

Gemeinde pratteln



QUARTIERPLANUNG BAHNHOFPLATZ

Quartierplan-Reglement Einwohnerrat

INHALT

1	ERLASS	1
2	ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG	1
3	GELTUNGSBEREICH UND INHALT.....	2
4	LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN.....	2
5	ART UND MASS DER NUTZUNG	4
6	GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN	5
7	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG.....	6
8	VER- UND ENTSORGUNG.....	7
9	LÄRMSCHUTZ	7
10	ERDBEBENSICHERHEIT	8
11	REALISIERUNG / QP-VERTRAG	8
12	AUSNAHMEN.....	9
13	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9

1 ERLASS

1.1 Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 - im Gebiet "Bahnhofplatz" Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:

- | | | |
|--------------|-------------------------------|--------|
| • Plan Nr. 1 | Erschliessung und Freiflächen | 1: 500 |
| • Plan Nr. 2 | Bebauung | 1: 500 |
| • Plan Nr. 3 | Bauprofile | 1: 500 |

1.2 Die Pläne Nr. 1 „Erschliessung und Freiflächen“, Nr. 2 „Bebauung“ sowie Nr. 3 „Bauprofile“ sind grundeigentumsverbindlich. Das Modell 1:500 dient als Beurteilungsgrundlage für die kubische Gestaltung bzw. das Baugesuchsverfahren und unterliegt nicht dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren.

2 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

2.1 Der Quartierplan Bahnhofplatz bezweckt eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, wohnhygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.

2.2 Mit dieser Quartierplanung werden im wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- Realisierung einer qualitativ guten Wohn- und Geschäftsüberbauung unter Beachtung der speziellen Lage und Aussenräume
- Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
- Siedlungsverdichtung
- Gute Verknüpfung der verschiedenen öffentlichen und privaten Verkehrsmittel

3 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- 3.1 Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Quartierplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- 3.2 Die Vorschriften regeln insbesondere
- die Lage, die Grösse und die kubische Gliederung der Bauten
 - die Art und das Mass der Nutzung des Areals und der Bauten
 - die Gestaltung und die Benützung der privaten und öffentlichen Freiflächen
 - die Gestaltung, Pflege und Unterhalt des Aussenraumes
 - die Erschliessung und Parkierung
 - die Realisierung der Überbauung

4 LAGE, GRÖSSE UND KUBISCHE GLIEDERUNG DER BAUTEN

- 4.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 - 3 enthalten sind. Als Kleinbauten sind zusätzlich Velounterstände, Containerabstellplätze und Trafohäuschen usw. für den Eigenbedarf der Quartierüberbauung zugelassen.
- Umbauten, Renovationen und Sanierungen der bestehenden Gebäude sind möglich. Anbauten können innerhalb der in Plan Nr. 2 ausgeschiedenen Baubereiche bis zur angegebenen Bruttogeschossfläche realisiert werden.
- 4.2 Lage und Grösse der Bauten (Grundfläche, Geschosszahl, Gebäudeprofil) gehen aus den Plänen Nr. 1 - 3 hervor. Abweichungen von Form, Mass und kubischer Anordnung sind innerhalb der Baubereiche zulässig, sofern sie das Überbauungskonzept nicht beeinträchtigen. Diese bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats und sind vorgängig vom Bauausschuss zu begutachten.
- 4.3 Das Gebäudevolumen auf dem Areal der SBB ist als Maximalvolumen anzusehen. Aus betrieblichen Gründen sind dort kleinere Volumina und grössere Abweichungen, z.B. Auflösung in einzelne Kuben, möglich. Innerhalb des Baubereichs wird ein möglichst durchgehender Lärmschutz angestrebt. Grundsätzlich sind die Anforderungen der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 zu erfüllen. Die Abweichungen bedürfen der Zustimmung des Gemeinderats und der vorgängigen Begutachtung durch den Bauausschuss.

