

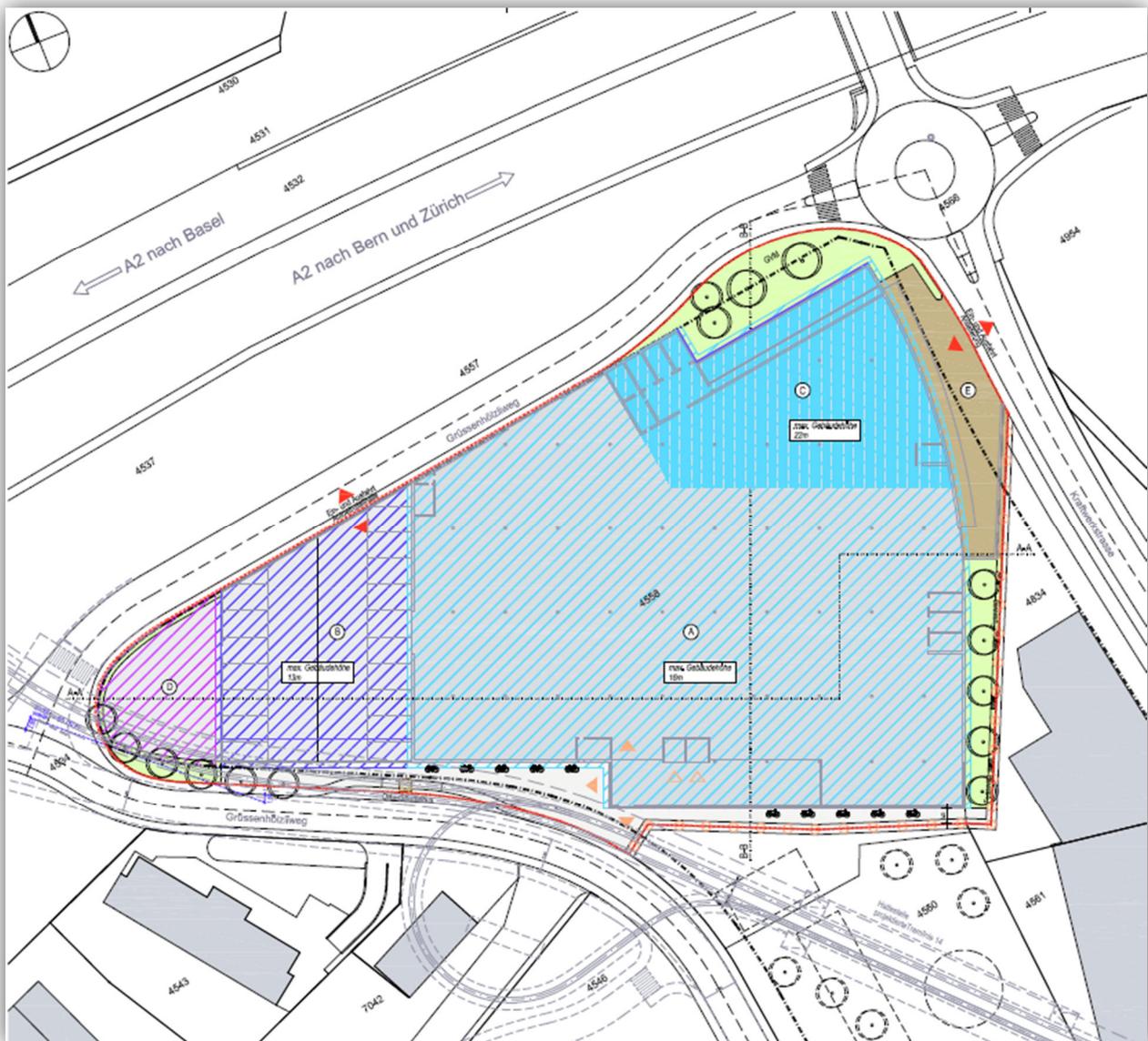


Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli"

Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG

Stand: 20. Juni 2013

Beschlussfassung Gemeinderat / Einwohnerrat



Inhalt

1.	AUSGANGSLAGE	1
2.	ORGANISATION UND ABLAUF DER PLANUNG	2
2.1	PROJEKTORGANISATION UND PLANUNGSTEAM	2
2.2	PLANUNGSABLAUF	3
3.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1	ZONENVORSCHRIFTEN	4
3.2	STRASSENNETZPLAN	5
3.3	LÄRMEMPFFINDLICHKEITSSTUFEN	6
3.4	ERSCHLIESSUNG	6
3.4	WALDRODUNG	6
3.5	KANTONALER RICHTPLAN	6
3.6	NATURGEFAHREN	7
3.7	PLANUNGSGRUNDSÄTZE	7
4.	ÜBERBAUUNGSKONZEPT	8
4.1	BEBAUUNGSKONZEPTION	8
4.2	PLANUNGSZIELE	8
5.	PLANUNGSINSTRUMENTE	9
6.	INHALTE DER QUARTIERPLANUNG.....	9
6.1	ART DER NUTZUNG	9
6.2	MASS DER NUTZUNG	10
6.3	BAULINIEN, GRENZABSTÄNDE, SICHTLINIE	11
6.4	ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	11
6.5	NUTZUNG UND GESTALTUNG DES AUSSENRAUMES	12
6.6	LÄRMSCHUTZ	13
6.7	ALTLASTEN UND AUSHUBENTSORGUNG	13
6.8	TRAMLINIE AUF DER QUARTIERPLANPARZELLE	14
7.	VERKEHRSGUTACHTEN.....	16
8.	BERICHT ZUR UMWELT	16
9.	QUARTIERPLANVERTRAG.....	17
10.	FOLGEKOSTEN.....	17
11.	VERNEHMLASSUNG.....	18
11.1	AREALBAUKOMMISSION	18
11.2	KANTONALE VORPRÜFUNG	18
11.3	MITWIRKUNGSVERFAHREN	18
11.4	BEREINIGUNG DER QUARTIERPLANUNG AUFGRUND KANTONALER VORPRÜFUNG UND ÖFFENTLICHER MITWIRKUNG	19
12.	BESCHLUSSFASSUNG / AUFLAGEVERFAHREN.....	20
12.1	BESCHLUSSFASSUNG IM GEMEINDERAT	20
12.2	BESCHLUSSFASSUNG IM EINWOHNERRAT	20
12.3	FAKULTATIVES REFERENDUM	20
12.4	AUFLAGEVERFAHREN	20
12.5	BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN	20
12.6	VERNEHMLASSUNG	20
13.	GENEHMIGUNGSANTRAG	20
14.	WÜRDIGUNG DER PLANUNG	21

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild des Areals (Befliegung April 2010), www.pratteln.ch >> PRAGIS>>Luftbild	1
Abbildung 2: Situation	2
Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Gemeinde Pratteln (RRB Nr. 1040 vom 19. Juni 2012)	4
Abbildung 4: Ausschnitt Strassennetzplan Pratteln Mitte (RRB noch ausstehend)	5
Abbildung 5: Ausschnitt Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan	6
Abbildung 6: Naturgefahren	7
Abbildung 7: Zukünftige Tramtrasse und Haltestelle Fachmarkt	15

Anhang

Anhang 1: Protokoll der kant. Arealbaukommission	I
Anhang 2: Kantonale Vorprüfung: Stellungnahme des Amt für Raumplanung	II
Anhang 3: Zusammenfassung Berücksichtigung der Resultate der kant. Vorprüfung	VII
Anhang 4: Bericht zur öffentlichen Mitwirkung	XV
Anhang 5: Visualisierung Neubau mit geplanter Tramführung	XXIV

1. Ausgangslage

Die Genossenschaft Migros Basel beabsichtigt im Gewerbegebiet Grüssen in Pratteln einen neuen Fachmarkt zu errichten. Der Standort des Projektes befindet sich am nördlichen Ende des Grüssenhölzliweges, auf dem Areal der heutigen Tennisplätze.

Die neue Überbauung mit jeweils zwei oberirdischen und zwei unterirdischen Geschossen soll primär durch einen OBI-Baumarkt genutzt werden. Es ist vorgesehen, für den Verkauf 18'530 m² Nettoladenfläche und maximal 500 Parkplätze zu erstellen.

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen von mehr als 7'500 m² unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht.

Das Areal wird heute noch sporadisch als Tennisplatz genutzt. Diese Nutzung ist in Beachtung der neuen Zielsetzungen der kommunalen Zonenplanung an diesem Ort raumplanerisch nicht mehr zweckmässig. Sie entspricht nicht den Entwicklungsabsichten von Kanton und Gemeinde für diesen zentralen Standort.

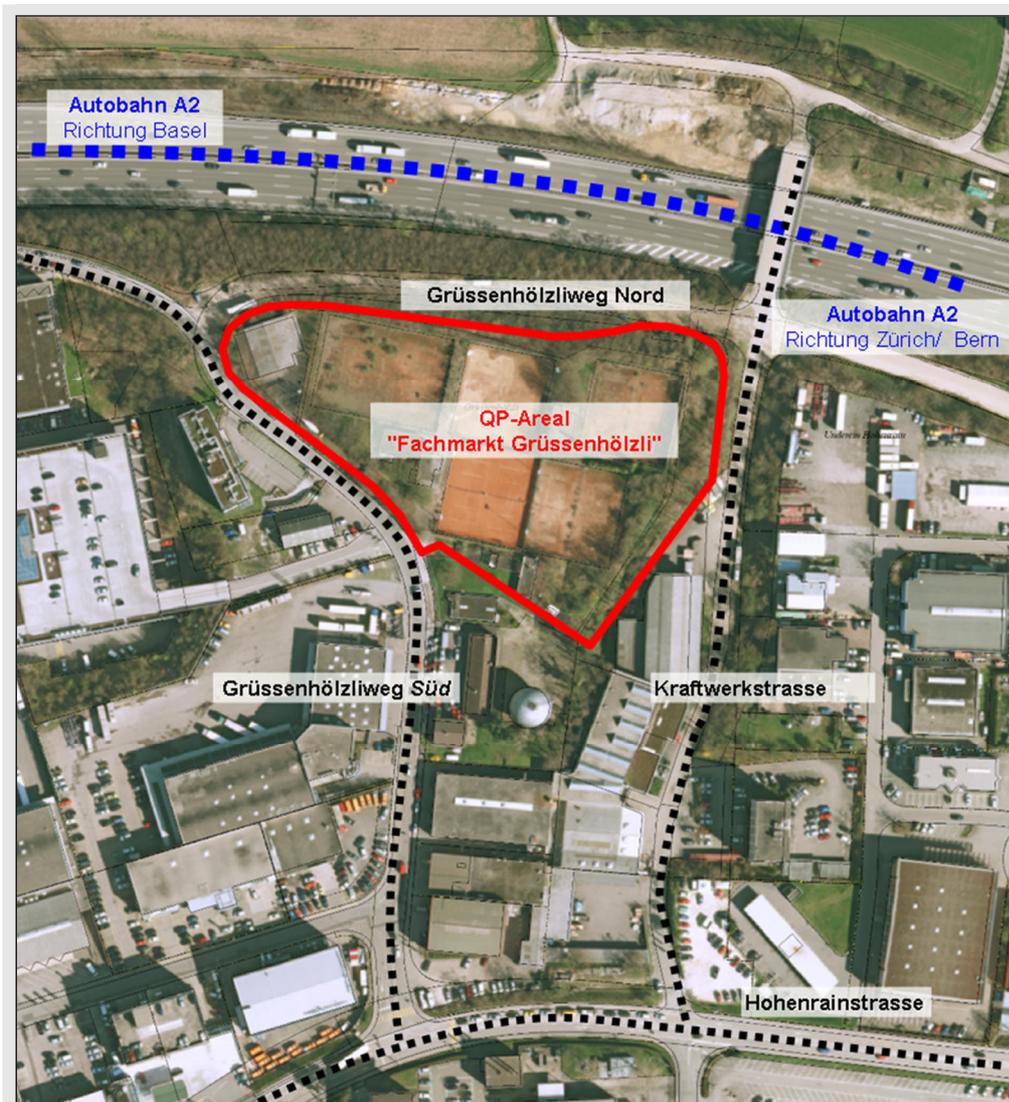


Abbildung 1: Luftbild des Areals (Befliegung April 2010), www.pratteln.ch >> PRAGIS>>Luftbild

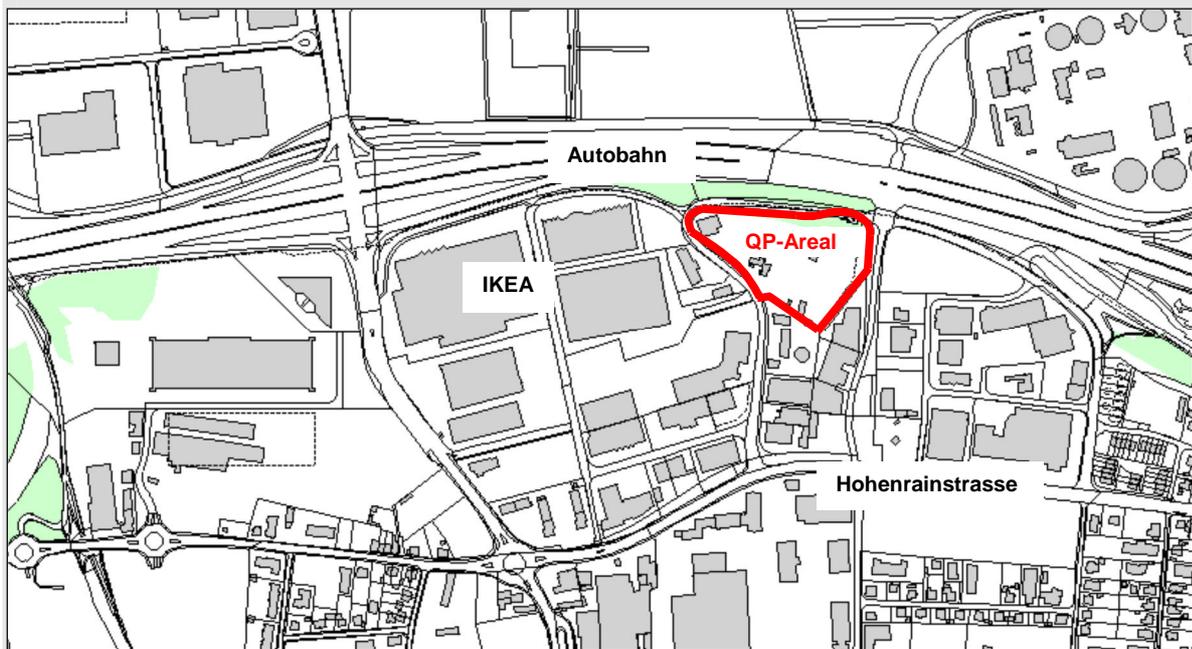


Abbildung 2: Situation

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Projektorganisation und Planungsteam

Für die Entwicklung der Quartierplanung wurde seitens der Bauherrschaft ein Generalplaner eingesetzt sowie ein Planungsteam gebildet:

Bauherrschaft	Migros Genossenschaft Basel Münchenstein <i>Peter Röthlisberger</i>
Architekt Generalplaner	Burckhardt und Partner AG Architekten und Generalplaner 4002 Basel <i>Urs B. Lehmann</i>
Verkehrsplanung	Glaser, Saxer, Keller AG Ingenieure und Architekten 4103 Bottmingen <i>Markus Glaser</i>
Beratende Raumplaner, in Zusammenarbeit mit Burckhardt und Partner AG	Stierli + Ruggli Ingenieure + Raumplaner AG 4415 Lausen <i>Markus Ruggli</i>
Umweltverträglichkeitsbericht	Rapp Infra AG 4018 Basel <i>Marion Kaiser</i>
Umweltaspekt	Life Science AG 4058 Basel <i>Marion Mertens</i>
Kommunale Abstimmung	Gemeinde Pratteln Abteilung Bau, 4133 Pratteln <i>Dieter Härdi, Manuela Häni</i>

2.2 Planungsablauf

Die Bearbeitung der Quartierplanung erfolgte in folgenden Planungsschritten:

Bisherige Planungsschritte	
Januar 2008 bis Mai 2010	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Überbauungskonzept, zeitintensive Verhandlungen mit dem Kanton und dem Gasverbundmittelland betreffend Waldrodung, Strassenerschliessung und risikorelevanter Hochdruckgasleitung
Mai 2010	<ul style="list-style-type: none"> Vorstellung Überbauungs- und Nutzungskonzept beim Gemeinderat Pratteln
10. Juni 2010	<ul style="list-style-type: none"> Begutachtung durch die kantonale Arealbaukommission (ABK)
21. Sept. 2010	<ul style="list-style-type: none"> Eintreffen Vorabklärungsbericht Amt für Raumplanung (ARP), siehe Anhang 1
8. Februar 2011	<ul style="list-style-type: none"> Klärende Besprechung mit dem Sicherheitsinspektorat und dem Gasverbund Mittelland betreffend Massnahmen im Zusammenhang mit der Ergashochdruckleitung
22. Februar 2010	<ul style="list-style-type: none"> Wiederaufnahme der Planungsarbeiten und Weiterbearbeitung QP, UVB und Verkehrsgutachten
26. April 2010	<ul style="list-style-type: none"> Vorstellen 1. Entwurf der QP - Vorschriften bei der Gemeinde Pratteln
6. Juni 2011	<ul style="list-style-type: none"> UVB: Konferenzielle Aussprache beim Kanton mit allen beteiligten Ämtern und den Projektbeteiligten
9. August 2011	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinderatbeschluss für die kantonale Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
15. August 2011	<ul style="list-style-type: none"> Einreichen VP inkl. UVB beim Kanton
22. Aug. 2011 - 20. Sept. 2012	<ul style="list-style-type: none"> Öffentliches Mitwirkungsverfahren
- Mitte Oktober 2011	<ul style="list-style-type: none"> Erstellen Mitwirkungsbericht, Auflage Mitwirkungsbericht 23.11. - 12.12.2011
29. November 2011	<ul style="list-style-type: none"> Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes
14. Februar 2012	<ul style="list-style-type: none"> Konferenzielle Bereinigung
März 2012	<ul style="list-style-type: none"> Besprechungen mit Sicherheitsinspektorat und Lufthygieneamt
Ende April 2012	<ul style="list-style-type: none"> Eingabe bereinigte Planung an Gemeinde
Juli 2012	<ul style="list-style-type: none"> Einwohnerratsvorlage zurückgestellt infolge überhöhten Sanierungskosten der Deponie

Ausstehende Planungsschritte	
Juli 2013	<ul style="list-style-type: none"> Erstellen Quartierplanvertrag
GRB 2. Juli 2013	<ul style="list-style-type: none"> Beschluss Gemeinderat zu Händen Einwohnerrat (Beschlussfassungsverfahren)
26. August 2013	<ul style="list-style-type: none"> 1. Lesung Einwohnerrat
Sept. - Okt. 2013	<ul style="list-style-type: none"> Beratung in der einwohnerrätlichen Bau- und Planungskommission
20. Oktober 2013	<ul style="list-style-type: none"> 2. Lesung Einwohnerrat

	▪ Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
01. November 2013	▪ Ende der fakultative Referendumsfrist (30 Tage)
eventuell	▪ Volksabstimmung (je nach Abstimmungstermin)
PAA: 20. Dezember 2013 Auflage: Januar 2014	▪ Öffentliche Planaufgabe inkl. UVB und Prüfbericht im Amtsanzeiger (30 Tage)
Feb. – April 2014	▪ Einspracheverhandlung (3 Monate)
	▪ Bereinigung allfälliger Einsprachen
Mai 2014	▪ Eingabe zur regierungsrätlichen Genehmigung
18. Mai 2014	▪ evtl. Volksabstimmung Sanierungskredit Deponie
Juni - August 2014	▪ Genehmigungsverfahren durch den Regierungsrat Basel-Landschaft (3 Monate)

alle Termine ab November 2013 unbestätigt

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Zonenvorschriften

Im Rahmen der Teilrevision der Siedlungsplanung, Teilzonenplan Pratteln Mitte, wurde das Planungs-Areal der Gewerbezone G(a) mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 15 m zugewiesen. Diese Planung wurde mit RRB Nr. 1004 vom 19. Juni 2012 genehmigt.

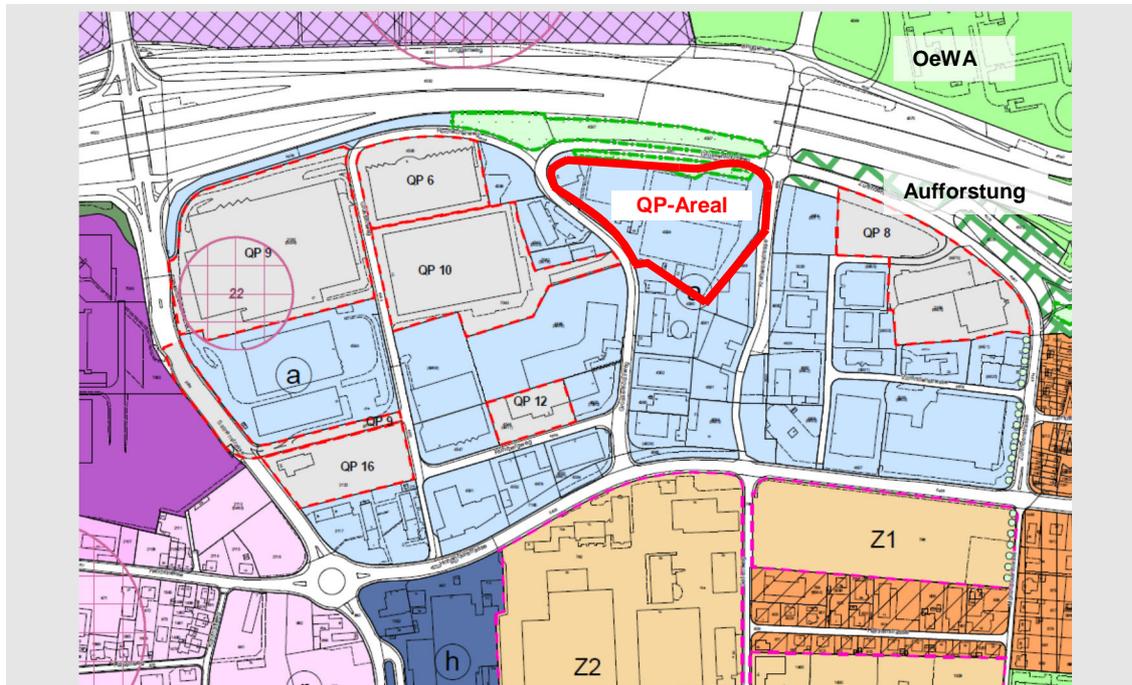


Abbildung 3: Ausschnitt Zonenplan Siedlung, Gemeinde Pratteln (RRB Nr. 1040 vom 19. Juni 2012)

3.2 Strassennetzplan

Der Strassennetzplan (SNP) Pratteln Mitte wurde mit RRB Nr. 1109 vom 3.7.2012 genehmigt. Der SNP sieht im Quartierplanareal einige Massnahmen vor, welche mit der vorliegenden Planung berücksichtigt oder integriert werden müssen. Dies sind vor allem die Fussgänger - Querverbindungen in west -östlicher Richtung. Im Zuge der Verlängerung der Tramlinie ins Gebiet Salina Raurica soll südlich des Areals eine Tramhaltestelle entstehen. Die Anpassung der Tramlinie im kantonalen Richtplan wurde mit Bundesratsbeschluss (BRB) vom 3.12.2012 rechtskräftig. Mit Datum vom März 2013 liegt vom Ingenieurbüro B+S ein Vorabzug zum Vorprojekt vor. Dieses Vorprojekt zeigt die Wendeschleife die vis à vis vom Fachmarkt eingang in westlicher Richtung mit zweimaliger Überquerung des Grüssenhölzliweges zu liegen kommt. Der Fachmarkt beteiligt sich am geplanten Orts-/Shuttlebus. Die Bushaltestelle ist unmittelbar vor dem Haupteingang zum Fachmarkt vorgesehen. Über das Areal führt eine Fussgängerverbindung von der Kraftwerkstrasse direkt zur geplanten Bushaltestelle am Grüssenhölzliweg Süd.

