



GEMEINDE PRATTELN

2346

Antrag

des Gemeinderates

an den Einwohnerrat

Pratteln, 19. Oktober 2004
HP

- Quartierplanvorschriften "Geschäftshaus IKEA"
 - Quartierplanvorschriften "Media Markt"
-

1. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum kant. Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
- 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
- Studie Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord vom 21. Juni 2001
- Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5. Dezember 2003
- Luftreinhalteplan der Kantone BS und BL 2004

2. Ausgangslage

- 2.1 Beim QP "Geschäftshaus IKEA" werden 6'048 m² Verkaufs- / Ausstellungsfläche und 7'080 m² für Büros projektiert. Für diese Nutzung sollen total 390 zusätzliche Parkplätze bereitgestellt werden. Da die Verkaufsfläche grösser als 5'000 m² und die Parkplatzanzahl grösser als 300 ist, unterliegt das Projekt der UVP-Pflicht. Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 30. Juli 2004.

Im Geschäftshaus IKEA wird eine Option vorgesehen, in welcher auch eine Freizeitnutzung möglich wäre. Hierzu wurde im September 2004 eine Marktuntersuchung für eine Kinonutzung in Pratteln durchgeführt. Dabei sind elf Säle mit total 2'300 Sitzplätzen vorgesehen. Diese Möglichkeit soll aber nur weiterverfolgt werden, sofern das Multiplex-Projekt auf dem Buss-Parkplatz nicht realisiert wird (Baubewilligung Multiplex Buss-Parkplatz läuft im Dezember 2004 ab, nicht mehr verlängerbar).

- 2.2 Beim **QP "Media Markt"** sollen 4'360 m² für den Verkauf und 2'489 m² für Büros zur Verfügung gestellt werden. Das Projekt sieht total 197 Parkplätze vor. Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 30. Juli 2004.

2.3 **Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte**

Im Anschluss an die kommunalen Vorprüfungen der Quartierpläne teilte die Gemeinde den QP-Verfassern mit, dass der zusätzliche infolge der vorliegenden Projekte anfallende Individualverkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das gebietsbezogene sowie übergeordnete Strassennetz in einem gebietsübergreifenden Zusammenhang betrachtet und beurteilt werden müssen. Dazu liess die Gemeinde ein übergeordnetes Verkehrsgutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" erarbeiten.

2.4 **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 entschieden, dass die Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" vorgängig behandelt werden sollen.

2.5 **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Das Projekt "Geschäftshaus IKEA" unterliegt der UVP-Pflicht. Der entsprechende Bericht (UVB) wurde von den Projektverfassern erstellt und von den kantonalen Umweltschutzfachstellen geprüft und beurteilt (UVP). Unter Einhaltung der in der UVP formulierten Auflagen kann das Projekt als umweltverträglich im Sinne der Gesetzgebung beurteilt werden.

2.6 **Auswirkungen in den Umweltbereichen Luft und Lärm**

Im Anschluss an den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 11. Februar 2003 liess der Verfasser des nicht UVP-pflichtigen Projektes "Media Markt" einen Bericht über die Auswirkungen in den Umweltbereichen Luft und Lärm als Grundlage für die Gesamtbetrachtung ausarbeiten.

2.7 **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 Quartierplan-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 vorliegenden QP's, aber auch inkl. Admes und Multiplex) 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 Gallenweg, Kreisel Münchacker, LSA Krummeneich.

Dem **Ausbau 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 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 der vorhandenen Verkehrsgutachten der Quartierpläne

Die in den QP-Verfahren erstellten Verkehrsgutachten wurden hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Gesamtgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte überprüft.

Das Ergebnis zeigt, dass die Verkehrsgutachten nicht angepasst werden müssen, da u.a. die Rechenannahmen im Gutachten Pratteln Mitte kleiner sind als in den Einzelgutachten (Anwendung allerneuester Erfahrungswerte), was sich positiv auf die Leistungsbetrachtungen auswirkt.