- 4.4 Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden aller Bauten und Bauteile (inkl. Wintergärten) sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht, welcher das Quartier als bauliche Einheit erscheinen lässt. Eine Differenzierung in der Farbgebung für die Baukörper ist gestattet.
Die Gestaltung der Bauten bedarf der Zustimmung des Gemeinderats, welcher diese vorgängig vom Bauausschuss begutachten lässt.
Die Gestaltungsvorschriften gelten auch für spätere Umbauten und Renovationen.
- 4.5 Für die Dachform, die Gebäudehöhen sowie die Koten der Erdgeschosse ist der Teilplan 3 massgebend.
- 4.6 Die Flachdächer sind zu begrünen (z.B. Extensivbegrünung). Für Bereiche mit technischen Aufbauten sowie begehbare Dachflächen ist die Begrünung nicht zwingend.
- 4.7 Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Hauszugänge, Lifte, Wohnungstüren sowie Zugänge zu Einstellhallen und Gemeinschaftsräumen rollstuhlgängig zu gestalten. Es ist eine angemessene Anzahl behindertengerechter Wohnungen zu realisieren.

5 ART UND MASS DER NUTZUNG

- 5.1 Das Quartierplanareal ist der Wohn- und Geschäftsnutzung vorbehalten. Neben den Wohnungen sind wenig störende Betriebe wie Läden, Hotels, Restaurants, Cafés, Büros, Arztpraxen, Ateliers, usw. sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen erlaubt. Es gelten folgende Nutzungsarten:

Gebäude	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. - 19. OG	maximale BGF
1	G	WG	WG	WG	WG			5'610 m ²
2a/b	WG	WG	WG					140 m ² + 86 m ²
3	WG	WG	WG					440 m ²
4	WG	WG	WG					730 m ²
5	WG	WG	WG					1'210 m ²
6	G	G	G	G	WG	WG	W	14'100 m ²
7	G	G	G					3'980 m ²
Total								26'296 m ²

Legende:

BGF: Bruttogeschossfläche

G: Geschäftsnutzung

W: Wohnnutzung

WG: Wohn- und Geschäftsnutzung

Im Hinblick auf die angestrebte Belebung des Bahnhofplatzes ist mindestens die Hälfte des Erdgeschosses des Gebäudes Nr. 6 für gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr vorbehalten (Ladengeschäft, Café, Bäckerei, Restaurant etc.); davon muss ein Anteil von mindestens 100 m² Bruttogeschossfläche eine Gastronomienutzung (Restaurant, Café o.ä.) beinhalten. Falls ein solcher Nutzungsmix nachweislich nicht zu wirtschaftlich zumutbaren Konditionen realisiert werden kann, kann der Gemeinderat andere Nutzungen zulassen.

Die Anlage eines oberirdischen Park and Ride ist auf dem gesamten Areal der SBB zulässig.

- 5.2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper sind die im Teilplan Nr. 2 enthaltenen Bruttogeschossflächen verbindlich. Die Definition der Bruttogeschossflächen richtet sich nach § 49 Abs. 2 und 3 RBV. Unbeheizte Wintergärten werden nicht zur Bruttogeschossfläche gerechnet. Unterirdische Geschosse werden ebenfalls nicht dazu gerechnet.
- 5.3 Verschiebungen der Nutzflächen sind innerhalb der definierten Baubereiche (bzw. von einem Gebäude in ein anderes) möglich, sofern das Gesamtkonzept nicht nachteilig verändert und die Gesamtnutzung nicht überschritten wird. Sie bedürfen der Zustimmung des Gemeinderates.

6 GESTALTUNG UND BENÜTZUNG DER FREIFLÄCHEN

- 6.1 Die Gestaltung des Bahnhofplatzes soll den verschiedenen Funktionen des Platzes als Verkehrsknotenpunkt, öffentlicher Aufenthaltsraum und Visitenkarte der Gemeinde Rechnung tragen. Der Platz ist öffentlich begehbar. Fussgängerverbindungen zwischen dem Bahnhof, den Gebäuden am Platz, den Fussgängerstreifen und den Bushaltestellen sollen möglichst direkt verlaufen. Der Platz ist ansprechend zu gestalten. Die Flächen unter den Auskragungen des Gebäudes Nr. 6 sind als Bahnhofplatz zu betrachten und dürfen nicht geschlossen werden.
- 6.2 Lage und Umfang der öffentlichen und privaten Freiflächen gehen aus dem Plan Nr. 1 hervor. Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Anpflanzungen mit Arten, die zu den sogenannten Invasiven Neophyten gezählt werden, sind nicht zulässig. Die Gestaltung und Bepflanzung dieser Flächen ist im Baugesuchsverfahren in einem Umgebungsplan darzustellen, welcher integrierender Bestandteil der Baubewilligung ist. Der Umgebungsplan beinhaltet insbesondere Lage und Gestaltung von Wegen und Plätzen, Spielplätzen, Velounterständen, Fluchttreppenhäusern, Terrainveränderungen und Stützmauern, die Art der Freiflächen, Beläge und Bepflanzung, sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Trafohäuschen, Container etc.). Abweichungen bezüglich Grösse, Lage, Form und Abgrenzung sind zulässig, sofern diese im Sinne des Gesamtkonzeptes sind.