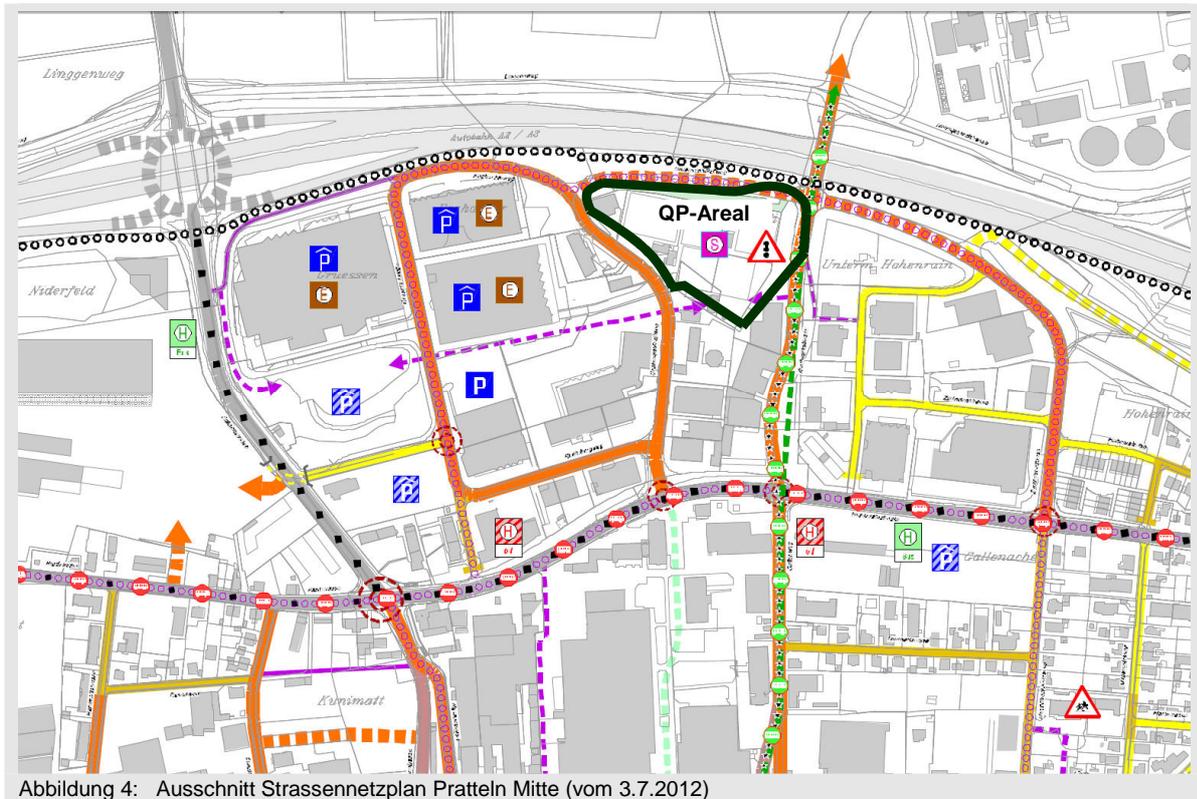
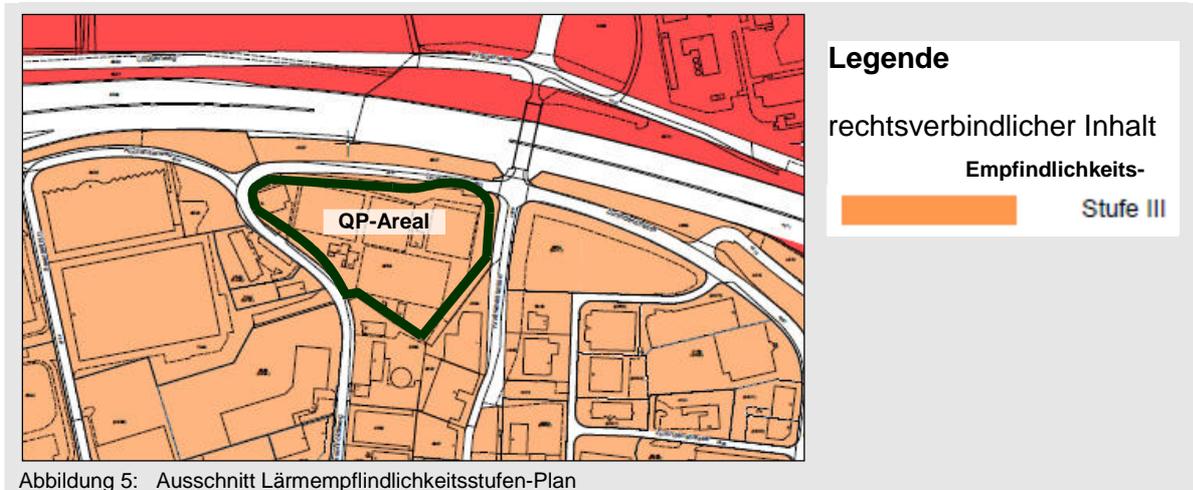


Abbildung 4: Ausschnitt Strassennetzplan Pratteln Mitte (vom 3.7.2012)

3.3 Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Quartierplanareal befindet sich gemäss Lärmempfindlichkeitsstufen-Plan der Gemeinde Pratteln in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Diese Lärmempfindlichkeitsstufe wird im Quartierplan beibehalten.



3.4 Erschliessung

Um die Baureife des Areals zu erreichen wird der Grüssenhölzliweg Nord ausgebaut. Das Strassenprojekt wurde in Abstimmung mit dem geplanten Fachmarkt entwickelt. Der Strassenausbau wurde auf die Einstellhallenzufahrt des Fachmarktes abgestimmt. Im Herbst 2012 wurde die nördliche Fahrbahn des Grüssenhölzliweges Nord gebaut. Sie dient vorerst der Verkehrsumleitung bei der Realisierung der Kreiselprojekte (Grüssen und Kraftwerkstrasse) auf der Hohenrainstrasse.

Der bestehende Grüssenhölzliweg Süd bildet heute einen Teil der Haupteerschliessung ins Grüssenquartier. Diese Strasse ist sanierungsbedürftig und ein Ausbau ist geplant.

3.4 Waldrodung

Die Rodungsbewilligung für das Waldstück auf der Parzelle Nr. 4558 wurde von der Volkswirtschaft- und Gesundheitsdirektion mit Verfügung Nr. 61 vom 22. November 2011 erteilt. Aufgrund dieser Rodungsverfügung wurde die Waldgrenzenkarte Nr. 5 angepasst. Die statische Waldgrenze verläuft entlang der nördlichen Strassenlinie des Grüssenhölzliweges Nord. Im Waldareal zwischen dem Grüssenhölzliweg Nord und der Autobahn A2 (Strassenböschung) können aus Sicherheitsgründen und infolge von bestehenden Werkleitungen (z.B. Transportleitung vom Gasverbund Mittelland) keine Waldbäume wachsen. Die Böschung eignet sich eher für die Anpflanzung von Niedrigwald oder Hecken.

3.5 Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan BL ist das Gebiet Pratteln Mitte als Arbeitsgebiet von kantonaler Bedeutung bezeichnet. Diese bezeichneten Gebiete stellen aus kantonaler Sicht hochwertige Flächen für Dienstleistungen, aber auch für die Produktion von Gütern dar.

Nach Objektblatt S 3.1 sind Arbeitsplatzgebiete von kantonaler Bedeutung:

- mit dem öffentlichen Verkehr zu erschliessen
- gut auszunutzen und an der Entwicklung von Brachen besteht ein kantonales Interesse

- optimal zu erschliessen und der Umgang mit dem Boden soll haushälterisch erfolgen
- Die vorliegende Quartierplanung erfüllt die Forderungen des kantonalen Richtplanes vollumfänglich.

3.6 Naturgefahren

Das Quartierplan-Areal liegt gemäss Gefahrenkarte mit Stand Ende 2011 im Bereich "Potential für Einsturz bzw. Absenkung".

Aufgrund der geringen zeitlichen Häufigkeit eines Ereignisses ist aber das Gefahrenpotential gering. Daher werden in den Quartierplan-Vorschriften keine Massnahmen zum Schutze vor Einsturz bzw. Absenkung festgelegt.

Weitere Hinweise für Naturgefahren sind nicht vorhanden.

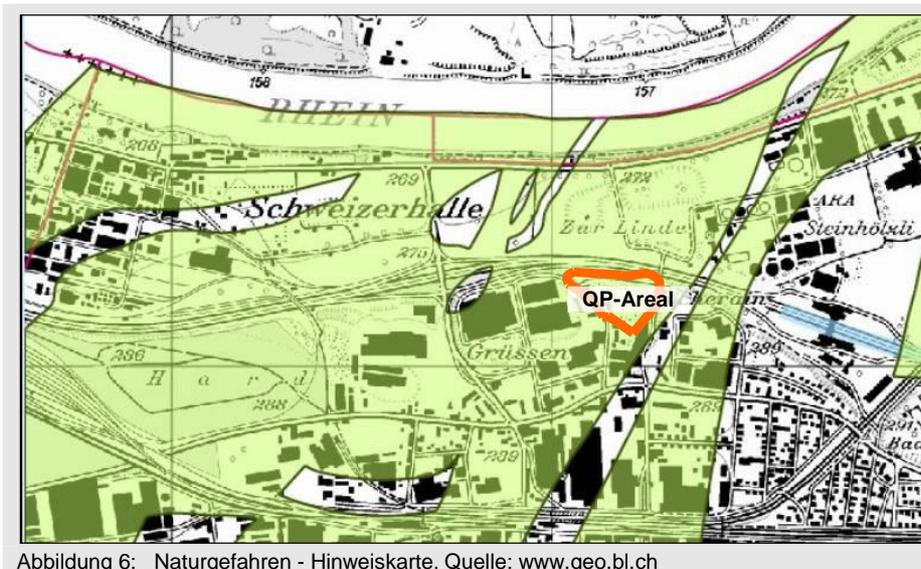


Abbildung 6: Naturgefahren - Hinweiskarte, Quelle: www.geo.bl.ch

3.7 Planungsgrundsätze

Die Quartierplanung unterstützt resp. hält die nachfolgend aufgelisteten Planungsgrundsätze Siedlung gemäss RPG ein:

- *Wohn- und Arbeitsgebiete sollen einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein*

Die dichte, urbane Neubebauung des Areals, die entsprechend des Gesamtkonzeptes durch die Quartierplanung ermöglicht und sichergestellt wird, fördert die Entwicklung des zentralen und gut erreichbaren Gebiets als Arbeitsplatz- und Dienstleistungsschwerpunkt. Mit der Eröffnung des Fachmarktes wird ein Orts- /Shuttlebus zum Bahnhof Pratteln eingeführt. Mit der geplanten Verlängerung der Tramlinie 14 ins Gebiet Grüssen, mit einer Haltestelle unmittelbar beim QP-Areal, wird die Qualität der öV-Anbindung des Areals zukünftig nochmals weiter verbessert.

- *Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont bleiben*

Das QP-Areal liegt unmittelbar an der Autobahn, wodurch hier bereits eine hohe Lärmbelastung vorhanden ist. Gleichzeitig wird durch die direkte Lage an der Autobahn sichergestellt, dass der durch die QP-Bebauung erzeugte Verkehr nicht durch Wohngebiete geführt wird.

In der unmittelbaren Umgebung der Quartierplanung sind keine Wohngebiete angesiedelt. Daher ergeben sich durch die vorliegende Planung keine weiteren schädlichen oder lästigen Auswirkungen auf Wohngebiete.

- *Rad- und Fusswege sollen erhalten und geschaffen werden*

Der motorisierte Individualverkehr sowie die Anlieferung werden im nördlichen Bereich des Quartierplan-Areals konzentriert. Somit entsteht auf der südlichen Gebäudeseite mit einem öffentlichen Platzbereich ein attraktiver Raum für den Langsamverkehr. Mit der Festlegung des Fussweges wird eine Querung des Areals und somit eine Verbindung vom Grüssenhölzliweg zur Kraftwerkstrasse hergestellt. Diese Verbindung stellt einen Teil des im Strassennetzplan der Gemeinde definierten Fusswegnetzes dar.

- *günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sollen sichergestellt sein*

Der geplante Fachmarkt stellt eine optimale Ergänzung zu den bereits bestehenden Fachgeschäften im Gebiet Grüssen dar. Dadurch werden zwischen den einzelnen Fachgeschäften Synergien geschaffen. Die gute Erreichbarkeit des Gebietes sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Individualverkehr begünstigt diese Versorgung.

- *Siedlungen sollen viele Grünflächen und Bäume enthalten*

Der ökologische Ausgleich der Quartierplan-Bebauung erfolgt aufgrund des hohen Ausbaugrades vorwiegend durch die Dachbegrünung. Diese soll ein Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten von ruderalen Schotterfluren bieten. In den Freiflächen werden wo möglich hochstämmige Bäume angepflanzt. Diese dienen der Aufwertung des öffentlichen Platzbereiches. Wird die Tramlinie Nr. 14 ins Gebiet Salina Raurica verlängert, fallen die im Quartierplan enthaltenen Bäume entlang des Grüssenhölzliweges weg. Ersatz für diese Bäume soll auf der Parzelle Nr. 4560 im Bereich der geplanten Tramhaltestelle angeboten werden (siehe Quartierplan). Im Quartierplanvertrag wird der Baumersatz festgeschrieben.

4. Überbauungskonzept

4.1 Bebauungskonzeption

Das Überbauungskonzept nutzt den Terrainsprung zwischen dem Eingangsbereich am Grüssenhölzliweg Süd und der Anlieferung an der Kraftwerkstrasse von beinahe 8.00 m Höhendifferenz geschickt aus. Der Gebäudekomplex besteht aus einem muralen Hauptkörper und einem westlich angebauten, transparent in Erscheinung tretenden Glashaus. Im nordwestlichen Bereich, gegen die Autobahn hin, erreicht der Bau seine grösste Höhe. Im EG und im OG ist Verkaufsnutzung vorgesehen. Im Dachgeschoss, welches in der nordöstlichen Ecke angeordnet wird, soll die gesamte Haustechnik untergebracht werden. Das 1. UG ist für Kundenparkplätze reserviert, während im 2. UG neben Kundenparkplätze die Anlieferung, die Lager, die Handlungszonen, Nebenräume und die Warenausgabe angeordnet werden. Die Kundeneinstellhalle wird ebenerdig ab dem Grüssenhölzliweg Nord erschlossen. Der Haupteingang befindet auf der Südseite, wo die öv - Benutzer und die Fussgänger ankommen und für die Velofahrer grosszügige, teilweise gedeckte Abstellmöglichkeiten erstellt werden.

4.2 Planungsziele

Um eine möglichst hohe Qualität am Standort zu erzielen und eine ressourcenschonende Bebauung zu fördern wurde das Areal mit einem klaren städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt.

Die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" bezweckt die Vitalisierung des heute als Tennisanlage genutzten bzw. unternutzten Areals mit hohem Siedlungsentwicklungspotential. Mit qualitativ hochstehender Verkaufsnutzung soll das Areal im Sinne der Siedlungsentwicklungs-Absichten der Gemeinde Pratteln (Entwicklungskonzept Pratteln Mitte) überbaut werden. Das Areal weist als

Schnittpunkt heutiger und zukünftiger Verkehrsachsen wichtige Standort- und Erschliessungsqualitäten (motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr (ÖV)) auf. Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

- hohe Gesamtqualität und zentrumsorientierte Verdichtung
- schaffen von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit den Verkaufsnutzungen
- schaffen von planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Verkaufsnutzung
- berücksichtigen von ökologischen Belangen
- energieeffiziente Bauweise
- das Areal bildet ein Baustein bei der Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr
- hohe Wirtschaftlichkeit und marktgerechte Umsetzbarkeit

5. Planungsinstrumente

Als **verbindliche öffentlich-rechtliche Bestandteile der Quartierplanung** unterliegen dem Beschluss- und Genehmigungsverfahren:

- Quartierplan 1: Bebauung, Aussenraum, Erschliessung, Situation / Schnitte 1:500
- Quartierplan-Reglement

Als **privatrechtliches Vertragsdokument** gilt:

- Quartierplan-Vertrag, gestützt auf § 18 des Quartierplan-Reglements (*ausstehend*)

Als **beigestellte Dokumente** gelten:

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungsbericht gemäss § 2 RBV
- Verkehrsgutachten, Stand 01.07.2011 mit Nachtrag vom 20.06.2013
- Bericht zur Umwelt, Stand 01.07.2011, inkl. Bericht Flora und Fauna, Stand 20.05.2011
- Umweltverträglichkeitsprüfung, Stand 20.06.2013

6. Inhalte der Quartierplanung

6.1 Art der Nutzung

Die Art der zulässigen Nutzung wird in der Quartierplanung folgendermassen umschrieben:

- kundenintensive Verkaufseinheiten
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Fachmärkte
- begrenzte Verkaufsflächen von Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmittel)
- Restaurant
- Büros, Personalräume
- Parkierung, Lager
- und ähnliche Nutzungen

Gemäss der aktuellen Planung verteilen sich die Nutzungen wie folgt auf die einzelnen Geschosse:

Geschoss	Nutzung
2. Untergeschoss	Lager, Anlieferung, Warenausgabe, Mitarbeiterräume, Büro, Erschliessung
1. Untergeschoss	Nebenräume, Erschliessung
Erdgeschoss	Büro, Verkauf (inkl. Glashaus), Erschliessung
Obergeschoss	Verkauf, Büro, Erschliessung

6.2 Mass der Nutzung

Das Mass der baulichen Nutzung wird mittels Bruttogeschossfläche (BGF, Definition vgl. QP-Reglement § 4 Abs. 1-3) auf das Mass von maximal 29'700 m² beschränkt. Die Verkaufsfläche wird über die maximale Nettoladenfläche von 18'530 m² vorgegeben. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Verteilung der BGF für die einzelnen Geschosse. Gemäss QP-Reglement § 4 Abs. 2 werden nicht zur BGF gerechnet:

- Neben- und Kleinbauten bis zu einer max. Grundfläche von 40 m²
- gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Geräteabstellplätze, technische Einrichtungen und dergleichen
- Aussenverkaufsplatz
- alle Parkierungsflächen in den Einstellhallen
- technische Bauteile auf dem Dach inkl. der Bereich für technische Aufbauten

Baubereiche	alle Nutzflächen	BGF gemäss Quartierplan-Reglement § 4
Lager, Anlieferung Warenausgabe	5'345 m ²	5'345 m ²
Parkierung	15'275 m ²	---
Büros, Mitarbeiterräume, Nebenräume, Technik, Erschliessung	4'935 m ²	4'935 m ²
Verkauf (inkl. Backoffice, Büros, etc.)	19'300 m ²	19'300 m ²
Aussenverkauf	570 m ²	---
Total	45'425 m²	29'580 m²

Bauliche Nutzung:

- maximal mögliche BGF gemäss QP-Reglement: 29'700 m²
- massgebende Parzellenfläche: 14'080 m²

- Ausnützungsziffer (AZ) = $\frac{29'700}{14'080} = \underline{\underline{2.1}}$

6.3 Baulinien, Grenzabstände, Sichtlinie

Die statische Waldgrenze verläuft entlang der nördlichen Strassenlinie des Grüssenhölzliweges Nord. Entlang der südlichen Strassenabgrenzung (Hinterkant Trottoir) wird im Quartierplan eine Waldbaulinie festgelegt. Der minimale Abstand zur statischen Waldgrenze auf der gegenüberliegenden Strassenseite beträgt 10.75 m. Ausserhalb des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m verbinden Strassenbaulinien die Waldbaulinie mit den bestehenden Baulinien von den Bau- und Strassenlinienplänen Grüssenhölzliweg Süd und Kraftwerkstrasse. Im Einlenkerbereich des Grüssenhölzliweges Nord in den Grüssenhölzliweg Süd muss in südlicher Richtung das Sichtfeld freigehalten werden, d.h. innerhalb der Grünfläche darf vom Strassenrand bis zur eingezeichneten Sichtlinie die Sicht für einmündende Fahrzeuge nicht behindert werden. Hier dürfen Pflanzen nicht höher als 0.80 m werden. Die Baulinie wurde auf die Sichtlinie angepasst.

Die Grenzabstände, die weniger als $\frac{1}{3}$ der Gebäudehöhe betragen, müssen privatrechtlich mittels Näherbaurecht geregelt werden. Dies betrifft die Grenzabstände gegenüber den Parzellen 4560 und 4834.

6.4 Erschliessung und Parkierung

Grundsätzlich verweisen wir für die Erschliessung und Parkierung auf das Verkehrsgutachten von Glaser Saxer Keller vom 20. Juni 2013.

Folgend wird eine Kurzfassung beschrieben: Das Areal ist bezüglich *Art der Nutzung* MIV gut erschlossen. Das Gebiet liegt unmittelbar beim Autobahnanschluss Pratteln der A2. Mit der Erstellung von weiteren geplanten Strassenbauwerken bei der Grob- (Kantonsstrasse) und der Feinerschliessung (Gemeindestrassen) können die Verkehrsüberlastungen zu den Spitzenzeiten verringert werden. Der Kanton baut im Jahr 2013 die beiden Kreisel auf der Hohenrainstrasse Grüssenhölzliweg/Hohenrainstrasse und Gallenweg(Kraftwerkstrasse)/Hohenrainstrasse. Die Gemeinde beabsichtigt den Grüssenhölzliweg Süd zu erneuern. Der Grüssenhölzliweg Nord (nördliche Fahrbahn) und die Zurlindenstrasse wurden im 2012 ausgebaut. Mittelfristig wird die Brücke über die Autobahn bei der Kraftwerkstrasse für den MIV geöffnet und mit der neuen Rheinstrasse (Groberschliessung für das Entwicklungsgebiet Salina Raurica) verbunden. Zu einem späteren Zeitpunkt wird auf der Hohenrainstrasse noch der Kreisel bei der Münchackerstrasse / Zurlindenstrasse erstellt.

Zur Reduktion und zur Verflüssigung des motorisierten Verkehrsaufkommens sieht die Planung der Gemeinde Pratteln weitere Massnahmen vor:

- An der Güterstrasse 10 wurde beim Albanhof ein Mobility-Parkplatz geschaffen
- Der Entwurf einer Rechtsgrundlage für die Bewirtschaftung der Parkplätze auf Gemeindeebene liegt vor. Die Parkplätze im Grüssen sollen ab der ersten Minute kostenpflichtig bewirtschaftet werden. Es ist vorgesehen, die Parkplatzbewirtschaftung / Parkiergebühren auch für bereits bestehende Anlagen im Grüssen einzuführen. Dies liegt auch im Interesse der Betreiber, da sonst deren Gratisparkplätze regelmässig belegt wären.
- Es ist geplant, für alle Parkplätze im Gebiet Grüssen ein übergeordnetes Parkleitsystem einzurichten. Verknüpft mit attraktiven Fusswegverbindungen zwischen den einzelnen Zentren sollen damit Fahrten innerhalb des Gebietes Grüssen eingeschränkt werden.
- Weitere Massnahmen sind in Zusammenarbeit mit dem Kanton und dem Astra bei der Lichtsignalanlage Autobahnanschluss Salinenstasse, bei der Kreuzung Krummeneichstrasse und beim Kreisel Wanne vorgesehen.