3.3 **Kreisel Grüssenweg - Direkterschliessung**

Mit Beschluss vom 11. Februar 2003 stimmte der Gemeinderat dem Ausbau von oben erwähnten Knoten zu. Im Zusammenhang mit der Studie "Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord" des Amtes für Raumplanung wird vom Verkehrsingenieur empfohlen, den Knoten Grüssenweg - Direkterschliessung mittels Kreisel auszubauen (Plan vom 21.07.03). Dieser Kreisel wird in den betroffenen Quartierplänen bereits berücksichtigt und dargestellt.

3.4 **Erschliessungsbeitrag**

In den QP-Vorschriften "Media-Markt" verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Bezahlung eines Beitrages für die Entlastungsererschliessung des Gewerbeareals Grüssen, wie z.B. für vorgängig erwähnte Knotenausbauten. Die IKEA hat mit der Finanzierung der Direkterschliessung ihren entsprechenden Beitrag bereits geleistet.

3.5 **Öffentlicher Verkehr**

Im Quartierplan "Geschäftshaus IKEA" wird ein Trasse für eine neue Bus-/Tramlinie gemäss Studie "Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord" des Amtes für Raumplanung vom 21. Juni 2001 freigegeben. In der Umweltverträglichkeitsprüfung des "Geschäftshauses IKEA" vom 30. September 2003 wird folgende Auflage formuliert: **"Zur Verbesserung des Modal-Splits zu Gunsten umweltverträglicher Verkehrsformen, ist der Anschluss des Grüssen-Areals an das ÖV-Netz rasch vorzusehen. Die im Projekt vorgesehene Bus-/Tramtrasse ist zu realisieren".**

Unter Einhaltung dieser Auflage kann das Projekt als umweltverträglich im Sinne der Gesetzgebung beurteilt werden.

Ebenso verpflichten sich die Quartierplanverfasser, einen Shuttle-Bus-Betrieb zum Zentrum der Gemeinde Pratteln zu betreiben, respektive sich einem solchen anzuschliessen. Der Betrieb dieses Shuttle-Busses darf erst im Einvernehmen mit dem Gemeinderat eingestellt werden (zwischenzeitliche Einstellung).

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 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. Das Projekt "Raurica Nova" verursacht in der Betriebsphase den grössten Luftschadstoffausstoss, gefolgt vom "Geschäftshaus IKEA", dem "Gewerbeareal - Grüssen 4" und dem Projekt "Planzer Transport AG". 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 NO₂-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 (ausser Multiplex-Kino Buss-Areal) entsprechen im Bereich Lärm den geltenden Umweltbestimmungen.

Massnahmen

Der Raum Pratteln ist als Massnahmegebiet Luft ausgewiesen, d.h. Vorhaben in diesem Raum unterliegen dem Massnahmenplan Luftreinhalteplan. 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 Bus- oder evtl. Tramtrassees durch das Gewerbegebiet Grüssen mit eigener Haltestelle.

Dabei handelt es sich um eine Querspange (Brodbeck-Areal - Grüssen) zum geplanten Bus- / Tramtrasse vom Bahnhof Pratteln in Richtung Norden (Gallenweg - Kraftwerkstrasse - Rheinebene).

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

3.7 Aufnahme der Massnahmen in den QP-Reglementen

In allen QP-Reglementen werden folgende Bestimmungen aufgenommen:

- übergeordnetes Parkleitsystem
- Betrieb eines Shuttle-Busses
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen bei der Realisierung des Bauvorhabens.

3.8 Kantonale Vorprüfung

Das kantonale Amt für Raumplanung führte mit Schreiben vom 13. Juli 2004 die Vorprüfung durch. In der Folge fand mit dem Amt für Raumplanung, der Gemeinde und den QP-Verfassern eine Besprechung statt. Die Anliegen des Amtes für Raumplanung konnten vollumfänglich bereinigt werden.

Beim QP Geschäftshaus IKEA wurde die Ausfahrt von der unterirdischen Einstellhalle in die oberirdische Ausfahrt in die Salinenstrasse so geändert, dass sie verkehrstechnisch problemlos funktioniert.