- 6.3 Die Benützung der Gemeinschaftsbereiche und Anlagen steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern der Quartierüberbauung offen. Der Zweck und die Nutzung sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen müssen dauernd gesichert sein. Spätere Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung des Gemeinderates vorgenommen werden. Es muss für die Bewohner des Gebäudes Nr. 6 kein zusätzlicher Spielplatz erstellt werden.
- 6.4 Die Pflege und der Unterhalt der gemeinschaftlichen Freiflächen und Anlagen und der öffentlich zugänglichen Wege sowie die Beleuchtung der Wege und Plätze sind Sache der jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten.

7 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- 7.1 Für die Zufahrten, Erschliessungsflächen, Zugänge und Freiflächen sowie der Parkierung ist der Teilplan Nr. 1 massgebend.
- 7.2 Alle Zufahrten, Wege und Plätze innerhalb des Quartierplanperimeters sind durch die jeweiligen Grundeigentümer und -eigentümerinnen resp. Werkeigentümer zu erstellen und zu unterhalten.
- 7.3 Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich grundsätzlich nach der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Parkplätze für Personenwagen und Velos/Mofas bzw. nach dem Anhang 11/1 zur RBV. Bei den Büro- und Ladennutzungen ist mit folgenden Reduktionsfaktoren zu rechnen.
- R1 = 0.5
R2 = 0.6
- Für die Herleitung der Reduktionsfaktoren wird auf das Verkehrsgutachten verwiesen.
- 7.4 Bei einer etappierten Realisierung der Quartierplanung ist der entsprechende Anteil der Parkplätze pro Etappe zu realisieren. Die Erstellung zusätzlicher Park and Ride-Plätze ist möglich.
- 7.5 Um den Bedarf nach öffentlichen Veloabstellplätzen im Bereich des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes ausreichend abzudecken, sind mindestens 350 öffentlich zugängliche Veloabstellplätze anzubieten.

8 VER- UND ENTSORGUNG

- 8.1 Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Kanalisationsprojekt (GKP) resp. Generellen Entwässerungsplan (GEP) sowie dem aktuellen Stand der Technik.
- 8.2 Wege und Plätze werden, soweit technisch möglich und sinnvoll, mit wasser-durchlässigen Belagsmaterialien gestaltet. Das verbleibende Meteorwasser soll versickert oder, falls dies nicht möglich ist, in den Vorfluter abgeleitet werden.
- 8.3 Die Konzepte für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
- 8.4 Die Abfallbeseitigung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu regeln. Es gelten die einschlägigen kommunalen Bestimmungen.
- 8.5 Bei der Energieversorgung im Quartierplanareal ist die kantonale Publikation „Energie in der Ortsplanung“ zu beachten. Insbesondere bei der Wärmeerzeugung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem Kanton (AUE) vor Einreichung des Baugesuches zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist. Das Gebäude Nr. 6 muss den Gebäudestandard MINERGIE erfüllen.

9 LÄRMSCHUTZ

- 9.1 Im Quartierplanareal kommen die Bestimmungen der Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. 12. 1986 zur Anwendung, für das gesamte Areal gilt die aufgestufte Lärmempfindlichkeitsstufe III. Bezüglich des Aussenlärms sowie des Schallschutzes in den Gebäuden gelten für die bahnseitige Fassade des Gebäudes Nr. 6 die erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Norm 181 (Ausgabe 1988). Ansonsten gelten die Mindestanforderungen gemäss gleicher Norm. All-fällige Nachweise im Sinne von Art. 31 und 32 ff LSV sind im Rahmen des Baugesuchverfahrens zu erbringen.
- 9.2 Die lärmempfindlichen Räume sind mit architektonischen, baulichen oder technischen Massnahmen (Ausrichtung der Räume, spezielle Lüftungsfenster etc.) vor den Lärmimmissionen zu schützen.