Bezüglich öffentlichem Verkehr steht seit dem Fahrplanwechsel 2012 der Orts-/Shuttlebus zum Bahnhof Pratteln zur Verfügung. Eine Bushaltstelle ist auf dem QP-Areal vorgesehen. Zukünftig soll das Neubaugebiet Salina Raurica über die Tramverlängerung der Linie 14 erschlossen werden. Diese Linie soll unmittelbar neben dem Fachmarkt eine Haltestelle erhalten. Somit wird zukünftig das Grüssenquartier mit öV optimal erschlossen sein.

Für die Verbesserung des Langsamverkehrs (Fussgänger / Velofahrer) ist im Grüssenquartier ein Fusswegkonzept geplant (siehe Strassennetzplan Pratteln Mitte). Auf dem Quartierplanareal wird entlang der südlichen Grenze eine Fusswegverbindung von der Kraftwerkstrasse zum Grüssenhölzliweg Süd erstellt. Somit entstehen für die Fussgänger angenehme Querverbindungen. Für die Velofahrer werden im Bereich des Haupteinganges grosszügige, teilweise gedeckte Abstellplätze angeboten.

Nach wie vor bildet bei der verkehrlichen Erschliessung der motorisierte Individualverkehr das Hauptthema.

Hierzu die wichtigsten Zahlen aus dem Verkehrsgutachten:

Anzahl Parkplätze	maximal 500
Verkehrserzeugung	2'800 durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV)
Verkehrsbelastung	Mit dem Ausbau der oben erwähnten Strassenbauten (siehe auch Verkehrsgutachten) kann das Verkehrsaufkommen mit akzeptabler Qualitätsstufe bewältigt werden.

Weitere Erläuterungen zu der Anzahl Parkplätze siehe unter Punkt. 7.

6.5 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

Das Projekt weist einen hohen Überbauungsgrad auf, so dass eher wenig unbefestigte Aussenraumflächen (Grünflächen) entstehen. Geplant ist insbesondere ein ökologischer Ausgleich durch Begrünung der Dachfläche, eventuell zusammen mit einer Nutzung der Dachfläche für Sonnenkollektoren.

Mit der Flachdachbegrünung wird sichergestellt, dass Tier- und Pflanzenarten der in der näheren Umgebung ehemals weit verbreiteten ruderalen Schotterfluren Lebensräume finden. Auf den Dachflächen ist teilweise auch eine Weiterentwicklung in Richtung blumenreiche Magerwiesen möglich, so dass die Vernetzung des Areals mit den Offenland- und Gehölz-Lebensräumen der Umgebung auch in Zukunft gewährleistet ist.

Zur Kombinationsnutzung Sonnenkollektoren / Dachbegrünung empfiehlt sich eine Vorgehensweise gemäss den Vorgaben „Naturschutz auf Dachbegrünungen in Verbindung mit Solaranlagen“ des Amtes für Umwelt und Energie BS. Die Ansaat der Dachflächen erfolgt dementsprechend mit der „Basler Mischung“.

Auf den begehbaren Flächen der Umgebung werden nach Möglichkeit durchlässige Bodenbeläge angelegt, die Flächen zur Entwicklung einer spontanen Trittvegetation bereitstellen. Geeignet sind vor allem Abstellplätze für Velos, sowie wenig begangene Randbereiche zwischen Wegen und Gebäudekörper.

In den Randbereichen des Areals werden neue Bäume gepflanzt. Für eine gute Einpassung in die Umgebung und einen optimalen ökologischen Nutzen werden einheimische und standortgerechte Laubbäume für die Bepflanzung ausgewählt.

6.6 Lärmschutz

Das Quartierplan-Areal wird massgebend durch die Nationalstrasse A2 mit Lärm belastet. Das Gebiet liegt in einer erschlossenen Bauzone (Gewerbezone Ga), welcher die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet ist. Aufgrund dieser Ausgangslage müssen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Für das Quartierplanareal wird die ES III beibehalten.

Beurteilung der Lärmsituation erfolgt im Umweltverträglichkeitsbericht unter Punkt 5.3 Lärm und Erschütterungen.

Die Lärmabhandlung beurteilt einerseits die Lärmbelastung, welcher das neue Gebäude ausgesetzt wird (Lärmimmission) und andererseits die Lärmbelastung, die von der neu erstellten Überbauung ausgeht (Lärmemission).

Die Lärmbeurteilung stellt fest, dass bezüglich des Strassenlärms verursacht durch die Nationalstrasse A2, die Nordfassade belastet ist. Die geplanten Büroräume liegen an der Nordfassade des Fachmarktes und sind somit in Richtung Autobahn exponiert. Die Immissionsgrenzwerte für Betriebsräume in der ES III werden bei den Büros mit 71 dB(A) um 1 dB überschritten. Es ist vorgesehen, im Rahmen des Baugesuchs die entsprechenden Massnahmen wie z.B. optimale Orientierung der Fenster zu lärmempfindlichen Räumen oder Lärmschutzmassnahmen vor den Fenstern vorzusehen.

Die Lärmemissionen der neuen Überbauung (Mehrverkehr, Industrie- und Gewerbelärm) fordern keine weiteren Massnahmen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte.

6.7 Altlasten und Aushubentsorgung

Die Parzelle 4558 ist aufgrund der vorausgegangenen Nutzungen als Deponie im Kataster der belasteten Standorte Kanton Basel-Landschaft als belasteter Standort ohne Überwachungsbedarf vermerkt. Aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren bereits eine historische Altlastenuntersuchung sowie eine erste technische Untersuchung durchgeführt.

Gemäss Art. 3 der Altlastenverordnung dürfen belastete Standorte durch die Erstellung oder Änderung von Bauten und Anlagen nur verändert werden, wenn:

- a. sie nicht sanierungsbedürftig sind und durch das Vorhaben nicht sanierungsbedürftig werden; oder
- b. ihre spätere Sanierung durch das Vorhaben nicht wesentlich erschwert wird oder sie, soweit sie durch das Vorhaben verändert werden, gleichzeitig saniert werden.

Das Aushubmaterial muss entsprechend der Richtlinie für die Verwertung, Behandlung und Ablagerung von Aushub-, Abraum- und Ausbruchmaterial (Aushubrichtlinie) wiederverwertet oder entsorgt werden.

Im Sommer 2012 wurde die 2. Etappe der technischen Untersuchung durchgeführt. Diese hat gezeigt, dass die Altlastsanierung weit höhere Kosten verursacht als bis anhin angenommen wurde. Im August 2013 wird der Einwohnerrat über den Sanierungskredit befinden. Der Kredit unterliegt dem fakultativen Referendum.

6.8 Tramlinie auf der Quartierplanparzelle

Zukünftig soll das Neubaugebiet Salina Raurica über die Tramverlängerung der Linie 14 durch den öV erschlossen werden. Diese Linie soll unmittelbar neben dem Fachmarkt eine Haltestelle erhalten. Der Realisierungszeitpunkt sowie die Raumbeanspruchung dieser neuen Tramlinie sind zum heutigen Zeitpunkt jedoch noch ungewiss.

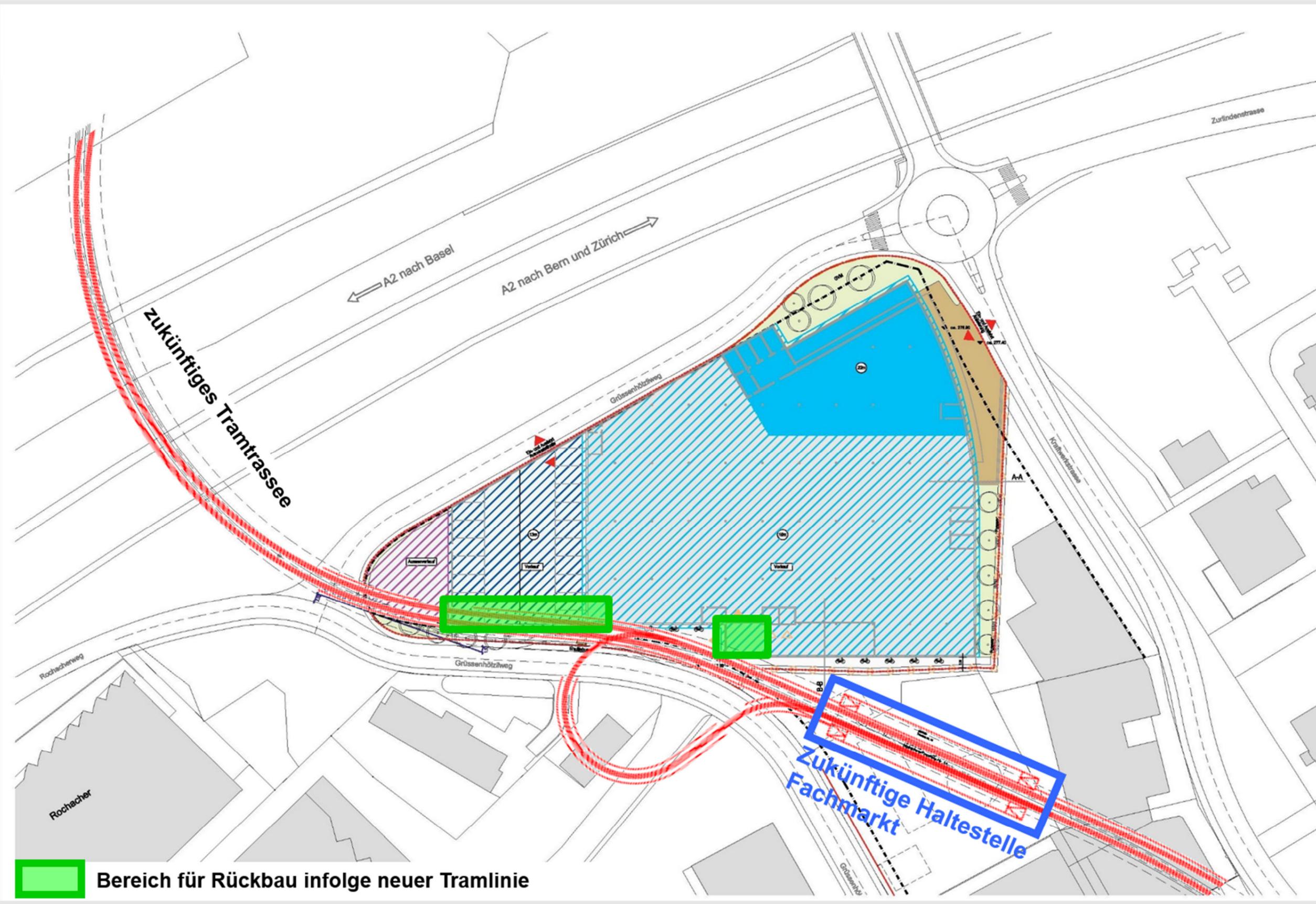
Die momentan projektierte Linienführung tangiert den geplanten Fachmarkt im Bereich des Glashauses und des vorgelagerten Erschliessungsvolumens im Erdgeschoss. Um die Realisierung der geplanten Tramlinie zu berücksichtigen, zieht die Bauherrschaft zwei mögliche Varianten für die Areal-Überbauung in Betracht:

Vorgehensvariante 1: Der Zeitpunkt der Realisation sowie die Raumbeanspruchung der Tramlinie sind bei der Baueingabe des Hochbauprojektes noch nicht definitiv festgelegt:

Das Hochbauprojekt wird wie geplant erstellt (ohne spezielle Berücksichtigung der Tramlinie). Vor dem Bau der Tramlinie werden das Glashaus und der Erschliessungstrakt um den allfällig für den Tramlinien-Bau benötigten Raum zurückgebaut. Aufgrund der in einem Raster angeordneten Lichtbauweise des Glashauses und des Eingangsbereiches kann dieser Rückbau mit vertretbarem Aufwand und zeitlich flexibel erfolgen. Die Beanspruchung des Grundstückes durch die zukünftige Tramlinie wird im Quartierplanvertrag sichergestellt.

Vorgehensvariante 2: Der Zeitpunkt der Realisation sowie die Raumbeanspruchung der Tramlinie sind bei der Baueingabe bekannt (genehmigtes Projekt mit genehmigtem Projektierungskredit):

Das Bauprojekt wird auf die Landbeanspruchung der Tramlinie ausgelegt. Das Baugesuch für das Hochbauprojekt und der Erschliessungstrakt werden dementsprechend eingegeben.



 Bereich für Rückbau infolge neuer Tramlinie

Abbildung 7: Zukünftige Tramtrasse und Haltestelle Fachmarkt

7. Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten (Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, 20. Juni 2013) zur Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" enthält folgende Schwerpunkte:

- Parkplatz-Nachweis
- Evaluation der Reduktionsfaktoren R1 und R2
- Stellungnahme zur externen und internen Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr.
- Zusammentragen des Basisverkehrs (= heutiger Verkehr 2011)
- Berechnung des Verkehrsaufkommens durch verschiedene neue Projekte im Gebiet (z.B. Grüssen 4a, Einkaufszentrum Geisseler, Ceres Überbauung) (= zukünftiger Verkehr 2014)
- Verteilung des Verkehrsaufkommens auf die umliegenden Strassen resp. Knoten.

Parkplatzbedarfs, Reduktionsfaktoren:

ohne Berücksichtigung von § 70 Abs. 4 RBV	R1 (berücksichtigt die öV Erschliessung) =	0.50
	R2 (berücksichtigt politische Zielsetzung) =	0.70
	R1 x R2 =	0.35
	Parkplatzbedarf	360

Berücksichtigung von § 70 Abs. 4 RBV

Bei Verkaufsgeschäften mit einem gewichtigen Anteil an grossen, sperrigen oder schweren Gütern im Sortiment, wie insbesondere bei Möbelgeschäften, Bau- und Gartenfachmärkten ist das Resultat der Multiplikation der Reduktionsfaktoren R1 und R2 gemäss Anhang auf 0.5 anzuheben, sollte der errechnete Wert tiefer liegen.

R1 x R2 =	0.50
Parkplatzbedarf	492

Der gesetzlich geforderte minimale Reduktionsfaktor 0.5 geht von einzelnen Fachmärkten aus. Das Gebiet Grüssen beinhaltet eine Vielzahl von solchen Geschäften. Das Verkehrsgutachten weist nach, dass mit den Reduktionsfaktoren $R1 \times R2 = 0.35$ der Parkplatzbedarf gesamthaft betrachtet gedeckt werden kann. Im Gebiet Grüssen existiert ein Urteil des Kantonsgerichtes, welches festhält, dass im Gebiet Grüssen R2 von 0.8 zu hoch ist. Folglich gehen die Fachleute von $R2 = 0.7$ aus.

Die Bauherrschaft betrachtet eine Grössenordnung von 360 P durchaus als ausreichend. Im Sinne einer Grenzwertbetrachtung wird aber mit 500 P weitergerechnet und -geplant. Im Baugesuchverfahren kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde eine Reduktion der Parkplatzanzahl beantragen.

Das Verkehrsgutachten weist nach, dass der aktuelle Knotenausbau mit seinen Kapazitäten schon heute nicht mehr genügt. Die vorgesehenen Ausbauten auf der Kantonsstrasse (vorwiegend Kreisel) werden im Jahr 2013 realisiert. Somit kann das zukünftige Verkehrsaufkommen mit akzeptabler Qualitätsstufe bewältigt werden.

8. Bericht zur Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Verkaufsflächen von mehr als 7'500 m² unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht. Im Sinne von Art. 4 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung wurde von einem spezialisierten Fachbüro eine detaillierte Beurteilung der Umweltauswirkungen ausgehend von der geplanten QP-Überbauung Fachmarkt Grüssenhölzli der Umweltverträglichkeitsbericht erarbeitet. Dabei wurden sämtliche projektrelevanten Komponenten auf Umweltauswirkungen

untersucht und beurteilt sowie Auswirkungen bezüglich Verkehr, Luft/Klima, Lärm/Erschütterung, Grundwasser, Boden, Altlasten, Abfälle, Störfälle, Wald, Flora/Fauna, Landschaft/Ortsbild sowie Kulturgüterschutz abgehandelt.

Aus Sicht der Gutachter steht die Areal-Überbauung in Übereinstimmung mit dem geltenden Umweltschutzvorschriften. Bezüglich der untersuchten Themen wird auf den Umweltverträglichkeitsbericht der Firma Rapp Infra AG vom 20. Juni 2011 und bezüglich Flora und Fauna auf den Fachbericht von Life Science vom 20. Mai 2011 verwiesen.

9. Quartierplanvertrag

Im quartierplanvertrag werden vor allem zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft folgende privatrechtlichen Belange geregelt (Aufzählung erweiterbar):

- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenz- und Näherbaurechte, Unterbaurechte z.B. bei unterirdischen Parkieranlagen
- Sicherung Tramtrasse und eventueller Rückbau von Gebäudeteilen. Regeln der Zugänglichkeit zur Bushaltestelle und zukünftiger Tramhaltestelle sowie Ersatzstandorte für wegfallende Bäume bei Realisation der Tramlinienverlängerung
- Rückbau der bestehenden Erdgashochdruckleitung Strecke 273
- Kostentragung der Altlastensanierung
- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist
- Antrag für die Reduktion der Parkplatzanzahl
- Beiträge (Infrastruktur, Bus, Strassen)

Der Quartierplanvertrag muss auf den Baurechtsvertrag abgestimmt werden!

10. Folgekosten

Die Gemeinde Pratteln muss noch verschiedene Infrastrukturaufgaben, vor allem Strassenbauten wie z.B. Neubau Grüssenhölzliweg Nord, Teilneubau Kraftwerkstrasse sowie die Fertigstellung Grüssenhölzliweg Süd, tätigen.

Der Kanton erstellt zusammen mit der Gemeinde verschiedene Knotenausbauten (Kreisel) auf der Hohenrainstrasse.

Im Strassenareal Grüssenhölzliweg Nord und Zurlindenstrasse verläuft die Hochdruckgasleitung vom Gasverbund Mittelland. Mit dem Strassenausbau 2012 wurde diese Leitung zu Lasten des Gasverbundes Mittelland geschützt.

Am westlichen Rand des Quartierplanareals verläuft die Gasleitung Nr. 273 zur DRM-Station auf der Parzelle 4560. Diese Anlage soll zusammen mit der Leitung stillgelegt und rückgebaut werden.

Die Altlastensanierung auf dem Quartierplanareal muss mit dem Aushubarbeiten für den Neubau erfolgen.

Die Kostenregelung all dieser Aufgaben muss zwischen Gemeinde und Baurechtnehmerin im Baurechtsvertrag und / oder im Quartierplanvertrag geregelt werden.

11. Vernehmlassung

11.1 Arealbaukommission

Die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" wurde anlässlich der Sitzung vom 10. Juni 2010 der Arealbaukommission (ABK) vorgestellt. Die ABK hat mit dem Protokoll vom 21. Juni 2010 zur Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" Stellung genommen (vgl. Anhang 1).

Die ABK hat die Quartierplanung aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich gut geheissen. Es wird seitens der ABK angeregt, den Betrachtungssperimeter der QP zu erweitern, um insbesondere verkehrstechnische Fragen, Aussenraum- und Strassenraumgestaltung zusammen mit umliegend geplanten Projekten anzugehen. Betreffend Bebauungskonzept macht die ABK einzelne Anregungen bezüglich des Kopfbaus, Lage und Gestaltung des Eingangsbereiches und der Fassadenerscheinung.

11.2 Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 18. August 2011 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 29. November 2011 zur Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang 4 dieses Berichts zusammengefasst.

11.3 Mitwirkungsverfahren

Mit der amtlichen Publikation im Prattler Anzeiger Nr. 33 vom 19. August 2011 sowie im Amtsblatt Nr. 33 vom 18. August 2011 wurde die Möglichkeit zur Mitwirkung und Einsicht in die Unterlagen bekannt gegeben. Die interessierte Öffentlichkeit konnte vom 22. August 2011 bis zum 20. September 2011 schriftliche Eingaben an den Gemeinderat richten.

Das Mitwirkungsverfahren wurde parallel mit der kantonalen Vorprüfung durchgeführt. Die nachfolgenden Unterlagen wurden vom 22. August 2011 bis zum 20. September 2011 auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln öffentlich aufgelegt und waren in diesem Zeitraum teilweise unter www.pratteln.ch abrufbar:

- Quartierplanreglement, Stand 12.08.2011
- Quartierplan, Stand 01.07.2011, M 1:500
- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 39 RBG, Stand 12.08.2011
- Verkehrsgutachten vom 01.07.2011
- Umweltverträglichkeitsbericht mit Bericht Flora und Fauna, Stand 01.07.2011

Innerhalb der Frist wurde eine Eingabe eingereicht. Die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Entscheide des Gemeinderates sind im Bericht zur öffentlichen Mitwirkung vom 01. November 2011 zusammengefasst (siehe Anhang 3). Der Gemeinderat entschied über diese an seiner Sitzung vom 8. November 2011. Der Mitwirkungsbericht lag vom 23. November bis 12. Dezember 2011 öffentlich auf und wurde dem Eingaber am 15. November 2011 direkt zugestellt.

Im separaten Mitwirkungsbericht sind die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Entscheide des Gemeinderates zusammengefasst.

11.4 Bereinigung der Quartierplanung aufgrund kantonaler Vorprüfung und öffentlicher Mitwirkung

Aufgrund der Eingaben im Rahmen der **öffentlichen Mitwirkung** wurden keine Inhalte angepasst (vgl. Mitwirkungsbericht, Anhang 3).

Die Quartierplanung wurde aufgrund der Resultate der **kantonalen Vorprüfung** in folgenden Inhalten überarbeitet. (vgl. Vorprüfungsbericht, siehe Anhang 4):

- Im Plan wurde vor allem die Legende angepasst. Verschiedene Inhalte wurden vom "orientierenden Inhalt" in den "verbindlichen Inhalt" verschoben. Grundsätzlich wurde der Plan vereinfacht und die Begriffe einheitlich formuliert und in Übereinstimmung mit dem Reglement gebracht.
- Das Reglement wurde in mehreren Punkten angepasst und vereinfacht. Die Begriffe wurden vereinheitlicht und mit dem Plan in Übereinstimmung gebracht. Die Bruttogeschossfläche wurde noch mal ermittelt und angepasst und es wurde eine maximale Nettoladenfläche eingeführt.

12. Beschlussfassung / Auflageverfahren

12.1 Beschlussfassung im Gemeinderat

Der Gemeinderat hat die Quartierplanung am 02.07.2013 mit Beschluss Nr. 277 dem Einwohnerrat überwiesen.

12.2 Beschlussfassung im Einwohnerrat

ausstehend Der Einwohnerrat hat am xx mit xx gegen xx Stimmen bei xx Enthaltungen (vgl. Protokoll Nr. xx, Geschäft Nr. xx) beschlossen, den Quartierplan Fachmarkt Grüssenhölzli zu genehmigen und den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) zu beauftragen.

12.3 Fakultatives Referendum

ausstehend

Das fakultative Referendum ist (un)benutzt verstrichen.

12.4 Auflageverfahren

ausstehend

Die öffentliche Planaufgabe erfolgt während 30 Tagen von xx bis xx und wird im Prattler Amtsanzeiger vom xx, Kantonalen Amtsblatt Nr. xx vom xx und auf der Homepage unter www.pratteln.ch publiziert. Die betroffenen, ausserhalb Pratteln wohnenden Grundeigentümer wurden am xx per eingeschriebenen Brief auf die öffentliche Planaufgabe aufmerksam gemacht.

12.5 Behandlung der Einsprachen

ausstehend

12.6 Vernehmlassung

ausstehend

13. Genehmigungsantrag

ausstehend

Gestützt auf diesen Planungs- und Begleitbericht beantragt der Gemeinderat Pratteln beim Regierungsrat, die vorliegende Quartierplanung zu genehmigen.

14. Würdigung der Planung

Die Quartierplanung für den Fachmarkt Grüssenhölzli erfüllt sowohl die Ziele und Grundsätze der Raumplanung als auch die Vorgaben der Umweltschutzgesetzgebung. Die eingereichten Unterlagen wurden mit allen Akteuren abgestimmt und bilden die Grundlage für die spätere Umsetzung des Bauprojektes.

