

Einwohnerrat Pratteln
Bau- und Planungskommission

Pratteln, 25. April 2006

Bericht an den Einwohnerrat zu den Geschäften:

2422: Mutation Nr. 1 zum QP „FMC, Gewerbeareal Grüssen“ betr. Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs

2423: Mutation Nr. 2 zum QP „FMC, Gewerbeareal Grüssen“ betr. Wegfall des Bürogebäudes und Änderung des Perimeters

Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 27. März 2006, erhielt die BPK den Auftrag, über die Geschäfte 2422 und 2423 zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

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

Heinz Plattner (Aktuar, Abteilung Bau)

An der einzigen Sitzung nahm Herr Peter Schär (Abteilungsleiter, Abteilung Bau) teil.

Beratung

Die BPK traf sich zu insgesamt einer Sitzung. Aufgrund des Auftrages, wurden folgende Fragen beantwortet:

1. **Frage:**

Warum stimmen die totalen Bruttogeschossflächen in den Tabellen der zulässigen Nutzflächenmasse nicht überein? In der Mutation Nr. 1 sind es 25'750 m² und in der Mutation Nr. 2 sind es 27'794 m². Was ist die Basis dieser Flächen?

Antwort:

Die Basis der Flächen bildet der rechtskräftige Quartierplan FMC aus dem Jahre 1998 (in Mutation Nr. 1 in Ziffer 3.2, Spalte "Bruttogeschossfläche Best." und in Mutation Nr. 2 in der Spalte "Bruttogeschossfläche QP alt" dargestellt).

In der Mutation Nr. 2 werden zusätzlich die gemäss Baugesuch realisierten Flächen aufgelistet (Spalte "Baugesuch"). Daraus ist ersichtlich, dass das 2. UG um 1'872 m² erweitert und anstelle der Bürofläche Lagerraum realisiert wurde.

2. Frage:

Bei der Mutation Nr. 2 wird der Perimeter verändert und damit die Parzellenfläche von 14'669 m² auf 14'082 m² reduziert. Wird damit die Nutzung erhöht?

Antwort:

Im Gegensatz zur Büronutzung werden Lagerflächen nicht zur Nutzung gezählt. Zur Nutzung zählende Flächen:

	<u>QP alt</u>	<u>QP neu</u>
EG / 1. OG	15'240 m ²	13'896 m ²
Parzellenfläche	14'669 m ²	14'082 m ²
Nutzungsziffer	104 %	99 %

Der Vergleich zeigt, dass die Nutzung nicht erhöht, sondern sogar reduziert wird. In Gewerbegebieten werden aber im Allgemeinen keine Nutzungsziffern festgelegt. Im QP FMC, wie auch in anderen Quartierplänen in Gewerbegebieten, werden die zulässigen Flächen definiert.

3. Frage:

Wann muss ein Quartierplan angepasst respektive mutiert werden und wann ist das Baugesuchverfahren möglich?

Antwort:

In den QP-Reglementen wird üblicherweise ein Ausnahmeartikel aufgenommen, welcher sinngemäss immer gleich lautet. Ziffer 9 der bestehenden QP-Vorschriften lautet wie folgt: *"9. Ausnahmen - Geringfügige Abweichungen sind nach Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen möglich, sofern sie die Gesamtkonzeption der Quartierplan-Vorschriften nicht massgeblich verändern. Sie bedürfen der Zustimmung der Gemeinde (Ausnahmeantrag z.Hd. der Bewilligungsbehörde)."*

Der Sinn dieser Ausnahmen-Regelung liegt darin, dass nicht für jede Abweichung der Quartierplan verändert und damit das gesamte Erlassverfahren durchgeführt werden muss. In dieser Formulierung liegt ein gewisser Ermessensspielraum. Der Gemeinderat und die kantonale Bewilligungsbehörde (Bauinspektorat) und allenfalls das kantonale Amt für Raumplanung müssen von Fall zu Fall beurteilen, ob dieser Ermessensspielraum eingehalten oder überschritten wird. Wird die Abweichung als "geringfügig" beurteilt, ist das Baugesuchverfahren möglich.

4. Frage:

Was ist der Unterschied zwischen "Waren des täglichen Bedarfs" und "Waren des periodischen Bedarfs"?