10 ERDBEBENSICHERHEIT

- 10.1 Beim Gebäude Nr. 6 ist die Erdbebensicherheit im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nachzuweisen.

11 REALISIERUNG / QP-VERTRAG

- 11.1 Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.
- 11.2 Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
- 11.3 Die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer resp. Berechtigten haben sich gegenseitig alle für die Realisierung und die quartierplangemässe Funktionsfähigkeit der Überbauung erforderlichen Landabtretungen und Servitute einzuräumen. Die Vertragschliessenden verpflichten sich, die erforderlichen Landabtretungen vorzunehmen und die erforderlichen dinglichen Rechte (Grunddienstbarkeiten etc.) zu gewähren und die entsprechenden Verträge auf erste Aufforderung hin zu unterzeichnen.
- 11.4 In einem entsprechenden Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:
- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
 - Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
 - Erstellung und Unterhalt der öffentlich begehbaren Flächen
 - Öffentliche Geh- und Fahrrechte
 - Bau- und Durchleitungsrechte
 - Näher- und Grenzbaurechte
 - Benutzungsrechte
 - Verteilung der Kosten

12 AUSNAHMEN

- 12.1 In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet Abweichungen von diesen Quartierplanvorschriften beantragen.
- 12.2 Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss Ziffer 2 vorliegt. Charakter und Konzept der Überbauung bzw. der Freiflächengestaltung dürfen durch die Abweichungen nicht beeinträchtigt werden. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten. Grössere Abweichungen vom städtebaulichen Konzept, vom architektonischen Erscheinungsbild, von der Umgebungsgestaltung oder der Erschliessung dürfen nur aufgrund einer Quartierplanänderung erfolgen.
- 12.3 Die Erstellung von hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienenden Bauten und Anlagen sowie Nebenbetrieben auf dem Areal der SBB erfordert eine eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfügung.

13 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- 13.1 Die Genehmigung der Quartierplan-Vorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass
- der gemäss Ziffer 11.3 erwähnte Quartierplan-Vertrag von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern unterzeichnet ist.
 - die öffentliche Verurkundung des Quartierplan-Vertrags durch die Bezirksschreiberei nach Inkraftsetzung der Quartierplanung erfolgt.
- 13.2 Der Gemeinderat überwacht die Anwendung dieser Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss §§ 124ff RBG bzw. §§ 88ff RBV bleibt vorbehalten.
- 13.3 Alle im Widerspruch zu den Quartierplan-Vorschriften stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters als aufgehoben. Dies betrifft die Quartierplanung Bahnhofplatz (RRB Nr. 1021) vom 18. Mai 2004 sowie bestehende Baulinien. Die Quartierplan-Vorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

BESCHLUSSDATEN

Beschluss des Gemeinderates: 24. Mai 2011

Beschluss des Einwohnerrates: _____

Referendumsfrist: _____

Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. _____ vom _____

Planaufgabe _____

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft
genehmigt mit Beschluss Nr. ____ vom _____

Der Landschreiber:

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ____ vom _____

Pratteln, den _____

Für den Gemeinderat

Der Präsident Der Gemeindeverwalter-Stv.

B. Stingelin

B. Stöcklin

EINVERSTÄNDNISERKLÄRUNG DER GESELLSCHAFTER ZU DEN QUARTIERPLAN-
VORSCHRIFTEN, BESTEHEND AUS REGLEMENT UND PLÄNEN NR. 1-3:

ALLIANZ SUISSE
LEBENSVERSICHERUNGS-
GESELLSCHAFT AG:

BALINTRA AG
c/o UBS Fund Management
(Switzerland) AG:

Volketswil, den _____

Basel, den _____

SBB AG Immobilien:

EINWOHNERGEMEINDE PRATTELN:

Bern, den _____

Pratteln, den _____