Im kantonalen Richtplan ist das Gewerbegebiet Grüssen als Standort für publikumsintensive Einrichtungen ausgewiesen. Die Lage des Projektes inmitten von weiteren Einkaufszentren rechtfertigt eine identische Nutzung. Durch den Besuch mehrerer benachbarter Zentren fällt die berechnete Verkehrsleistung für das Einzelprojekt deutlich geringer aus als prognostiziert. Dieses wirkt sich vorteilhaft auf die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes sowie die verkehrsbedingte Luftschadstoff- und Lärmbelastung aus.

Mit der Verbesserung der ÖV- und Fussweg-Erschliessung im Gewerbegebiet Grüssen kann der motorisierte Individualverkehr gegenüber den vorausgegangenen Projekten deutlich reduziert werden. In Kombination mit dem Orts-/Shuttlebus, der kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung, dem übergeordneten Parkleitsystem und dem Hauslieferdienst werden sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ausgeschöpft. Vorbehalten bleiben weitere Anreize zur Förderung des Öffentlichen Verkehrs (z.B. Jobticket, Rabatte für ÖV-Nutzer, Rückerstattung ÖV-Ticket), die jedoch im Einflussbereich der zukünftigen Mieter liegen.

Mit der Minimalanforderung MINERGIE-Standard oder ein bezüglich Energieeffizienz vergleichbarem Standard erfüllt das Projekt die kantonalen Vorgaben des Leitfadens „Energie in der Ortsplanung“.

Zu den erzielten Verbesserungen im Sinne des Umweltschutzes gehören die Entwässerung des Areals im Trennsystem sowie die Begrünung des Flachdaches und der erdgebundenen Grünflächen nach ökologischen Kriterien. Nicht zuletzt ist aus raumplanerischer Sicht das Flächenrecycling der vorausgegangenen Nutzung mit der einhergehenden Aufwertung des Siedlungsbildes durch eine einheitliche und attraktive Überbauung in hohem Masse erwünscht.

Mit dem Bauprojekt Fachmarkt Grüssenhölzli bietet sich zudem die Möglichkeit zur Sanierung oder Sicherung eines voraussichtlich belasteten Standortes.

Gemäss den Berechnungen, die im Rahmen des Verkehrsgutachtens durchgeführt wurden, werden durch das Vorhaben 190 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Pratteln,

Für den Gemeinderat
Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

B. Stingelin

B. Stöcklin

Anhang 1: Protokoll der kant. Arealbaukommission

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 925 59 33
Telefax 061 925 69 82
raumplanung@bl.ch



Bau- und Umweltschutzdirektion
Kanton Basel-Landschaft
Kantonale Fachkommission zur
Beurteilung von Arealüberbauungen

KOPIE

Sekretariat
Protokollführung durch zuständigen Kreisplaner

Gemeinderat Pratteln
Schlossstrasse 34
4133 Pratteln

Reg.-Nr.
GK-Nr.
Seiten 1 / 1

Liestal, 21. Juni 2010

Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli", Pratteln Auszug aus dem Beschlussprotokoll der kantonalen Arealbaukommission

Sehr geehrte Damen und Herren

Die kantonale Fachkommission zur Beurteilung von Arealüberbauungen (Arealbaukommission) hat an ihrer Sitzung vom 10. Juni 2010 die obgenannte Quartierplanung behandelt. Nachdem das Beschlussprotokoll dieser Sitzung als genehmigt gilt, erlauben wir uns, Sie über das Ergebnis wie folgt zu orientieren:

Erwägungen

- Im Sinne einer ganzheitlichen und gemeinschaftlichen Betrachtung wird empfohlen, den Eigenbetrachtungserimeter zu öffnen. In der näheren Umgebung sind noch zwei andere Einkaufszentren vorgesehen (QP "Einkaufszentrum Geisseler", QP "Grüssen 4a"). Insbesondere sind verkehrstechnische Fragen und die Aussen- und Strassenraumgestaltung gemeinsam anzugehen (Verbindungen zwischen den verschiedenen Einkaufszentren, Langsamverkehr).
- Es stellt sich die Frage, ob der Eingangsbereich an der richtigen Stelle liegt (engste Stelle des Vorplatzbereiches, abgewinkelter Weg zur Bushaltestelle). Der Eingang muss bei einem solch grossen Gebäude grosszügig ausgestaltet und erkennbar sein. Eine Positionierung des Eingangsbereichs anstelle der beiden Lift würde die Situation bereits verbessern.
- Städtebaulich definiert der Kopfbau an der Kreuzung Grüssenhölzliweg/Kraftwerkstrasse den Eingangsbereich. Warum wurde der Technikbau gerade dort aufgesetzt? Der Kopfbau ist in dieser Situation als solcher nicht lesbar.
- Die geschwungene Fassade erscheint riesig. Insofern würde ein Knick die grosse Fläche der Fassade brechen.

Beschluss

://: Die Quartierplanung wird aus städtebaulicher Sicht im Sinne der Erwägungen gutgeheissen. Vorab ist jedoch die grundsätzliche (raumplanerische) Machbarkeit zu prüfen.

Mit freundlichen Grüssen
AREALBAUKOMMISSION
i.A. der Protokollführung

Francesca Callipari

Kopie: - Burckhardt + Partner AG, Basel
- ARP/Stuc
- ABK-Akten

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 76 und 80 befindet sich direkt vor dem Hause.

Anhang 2: Kantonale Vorprüfung: Stellungnahme des Amt für Raumplanung

Rheinstrasse 29
Postfach
CH - 4410 Liestal
Telefon 061 552 59 33
Telefax 061 552 69 82
ortsplanung@bl.ch



Kanton Basel-Landschaft

Bau- und Umweltschutzdirektion
Amt für Raumplanung

Ortsplanung
Dr. Oliver Stucki
oliver.stucki@bl.ch
Tel. direkt: 061 552 55 88

Gemeinderat Pratteln
4133 Pratteln

Eingang S+R
- 1. Dez. 2011

KOPIE

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 35995/e
Seiten 1 / 10

Liestal, 29. November 2011

Gemeinde Pratteln, Quartierplanvorschriften Fachmarkt Grüssenhölzli
Kantonale Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Brief vom 18. August 2011 hat uns Ihr Planungsbüro Burckhardt+Partner AG die Unterlagen zum oben erwähnten Geschäft zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir danken für die Möglichkeit der Stellungnahme. Nach Abschluss der üblichen verwaltungsinternen Vernehmlassung und nach eingehender Prüfung können wir Ihnen nun Folgendes mitteilen:

1 Allgemeines

Quartierpläne bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten (§ 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes RBG). Demgegenüber kommt das Verkehrsgutachten zum Schluss: "Der heutige Knotenausbau auf der Hohenrain- und Krummeneichstrasse [...] reicht [...] nicht mehr aus." Im Gutachten werden darüber hinaus weitere Ergänzungen des Verkehrsnetzes angenommen. Zusätzlich wird die Situation durch weitere in Vorbereitung befindliche Quartierplanungen in der Nachbarschaft verschärft. Die im Quartierplan vorgesehene Nutzung erfüllt somit die oben angesprochene gesetzliche Anforderung an die Erschliessung nicht. Der Quartierplan ist unter diesen Umständen nicht genehmigungsfähig.

Durch die Gemeinde Pratteln ist ein Gesamtverkehrskonzept vorzulegen, das die Abstimmung/Koordination der vorgesehenen Entwicklung bzw. Quartierpläne auf die vorhandenen bzw. vorgesehenen Verkehrsträger und Infrastrukturen vornimmt. Eingebettet in ein solches Gesamtverkehrskonzept (das periodisch nachzuführen ist), kann der Quartierplan dann erneut geprüft werden.

Ergänzend ist zu bemerken, dass kein genehmigtes Projekt für die Kreisell Grüssenhölzli und Gallenweg vorliegt; d.h. der Zeitpunkt der Realisierung ist unsicher. Ein Quartierplan, der auf der Realisierung dieser Bauwerke aufbaut, ist deshalb nicht genehmigungsfähig (oder nur mit dem zwingenden Vorbehalt, dass eine Baubewilligung erst nach Erstellung der Kreisell (allenfalls bereits nach Baubeginn) erteilt werden kann.

Die Bau- und Umweltschutzdirektion erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in 5 Gehminuten (Richtung Kantonsbibliothek). Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70 und 78 befindet sich direkt vor dem Haus.

P:\VRP\14 Rauminter kommunal\Gemeinden_M_R\Pratteln\142 Fachgutachten\QP\GK35995 QP Fachmarkt Grüssenhölzli.doc

2 Quartierplan

2.1 Bebauung, Aussenraum, Erschliessung und Schnitte

Zwingende Vorgabe:

Baubereiche: Wir haben festgestellt, dass die in der Legende bezeichnete Nutzung der jeweiligen Baubereiche ("Fachmarkt", "Glashaus", "Aussenverkauf") nicht mit der festgelegten Nutzung im Situationsplan bzw. in den Schnitten übereinstimmt ("Verkauf", "Baumarkt", "Baumarkt Glashaus"). Plan und Legende sind zu bereinigen und mit den in § 3 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements festgelegten Nutzungen abzustimmen oder als Gesamtes neu zu überdenken (siehe Ziffer 3.4). In diesem Zusammenhang weisen wir zudem darauf hin, dass im Quartierplan-Reglement Bestimmungen zum "Platzbereich öffentlich" aufzunehmen sind.

Tramverlängerung Salina Raurica: Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurde die Linienführung der Tramverlängerung der Linie 14 neu festgelegt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Quartierplans ist diese überarbeitete Linienführung zu berücksichtigen. Der Plan "Bebauung, Aussenraum, Erschliessung" ist wie folgt anzupassen:

- Die Linienführung des Trams ist gemäss dem Entwurf der Machbarkeitsstudie vom 8. Juli 2011 orientierend einzutragen.
- Die Baubereiche aller Gebäudeteile sowie des Aussenverkaufs entlang des Grüssenhölzliwegs sind 9 m ab der Parzellengrenze zurückzusetzen, so dass ein Tramtrasse mit Fussweg erstellt werden kann.

Langsamverkehr: Angaben zu den Veloparkplätzen und zur Fusswegverbindung sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen und mit entsprechenden Bestimmungen im Quartierplan-Reglement zu ergänzen. Wir empfehlen, für die vorgesehenen Veloparkplätze und den Fussweg Bereiche im Quartierplan festzulegen.

Zudem weisen wir auf Objektblatt S4.2 des Kantonalen Richtplans hin. Demnach sind verkehrssensitive Einrichtungen gut für den Velo und Fussverkehr zu erschliessen. Es ist nicht ersichtlich, wie Velofahrende sicher zu den Veloabstellplätzen gelangen. Dies ist entsprechend zu konkretisieren.

Redaktionelle Korrektur:

Im Situationsplan entspricht die Schnittlinie A-A nicht dem darunter abgebildeten Schnitt A-A. Wir bitten Sie, die Schnittlinie zu bereinigen.

Hinweis:

- Wir weisen darauf hin, dass sämtliche walddrelevanten Aspekte (Rodung/Realersatz) im Rahmen des Rodungsverfahrens behandelt werden.
- Die jeweiligen Baubereiche ragen teilweise bis oder nahe an den Perimeter des Quartierplans. Ungeachtet dessen sind die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällige Abstandsvereinbarungen gemäss § 94 RBG.

2.2 Legende

Zwingende Vorgabe:

Folgende Inhalte sind im verbindlichen Planinhalt festzulegen (als Bereiche):

- oberirdische Veloparkplätze - Zugang Autoeinstellhalle
- Haupteingang - Fussweg

Redaktionelle Korrektur:

Der Legendeneintrag "Gebäude gem. Bebauungskonzept" ist wie im Plan grau zu hinterlegen.

3 Quartierplan-Reglement (QR)

3.1 § 1 Zweck und Ziele

Zwingende Vorgabe:

Die Quartierplanung verfolgt unter anderem das Ziel, als Baustein zur "Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr" beizutragen. Unseres Erachtens bleibt bisweilen unklar, wie der vorliegende Quartierplan zu diesem Ziel beiträgt. Zudem besteht eine Divergenz zwischen der im Reglement angesprochenen hohen Erschliessungsqualität und den Aussagen des Verkehrsgutachtens (siehe Ziffer 1 dieses Berichts). Im Planungsbericht sind die entsprechenden Schritte zur Lösung aufzuzeigen.

3.2 § 2 Geltungsbereich und Inhalt

Redaktionelle Korrektur:

Wir bitten Sie, den Begriff "Quartierplanung" mit "Quartierplanvorschriften" zu ersetzen.

3.3 § 3 Zulässige Nutzungen

Redaktionelle Korrektur:

Bei den für Lebensmittel zulässigen 500 m² ist zu ergänzen, dass es sich um die maximale Nettoladenfläche handelt. Wir bitten Sie zudem, die Anlagen des Gasverbundes Mittelland explizit in den zulässigen Nutzungsarten zu berücksichtigen.

3.4 § 4 Nutzungsmass (BGF)

Zwingende Vorgabe:

In Absatz 2 wird der "Aussenverkaufsplatz" nicht zu den anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) gezählt. Demgegenüber legt der Quartierplan einen "Baubereich Aussenverkauf" fest. Wir bitten Sie, die verwendeten Begriffe zu vereinheitlichen (z.B. als "Bereich Aussenverkauf", gleiches auch für den "Bereich Anlieferung"). Sollen Bauten bzw. Anlagen im "Baubereich Aussenverkauf" erstellt werden, so zählen diese Flächen u.E. mit zur baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Baubereiche "Aussenverkauf" und "Anlieferung" keine zulässige Gebäudehöhe festgelegt wurde.

Ebenfalls nicht angerechnet werden sollen gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Geräteabstellplätze, (nicht näher bezeichnete) technische Einrichtungen und dergleichen. Velounterstände, Geräteabstellplätze und technische Einrichtungen können nicht unbedingt miteinander verglichen werden. Daher ist unklar, was unter "und dergleichen" zu verstehen ist. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.

In den Quartierplanvorschriften sind die maximale Nettoladenfläche (allenfalls unterteilt in Food/Nonfood), die maximale BGF sowie die maximale Anzahl Parkplätze zwingend festzulegen. Für die Erhaltung der Flexibilität im Bauprojekt sind weitere Festlegungen bezüglich Nutzungs- und Flächenverteilung wenig zweckmässig. Wir empfehlen, im Quartierplan nur einen Baubereich vorzusehen.

Die orientierende Tabelle in Absatz 4 gehört nicht in das Reglement und ist wegzulassen (allenfalls ist die Tabelle in den Planungsbericht aufzunehmen). Die Absätze 3 und 4 sind zu überarbeiten.

Wenn die Quartierplanvorschriften eine maximale BGF von 28'100 m² vorsehen, kann diese ohne Mutation der Quartierplanung nicht überschritten werden.

Wir weisen darauf hin, dass im Quartierplan-Reglement nicht eine bestimmte Anzahl Parkplätze "bewilligt", sondern eine maximale Anzahl Parkplätze festgelegt wird. Absatz 5 ist zu streichen.

In Absatz 6 ist unklar, was mit "Nutzungsverschiebungen" gemeint ist. Falls es sich um die Verschiebung von Nutzflächen - analog zur Planungshilfe "Die Quartierplanung" - handelt, hat dieser Absatz keine Relevanz. Es fehlt eine verbindliche Festlegung dieser Flächen.

Demgegenüber kann es aber beispielsweise nicht angehen, Abweichungen von den im Quartierplan festgelegten Baubereichen generell als zulässig zu erklären. Dieses Vorgehen widerspricht dem Sinn und Zweck von verbindlichen Baubereichen. Änderungen an den Baubereichen haben grundsätzlich über eine Mutation zum Quartierplan zu erfolgen.

Redaktionelle Korrektur:

Die Differenzierung resp. Verknüpfung von maximal zulässigen und maximal anrechenbaren BGF in Absatz 1 und 3 kann zu Missverständnissen führen. Daher bitten wir Sie, den Begriff "zulässigen" aus der Bestimmung zu streichen.

An drei Stellen (erstmal in Absatz 2, zudem in § 5 Abs. 3 QR und in § 7 Abs. 1 QR) wird anstelle eines "Baubereichs" nur von "Bereich" gesprochen. Wir bitten Sie um eine Anpassung.

3.5 § 5 Baubereiche, Gebäudehöhen

Zwingende Vorgabe:

In Absatz 2 wird festgelegt, dass Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Grenzen der Baubereiche zu erstellen sind. Davon sollen die in Absatz 3 erwähnten Objekte ausgenommen werden. Dieses Vorgehen vermag keinen Sinn zu ergeben, da für die in Absatz 3 aufgeführten Objekte ein eigener, höhenbeschränkter Baubereich festgelegt wird. In Absatz 2 ist der Satzteil "mit Ausnahme der in Abs. 3 erwähnten Objekte," deshalb zu streichen.

In Abschnitt 4 ist unklar, was unter "Bauten für die Energieversorgung" verstanden wird. Grundsätzlich sollen nur Kleinbauten, Unterstände, Überdachungen u. dgl. ausserhalb von Baubereichen platziert werden können. Sind damit auch Bauten und Anlagen für die Gasversorgung gemeint, so sind diese explizit als zulässig zu erklären.

Empfehlung:

Bei der in Abschnitt 5 festgelegten ca. Kote (EG ± 0.00 = 285.50) ist unklar, um wie viel von diesem Wert abgewichen werden darf. Wir empfehlen, dass "circa" zu verdeutlichen und eine Bandbreite (z.B. +/- 0.50 m) verbindlich festzulegen.

3.6 § 6 Materialien und Gestaltung der Fassaden

Zwingende Vorgabe:

Absatz 2: Gemäss Risikoeermittlung "Fachmarkt Grössenhölzli - Risikobeurteilung Erdgashochdruckleitung" sind zwingende Sicherheitsmassnahmen an der Erdgashochdruckleitung und am Gebäude notwendig, damit die Risiken akzeptiert werden können. Daher sind bekannte, grundsätzlich notwendige Massnahmen am Gebäude bereits in den Quartierplanvorschriften festzulegen (z.B. nicht zulässige Fassadenöffnungen und Materialisierung). Die weitere Gestaltung und Materialisierung, insbesondere der Fassaden, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Baubereich "Glashaus" so nicht umgesetzt werden kann, da eine Glasfassade innerhalb des Letalitätsradius R1 ausgeschlossen werden muss (vgl. Vorabklärung vom 21. September 2010). Die Quartierplanvorschriften sind entsprechend zu ändern/ergänzen.

3.7 § 8 Dachflächen, Dachaufbauten, Dachbegrünung

Zwingende Vorgabe:

Zu Absatz 4: Die Pflicht zur Dachbegrünung ist in Absatz 3 verankert. Die Baubewilligungsbehörde kann eine festgelegte Pflicht nicht verringern. Allenfalls kann der Umfang der Dachbegrünung reduziert werden. Dazu wäre jedoch ein Mass festzulegen.

Unabhängig dessen, sollen die Absätze 3 und 4 miteinander verbunden werden. Der erste Punkt von Absatz 4 ergibt sich aus Absatz 3, der zweite Punkt verstehen wir im Sinne eines Ausnahmeantrags gemäss § 18 Abs. 1 des Quartierplan-Reglements. Die Einleitung von Absatz 3 vermag zudem nicht zu überzeugen, da der sinngemässe Inhalt im gleichen Satz nochmals wiederholt wird. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sich Anlagen zur Energiegewinnung und Dachbegrünung gegenseitig nicht ausschliessen. Wir empfehlen für die Absätze 3 und 4 deshalb folgende Formulierung: "Dächer sind zu begrünen. Anlagen für die Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung sind zulässig."

Empfehlung:

Die Art der Dachbegrünung soll nicht zu weit eingeschränkt werden. Wir empfehlen, auf den Begriff "extensiv" im Reglement zu verzichten. Innerhalb des Sammelbegriffs "extensive Begrünung" figurieren auch Produkte mit z.T. aufwendig hergestellten Substraten (Blähton etc. mit hohem Anteil grauer Energie) und trivialem Pflanzenbestand. Solche widersprechen dem Gedanken des ökologischen Ausgleichs. Die entsprechende Umschreibung der Begrünung folgt in § 9 Absatz 4 des Quartierplan-Reglements und gewährleistet eine zielgerichtete Begrünung.

Hinweis:

Wir empfehlen, auf den ersten Satz in Absatz 1 zu verzichten. Absatz 3 bestimmt, dass Dachflächen zu begrünen sind bzw. für die Energiegewinnung genutzt werden dürfen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Dachflächen des Baubereiches Fachmarkt nicht anderweitig genutzt werden dürfen.

3.8 § 9 Grundsatz

Zwingende Vorgabe:

Absätze 1 und 2: Die Quartierplanvorschriften legen Art- und Mass der Nutzung verbindlich fest. Dies gilt ebenso für den Aussenraum. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes als auch die Lage und Gestaltung von Wegen, Plätzen u. dgl. wird durch den Quartierplan (im Mindesten konzeptionell) bestimmt. In Absatz 1 ist der Ausdruck "wo nötig" zu streichen. In Absatz 2 ist die Bestimmung zum Umgebungsplan zu überarbeiten.

Handelt es sich bei den "oberirdischen Parkplätzen" (in Absatz 2) um solche für Velos?

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 4: Wir können nicht nachvollziehen, weshalb im ersten Abschnitt nur von einem begrüneten Dach und nicht, wie im nachfolgenden Abschnitt, von begrüneten Dächern in der Mehrzahl gesprochen wird. Wir empfehlen folgenden Wortlaut: "Begrünete Dächer sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Dabei ist ein Mosaik aus Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) zu schaffen."

Absatz 6: Es ist unklar, nach welchen Nutzungsansprüchen die Freiflächen zu gestalten sind. Die bezeichneten Elemente Bepflanzung, Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Anlagen für die Gasversorgung sind zudem nicht als vorgesehen sondern als zulässig zu bezeichnen.

Empfehlung:

Aus Absatz 3 ergibt sich die Pflicht, eine gewisse Anzahl Hochstammbäume zu pflanzen. Im Quartierplan sind dafür nur wenige Flächen vorgesehen. Bei einer Tramverlängerung werden mehrere Bäume wegfallen, die an anderer Stelle im Quartierplan ersetzt werden müssen. Wir empfehlen bereits heute eine Lösung zu suchen, die einen dauerhaften Baumbestand ermöglicht.

3.9 §10 Parkierung

Zwingende Vorgabe:

Absatz 5 verweist auf das Parkierungsreglement der Gemeinde Pratteln und widerspricht damit Absatz 10, in dem die Bewirtschaftung der Parkplätze ausführlich bestimmt wird. Zudem beschränkt sich das Parkierungsreglement der Gemeinde Pratteln auf die öffentlichen Parkplätze auf und an den Gemeindestrassen. Absatz 5 ist zu streichen.

Absatz 8: Beschreibungen gehören nicht in das Quartierplan-Reglement, sondern vielmehr in den Planungs- und Begleitbericht. Im Weiteren können im Reglement nur diejenigen Vorschriften festgelegt werden, welche innerhalb des Perimeters des Quartierplans liegen und durch die Bauherrschaft umzusetzen sind. Der erste Abschnitt soll deshalb in den Planungsbericht integriert werden. Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen muss jedoch der zweite Abschnitt gestrichen werden. Der Kerninhalt ist mit dem dritten Abschnitt gewährleistet. Zum vierten Abschnitt ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Nachweis der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist Voraussetzung für die Genehmigung, d.h. es müssen vertragliche Vereinbarungen sowie ein Konzept, Route und Fahrplan für die Genehmigung vorliegen.