Antwort:

In § 21 der kantonalen Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz wird folgender Begriff definiert: *"Als Verkaufseinheit gelten ein oder mehrere Unternehmen des Detailhandels (Einkaufszentren) mit unbeschränktem Kundenkreis und einem Warenangebot für den täglichen oder periodischen Bedarf. Sie können Spezialgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, Ausstellungsräume, Restaurants etc. enthalten."* Weitere Definitionen lassen sich im Gesetz nicht finden.

Als "Waren des täglichen Bedarfs" werden z.B. Milch, Butter, Brot, Fleisch, Gemüse usw. bezeichnet. Dabei handelt es sich um Lebensmittel und Frischprodukte. Die Absicht der vorliegenden Mutation besteht darin, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im Gewerbegebiet Grüssen mit Lebensmitteln eindecken können.

Als "Waren des periodischen Bedarfs" können z.B. Möbel, Kleider, Bauartikel usw. bezeichnet werden.

5. Frage:

Sind bei der Mutation Nr. 1 auch Gemischtwaren- oder Spezialitäten-Läden möglich wie z.B. ein Alkoholladen oder ein Fischladen?

Antwort:

Im QP-Reglement ist folgende Ergänzung vorgesehen: *"Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs auf einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m² (Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbezone dienen)."*

Gemischtwarenläden und auch Spezialitätenläden wie z.B. ein Fischladen sind möglich. Ein reiner Alkoholladen würde jedoch nicht der Absicht der vorliegenden Mutation entsprechen. Für eine Änderung der Benützungsart respektive für eine Nutzungsänderung muss beim kantonalen Bauinspektorat ein offizielles Zweckänderungsgesuch eingereicht werden, zu welchem der Gemeinderat im Baugesuchsverfahren Stellung nehmen kann.

6. Frage:

Im rechtskräftigen Quartierplan Geisseler wurden 500 m² für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zugelassen. Wie steht ein zweiter Laden im Zusammenhang mit dem Entwurf der Planung Pratteln Mitte? Wann soll der QP Geisseler realisiert werden?

Antwort:

Der Gemeinde ist nicht bekannt, wann die 500 m² für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs im QP Geisseler realisiert werden sollen.

Der Entwurf der Planung Pratteln Mitte sieht in Art. 7 folgende Regelung vor: *"Verkaufsflächen bis 1'000 m² Nettoladenfläche gelten nicht als Betriebe für einen überkommunalen Besucherkreis; pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbezone zulässig."*

In den dazugehörenden Richtlinien wird folgendes beschrieben: *"Verkaufsgeschäfte mit Gütern des täglichen, kommunalen Bedarfs, insb. Lebensmitteln (ohne Getränkehandel) sind auf die Gemeinde / auf das Quartier ausgerichtet, wenn die Nettoladenfläche gesamthaft 1'000 m² nicht übersteigt (§24 RBV). Pro Quartier ist ein Verkaufsgeschäft mit Gütern des täglichen Bedarfs mit einer Nettoladenfläche von 1'000 m² erlaubt. Täglicher Bedarf besteht primär für frische Nahrungsmittel (u.a. Früchte, Gemüse, Brot, Milchprodukte, Getränke) sowie für Treibstoff des motorisierten Individualverkehrs."*

Aufgrund dieser vorgesehenen Regelung in der Planung Pratteln Mitte können die 500 m² Verkauf des täglichen Bedarfs im QP Geisseler belassen werden, auch wenn im QP FMC nochmals 500 m² zugelassen werden.

Antrag

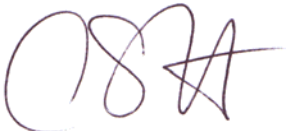
Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 5:0 Stimmen zum Geschäft 2422 folgendem Beschluss zuzustimmen:

1. Der Einwohnerrat stimmt der Mutation Nr. 1 zum Quartierplan „FMC, Gewerbeareal Grüssen“ betreffend Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zu.
2. Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 5:0 Stimmen zum Geschäft 2423 folgendem Beschluss zuzustimmen:

1. Der Einwohnerrat stimmt der Mutation Nr. 2 zum Quartierplan „FMC, Gewerbeareal Grüssen“ betreffend Wegfall des Bürogebäudes und Änderung des Perimeters zu.
2. Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens (gemäss § 31 RBG).

Im Namen der Kommission
der Präsident



André Stöckli