

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

**2422**

Pratteln, 14. März 2006

## **Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen" betreffend Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs**

---

### **1. Grundlagen**

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBG)
- Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998 (RBV)
- Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen" vom 20. Oktober 1998

### **2. Ausgangslage**

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Grüssenweg 10 in Pratteln stellt das Gesuch für die Bewilligung eines Verkaufsgeschäftes für Güter des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Frischprodukte, Kiosk u.ä.) mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> im Obergeschoss des bestehenden Grüssen-Centers "FMC".

### **3. Erwägungen**

#### **3.1 Nachfrage**

Die Nachfrage nach Gütern des täglichen Bedarfs ist seit Eröffnung des Centers insbesondere bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Grüssen-Centers aber auch der umliegenden Verkaufshäuser sehr stark. Es entspricht einem Bedürfnis, Einkäufe von Lebensmitteln während den Pausen bzw. vor und nach der Arbeit in nächster Nähe tätigen zu können.

#### **3.2 Rechtliche Voraussetzungen**

Sowohl das Zonenreglement Siedlung der Gemeinde Pratteln als auch der Teilzonenplan Gewerbeareal Grüssen II (Mutation) bilden keine gültigen Rechtsgrundlagen für die Bewilligung des vorliegenden Gesuchs betreffend eines Verkaufsgeschäftes für Güter des täglichen Bedarfs im Grüssen-Center.

Gestützt auf § 51 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes erfordert die Zulässigkeit von neuen Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs in den Gewerbezonem, unabhängig von der Grösse der Nettoladenfläche, eine rechtliche Grundlage in Form eines Quartierplanes.

Im Rahmen einer Mutation der bestehenden Quartierplanvorschriften "FMC, Gewerbeareal Grüssen" vom 20. Oktober 1998 soll somit eine gleichlautende Bestimmung erlassen werden, wie sie im Quartierplan "Geisseler Lagerhaus AG" vom 3. Juli 2001 enthalten ist, wonach der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs auf einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> (Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbezone dienen) zugelassen ist.

### 3.3 Ergänzung der bestehenden QP-Vorschriften

In den im bestehenden Quartierplan festgehaltenen Bauten soll zusätzlich folgende Nutzung gestattet sein:

**Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs auf einer Nettoverkaufsfläche von maximal 500 m<sup>2</sup> (Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbezone dienen).**

### 3.4 Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf

Gemäss Nachweis des Verkehrsplaners ergibt die Nutzungsänderung einen rechnerischen Mehrbedarf von drei Parkplätzen. Diese Zahl liegt im Streubereich der Rechengenauigkeit und kann vernachlässigt werden.

### 3.5 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumplanung nahm mit Schreiben vom 15. Dezember 2005 die Vorprüfung vor.

Vorprüfung: Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass, gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen, neue Verkaufseinheiten für Waren des täglichen und periodischen Bedarfs bis zu 1'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in Gewerbe- und Industriezonen nicht zulässig sind. Im Rahmen einer Quartierplanung sind dagegen neue Verkaufseinheiten mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche in allen Bauzonen möglich.

Stellungnahme Gemeinde: Um die gesetzlichen Grundlagen einzuhalten, wird im vorliegenden Fall das ordentliche Verfahren einer Quartierplan-Mutation gewählt.

Vorprüfung: Der Kanton ist der Auffassung, dass insbesondere Kleinläden, wie z.B. Coop-Pronto u.ä. sowie Läden für den Eigenbedarf der Gewerbebetriebe bzw. der arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden müssten, wobei dafür eine Verkaufsfläche von max. ca. 200 m<sup>2</sup> pro Einheit bzw. 500 m<sup>2</sup> für das Gebiet Grüssen ausreichen dürfte. Es ist zu berücksichtigen, dass die gleiche Bestimmung im Quartierplan Geisseler bereits rechtsgültig ist, auch wenn die Verkaufsfläche bis heute noch nicht realisiert wurde. Unter diesem Aspekt ist eine weitere Kumulierung solcher Verkaufsflächen nicht unproblematisch.

Stellungnahme Gemeinde: Am 9. November 2004 hat der Gemeinderat grundsätzlich beschlossen, dass pro Quartierplan 500 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zugelassen werden.

Nach erfolgten rechtlichen Abklärungen hat der Gemeinderat am 17. Mai 2005 beschlossen, dass im Rahmen einer Mutation der Quartierplanung Fachmarktcenter eine ähnliche Bestimmung vorgeschlagen werden kann, wie sie im Quartierplan Geisseler enthalten ist, wonach der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs auf einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m<sup>2</sup> (Verkaufs- und Verpflegungsbetriebe, die den Bedürfnissen der Gewerbezone dienen) zugelassen ist.

### 3.6 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen" wurde vom Gemeinderat am 4. Oktober 2005 zur kantonalen Vorprüfung und zur Mitwirkung (Öffentlichkeitsarbeit) verabschiedet.

Gemäss § 7 RBG macht die mit Planungsaufgaben betraute Behörde die Entwürfe zu den Nutzungsvorschriften öffentlich bekannt. Die Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen" wurde von Montag, 17. bis Freitag, 28. Oktober 2005 zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist wurden keine Stellungnahmen (Mitwirkungen) eingereicht.

### 3.7 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen" während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist sind Einsprachen möglich.

## 4. **Beschlüsse**

Der Einwohnerrat stimmt der Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal

4.1 Grüssen" betreffend Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zu.

Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Ver-

4.2 fahrens (gemäss § 31 RBG).

### **FÜR DEN GEMEINDERAT**

**Der Präsident:**

**Die Verwalterin:**

B. Stingelin

Dr. M. Hofstetter Schnellmann

Nur Einwohnerrat:

#### Zu beschliessende Unterlagen:

- Mutation Nr. 1 zum Quartierplan "FMC, Gewerbeareal Grüssen"

#### Nicht zu beschliessende Unterlagen:

- Schreiben Glaser Saxer Keller vom 8. Juli 2005 betr. Auswirkungen auf den Parkplatzbedarf

- Kantonale Vorprüfung vom 15. Dezember 2005

- Planungs- und Begleitbericht