Redaktionelle Korrektur:

Die Absätze 1 und 2 sind als ein Absatz zu verstehen. Auf die enthaltenen Beschreibungen ist grundsätzlich zu verzichten. Im Sinne einer Zusammenfassung empfehlen wir folgende Formulierung: "Im Quartierplan "Fachmarkt Grüssenhölzli" sind maximal 500 Parkplätze zulässig. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen des Baugesuches durch ein Verkehrsgutachten. Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde eine Reduktion der Parkplatzzahl beantragen."

Wir weisen darauf hin, dass weitergehende Festlegungen, wie sie im Quartierplan-Reglement vorgesehen sind, nicht in Widerspruch zu den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen stehen dürfen. Der Bestimmungsinhalt von Absatz 1 hat informativen Charakter und ist wegzulassen. Zu Absatz 2 ist festzuhalten: Mittels einer Bestimmung im Quartierplan-Reglement kann die Anzahl Parkplätze im Rahmen des Baugesuchverfahrens nicht reduziert werden. Dieser Ansatz widerspricht § 70 Abs. 2 Verordnung zum RBG (RBV). Für eine allfällige Reduktion ist ein Antrag des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde notwendig. Gestützt auf § 106 RBG in Verbindung mit § 70 RBV und Anhang 11 RBV verschliesst sich uns die Bedeutung des letzten Satzes von Absatz 2. Die Berechnung der Mindestanzahl an Abstellplätzen richtet sich nach den vorstehend angegebenen Paragraphen und des Anhangs von RBG resp. RBV. Die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen darf nur bewilligt werden, wenn die dafür ausgewiesene Anzahl Abstellplätze die maximal zulässige Parkplatzzahl nicht überschreitet (mit Verweis auf § 106 RBG).

Absatz 3 hat in der vorliegenden Formulierung nur informativen Charakter. Wir bitten Sie, die Bestimmung zu präzisieren: "Es sind keine oberirdischen Besucherparkplätze zulässig."

Absatz 6 ist der erste Teil zu streichen und die Bestimmung mit "In der Nähe ..." zu beginnen. Zudem verweisen wir auf § 101 Abs. 4 lit. b. RBG. Demnach muss es sich um gedeckte Veloabstellplätze handeln.

Absatz 12: Die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen hat über den Baubereich "Anlieferung" ab der Kraftwerkstrasse zu erfolgen.

Absatz 13: Sinn und Zweck des ersten Satzes ist uns unklar. Nicht nur wird in den Quartierplanvorschriften manchmal ein Parkhaus und manchmal eine Einstellhalle bezeichnet. Unseres Erachtens ist die Einstellhalle auch nicht mit technischen Räumlichkeiten der Ver- und Entsorgung oder der Anlieferung gleichzusetzen.

Die Einstellhalle ist vom ... zu erschliessen.

3.10 § 11 Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung

Zwingende Vorgabe:

Zu Absatz 4 "Versickerung Sauberwasser": Bitte keine Einschränkungen, das Sauberwasser ist je nach Gegebenheit oberflächlich und/oder über ein System zu versickern.

3.11 § 13 Lärmschutz

Redaktionelle Korrektur:

Absatz 4: Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind zu berücksichtigen.

3.12 § 16 Verschiedenes

Redaktionelle Korrektur:

Mit der Festlegung, dass das Bauvorhaben nicht etappiert wird, kann aufgrund ähnlicher Formulierungen an anderen Stellen im Reglement u.E. fälschlicherweise geschlossen werden, dass eine Etappierung nicht zulässig ist. Dem würde aber die Bestimmung entgegenstehen, dass ergänzende Vorgaben zur Etappierung im Quartierplan-Vertrag geregelt werden. Wir bitten Sie, den ersten Satz zu streichen.

Uns verschliesst sich der Sinn der Bestimmung zu den Provisorien. Dabei kann es sich lediglich um die Baustellenorganisation handeln. Alles darüber Hinausgehende würde den Festlegungen des Quartierplans widersprechen. Wir bitten Sie um eine Erläuterung oder die Streichung von Absatz 3.

Betreffend Erdgashochdruckleitung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Ziffer 3.6. Der Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend zu ergänzen.

3.13 § 17 Quartierplan-Vertrag

Redaktionelle Korrektur:

Die Marginalie ist als "Quartierplanvertrag" zu benennen. Absatz 2 bezeichnet keine möglichen Vertragsinhalte, sondern zählt auf, welche Bestandteile insbesondere im Quartierplanvertrag zu regeln sind.

4 Genehmigungsvoraussetzungen

Der Regierungsrat kann die vorliegende Quartierplanung nur genehmigen, falls der Gemeinderat die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den übergeordneten Randbedingungen darlegen kann:

- Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Raum Bahnhof - Pratteln Mitte - Grüssen - Salina Raurica belegt in einem Gesamtverkehrskonzept, dass der zusätzliche Verkehr bewältigt werden kann.

- Die gute Erschliessung des Gebietes Grüssen für den Velo- und Fussgängerverkehr (inkl. Anbindung an das restliche Gemeindegebiet) ist in einem Langsamverkehrskonzept aufgezeigt. Die dazu notwendigen Wege sind planerisch gesichert und signalisiert.
- Der Nachweis der guten Erschliessung des Gebietes Grüssen mit dem öffentlichen Verkehr ist erbracht (Orts-/Shuttlebus in Betrieb oder vertraglich gesichert, d.h. Linienführung, Takt und Haltestellen sind bekannt).

5 Verkehrsgutachten

5.1 Berechnungsgrundlage

Zwingende Vorgabe:

Wir stellen fest, dass sich die Berechnungsgrundlage des Verkehrsgutachtens auf ein Bauprojekt der zukünftigen Bauherrin bezieht. Dieses Vorgehen mag für das Baubewilligungsverfahren treffend sein. Als Berechnungsgrundlage für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften sind jedoch die maximal anrechenbaren Bruttogeschossflächen bzw. Verkaufsflächen beizuziehen. Das Verkehrsgutachten ist zu überarbeiten.

5.2 Kapitel 3

Zwingende Vorgabe:

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geht von einer MIV-Achse auf der Kraftwerkstrasse und Kraftwerkbrücke aus. Es wird sogar explizit mit der neuen Verbindung MIV über die Kraftwerkbrücke in die Rheinebene argumentiert.

Dies steht im Widerspruch zum ebenfalls zitierten Strassennetzplan "Pratteln Mitte" (Im Anhang 3 aufgeführt), der auf der Achse Kraftwerkstrasse/Kraftwerkbrücke eine 'kommunale Strasse mit Priorität für den öffentlichen Verkehr und die Anstösser' vorsieht. Die Öffnung der Kraftwerkstrasse über die Autobahn für den MIV läuft verschiedenen Zielen des Kantonalen Richtplans, Gebietsplanung "Salina-Raurica", entgegen und kann daher nicht akzeptiert werden. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 1.

5.3 Kapitel 4

Zwingende Vorgabe:

Abschnitt 4.3.1: Das im Anhang 7, Seite 5 aus dem SVI-Forschungsbericht zu publikumsintensiven Einrichtungen (SVI 2001/545) entnommene Bild muss gemäss den Autoren der SVI-Studie relativiert werden. Einerseits aufgrund der geringen Fallzahlen und andererseits, weil einige ältere publikumsintensive Einrichtungen betrachtet wurden, mit deutlich höheren PP-Zahlen pro m² Verkaufsflächen.

Der im Verkehrsgutachten erfolgte methodische Ansatz, die Abendspitzenstunden zur Betrachtung des Verkehrspotentials zu wählen, ist aus unserer Sicht problematisch. Gerade in der betrachteten Zeitperiode findet vorwiegend "freiwilliger Verkehr" statt und entsprechend weniger Besucherverkehr (siehe dazu auch Seite 22 des Verkehrsgutachtens und den nachfolgenden Hinweis zu Abschnitt 4.4.2). Dieser weicht auf einen anderen Zeitpunkt aus. Auf eine Betrachtung des Samstagverkehrs wird im Verkehrsgutachten zudem verzichtet.

Die Festlegung des SVP ist sicherlich schwierig und von vielen Faktoren abhängig, u.a. von der Attraktivität des Standorts und des angebotenen Sortiments. Der methodische Ansatz zur Herleitung der SVP lässt jedoch einige Fragen offen. Das auf Seite 15 (Kapitel 4.3.1) und im Anhang 7, Seite 2 geäußerte Fazit, an den gewählten Zahlen nichts zu ändern, kann nur teilweise nachvollzogen werden. Zudem fehlt eine Differenzierung des SVP von Montag bis Freitag und Samstag. Diese Differenzierung ist im Verkehrsgutachten zu ergänzen.

Der gewählte methodische Ansatz ist zu hinterfragen, dies aus folgendem Grund: Gemäss der Studie [15] ist die Distanz Wohnort zu den Fachmärkten die Schlüsselgrösse zur Bestimmung des Nettoverkehrs (Anhang 8, Seite 14). Je weiter eine Fahrt ist, umso wahrscheinlicher sind Besuche mehrerer Verkaufseinheiten. Dieser methodische Hintergrund wird im vorliegenden Verkehrsgutachten jedoch ausgeklammert.

Als weitere Begründung für die fehlende Berücksichtigung der Fahrleistung wird u.a. die Ähnlichkeit zum Standort Lyssach herangezogen. Aus unserer Sicht ist diese Ähnlichkeit nur bedingt gegeben. Das Fachmarktzentrum Lyssach befindet sich im Gegensatz zum Standort Grüssen ausserhalb des Siedlungszusammenhangs in einer alten Industriezone (Stichwort "Standort auf der grünen Wiese"). Dieses Gebiet verfügt im Gegensatz zum Gebiet Grüssen über keinen nennenswerten öffentlichen Verkehr. Entsprechend hoch ist der Fahrleistungsanteil dieses Gebietes.

Das auf Seite 17 (Kapitel 4.3.3) und Anhang 8, Seite 2 geäusserte Fazit, an den gewählten Zahlen nichts zu ändern, teilen wir nicht vollumfänglich. Der methodische Ansatz ist nochmals zu überprüfen und insbesondere die angewendeten Kriterien für Korrekturfaktoren sind klarer darzulegen.

Hinweis:

Abschnitt 4.4.2: Die Rückstufung des freiwilligen Verkehrs ist willkürlich und nicht wirklich nachvollziehbar. Bereits die Einteilung in unfreiwilligen und freiwilligen Verkehr ist fragwürdig. Spätestens bei Ladenschluss ist der freiwillige (Einkaufs-)Verkehr nicht mehr freiwillig. Oder bedeutet dies nicht oftmals auch, dass freiwillig in den Spitzenstunden gefahren wird, dadurch Stau in Kauf genommen wird und damit der unfreiwillige Verkehr eben auch längere Stauzeiten in Kauf nehmen muss.

6 Planungs- und Begleitbericht

Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:

- Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Bestandteil des Beschlusses.
- Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen
 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat,
 2. zu Einsprachen und deren Behandlung,
 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen,
 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen).
- Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben.
- Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.

7 Vorprüfungsvorbehalt

Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme für die Weiterbearbeitung von Nutzen ist. Sollten sich noch Fragen ergeben, sind wir selbstverständlich gerne bereit, diese mit Ihnen zu besprechen.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
Kreisplaner



Oliver Stucki

- Kopie:
- Gemeindeverwaltung Pratteln, Abteilung Bau, Herr D. Hürdi, Schlosstrasse 34, 4133 Pratteln
 - Burckhardt+Partner AG, Architekten Generalplaner, Dornacherstrasse 210, 4002 Basel
 - **Sierli+Ruggli, Ingenieure+Raumplaner** AG, Unterdorfstrasse 38, 4415 Lausen
- per E-Mail:
- Amt für Umweltschutz und Energie
 - Amt für Wald
 - Bauinspektorat
 - Kantonsplanung
 - Lärmschutz
 - Lufthygieneamt beider Basel
 - Natur und Landschaft
 - Öffentlicher Verkehr
 - Sicherheitsinspektorat
 - Tiefbauamt

Anhang 3: Kantonale Vorprüfung: Stellungnahme des Amt für Raumplanung

Gemeinde Pratteln



Quartierplan Fachmarkt Grüssenhölzli

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV)

Stand: 2. Juli 2012

Einreichung der Unterlagen

Die Quartierplanunterlagen Fachmarkt Grüssenhölzli wurden am 18. August 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Abkürzungen

QPR = Quartierplan-Reglement
PB = Planungsbericht
VG = Verkehrsgutachten
QP = Quartierplan

Gemeinde Pratteln, Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli

-2-

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	1.	K Allgemeines		<p>Quartierpläne bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie <u>erschliessungsmässig gute</u>, der Umgebung angepasste Überbauung gewährleisten (§ 37 des Raumplanungs- und Baugesetzes RBG). Demgegenüber kommt das Verkehrsgutachten zum Schluss: "Der heutige Knotenausbau auf der Hohenrain- und Krummeneichstrasse [...] reicht [...] nicht mehr aus." Im Gutachten werden darüber hinaus weitere Ergänzungen des Verkehrsnetzes angenommen. Zusätzlich wird die Situation durch weitere in Vorbereitung befindliche Quartierplanungen in der Nachbarschaft verschärft. Die im Quartierplan vorgesehene Nutzung erfüllt somit die oben angesprochene gesetzliche Anforderung an die Erschliessung nicht. Der Quartierplan ist unter diesen Umständen nicht genehmigungsfähig.</p>	<p>Als Grundlage für weitere Sondernutzungsplanungen auf kommunaler Ebene dienen der Zonenplan und der Strassennetzplan. Die Planung Pratteln Mitte ist zurzeit in der Genehmigungsphase. Bezüglich der Zonenplanung im Gebiet Grüssen besteht kein Genehmigungsverbehalt. Mit der Einsetzung eines kombinierten Busbetriebes (vom Einwohnerrat genehmigt am 27. Juni 2011, notwendige Volksabstimmung findet am 17. Juni 2012 statt) ist das Gebiet Grüssen mit dem öffentlichen Verkehr im Sinne von § 22 a sehr gut erschlossen. Der Busbetrieb wird mit 6 Fahrten pro Stunde und Haltestellen direkt im Einkaufsgebiet eingerichtet. Die geplanten Kreiselausbauten beim übergeordneten Strassennetz an der Hohenrainstrasse stehen kurz vor der Ausführung. Gemäss dem Verkehrsgutachten 2010 kann es nicht am Strassennetz liegen, am Tagesverkehr auch nicht! Folglich muss es an der Spitzenstunde liegen, was fragwürdig ist! Wenn der Gutachter zum Schluss kommt, dass der heutige Knotenausbau nicht mehr ausreicht, dann heisst das noch lange nicht, dass die Quartierplanung in Frage gestellt wird. - Dass der heutige Ausbau einzelner Knoten kapazitätsmässig während der Spitzenstunde ungenügend ist, heisst ganz einfach: es will mehr Verkehr durch den Knoten fließen, als dieser in der Spitzenstunde bewältigen kann. Sollte man sich nicht eher fragen, warum der heutige Verkehr so gross ist, dass keine neuen Nutzungen mehr möglich sein sollen? An diesem Verkehr ist sehr viel Fremdverkehr bzw. Durch-</p>

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					gangsverkehr beteiligt (kein Binnverkehr). Der Durchgangsverkehr ist zu einem grossen Teil durch die Überlastung der A2/A3 begründet. Die Nutzungen im Gemeindegebiet Pratteln deswegen zu beschränken bedeutet dem Durchgangsverkehr mehr Raum geben, was nicht im Sinne der kommunalen Raumplanung ost- Im Verkehrsgutachten ist diese Problematik eingehend behandelt. Es wird auf auf Kap. 4.4.2 verwiesen. .
2.		K Allgemeines: Gesamtverkehrskonzept		Durch die Gemeinde Pratteln ist ein Gesamtverkehrskonzept vorzulegen, das die Abstimmung/Koordination der vorgesehenen Entwicklung bzw. Quartierpläne auf die vorhandenen bzw. vorgesehenen Verkehrsträger und Infrastrukturen vornimmt. Eingebettet in ein solches Gesamtverkehrskonzept (das periodisch nachzuführen ist), kann der Quartierplan dann erneut geprüft werden.	Mit dem Verkehrsgutachten 2010 Pratteln – Mitte vom 1. 11 2011 (GSK) liegen Zahlen vor, die einem Gesamtverkehrskonzept entsprechen oder zumindest sehr nahe kommen. Alle zum Zeitpunkt der Berichterstattung bekannten Planungen (inkl. Salina Raurica) sind in den Verkehrsprognosen berücksichtigt.
3.		K Allgemeines: Kreisel		Ergänzend ist zu bemerken, dass kein genehmigtes Projekt für die Kreisel Grüssenhölzli und Gallenweg vorliegt; d.h. der Zeitpunkt der Realisierung ist unsicher. Ein Quartierplan, der auf der Realisierung dieser Bauwerke aufbaut, ist deshalb nicht genehmigungsfähig (oder nur mit dem zwingenden Vorbehalt, dass eine Baubewilligung erst nach Erstellung der Kreisel (allenfalls bereits nach Baubeginn) erteilt werden kann.	Es ist für alle Beteiligten offensichtlich, dass die Kreisel auf der Hohenrainstrasse (Grüssenhölzliweg und Gallenweg) gebaut werden. Die Finanzierungen sind gesichert. Die zwei noch offenen Einsprachen sind durch den Regierungsrat mit Entscheid vom 13.3.2012 abgewiesen worden. In der Zwischenzeit ist die Beschwerdefrist unbenützt abgelaufen. Die Projekte sind somit rechtskräftig. Einer Ausführung steht nichts mehr im Wege.
4.	2.1	✓ Quartierplan (QP); Baubereiche Bebauung, Aussenraum, Er-		Zwingende Vorgabe: Wir haben festgestellt, dass die in der Legende bezeichnete Nutzung der jeweiligen Baubereiche ("Fachmarkt", "Glashaus", "Aussenverkauf") nicht mit der festgelegten Nutzung im Situationsplan bzw. in den Schnitten übereinstimmt ("Verkauf", "Baumarkt", "Baumarkt Glashaus"). Plan und Legende sind zu bereinigen und	Die Bezeichnungen ("Verkauf", "Baumarkt", "Baumarkt Glashaus") werden vereinheitlicht. So dass Plan, Plan-Legende und Reglement übereinstimmen. Im Reglement wird eine Bestimmung zum

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
		schliessung und Schnitte		mit den in § 3 Absatz 1 des Quartierplan-Reglements festgelegten Nutzungen abzustimmen oder als Gesamtes neu zu überdenken (siehe Ziffer 3.4). In diesem Zusammenhang weisen wir zudem darauf hin, dass im Quartierplan-Reglement Bestimmungen zum "Platzbereich öffentlich" aufzunehmen sind.	"Platzbereich öffentlich" aufgenommen.
5.		K Allgemeines: Tramverlängerung Salina Raurica:		Aufgrund einer Machbarkeitsstudie wurde die Linienführung der Tramverlängerung der Linie 14 neu festgelegt. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Quartierplans ist diese überarbeitete Linienführung zu berücksichtigen. Der Plan "Bebauung, Aussenraum, Erschliessung" ist wie folgt anzupassen: Die Linienführung des Trams ist gemäss dem Entwurf der Machbarkeitsstudie vom 8. Juli 2011 orientierend einzutragen. Die Baubereiche aller Gebäudeteile sowie des Aussenverkaufs entlang des Grüssenhölzliwegs sind 9 m ab der Parzellengrenze zurückzusetzen, so dass ein Tramtrasse mit Fussweg erstellt werden kann.	Der Umgang mit der geplanten Tramlinie wurde im Planungsbericht (Pkt. 6.8) beschrieben und mit einer Skizze dargestellt. Der Zeitpunkt der Realisierung der Tramverlängerung ist noch nicht absehbar. Deshalb behält sich die Gemeinde vor, das durch die Tramverlängerung beanspruchte Areal eventuell einer Zwischenutzung zuzuführen. Die übergeordnete Sicherstellung des zukünftigen Tramtrasses erfolgt detailliert im Quartierplanvertrag. Das Tramtrasse wird im Quartierplan im orientierenden Inhalt dargestellt.
6.	(✓)	Allgemeines Langsamverkehr		Angaben zu den Veloparkplätzen und zur Fusswegverbindung sind im rechtsverbindlichen Planinhalt festzulegen und mit entsprechenden Bestimmungen im Quartierplan-Reglement zu ergänzen. Wir empfehlen, für die vorgesehenen Veloparkplätze und den Fussweg Bereiche im Quartierplan festzulegen	Die Veloabstellplätze und die Fusswegverbindung werden im verbindlichen Inhalt unter konzeptioneller Darstellung aufgeführt. Für die Veloabstellplätze und Fusswegverbindungen werden keine Bereiche ausgeschieden.
7.	K (✓)	Allgemeines: verkehrsintensive Einrichtungen		Zudem weisen wir auf Objektblatt S4.2 des Kantonalen Richtplans hin. Demnach sind verkehrsintensive Einrichtungen gut für den Velo und Fussverkehr zu erschliessen. Es ist nicht ersichtlich, wie Velofahrende sicher zu den Veloabstellplätzen gelangen. Dies ist entsprechend zu konkretisieren.	Seit dem 22. Juni 2011 liegt in Pratteln ein Massnahmenkonzept "Erschliessung Gebiet Grüssen für Fussgänger und Radfahrer" von GSK vor. Dieses Konzept wird etappiert umgesetzt. Die Zugänglichkeit der Veloabstellplätze wird im Planungsbericht beschrieben.
8.	(✓)	Allgemeines: Schnittlinie		Redaktionelle Korrektur: Im Situationsplan entspricht die Schnittlinie A-A nicht dem darunter abgebildeten Schnitt A-A. Wir bitten Sie, die Schnittlinie zu bereinigen.	Die Schnittlinie wird in der Situation angepasst.
9.		K Allgemeines:		Hinweis:	