Für die Kino-Option beim QP Geschäftshaus IKEA wurde durch den potentiellen Betreiber im September 2004 eine Marktuntersuchung für ein Multiplexkino in Pratteln erstellt, aus welcher hervorgeht, dass die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Realisierung in genügendem Masse gegeben sind. Das vorliegende Kinoprojekt berücksichtigt die ideale Grössenordnung bezüglich Sitzplatzzahl und der Saalabstufungen. Ein Projekt mit mehr als 2'300 Sitzplätzen zu betreiben wäre aufgrund der Analyse des Einzugsgebietes und der damit verbundenen Rahmenbedingungen im Verhältnis zu den Investitionen nicht sinnvoll. Eine Verkleinerung des Projektes auf unter 2'000 Sitzplätzen wäre aufgrund der Auslastungsfaktoren unrentabel. Betreffend der Anzahl Parkplätze stehen am Abend die bestehenden Parkplätze des Einrichtungshauses IKEA zusätzlich zur Verfügung.

3.9 Mitwirkung der Bevölkerung

Zusammen mit den QP-Vorschriften wurde der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) des Geschäftshauses IKEA vom 17. Mai bis 15. Juni 2004 während 30 Tagen zur Einsicht öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In Ergänzung zur öffentlichen Auflage fand am 3. Juni 2004 eine öffentliche Orientierungsversammlung im Kultur- und Sportzentrum statt. Dabei stellten die Verfasser die Quartierpläne und die Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen vor und standen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

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 täglichen Bedarf) und Quartierbedarf, Freizeit überkommunal und Quartierbedarf, arbeitsplatzintensiv, güterverkehrsintensiv. Die vorliegenden Quartierplanungen Geschäftshaus IKEA und Media Markt mit ihren projektierten Nutzungen sind in diesem Sinne zonenkonform.

3.11 Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates werden die Quartierpläne inklusive Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

4. Beschlüsse

- 4.1 Aufgrund der zeitlich unterschiedlichen Realisierungsabsichten wird das Gesamtpaket der fünf Quartierpläne im Gebiet Pratteln Mitte folgendermassen behandelt: In einer ersten Phase die Quartierpläne "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" und in einer zweiten Phase die Quartierpläne "Gewerbeareal - Grüssen 4", "Geschäftshaus Geisseler" und "Gewerbeareal - Rüti 5".
- 4.2 Der Einwohnerrat stimmt den Quartierplanvorschriften "Geschäftshaus IKEA" inklusive der Option Freizeit / Kino und den Quartierplanvorschriften "Media Markt" zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens.
- 4.3 Die Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) des Geschäftshauses IKEA vom 30. September 2003 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des Quartierplanreglementes Geschäftshaus IKEA.

- 4.4 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 der Quartierplan-reglemente Geschäftshaus IKEA und Media Markt.
- 4.5 Im Zusammenhang mit den Quartierplanvorschriften stimmt der Einwohnerrat folgendem Knotenausbau zu: Kreisel Grüssenweg - Direkterschliessung. Die Finanzierung erfolgt über die Vorfinanzierung mittels Sonderbeitrag. Der Gemeinderat wird mit der Ausarbeitung des entsprechenden Bau- und Strassenlinienplanes beauftragt.
- 4.6 Für die generelle Bewirtschaftung der Parkplätze auf Gemeindeebene ist eine Rechts-grundlage auszuarbeiten.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:



B. Stingelin

Der Verwalter-Stv.:



Ph. Staub

Beilagen:

Zu genehmigende Unterlagen:

- QP-Vorschriften "Geschäftshaus IKEA" (Reglement und Pläne)
- QP-Vorschriften "Geschäftshaus IKEA" Option Freizeit / Kino (Reglement und Pläne)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Auszug Auflagen Seiten 20 bis 23

Nicht zu genehmigende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Modell (Fotos)
- Zusammenfassung Umweltverträglichkeitsbericht (UVB)
- Broschüre Quartierplan IKEA Retail Center

Zu genehmigende Unterlagen:

- QP-Vorschriften "Media Markt" (Reglement und Pläne)

Nicht zu genehmigende Unterlagen:

- Planungsbericht

Zu genehmigende Unterlagen:

- Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm, Kurzfassung vom 5. Dezember 2003 (Tabelle 8.1-1)

Nicht zu genehmigende Unterlagen:

- Kantonale Vorprüfung vom 30. Juli 2004