19. Juni 2006) (Die letzten beiden Ergänzungen sind für den ER in einem Bericht gebunden)