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
		Rodungsverfahren / Abstandsvorschriften		<ul style="list-style-type: none"> - Wir weisen darauf hin, dass sämtliche walddirektiven Aspekte (Rodung/Realersatz) im Rahmen des Rodungsverfahrens behandelt werden. - Die jeweiligen Baubereiche ragen teilweise bis oder nahe an den Perimeter des Quartierplans. Ungeachtet dessen sind die Abstandsvorschriften zwischen Nachbargrundstücken einzuhalten. Vorbehalten bleiben allfällige Abstandsvereinbarungen gemäss § 94 RBG. 	<p>Die Waldrodung wurde von der Volkswirtschafts- und Gesundheitsdirektion mit Verfügung Nr. 61 vom 22.11.2011 bewilligt.</p> <p>Die Grenzabstände und Näherbaurechte wurden mit dem BIT am 4.5.2011 abgesprochen. Gegenüber der Parzelle 4560 muss ein Näherbaurecht vereinbart werden.</p>
10.	2.2.	✓	Legende	<p>Zwingende Vorgabe: Folgende Inhalte sind im verbindlichen Planinhalt festzulegen (als Bereiche):</p> <ul style="list-style-type: none"> - oberirdische Veloparkplätze - Zugang Autoeinstellhalle - Haupteingang - Fussweg 	Diese Vorschläge werden übernommen.
11.		✓	Legende	<p>Redaktionelle Korrektur: Der Legendeneintrag "Gebäude gem. Bebauungskonzept" ist wie im Plan grau zu hinterlegen.</p>	Dieser Vorschlag wird übernommen.
12.	3.	✓	Quartierplan-Reglement (QPR): Zweck und Ziele	<p>Zwingende Vorgabe: Die Quartierplanung verfolgt unter anderem das Ziel, als Baustein zur "Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie der Anbindung an den öffentlichen Verkehr" beizutragen. Unseres Erachtens bleibt bisweilen unklar, wie der vorliegende Quartierplan zu diesem Ziel beiträgt. Zudem besteht eine Divergenz zwischen der im Reglement angesprochenen hohen Erschliessungsqualität und den Aussagen des Verkehrsgutachtens (siehe Ziffer 1 dieses Berichts). Im Planungsbericht sind die entsprechenden Schritte zur Lösung aufzuzeigen.</p>	In §1 Abs. 2 wird das Ziel "das Areal bildet ein Baustein bei der Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr sowie die Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Orts./ Shuttlebus)" gestrichen.
13.		✓	QPR: Geltungsbereich und Inhalt	<p>Redaktionelle Korrektur: Wir bitten Sie, den Begriff "Quartierplanung" mit "Quartierplanvorschriften" zu ersetzen.</p>	Dieser Vorschlag wird übernommen.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
14.		✓	QPR: Zulässige Nutzungen	<p>Redaktionelle Korrektur: Bei den für Lebensmittel zulässigen 500 m² ist zu ergänzen, dass es sich um die maximale Nettoladenfläche handelt. Wir bitten Sie zudem, die Anlagen des Gasverbundes Mittelland explizit in den zulässigen Nutzungsarten zu berücksichtigen.</p>	Diese Vorschläge werden übernommen.
15.		✓	QPR: Nutzungsmass (BGF)	<p>Zwingende Vorgabe: In Absatz 2 wird der "Aussenverkaufsplatz" nicht zu den anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) gezählt. Demgegenüber legt der Quartierplan einen "Baubereich Aussenverkauf" fest. Wir bitten Sie, die verwendeten Begriffe zu vereinheitlichen (z.B. als "Bereich Aussenverkauf", gleiches auch für den "Bereich Anlieferung"). Sollen Bauten bzw. Anlagen im "Baubereich Aussenverkauf" erstellt werden, so zählen diese Flächen u.E. mit zur baulichen Nutzung. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass für die Baubereiche "Aussenverkauf" und "Anlieferung" keine zulässige Gebäudehöhe festgelegt wurde.</p> <p>Ebenfalls nicht angerechnet werden sollen gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Geräteabstellplätze, (nicht näher bezeichnete) technische Einrichtungen und dergleichen. Velounterstände, Geräteabstellplätze und technische Einrichtungen können nicht unbedingt miteinander verglichen werden. Daher ist unklar, was unter "und dergleichen" zu verstehen ist. Die Bestimmung ist zu überarbeiten.</p> <p>In den Quartierplanvorschriften sind die maximale Nettoladenfläche (allenfalls unterteilt in Food/Nonfood), die maximale BGF sowie die maximale Anzahl Parkplätze zwingend festzulegen. Für die Erhaltung der Flexibilität im Bauprojekt sind weitere Festlegungen bezüglich Nutzungs- und Flächenverteilung wenig zweckmässig. Wir empfehlen, im Quartierplan nur <u>einen</u> Baubereich vorzusehen. Die orientierende Tabelle in Absatz 4 gehört nicht in das Reglement und ist wegzulassen (allenfalls ist die Tabelle in den Planungsbericht aufzunehmen). Die Absätze 3 und 4 sind zu überarbeiten.</p> <p>Wenn die Quartierplanvorschriften eine maximale BGF von</p>	<p>§ 4 wird gesamthaft überarbeitet. Die Begriffe werden vereinheitlicht. Ebenso wird der Plan angepasst. Auf die Bezeichnung "Baubereich Aussenverkauf" wird verzichtet. Auch die weiteren Vorschläge werden übernommen.</p> <p>Dieser Vorschlag wird übernommen.</p> <p>Dieser Vorschlag wird übernommen, Absatz 4, 5 und 6 werden gestrichen.</p> <p>Kennisnahme</p>
		K			

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				28'100 m ² vorsehen, kann diese ohne Mutation der Quartierplanung nicht überschritten werden. Wir weisen darauf hin, dass im Quartierplan-Reglement nicht eine bestimmte Anzahl Parkplätze "bewilligt", sondern eine maximale Anzahl Parkplätze festgelegt wird. Absatz 5 ist zu streichen. In Absatz 6 ist unklar, was mit "Nutzungsverschiebungen" gemeint ist. Falls es sich um die Verschiebung von Nutzflächen - analog zur Planungshilfe "Die Quartierplanung" - handelt, hat dieser Absatz keine Relevanz. Es fehlt eine verbindliche Festlegung dieser Flächen. Demgegenüber kann es aber beispielsweise nicht angehen, Abweichungen von den im Quartierplan festgelegten Baubereichen generell als zulässig zu erklären. Dieses Vorgehen widerspricht dem Sinn und Zweck von verbindlichen Baubereichen. Änderungen an den Baubereichen haben grundsätzlich über eine Mutation zum Quartierplan zu erfolgen.	
16.	✓	QPR: Bruttogeschossfläche (BGF)	QPR § 4	Redaktionelle Korrektur: Die Differenzierung resp. Verknüpfung von maximal zulässigen und maximal anrechenbaren BGF in Absatz 1 und 3 kann zu Missverständnissen führen. Daher bitten wir Sie, den Begriff "zulässigen" aus der Bestimmung zu streichen. An drei Stellen (erstmal in Absatz 2, zudem in § 5 Abs. 3 QPR und in § 7 Abs. 1 QPR) wird anstelle eines "Baubereichs" nur von "Bereich" gesprochen. Wir bitten Sie um eine Anpassung.	Das Wort "zulässig" wird gestrichen.
17.	✓	QPR Baubereiche, Gebäudehöhen	QPR § 5	Zwingende Vorgabe: In Absatz 2 wird festgelegt, dass Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Grenzen der Baubereiche zu erstellen sind. Davon sollen die in Absatz 3 erwähnten Objekte ausgenommen werden. Dieses Vorgehen vermag keinen Sinn zu ergeben, da für die in Absatz 3 aufgeführten Objekte ein eigener, höhenbeschränkter Baubereich festgelegt wird. In Absatz 2 ist der Satzteil "mit Ausnahme der in Abs. 3 erwähnten Objekte," deshalb zu streichen. In Abschnitt 4 ist unklar, was unter "Bauten für die Energieversorgung" verstanden wird. Grundsätzlich sollen nur Kleinbauten, Un-	Diese Vorschläge werden übernommen.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				terstände, Überdachungen u. dgl. ausserhalb von Baubereichen platziert werden können. Sind damit auch Bauten und Anlagen für die Gasversorgung gemeint, so sind diese explizit als zulässig zu erklären.	
18.	✓	QPR: Kote	QPR § 5 Abs. 5	Empfehlung: Bei der in Abschnitt 5 festgelegten ca. Kote (EG ± 0.00 = 285.50) ist unklar, um wie viel von diesem Wert abgewichen werden darf. Wir empfehlen, dass "circa" zu verdeutlichen und eine Bandbreite (z.B. +/- 0.50 m) verbindlich festzulegen.	Dieser Vorschlag wird übernommen.
19.	---	QPR: Materialien und Gestaltung der Fassaden	§ 6 QPR Abs. 2	Zwingende Vorgabe: Gemäss Risikoermittlung "Fachmarkt Grüssenhölzli - Risikobeurteilung Erdgashochdruckleitung" sind zwingende Sicherheitsmassnahmen an der Erdgashochdruckleitung und am Gebäude notwendig, damit die Risiken akzeptiert werden können. Daher sind bekannte, grundsätzlich notwendige Massnahmen am Gebäude bereits in den Quartierplanvorschriften festzulegen (z.B. nicht zulässige Fassadenöffnungen und Materialisierung). Die weitere Gestaltung und Materialisierung, insbesondere der Fassaden, wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Insbesondere weisen wir darauf hin, dass der Baubereich "Glashaus" so nicht umgesetzt werden kann, da eine Glasfassade innerhalb des Letalitätsradius R1 ausgeschlossen werden muss (vgl. Vorabklärung vom 21. September 2010). Die Quartierplanvorschriften sind entsprechend zu ändern/ergänzen.	Diese zwingende Vorgabe wird aufgrund der zusätzlichen Besprechung vom 2.3.2012 und dem Nachtrag zum Bericht "Fachmarkt Grüssenhölzli Pratteln, Risikobeurteilung Erdgashochdruckleitung" (Dr. Alex Scheiwiler, Risk&Safety AG) vom 5.3.2012 ersatzlos gestrichen. Das Reglement wird nicht angepasst.
20.	✓	QPR: Dachflächen, -aufbauten, -begrünung	QPR § 8 Abs. 4	Zwingende Vorgabe: Die Pflicht zur Dachbegrünung ist in Absatz 3 verankert. Die Baubewilligungsbehörde kann eine festgelegte Pflicht nicht verringern. Allenfalls kann der Umfang der Dachbegrünung reduziert werden. Dazu wäre jedoch ein Mass festzulegen. Unabhängig dessen, sollen die Absätze 3 und 4 miteinander verbunden werden. Der erste Punkt von Absatz 4 ergibt sich aus Absatz 3, der zweite Punkt verstehen wir im Sinne eines Ausnahmeantrags gemäss § 18 Abs. 1 des Quartierplan-Reglements. Die Einleitung von Absatz 3 vermag zudem nicht zu überzeugen, da	Diese zwingende Vorgabe wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				der sinngemässe Inhalt im gleichen Satz nochmals wiederholt wird. Im Übrigen weisen wir darauf hin, dass sich Anlagen zur Energiegewinnung und Dachbegrünung gegenseitig nicht ausschliessen. Wir empfehlen für die Absätze 3 und 4 deshalb folgende Formulierung: "Dächer sind zu begrünen. Anlagen für die Energiegewinnung und für die Gebäudebelichtung sind zulässig."	
21.	✓	QPR: Dachbegrünung	QPR § 8	Empfehlung: Die Art der Dachbegrünung soll nicht zu weit eingeschränkt werden. Wir empfehlen, auf den Begriff "extensiv" im Reglement zu verzichten. Innerhalb des Sammelbegriffs "extensive Begrünung" figurieren auch Produkte mit z.T. aufwendig hergestellten Substraten (Blähtone etc. mit hohem Anteil grauer Energie) und trivialem Pflanzenbestand. Solche widersprechen dem Gedanken des ökologischen Ausgleichs. Die entsprechende Umschreibung der Begrünung folgt in § 9 Absatz 4 des Quartierplan-Reglements und gewährleistet eine zielgerichtete Begrünung.	Diese Empfehlung wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
22.	✓	QPR: Dachbegrünung	QPR § 8	Hinweis: Wir empfehlen, auf den ersten Satz in Absatz 1 zu verzichten. Absatz 3 bestimmt, dass Dachflächen zu begrünen sind bzw. für die Energiegewinnung genutzt werden dürfen. Dadurch ist sichergestellt, dass die Dachflächen des Baubereiches Fachmarkt nicht anderweitig genutzt werden dürfen.	Diese Empfehlung wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
23.	✓	QPR: Grundsatz	QPR § 9 Abs. 1 + 2	Zwingende Vorgabe: Die Quartierplanvorschriften legen Art- und Mass der Nutzung verbindlich fest. Dies gilt ebenso für den Aussenraum. Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung des Aussenraumes als auch die Lage und Gestaltung von Wegen, Plätzen u. dgl. wird durch den Quartierplan (im Mindesten konzeptionell) bestimmt. In Absatz 1 ist der Ausdruck "wo nötig" zu streichen. In Absatz 2 ist die Bestimmung zum Umgebungsplan zu überarbeiten. Handelt es sich bei den "oberirdischen Parkplätzen" (in Absatz 2) um solche für Velos?	Diese zwingende Vorgabe wird übernommen. Das Reglement wird angepasst. Es handelt um oberirdische Velo-Parkplätze. Gemäss § 10 Abs. 3 QPR sind keine oberirdischen Besucherparkplätze zulässig.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
24.	✓	QPR: Grundsatz	QPR § 9 Abs. 4	Redaktionelle Korrektur: Wir können nicht nachvollziehen, weshalb im ersten Abschnitt nur von einem begrüntem Dach und nicht, wie im nachfolgenden Abschnitt, von begrüntem Dächern in der Mehrzahl gesprochen wird. Wir empfehlen folgenden Wortlaut: "Begrünte Dächer sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten. Dabei ist ein Mosaik aus Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) zu schaffen."	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
25.	✓	QPR: Grundsatz	QPR § 9 Abs. 6	Es ist unklar, nach welchen Nutzungsansprüchen die Freiflächen zu gestalten sind. Die bezeichneten Elemente Bepflanzung, Fusswege, Aufenthaltsbereiche und Anlagen für die Gasversorgung sind zudem nicht als <u>vorgesehen</u> sondern als <u>zulässig</u> zu bezeichnen.	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
26.	(✓)	QPR: Grundsatz Hochstammbäume	QPR § 9 Abs. 3	Empfehlung: Aus Absatz 3 ergibt sich die Pflicht, eine gewisse Anzahl Hochstammbäume zu pflanzen. Im Quartierplan sind dafür nur wenige Flächen vorgesehen. Bei einer Tramverlängerung werden mehrere Bäume wegfallen, die an anderer Stelle im Quartierplan ersetzt werden müssen. Wir empfehlen bereits heute eine Lösung zu suchen, die einen dauerhaften Baumbestand ermöglicht.	Die bei der Verlängerung der Tramlinie ins Gebiet Salina Raurica wegfallenden Bäume entlang der Strasse müssen auf dem entstehenden Platz (Haltestelle und Tramwendschleufe) Ersatz finden. Die Regelung erfolgt im QP-Vertrag.
27.	✓	QPR: Parkierung Bewirtschaftung	QPR § 10 Abs. 5	Zwingende Vorgabe: Absatz 5 verweist auf das Parkierungsreglement der Gemeinde Pratteln und widerspricht damit Absatz 10, in dem die Bewirtschaftung der Parkplätze ausführlich bestimmt wird. Zudem beschränkt sich das Parkierungsreglement der Gemeinde Pratteln auf die öffentlichen Parkplätze auf und an den Gemeindestrassen. Absatz 5 ist zu streichen.	Die Formulierung wird weggelassen und das Reglement angepasst.
28.	✓	QPR: Parkierung	QPR § 10 Abs. 8	Beschreibungen gehören nicht in das Quartierplan-Reglement, sondern vielmehr in den Planungs- und Begleitbericht. Im Weiteren können im Reglement nur diejenigen Vorschriften festgelegt werden, welche innerhalb des Perimeters des Quartierplans liegen und durch die Bauherrschaft umzusetzen sind. Der erste Abschnitt soll deshalb in den Planungsbericht integriert werden. Aufgrund der vorstehenden Erläuterungen muss jedoch der zweite Abschnitt gestrichen werden. Der Kerninhalt ist mit dem dritten Abschnitt	Die Formulierung wird im Reglement angepasst (neu: Abs. 7)

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				gewährleistet. Zum vierten Abschnitt ist auf Folgendes hinzuweisen: Der Nachweis der guten Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr ist Voraussetzung für die Genehmigung, d.h. es müssen vertragliche Vereinbarungen sowie ein Konzept, Route und Fahrplan für die Genehmigung vorliegen.	
29.	✓	QPR: Parkierung	QPR § 10 Abs. 1; 2; 3; 6	<p><i>Redaktionelle Korrektur:</i> Die Absätze 1 und 2 sind als ein Absatz zu verstehen. Auf die erhaltenen Beschreibungen ist grundsätzlich zu verzichten. Im Sinne einer Zusammenfassung empfehlen wir folgende Formulierung: "Im Quartierplan "Fachmarkt Grüssenhölzli" sind maximal 500 Parkplätze zulässig. Der Nachweis der genauen Anzahl der erforderlichen Parkplätze erfolgt im Rahmen des Baugesuches durch ein Verkehrsgutachten. Der Gemeinderat kann bei der Baubewilligungsbehörde eine Reduktion der Parkplatzzahl beantragen." Wir weisen darauf hin, dass weitergehende Festlegungen, wie sie im Quartierplan-Reglement vorgesehen sind, nicht in Widerspruch zu den übergeordneten gesetzlichen Grundlagen stehen dürfen. Der Bestimmungsinhalt von Absatz 1 hat informativen Charakter und ist wegzulassen. Zu Absatz 2 ist festzuhalten: Mittels einer Bestimmung im Quartierplan-Reglement kann die Anzahl Parkplätze im Rahmen des Baugesuchsverfahrens nicht reduziert werden. Dieser Ansatz widerspricht § 70 Abs. 2 Verordnung zum RBG (RBV). Für eine allfällige Reduktion ist ein Antrag des Gemeinderates bei der Baubewilligungsbehörde notwendig. Gestützt auf § 106 RBG in Verbindung mit § 70 RBV und Anhang 11 RBV verschliesst sich uns die Bedeutung des letzten Satzes von Absatz 2. Die Berechnung der Mindestanzahl an Abstellplätzen richtet sich nach den vorstehend angegebenen Paragraphen und des Anhangs von RBG resp. RBV. Die Erstellung, der Umbau und die Zweckänderung von Bauten und Anlagen darf nur bewilligt werden, wenn die dafür ausgewiesene Anzahl Abstellplätze die maximal zulässige Parkplatzzahl nicht überschreitet (mit Verweis auf § 106 RBG). Absatz 3 hat in der vorliegenden Formulierung nur informativen Charakter. Wir bitten Sie, die Bestimmung zu präzisieren: "Es sind keine oberirdischen Besucherparkplätze zulässig."</p>	§ 10 Abs. 1 und 2 werden zusammengefasst. Das Reglement wird entsprechend angepasst. Die Präzisierung wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
	✓			Absatz 6 ist der erste Teil zu streichen und die Bestimmung mit "In der Nähe ..." zu beginnen. Zudem verweisen wir auf § 101 Abs. 4 lit. b. RBG. Demnach muss es sich um <u>gedeckte</u> Veloabstellplätze handeln.	Die Präzisierung wird übernommen. Das Reglement wird angepasst. Gemäss § 10 Abs. 5 handelt es sich um gedeckte Veloabstellplätze.
30.	✓	QPR: Parkierung	QPR § 10 Abs. 12	Die Zu- und Wegfahrt mit Lastwagen hat über den Baubereich "Anlieferung" ab der Kraftwerkstrasse zu erfolgen.	Die Präzisierung wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
31.	✓	QPR: Parkierung	QPR § 10 Abs. 13	Sinn und Zweck des ersten Satzes ist uns unklar. Nicht nur wird in den Quartierplanvorschriften manchmal ein Parkhaus und manchmal eine Einstellhalle bezeichnet. Unseres Erachtens ist die Einstellhalle auch nicht mit technischen Räumlichkeiten der Ver- und Entsorgung oder der Anlieferung gleichzusetzen. Die Einstellhalle ist vom ... zu erschliessen.	Die Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
32.	---	QPR: Wasserversorgung / Abwasserbeseitigung	QPR § 11 Abs. 4	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Zu Absatz 4 "Versickerung Sauberwasser": Bitte keine Einschränkungen, das Sauberwasser ist je nach Gegebenheit oberflächlich und/oder über ein System zu versickern.	Infolge der ungewissen Bodenverhältnisse wird § 11 Abs. 4 in Absprache mit O. Stucki nicht geändert.
33.	✓	QPR: Auflagen UVP	QPR § 13 Abs. 4	<i>Redaktionelle Korrektur:</i> Absatz 4: Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind zu berücksichtigen.	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
34.	✓	QPR: Etappierung	QPR § 16	<i>Redaktionelle Korrektur:</i> Mit der Festlegung, dass das Bauvorhaben nicht etappiert wird, kann aufgrund ähnlicher Formulierungen an anderen Stellen im Reglement u.E. fälschlicherweise geschlossen werden, dass eine Etappierung nicht zulässig ist. Dem würde aber die Bestimmung entgegenstehen, dass ergänzende Vorgaben zur Etappierung im Quartierplan-Vertrag geregelt werden. Wir bitten Sie, den ersten Satz zu streichen.	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
	✓	Provisorien	QPR § 16 Abs. 3	Uns verschliesst sich der Sinn der Bestimmung zu den Provisorien. Dabei kann es sich lediglich um die Baustellenorganisation handeln. Alles darüber Hinausgehende würde den Festlegungen des Quartierplans widersprechen. Wir bitten Sie um eine Erläuterung oder die Streichung von Absatz 3.	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Abs. 3 wird erläutert.

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					Betreffend Erdgashochdruckleitung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Ziffer 3.6. Der Planungs- und Begleitbericht ist entsprechend zu ergänzen.	Betreffend Erdgashochdruckleitung verweisen wir auf unsere Ausführungen unter Ziffer 19.
35.		✓	QPR: Quartierplanvertrag	QPR § 17	<i>Redaktionelle Korrektur:</i> Die Marginalie ist als "Quartierplanvertrag" zu benennen. Absatz 2 bezeichnet keine möglichen Vertragsinhalte, sondern zählt auf, welche Bestandteile insbesondere im Quartierplanvertrag zu regeln sind.	Die redaktionelle Korrektur wird übernommen. Das Reglement wird angepasst.
36.	4.	K	Genehmigungsvoraussetzungen		Der Regierungsrat kann die vorliegende Quartierplanung nur genehmigen, falls der Gemeinderat die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzungen mit den übergeordneten Randbedingungen darlegen kann: - Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Raum Bahnhof - Pratteln Mitte - Grüssen - Salina Raurica belegt in einem Gesamtverkehrskonzept, dass der zusätzliche Verkehr bewältigt werden kann. - Die gute Erschliessung des Gebietes Grüssen für den Velo- und Fussgängerverkehr (inkl. Anbindung an das restliche Gemeindegebiet) ist in einem Langsamverkehrskonzept aufgezeigt. Die dazu notwendigen Wege sind planerisch gesichert und signalisiert. - Der Nachweis der guten Erschliessung des Gebietes Grüssen mit dem öffentlichen Verkehr ist erbracht (Orts-/Shuttlebus in Betrieb oder vertraglich gesichert, d.h. Linienführung, Takt und Haltestellen sind bekannt).	Wir verweisen auf die Bereinigungssitzung vom 14.02.2012 und auf das unter Nr 1 und Nr. 7 erwähnte Massnahmenkonzept. Siehe Verkehrsgutachten GSK Es liegt ein ausgearbeitetes Langsamverkehrskonzept vor, das etappenweise realisiert wird. Die Volksabstimmung für den mit dem Grüssen-Center koordinierten Ortsbus erfolgt am 17. Juni 2012.
37.	5.	---	Verkehrsgutachten (VG): Berechnungsgrundlage	VG	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Wir stellen fest, dass sich die Berechnungsgrundlage des Verkehrsgutachtens auf ein Bauprojekt der zukünftigen Bauherrin bezieht. Dieses Vorgehen mag für das Baubewilligungsverfahren treffend sein. Als Berechnungsgrundlage für die Genehmigung der Quartierplanvorschriften sind jedoch die maximal anrechenbaren Bruttogeschossflächen bzw. Verkaufsflächen beizuziehen. Das Verkehrsgutachten ist zu überarbeiten.	Diese Aussage ist nicht ganz nachvollziehbar. Die anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind klar beschrieben bzw. festgesetzt. Auch eine andere Bauherrschaft hat sich an die festgelegten Nutzungsmöglichkeiten zu halten. Diese Fragestellung wurde an der Sitzung vom 14.02.2012 geklärt.
38.		---	VG, MIV-Achse	VG	<i>Zwingende Vorgabe:</i>	

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				Kap. 3	Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) geht von einer MIV-Achse auf der Kraftwerkstrasse und Kraftwerkbrücke aus. Es wird sogar explizit mit der neuen Verbindung MIV über die Kraftwerkbrücke in die Rheinebene argumentiert. Dies steht im Widerspruch zum ebenfalls zitierten Strassennetzplan "Pratteln Mitte" (Im Anhang 3 aufgeführt), der auf der Achse Kraftwerkstrasse/Kraftwerkbrücke eine 'kommunale Strasse mit Priorität für den öffentlichen Verkehr und die Anstösser' vorsieht. Die Öffnung der Kraftwerkstrasse über die Autobahn für den MIV läuft verschiedenen Zielen des Kantonalen Richtplans, Gebietsplanung "Salina-Raurica", entgegen und kann daher nicht akzeptiert werden. Im Übrigen verweisen wir auf die Ausführungen unter Ziffer 1.	Die Verkehrsplaner sind mit der Gemeinde einig, dass es die Kraftwerkstrasse-Brücke (KWSB) über die Autobahn braucht. Es liegt dazu ein Argumentationskatalog vor, den die Verkehrsplaner entworfen haben. Aus diesem Bericht vom 30.3.11 sind die nachstehenden Schlussfolgerungen zu entnehmen: - Die KWSB stellt eine wichtige kommunale Verbindung zweier durch die Autobahn getrennter Quartiere dar und verbessert das Kosten - Nutzen - Verhältnis der neuen Rheinstrasse. Salina Raurica ist keine "Insel". - Die KSWB verbessert nicht die Leistungsfähigkeit im regionalen Netz, sondern die Flexibilität und damit die bessere Ausnutzung der vorhandenen Kapazitäten - Die KWSB schafft eine Achse für den ÖV (Busse) unabhängig von der überlasteten Salinenstrasse. - Die KWSB bringt keinen Fremdverkehr in die neuen Wohnquartiere von Salina Raurica. - Der Kanton kann nicht im KRIP einen regionalen Standort für verkehrsentensive Einrichtungen in Pratteln definieren und letztlich eine optimale Verkehrsanbindung verhindern. Man kann nicht im Kapitel 1 Allgemeines die Erschliessung bemängeln und dann erst noch ein wichtiges Element zur Verbesserung der Situation quasi verbieten. Auch Salina Raurica kann eindeutig von dieser Achse profitieren, wenn es um die Verkehrsbeziehungen zum Orts- und Verwaltungszentrum der Gemeinde geht.
39.		(✓)	VG Kapitel 4	VG Abschnitt	<i>Zwingende Vorgabe:</i> Das im Anhang 7, Seite 5 aus dem SVI-Forschungsbericht zu publizierten intensiven Einrichtungen (SVI 2001/545) entnommene Bild	Diese Vorgabe wurde zwischen Herrn C. Todaro und M. Glaser mit einem längeren Telefonge-

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
			4.3.1	<p>muss gemäss den Autoren der SVI-Studie relativiert werden. Einerseits aufgrund der geringen Fallzahlen und andererseits, weil einige ältere publikumsintensive Einrichtungen betrachtet wurden, mit deutlich höheren PP-Zahlen pro m² Verkaufsflächen.</p> <p>Der im Verkehrsgutachten erfolgte methodische Ansatz, die Abendspitzenstunden zur Betrachtung des Verkehrspotentials zu wählen, ist aus unserer Sicht problematisch. Gerade in der betrachteten Zeitperiode findet vorwiegend "freiwilliger Verkehr" statt und entsprechend weniger Besucherverkehr (siehe dazu auch Seite 22 des Verkehrsgutachtens und den nachfolgenden Hinweis zu Abschnitt 4.4.2). Dieser weicht auf einen anderen Zeitpunkt aus. Auf eine Betrachtung des Samstagverkehrs wird im Verkehrsgutachten zudem verzichtet.</p> <p>Die Festlegung des SVP ist sicherlich schwierig und von vielen Faktoren abhängig, u.a. von der Attraktivität des Standorts und des angebotenen Sortiments. Der methodische Ansatz zur Herleitung der SVP lässt jedoch einige Fragen offen. Das auf Seite 15 (Kapitel 4.3.1) und im Anhang 7, Seite 2 geäußerte Fazit, an den gewählten Zahlen nichts zu ändern, kann nur teilweise nachvollzogen werden. Zudem fehlt eine Differenzierung des SVP von Montag bis Freitag und Samstag. Diese Differenzierung ist im Verkehrsgutachten zu ergänzen.</p> <p>Der gewählte methodische Ansatz ist zu hinterfragen, dies aus folgendem Grund: Gemäss der Studie [15] ist die Distanz Wohnort zu den Fachmärkten die Schlüsselgrösse zur Bestimmung des Nettoverkehrs (Anhang 8, Seite 14). Je weiter eine Fahrt ist, umso wahrscheinlicher sind Besuche mehrerer Verkaufseinheiten. Dieser methodische Hintergrund wird im vorliegenden Verkehrsgutachten jedoch ausgeklammert.</p> <p>Als weitere Begründung für die fehlende Berücksichtigung der Fahrleistung wird u.a. die Ähnlichkeit zum Standort Lyssach herangezogen. Aus unserer Sicht ist diese Ähnlichkeit nur bedingt gegeben. Das Fachmarktzentrum Lyssach befindet sich im Gegensatz zum Standort Grüssen ausserhalb des Siedlungszusammenhanges in einer alten Industriezone (Stichwort "Standort auf</p>	<p>sprach am 16.02.2012 geklärt und mit einem Nachtrag im Verkehrsgutachten sowie der Weglassung eines Anhanges bereinigt.</p> <p>Insbesondere wurde anhand von Ergebnissen der kantonalen Zählstellen nachgewiesen, dass der Samstagsverkehr im Vergleich zum übrigen Wochentagsverkehr nur Anteile von 46% (Rheinstrasse) bis 82% (Krummeneichstrasse) aufweist.</p> <p>Eine ausführlichere Begründung ist zudem in unserer Stellungnahme vom 19.12.11 enthalten und wird hier aus Platzgründen nicht mehr zitiert.</p>

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP	Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				<p>der grünen Wiese"). Dieses Gebiet verfügt im Gegensatz zum Gebiet Grüssen über keinen nennenswerten öffentlichen Verkehr. Entsprechend hoch ist der Fahrleistungsanteil dieses Gebietes.</p> <p>Das auf Seite 17 (Kapitel 4.3.3) und Anhang 8, Seite 2 geäußerte Fazit, an den gewählten Zahlen nichts zu ändern, teilen wir nicht vollumfänglich. Der methodische Ansatz ist nochmals zu überprüfen und insbesondere die angewendeten Kriterien für Korrekturfaktoren sind klarer darzulegen.</p>	
40.		Klassierung Verkehrsarten	VG Abschnitt 4.4.2	<p><i>Hinweis:</i> Die Rückstufung des freiwilligen Verkehrs ist willkürlich und nicht wirklich nachvollziehbar. Bereits die Einteilung in unfreiwilligen und freiwilligen Verkehr ist fragwürdig. Spätestens bei Ladenschluss ist der freiwillige (Einkaufs-)Verkehr nicht mehr freiwillig. Oder bedeutet dies nicht oftmals auch, dass freiwillig in den Spitzenstunden gefahren wird, dadurch Stau in Kauf genommen wird und damit der unfreiwillige Verkehr eben auch längere Stauzeiten in Kauf nehmen muss.</p>	<p>Man könnte den Verkehr anstatt in "freiwillig" und "unfreiwillig", was unseres Erachtens immer noch eine zutreffende Klassierung ist, auch in Verkehrsarten mit verschiedener Frustrationsgrenzen einteilen. Die Frustrationsgrenze, ob man Stau in Kauf nimmt oder nicht, hängt doch eindeutig von der Wichtigkeit der Fahrt ab. Wenn also jemand zur Arbeitsstelle fährt, muss er zwangsläufig einen grösseren Widerstand (Stau) in Kauf nehmen, als jemand, der zum Einkauf fährt. Die Wahlfreiheit des Letzteren ist grösser.</p>
41.	6.	Planungs- und Begleitbericht (PB)		<p>Gemäss § 31 Abs. 4 und § 39 RBG haben die Gemeinden mit dem Antrag zur Genehmigung der Quartierplanung dem Regierungsrat den nach Bundesrecht vorgeschriebenen Bericht einzureichen. Inhaltlich sind die Vorgaben von Art. 3 & 47 Raumplanungsverordnung zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Einhaltung der Grundsätze der Raumplanung; Abstimmung mit Richtplanung und mit Sachplänen des Bundes; Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens; Abstimmung mit dem Umweltrecht, Umweltauswirkungen der Planung und Massnahmen). Die Berichterstattung soll der Bedeutung und dem Umfang der Nutzungsplanung angepasst sein, wobei Folgendes speziell zu beachten ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Planungs- und Begleitbericht liegt im Entwurf bei der Beschlussfassung der Planung durch den Einwohnerrat vor und wird öffentlich aufgelegt. Der Bericht ist aber nicht Be- 	<p>Kenntnisnahme Von der Gemeinde wurde für die kantonale Vorprüfung ein ausführlicher Planungsbericht abgegeben. Der Planungsbericht wird entsprechend den laufenden Phasen nachgeführt.</p>

Zusammenfassung und Behandlung des kantonalen Vorprüfungsberichtes

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Nr. VP		Thema	§	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					standteil des Beschlusses. - Bevor die Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt wird, erfolgt die Ergänzung des Berichtes insbesondere bezüglich Aussagen <ol style="list-style-type: none"> 1. zu allfälligen Änderungen aufgrund von Anträgen aus dem Einwohnerrat, 2. zu Einsprachen und deren Behandlung, 3. zu allfälligen geringfügigen Änderungen, 4. zu Änderungen, die zwischen Vorprüfung und Genehmigungsantrag erfolgt sind. Alle Änderungen sind explizit zu deklarieren (Exemplar mit markierten Änderungen). - Der Planungs- und Begleitbericht ist vom Gemeinderat als sein Bericht an die Genehmigungsbehörde zu verabschieden und zu unterschreiben. - Genehmigungsanträge mit mangelhaften Planungs- und Begleitberichten können zurückgewiesen werden.	
42.	7.	K	Vorprüfungsvorbehalt		Aufgrund verschiedener Gerichtsentscheide machen wir Sie darauf aufmerksam, dass im Zusammenhang mit der Behandlung von unerledigten Einsprachen der Regierungsrat verpflichtet ist, Planungsmassnahmen der Gemeinden auch auf ihre Zweckmässigkeit zu überprüfen. Im Rahmen seiner Interessenabwägung, insbesondere unter Beachtung neuer, entscheidrelevanter Argumente seitens der Einsprechenden, kann der Regierungsrat zu einer anderen Beurteilung kommen als die Fachinstanzen im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens.	Kenntnisnahme

Anhang 4: Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Gemeinde pratteln

**Quartierplan Fachmarkt Grüssenhölzli****Mitwirkungsbericht gemäss Art. 2 der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RPV)**

Stand: 01. November 2011

Inhaltsverzeichnis

1	Öffentliche Mitwirkung	3
2	Anregungen aus der Bevölkerung	3
3	Veröffentlichung des Berichtes	3

Abkürzungen

KGE = Kantonsgerichtentscheid Grüssen 4A vom 17.12.2007

MIV = motorisierter Individualverkehr

MWB = Mitwirkungsbericht

PB = Planungsbericht

PP = Parkplatz

QP = Quartierplan

RBG = Raumplanungs- und Baugesetz BL

RBV = Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz BL

SNP = Strassennetzplan

SVP = Spezifische Verkehrspotenzial

UVB = Umweltverträglichkeitsbericht

VG = Verkehrsgutachten

1 Öffentliche Mitwirkung

Die Planungsarbeiten wurden im Mai 2010 aufgenommen. Das Mitwirkungsverfahren der Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli wurde im „Prattler Anzeiger“ Nr. 37 vom 19. August 2011 sowie im Kantonsblatt Nr. 37 vom 18. August 2011 angekündigt. Vom 22. August bis 20. September 2011 sind die Unterlagen auf der Abteilung Bau der Gemeindeverwaltung Pratteln einsehbar.

Es wurden die folgenden Unterlagen aufgelegt:

- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV / § 39 RBG
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) mit Bericht Flora und Fauna
- Verkehrsgutachten

2 Anregungen aus der Bevölkerung

In der vorgenannten Frist ist eine Eingabe eingereicht worden. Der Gemeinderat entschied über die Eingaben an seiner Sitzung vom 8. November 2011.

3 Veröffentlichung des Berichtes

Der Mitwirkungsbericht der Quartierplanung Fachmarktzentrum Grüssenhölzli wurde im „Prattler Anzeiger“ Nr. 46 vom 18.11.2011 sowie im Kantonsblatt Nr. 46 vom 17.11.2011 publiziert und vom Mittwoch, 23. November bis Montag, 12. Dezember 2011 aufgelegt.

Ebenfalls ist der Bericht dem Eingabe direkt zugestellt worden.

Im separaten Mitwirkungsbericht sind die Anregungen aus der Bevölkerung sowie die Entscheide des Gemeinderates zusammengefasst.

Gemeinde Pratteln
Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
1.	K Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion beider Basel	Koordination von Raumplanung und Umweltschutz	---	Mit nachfolgender Stellungnahme beteiligen wir uns gerne an der öffentlichen Mitwirkung zur Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" (nachstehende QP Grüssenhölzli). Wir beantragen insbesondere die im Kantonsgerichtsentscheid in Sachen QP Grüssen 4 vom 19.12.2007 festgehaltenen Anforderungen an die QP. Aus Umweltsicht sind insbesondere die Koordination von Raumplanung und Umweltschutz und also eine Gesamtsicht über die Nutzungsmöglichkeiten und Sanierungspflichten im lufthygienisch belasteten Gebiet Grüssen zentral. Ausserdem legen wir einen wichtigen Fokus auf die Veloerschliessung des Planungsgebietes.	Kenntnisnahme.
1.1	---	Formelles	---	Wir bedauern sehr, dass UVB und Verkehrsgutachten nicht online eingesehen werden konnten. Den UVB konnten wir für diese Stellungnahme nicht im Detail prüfen und behalten uns dies für die Planauflage vor.	UVB und VG sind aufgrund mangelnder technischer Voraussetzungen (Datenmenge) nicht online abrufbar. Sie waren jedoch auf der Abteilung Bau einsehbar und hätten so für eine Stellungnahme detailliert geprüft werden können.
2.	---	Gesamtbetrachtung	KGE	Der Kantonsgerichtsentscheid in Sachen Quartierplanung Grüssen 4 vom 19.12.07 (nachstehend KGE Grüssen 4) beinhaltet Anforderungen an die Koordination zwischen Raumplanung und Umweltschutz. Diese Anforderungen seien vollumfänglich umzusetzen. In der Berichterstattung nach Art. 47 RPV bzw. §39 RBG seien die entsprechenden Nachweise konkret zu erbringen und der Planungsbericht entsprechend anzupassen. Der KGE Grüssen 4 hält fest: „Der Bericht nach §39 RBG hat demnach Auskunft darüber zu geben, wel-	Das Gebiet ist im Richtplan als Standort für publikumsintensive Einrichtungen ausgewiesenen Mehrfachnutzungen im Grüssen reduzieren die Anzahl der Gesamtfahrten. Die Anforderungen des KGEs sind vollumfänglich eingeflossen, vgl. z. B. § 10 Absatz 10 f. Die Eingabe ist zutreffend. Konkrete Massnahmen sind in den Abschnitten 5.1.1 und 5.2.1 des UVBs dargelegt. Das

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				<i>che Massnahmen im Rahmen der Quartierplanung ergriffen werden, welchen Beitrag diese Massnahmen an die Sanierung des lufthygienisch belasteten Gebiets zu leisten im Stande sind und welche Massnahmen gegenüber den bestehenden Anlagen getroffen werden</i> , (Erwägung 5.2.2). UVB und Planungsbericht seien mit diesen konkreten Massnahmen und deren Beitrag zu ergänzen.	<p>Projekt kann keine lufthygienische Sanierung leisten, es setzt jedoch höhere Umweltstandards als die bestehenden Anlagen um. Durch die übergeordnete Planung von Fusswegen, Veloverbindungen und der Einrichtung einer ÖV-Linie kann eine lufthygienische Sanierung des gesamten Gewerbegebiets Grüssen erzielt werden.</p> <p>Im Vergleich zu früheren Quartierplanungen im Grüssen, bei denen R1 mit 0.8 und R2 mit 0.9 (früher R = 0.72) festgelegt wurde, wird mit den aktuellen Faktoren die Parkplatzzahl und damit die Zahl der induzierten Fahrten um ein Drittel reduziert. Hierdurch werden innerhalb des Projektperimeters NOx-Emissionen in einer Grössenordnung von rund 300 kg/a eingespart. Letztendlich leisten die zahlreichen Massnahmen des Projekts beim Strassenverkehr keinen Beitrag zur Sanierung sondern reduzieren die Zusatzbelastung. Seitens Bauherrschaft wird eine weitere Reduktion der Parkplatzzahlen angestrebt.</p> <p>Mit der Realisierung des Projektes wird die Energieversorgung optimiert. Es ist vorgesehen einen emissionsfreien oder nachwachsenden Energieträger einzusetzen.</p>
3.	---	Nutzung	§ 3 QPR	Die QP stützt auf die Teilzonenplanung Pratteln Mitte (nicht rechtskräftig), welche Massnahmen zur Verkehrsreduktion (MIV) festhält. Ohne rechtskräftige Teilzonenplanung Pratteln Mitte können auch die enthaltenen Massnahmen nicht als sichergestellt gelten.	Die Massnahmen werden unabhängig vom Teilzonenplan Pratteln Mitte umgesetzt. Da sie im QP-Reglement explizit (u. a. § 3 Abs. 3, § 10 Abs. 9) aufgeführt sind, sind sie rechtsverbindlich.
	---	Verkauf für den täglichen Bedarf		§3 hält unter zulässiger Nutzung ua. Verkauf für den täglichen Bedarf (Lebensmittel bis 500m2) fest. Die-	Die rechtliche Grundlage für die Erstellung eines QPs ergibt sich aus dem kantonalen

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				se Definition entspricht nicht dem §51 Ziff. 2 RBG. Die Definition von §51 Ziff. 2 RBG BL sei zu übernehmen: "Verkauf von Waren des täglichen und periodischen Bedarfs (bis 500m2)", was sich nicht ausschliesslich auf Lebensmittel bezieht.	<p>RBG. Gemäss § 51 Abs. 2 RBG unterliegen neue Verkaufseinheiten in der Gewerbe- und Industriezone mit einer Nettoladenfläche von über 500 m² der QP-Pflicht.</p> <p>Mit den Zonenvorschriften Planung Pratteln Mitte (Stand: Regierungsrätliche Genehmigung im Winter 2011/12 erwartet) ist § 51 Abs. 1 lit. b RBG verschärft worden. Gemäss dem Baugesetz BL sind in allen Gewerbe- und Industriezonen Lebensmitteläden bis zu einer Fläche von 500 m² möglich. Nach den Zonenvorschriften Pratteln Mitte ist nur ein Verkaufsgeschäft bis 500 m² pro Quartier zulässig.</p> <p>Auszug Zonenreglement Pratteln Mitte, was auch für die Ga (Grüssenareal) gilt: "1. Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sind in den bezeichneten Gebieten zugelassen. Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf bis 500 m² Nettoladenfläche (pro Quartier ist ein solcher Betrieb in allen Industrie- und Gewerbebezonen zugelassen) und Fitnesscenter bis 1'000 m² gelten nicht als Betriebe für überkommunale Besucherkreise. Der Verkauf von an Ort produzierten Waren (Fabrikläden) ist gestattet. Bei vergleichbaren Nutzungen bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Zonenzulässigkeit im Einzelfall."</p> <p>Mit Quartierplänen kann diese Zonenvorschrift aufgehoben oder verändert werden. Aus raumplanerischer Sicht ist es nicht sinnvoll, dass sich im Einkaufsgebiet Grüssen Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf ansiedeln. Vielmehr ist es wichtig, dass die-</p>

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					se Lebensmittelläden auch zukünftig im Bereich des Dorfes bleiben und sich weiter entwickeln können. Im QP wird eine Fläche von 500 m ² für solche Läden für den täglichen Bedarf freigegeben. Die Aussage ist falsch.
5.1		Massnahmen Veloverkehr		Es fehlen Massnahmen für eine sichere und attraktive Wegführung der Velokundschaft. Und dies, obwohl das Verkehrsgutachten selber einräumt, dass die Verkehrsverhältnisse für den Veloverkehr nur ausserhalb der Spitzenzeiten akzeptabel sind. Dies würde bedeuten, dass die VelokundInnen auf die Zwischenzeiten ausweichen müssten, als wären sie zeitlich verfügbarer, als die Autokundschaft. Im Sinne einer Gesamtbetrachtung sei die Erschliessung des Gebietes für den Veloverkehr konkret aufzuzeigen. Die Veloführung muss sicher, direkt und attraktiv ausgestaltet werden, um die Nutzung des Velos als Einkaufs-Verkehrsmittel gegenüber dem Auto zu fördern.	Die Veloführung ist nicht Inhalt der Quartierplanung. Es gilt diesbezüglich der Kantonale Richtplan der die kantonale Radroute beinhaltet. Eine bessere Erschliessung für Langsamverkehr wurde anlässlich der kürzlich fertig gestellten Schwachstellenanalyse überprüft. Die erforderlichen Massnahmen sollen mittel- und kurzfristig umgesetzt werden. Die Gemeinde verfügt seit dem 22.06.2011 über ein "Massnahmenkonzept zur Erschliessung des Gebietes Grüssen für Fussgänger und Radfahrer". Beim geplanten Ausbau des Grüssenhölzliwegs werden die Vorgaben bereits berücksichtigt (Kernfahrbahn). Das Projekt stellt eine ausreichende Anzahl an überdachten Veloabstellplätzen zur Verfügung. Dabei werden auch Flächen zur Parkierung mit Veloanhängern zur Verfügung gestellt.
5.2		Erschliessung mit dem Veloverkehr, sog. Langsamverkehr (LV)		Die geplanten und bereits öffentlich ausgelegten Kreisel-Projekte auf der Hohenrainstrasse sind ebenfalls nicht velotauglich. Die Erschliessung des Gebietes für den Veloverkehr sei konkret aufzuzeigen. Dies macht eine Gesamtbetrachtung des Gebietes notwendig. Die Veloführung muss sicher, direkt und attraktiv ausgestaltet werden, um die Nutzung des Velos (auch mit An-	Die geplanten und bereits öffentlich ausgelegten Kreisel-Projekte auf der Hohenrainstrasse sind nicht Inhalt des QPs Grüssenhölzli. Die Erschliessung des Gebietes für den Veloverkehr werden im Rahmen des Verkehrsgutachtens Pratteln Mitte untersucht. Zudem ist auch im Bereich der Kreisel eine velotaugliche Lösung angedacht.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				hänger) als Einkaufs-Verkehrsmittel gegenüber dem Auto zu fördern.	
5.3	---	Erschliessung Fussverkehr		Das Fusswegkonzept Grüssen sei als orientierender Inhalt der QP beizulegen.	Es ist vorgesehen das vorliegende Fusswegkonzept Grüssen in die Gesamtbetrachtung einfließen zu lassen. Im Rahmen des Fusswegkonzeptes ist die Verbesserung für den Langsamverkehr vorgesehen. Die Realisierung eines Konzeptes ist nicht Bestandteil eines eigenen QPs sondern betrifft das gesamte Grüssengebiet.
	---	Verkehrssicherheit		Im QP seien zu Gunsten der Verkehrssicherheit sichere und direkte Fussgängerstreifen über die Strassen im Bereich der Kundenein-/ausgänge verbindlich festzulegen.	Die Kundenein-/ausgänge sind im QP orientierend dargestellt. Verkehrssicherheit auf öffentlichen Strassen und allgemeine Massnahmen werden selbstverständlich detailliert im Baugesuchsverfahren geregelt, wenn die Kundenein-/ausgänge örtlich fixiert sind
6.1	---	Parkierung: R2 von 0.7	VG	Der KGE Grüssen 4 führt zu einer früheren QP (Grüssen 4), bei dem der R2 noch mit 0.8 festgelegt wurde, aus: „Angesichts des soeben Dargelegten ist es erstaunlich, dass der Reduktionsfaktor 2 (Umweltvorbelastung) gemäss Anhang 11/2 zur RBV lediglich mit 0.8 festgelegt wurde. Das betreffende Gebiet gehört zu der am stärksten belasteten Region im Raume Basel. Die NO ₂ und PM ₁₀ -Belastung ist dauernd – nicht nur zu Spitzenzeiten – sehr hoch. Die Immissionsgrenzwerte werden häufig und stark überschritten (Luftreinhalteplan, S.41). (...). Der Handlungsbedarf diesbezüglich ist als sehr hoch einzustufen und hat vor allem dem Strassenverkehr zu erfassen“ (Erwägung 8.3.2). Es ist daher fraglich, ob ein R2 von 0.7 bei der vorliegenden QP diesem sehr hohen Handlungsbedarf gerecht wird. Angemessener erscheint angesichts der massiven Umweltvorbelastung und unter dem	Der Reduktionsfaktor R2 mit 0.7 wurde bereits mit dem VCS diskutiert. Entsprechend der kt. Wegleitung besteht nur wenig Handlungsspielraum. Generell stehen fünf Kriterien zur Auswahl, wobei der maximale Reduktionsfaktor für alle Kriterien 0.6 beträgt. Beim vorliegenden Projekt wurden die folgenden Kriterien geltend gemacht: - Umweltverträglichkeit /Umweltvorbelastung - Politische und planerische Leitbilder (Luftreinhalteplan beider Basel) - Mehrfachnutzung der PP (Parkleitsystem mit anderen Zentren) Der Faktor R2 konnte damit mit 0.7 festgelegt und die Anzahl Parkplätze entsprechend reduziert werden. Vorhandene öffentliche Parkplätze oder eine Gebäudenutzung, die einen hohen Velo-

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				Aspekt der zwingenden Gesamtbetrachtung ein R2 von maximal 0.6 oder tiefer.	/Mofaanteil erwarten lässt, können für das vorliegende Projekt nicht geltend gemacht werden. Angesichts der Umweltvorbelastung und unter dem Aspekt der zwingenden Gesamtbetrachtung ist der R2 von maximal 0.7 angebracht.
6.2	K	Parkierung		Die Festlegung des Reduktionsfaktor R1 = 0.5 auf Grund der mit Inbetriebnahme des Fachmarktes sicherzustellenden guten ÖV-Erschliessung unterstützen wir.	Kenntnisnahme.
6.3	---	Parkierung: UVP-pflichtigen Anlagen	§ 70 Abs. 4 RBV	Wir bezweifeln, dass §70 Abs. 4 RBV bei einem UVP-pflichtigen Projekt einer bundesgerichtlichen Überprüfung standhalten würde. Gemäss Bundesgerichtspraxis sind bei UVP-pflichtigen Anlagen wo nötig einzelfallweise verschärfte Emissionsbegrenzungen anzuordnen. Deshalb darf in einem Fall wie dem vorliegenden diese Bestimmung von § 70 Abs. 4 RBV nicht angewendet werden. Der Hinweis in der Verordnung, dass der Wert von 0.5 "eine Verschärfung nach Art. 11 Absatz 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz" bedeute, bezieht sich demnach auf Anlagen, welche nicht UVP-pflichtig sind.	Auch die Projektverfasser hatten Mühe mit diesem Passus. Daher wurde die Notwendigkeit einer Anwendung des § 70, Abs. 4 RBV mit der Rechtsabteilung der BUD diskutiert. Diese vertrat jedoch die Auffassung, dass die Vorgaben anzuwenden seien. Die ursprünglich ausgewählten Reduktionsfaktoren lagen bei R1=0.5 und R2=0.7. Somit ist es korrekt, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um eine Verschärfung, sondern um eine Lockerung der Vorgaben von Art.11 USG handelt. Abs. 2 des § 70 lässt jedoch zu, dass die Baubewilligungsbehörde nach Anhören des Gemeinderates die Zahl der vorgeschriebenen Plätze herabsetzt. Da die derzeitige Parkplatzzahl über den Anforderungen der Bauherrschaft liegt, kann eine solche Lösung weiter verfolgt werden. Wir widersprechen der Auffassung, dass die Vorgaben des § 70 RBV ausschliesslich für nicht UVP-pflichtige Projekte gelten.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
6.4	✓	keine Fremdnutzung Beschäftigtenparkplätze		Es werden Kunden-/Besucherparkplätze von Beschäftigten-/Stammparkplätzen unterschieden. Es sei baulich sicher zu stellen, dass die Beschäftigtenparkplätze nicht durch den Besucher-/Kundenverkehr fremdgenutzt werden können	Die Trennung von Angestellten und Kundenparkplätze ist technisch möglich und so vorgesehen.
6.5	---	Veloabstellplätze	§ 10 Abs. QPR	§ 10, Ziff. 6 QPR nennt keine konkrete Anzahl zu realisierender Veloabstellplätze, obwohl das VG eine Empfehlung dazu macht. Für die Kundschaft seien die gemäss Wegleitung errechneten 143 Veloabstellplätze zu realisieren, wobei Veloparkplätze für Velos mit Anhängern vorzusehen seien (wichtig für autofreien Warentransport und Einkaufen mit Kindern). Die Veloabstellplätze sollen zwingend in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich angeordnet werden. Sie sollen fahrend erreichbar, sicher und wettergeschützt ausgestaltet werden. Mindestens sollen die vom Verkehrsgutachten empfohlenen 100 - 120 gedeckten, eingangsnahen Velo-PP realisiert werden. Für die restlichen Velo-PP sei eine entsprechende Reservelfläche auszuweisen.	Es ist ein Versehen, dass die Zahl nicht ausgewiesen ist. Sie ist jedoch im Verkehrsgutachten und im UVB auf S. 25 unten korrekt mit 100 – 120 Abstellplätzen vermerkt und wird im Zuge der Überarbeitung des Reglements ergänzt. Das bestehende Konzept sieht vor, Abstellplätze für Velos und Mofas der Mitarbeiter im oder hinter dem Gebäude und für Kunden Abstellplätze in der Eingangszone anzulegen. PP für Velos mit Anhängern sind bereits vorgesehen. Die PP befinden sich in der Nähe des Eingangs (vgl. § 10 Abs. 6 QPR //QP).Die Mindestanzahl der im VG genannten Anzahl der überdachten Velo-/Mofa-Abstellplätze wird realisiert (vgl. § 10 Abs. 6 QPR).
7.1	---	Gesamtverkehr	VG	Alle Aussagen über den künftigen Gesamtverkehr und den Verkehr zur Abendspitzenstunde sind äusserst vage, da das entsprechende Verkehrsgutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" von 2002 veraltet und noch nicht überarbeitet ist. Wir erachten es als wenig sinnvoll und allenfalls nicht zulässig, die Planung ohne verlässliche Grundlagen voranzutreiben. Die Überarbeitung des Verkehrsgutachten	Neuere Zählungen sowie die Überarbeitung des Verkehrsgutachten Pratteln Mitte liegen mittlerweile (zumindest im Entwurf) vor. Es zeigte sich, dass die damaligen Prognosen des Verkehrsaufkommens zu hoch ge-griffen waren und sich die Zahlen heute in etwa auf dem Niveau aus dem Jahr 2002 bewegen. Diese Erkenntnisse sind – ebenso wie das prognostizierte Verkehrsaufkommen

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				"Gewerbegebiet Pratteln Mitte" von 2002 soll abgewartet werden (voraussichtlich 2012).	für Projekte, die sich aktuell in Planung befinden – in das Verkehrsaufkommen und in den UVB eingeflossen.
7.2	---	Überlegungen zum Nettoverkehr	VG	Die Überlegungen zum Nettoverkehr sind in gewissen Punkten nicht schlüssig. - Reduzierte Fahrtenzahlen begrüßen wir aus Umweltsicht natürlich in aller Form. Sie bleiben aber hypothetisch, wenn nicht gleichzeitig auf Grund dieser Nettoannahmen (insbesondere "Hüpfen") auch die konkrete Anzahl Parkplätze verbindlich reduziert wird. Im QP Grüssenhölzli geschieht aber gerade das Gegenteil, indem die maximal zulässige Parkplatz-Zahl sogar über der von der Bauherrschaft als notwendig erachteten liegt. (Wir bezweifeln die rechtmässige Anwendung von §70 Abs. 4 RBV im vorliegenden QP, s. oben.) Der Reduktionsfaktor für den Nettoverkehr muss also ebenso in den Reduktionsfaktor bei der Parkplatzberechnung einkalkuliert werden. - Überlegungen zu "Wegketten" oder den sogenannten "gebrochenen Fahrten" ignorieren, dass die Ver-	Im Kapitel 4.4.4 des VGs ist dargelegt, warum die konkrete Anzahl Parkplätze verbindlich ist und nicht reduziert wird. Auf eine Wiederholung wird hier im MWB verzichtet. Die Reduktion der PP-Zahl ist bereits im Faktor R2 (Mehrfachnutzung der Parkplätze) enthalten. Eine weitere Reduktion der PP wird nicht angestrebt, da mit dem „Hüpfen“ in andere Zentren die Aufenthaltszeit resp. Parkierzeit der Kunden verlängert wird. Damit resultiert jedoch bei gleicher PP-Zahl ein reduziertes Verkehrsaufkommen. Im Anhang 8 des VGs sind die Überlegungen zu "Hüpfen", "Wegketten" und "Substitution" ausführlich erklärt. - Beim "Hüpfen" darf man nicht bei den Parkplätzen und beim Verkehrsaufkommen reduzieren, sonst wäre die Reduktion doppelt. Es wurde nur beim Verkehrsaufkommen in der Abendspitzenstunde reduziert (R _{NV} = 0.7). - Wenn bei den "Wegketten" laut VCS der kombinierte Pendlerverkehr eher dem Ein-

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
				kehrsmittelwahl bereits zu Hause beginnt. PendlerInnen, die auf dem Berufsweg noch einen Einkauf machen, wählen das Auto für den Arbeitsweg allenfalls gerade wegen diesem anschliessenden Einkauf "auf der grünen Wiese". Für den reinen Arbeitsweg würden sie eventuell den öffentlichen Verkehr wählen. Die Fahrt müsste also dem Einkaufsverkehr zugeordnet werden. Dies zeigt erneut, dass der Perimeter der Verkehrsbetrachtung im unmittelbaren Umfeld der QP zu kurz greift. - Die Überlegungen zur "Substitution" ignorieren, dass Mehrfahrten an einen Einkaufsort zu (weiteren) Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von Luftschadstoffen beitragen, so dass hier Sanierungsmaßnahmen angezeigt sind, auch wenn andernorts Fahrten wegfallen. Es gibt kein Recht für "Verschmutzungszonen". Ausserdem ist uns nicht bekannt, dass im Zuge von Neueröffnungen andernorts vergleichbare Einkaufszentren geschlossen worden wären. Rückläufige Umsatzzahlen im Detailhandel liefern keine verlässliche Aussagen über die erfolgten Kundenfahrten, die zu einem beachtlichen Teil sogenannten "Besichtigungsbesuchen/fahrten" zugeordnet werden können.	kaufsverkehr zugerechnet werden soll, dann fällt dafür eine Pendlerfahrt weg! Bis heute hat man so gerechnet, als ob jede Einkaufsfahrt Neuerverkehr wäre, und dem ist nicht so. - Zur "Substitution" nur soviel: Es stimmt, dass nicht bekannt ist, ob im Zuge von Neueröffnungen andernorts vergleichbare Zentren geschlossen wurden. Aber ebenso stimmt, dass bei jeder Neueröffnung an anderen Zentren die Kundenzahl abnimmt, weil das Käuferpotential in der Region etwa gleich bleibt. Bestes Beispiel: das Stückli-Center im Kleinbasel: Dort entsprechen die realen Kundenzahlen niemals den Planungszahlen. Ganz einfach deshalb, weil das Käuferpotential nicht automatisch mit der Verkaufsfläche zunimmt. Verschiedene Mieter würden gerne aussteigen wegen fehlender Kundschaft. Unter ausbleibender Kundschaft leiden auch einige bestehende Betriebe im Grüssen. Daraus kann man schliessen, dass in den meisten Fällen die Richtwerte für das Verkehrsaufkommen zu hoch sind, weil sie noch aus Zeiten stammen, wo das Überangebot an Verkaufsflächen noch nicht so gross oder gar nicht vorhanden war. Eine diesbezügliche Reduktion der Verkehrsmengen ist also angebracht.

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
7.3	---	Verkehrserzeugung/-verteilung MiV	VG, S. 29	Der projektinduzierte Verkehr der QP Grüssenhölzli macht 2-4% am Gesamtverkehr an den Knoten Hohenrainstrasse (ca. 18'000 Fahrten/Tag) aus (Verkehrsgutachten, S.29). Dies ist keineswegs, wie dargestellt, ein geringer Anteil. Dass ein Bauprojekt alleine einen derart grossen Anteil am Gesamtverkehr verursacht zeigt vielmehr die Problematik der verkehrssintensiven, auf die Autokundschaft ausgerichteten Einrichtungen. Problematisch erachten wir auch, dass das Verkehrsgutachten selber nicht ernsthaft mit ÖV- und Velokundschaft rechnet: es sei davon auszugehen, "dass die Kunden vorwiegend mit dem Auto kommen werden" (Verkehrsgutachten S. 10). Entsprechend werden auch keine Massnahmen für eine attraktive Veloerschliessung verfügt (s. oben).	Wir sind nach wie vor der Ansicht, das 2 – 4 % Anteil am Verkehr eher gering sind. Die Aussage, "dass sich das Verkehrsgutachten nicht ernsthaft mit ÖV und Velokundschaft" rechnet ist falsch! Mit einem maximal erlaubten Reduktionsfaktor von R1 = 0.5 und einem R2 = 0.7 setzt man ja gerade eine maximale ÖV-Bedienung voraus und mit der Empfehlung von 100 – 120 Veloabstellplätzen tut man das gleiche für die Velofahrenden. Der Bauherr kann nichts dafür, wenn das Gesetz einen höheren Faktor resp. geringere Reduktion fordert. R _{Total} = 0.5. Bei aller Sympathie für Velofahrende darf man den Blick auf die Realität nicht verlieren. Wenn es um die Produktpalette der Märkte im Grüssen geht, steht das Auto noch immer im Vordergrund. Zudem ist anzunehmen, dass auch Kundschaft von ausserhalb Pratteln Grüssen aufsuchen wird, und da wird das Velo als Transportmittel sehr rasch in den Hintergrund gerückt. 120 Veloabstellplätze für die in Frage kommenden "Kurzdistanz"-Kunden scheinen angebracht.
7.4	---	Spezifische Verkehrspotenzial (SVP)	VG	Das spezifische Verkehrspotenzial (SVP) für die Nutzung Fachmarkt/Möbel wird pro PP und Tag mit 6 angenommen. Das spezifische Verkehrspotenzial für die Verkehrsnutzung (SVP) wird pro PP und Tag mit 6.5 F/d (Mo-Fr) bzw. 9.9 F/d (Sa) angenommen. Dieses SVP für die Verkaufsnutzung sei zu überprüfen. Die Annahme basiert auf der 18jährigen BUWAL-	Das spezifische Verkehrspotential wurde im Rahmen des VG ausführlich beleuchtet. Es wurde verfügbares Datenmaterial von zehn verschiedenen Fachmärkten ausgewertet. Es hat sich gezeigt, dass der BUWAL-Wert im Mittel der verschiedenen Werte bewegt und durchaus repräsentativ ist. Es gilt zu berücksichtigen, dass am Tag und unter der

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
	---			Mitteilung Nr. 7 zur UVP bei Strassenverkehrsanlagen von 1992 und damit auf der ältesten beigezogenen Grundlage. Dieses SVP erachten wir als zu gering, es ist nicht dargelegt, auf welchen Grundlagen diese Annahme stützt, diese sind zu ergänzen. Es seien die im Gebiet Grüssen generell verlängerten Öffnungszeiten zu berücksichtigen (z.B. IKEA neu: Mo-Mi 10-20 Uhr, Do-Fr 10-22 Uhr, Sa 09-21 Uhr. Das Restaurant öffnet bereits 30 Minuten vorher.Siehe http://www.ikea.com/ch/de/store/pratteln/).	Woche die PP nur ungefähr zur Hälfte genutzt werden. Bei all diesen Fragen muss eindringlich auf die Anhänge 7 und 8 im VG verwiesen werden. Dort werden die Werte und die Quellen ausführlich begründet und Plausibilitätstests unterzogen. Weitere Begründungen sind in der Erwägung zu 7.2 zu finden.
	---		VG, Anhänge 7 + 8 VG, S. 13	Nachstehend die Schlussfolgerungen Ursprünglich ging die Planung von einem SVP von 10 Fahrten pro Parkplatz und Tag aus (s. Verkehrsgutachten Mitwirkung Grüssen 4a, Anhang D). Es fehlt die schlüssige Begründung für den neuen, fast halbierten SVP-Kennwert. Ausserdem sind Flächenverschiebungen unter den verschiedenen Nutzungen zulässig, womit z.B. Büroflächen für eine Vergrösserung der Verkaufsfläche zur Verfügung steht, was zusätzlichen Verkehr verursachen würde.	Bei der Erstellung des Verkehrsgutachtens zum Vorhaben Grüssen 4a lagen noch keine konkreten Planungen zur Nutzung vor. Dem Verfasser des Verkehrsgutachtens wurde daher eine Zahl genannt, die jegliche Nutzungen abdeckt und auf der sicheren Seite liegt. Bei der Nutzung wurde vom worst case, nämlich hauptsächlich Verkaufsnutzung, ausgegangen. Allfällige Korrekturen des Verkehrsaufkommens werden daher nur nach unten erfolgen (Reduktion). Sämtliche Luftschadstoff- und Lärmberechnungen basieren auf diesem Szenario. Das begründet die damalige Wahl des SVP von 10 F/P.
7.5	---	SVP: Restaurantnutzung		Das spezifische Verkehrspotenzial einer gemäss QPR zulässigen Restaurant-Nutzung ist im VG nicht integriert. Das VG ist mit dem SVP einer Restaurant-Nutzung zu ergänzen, weil diese höher ist als beispielsweise jenes einer Büro- oder Lagernutzung.	Eine Restaurantnutzung ist heute nicht vorgesehen und wird im VG deshalb nicht berücksichtigt. Für eine eventuelle künftige Restaurantnutzung kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzer zu einem überwiegenden Anteil bereits Kunden der Verkaufsnutzung sind. Sollte eine Restaurantnutzung zukünftig innerhalb der vorhan-

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
					denen Nutzfläche erfolgen, ist diese damit ausreichend berücksichtigt.
7.6	---	SNP Pratteln Mitte	---	Wir haben keine Kenntnis vom noch nicht genehmigten Strassennetzplan Pratteln Mitte. Dieser sollte zum Zeitpunkt der Planaufgabe als orientierender Inhalt mit aufliegen.	Die Planung Pratteln Mitte (incl. SNP) liegt derzeit dem Regierungsrat zur Genehmigung vor. Da der SNP behördenverbindlich ist (und nicht grundeigentümergebunden) wird er nicht als orientierender Inhalt planaufgelegt.
8.	---	Hauslieferdienst	§ 10 Abs. 11 QPR	Wir begrüßen die Verpflichtung zum Hauslieferdienst ausdrücklich. Es soll jedoch sicher gestellt werden, dass ein "Pro-forma-Angebot" nicht genügt. Wir regen an, §10 Ziff. 11 QPR zu ergänzen: Es sei ein für die Kundschaft attraktiver, kostengünstiger Hauslieferdienst anzubieten.	Der Hauslieferdienst ist in § 10 Abs. 11 QPR geregelt. Kostengünstig und attraktiv werden nicht übernommen, da die Begriffe relativ sind (unbestimmte Rechtsbegriffe). Details wie Gebührenhöhe und Ausfahrtregulierung werden in m QP-Vertrag geregelt.
9.1	---	Luftreinhaltung		Zur Reduktion der massiven Schadstoffbelastung der Luft seien verbindlich festgelegte Massnahmen zu ergänzen, welche gegenüber der geplanten und den bestehenden Anlagen getroffen werden. Die blosse Anwendung einer kommunalen PP-Bewirtschaftung kann nicht genügen. Bei übermässigen Emittenten kann eine lenkungswirksame Parkplatzbewirtschaftung direkt gestützt auf das Bundesumweltgesetz verfügt werden (§12 USG). Umso mehr, als der Luftreinhalteplan beider Basel die Parkplatzbewirtschaftung explizit als Massnahme vorsieht (Massnahme 1-3 LRP). Im QP-Reglement sei eine lenkungswirksame PP-Bewirtschaftung vorzugeben.	Die Quartierplanung kann keinen Einfluss auf bestehende Projekte nehmen. Die Schadstoffbelastung der Luft resultiert einerseits aus den Emissionen des Strassenverkehrs und andererseits aus jenen der Heizungsanlage. Durch die vorgesehene Nutzung von Abwärme resultieren im Energiesektor keine Emissionen. Die vorgesehene Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs sowie des ÖVs tragen zu einer Reduktion der Belastung bei. Der Beitrag zur Reduktion der Luftbelastung richtet sich nach dem Modal-Split. Bei R=0.5 sollte somit eine Reduktion von 50% erzielt werden. Das in der Genehmigungsphase beim Einwohnerrat befindliche Parkierungsreglement schreibt für das Gebiet Grüssen in § 7 Abs. 3 die Bewirtschaftung der Parkierungsfläche vor.
	✓	lenkungswirksame PP-Bewirtschaftg. Nachstehend die Schlussfolgerun-			

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
	✓	gen Massnahmen an die Reduktion der Luftbelastung		Es sei aufzuzeigen, welchen Beitrag die Massnahmen an die Reduktion der Luftbelastung leisten können.	Die Karten zur Immissionsbelastung im Gebiet Grüssen zeigen deutlich, dass der Grossteil der Luftschadstoffbelastungen von der Autobahn stammt und der Einkaufsverkehr nur eine untergeordnete Rolle spielt. Das Projekt berücksichtigt die relevanten Massnahmen des Luftreinhalteplans und schöpft - gemeinsam mit den seitens der Gemeinde getroffenen Massnahmen - die Möglichkeiten zur Förderung des Langsamverkehrs und zur Nutzung des öffentlichen Verkehrs aus.
9.2	---	Transport des Aushubes in Bauphase		In einem lufthygienisch belasteten Gebiet muss die Bauphase besonders schonend geplant werden. Ein Transport des Aushubes und des zuzuführenden Materials (Untergrundmaterial) per Bahn (Förderband nach bestehenden Gleisen) sei gründlich zu prüfen.	Ein Bahntransport wurde für dieses und auch andere Grossprojekte in Pratteln geprüft. Aufgrund der starken Frequentierung des Bahnnetzes ist ein Bahntransport nicht möglich. Zudem kann die Distanz bis zum Bahnhof nicht mittels Förderbändern überbrückt werden. Aufgrund der partiell zu erwartenden Belastungen des Untergrundes sind Transporte auf verschiedene Deponien erforderlich. Zudem wird angestrebt, sauberes Material zur Wiederverwendung auf anderen Baustellen abzugeben. Es ist jedoch vorgesehen nahe Ablagerungsorte zu wählen und die Transporte mit Euro5-Fahrzeugen durchzuführen. Im Rahmen des UVB wurden realistische Ablagerungsstandorte in der Region und drei Varianten für den Bauverkehr ausgewiesen, die die Zielvorgaben der Richtlinie Luftreinhaltung bei Bautransporten erfüllen..

Zusammenfassung und Behandlung aus der öffentlichen Mitwirkung

Legende: ✓ = Antrag berücksichtigt; (✓) = Antrag teilweise berücksichtigt; --- = Antrag nicht berücksichtigt; K = Kenntnisnahme

Nr.	Name	Thema	Artikel	Anliegen	Erwägungen und Beschluss des Gemeinderates
9.3	---	Auswirkungen durch den Baustellenverkehr		Die Transportrouten des Baustellenverkehrs sind nicht abschliessend bekannt. So kann auch keine definitive Erwägung der Auswirkungen durch den Baustellenverkehr (Luft, Lärm, Verkehrssicherheit) vorgenommen werden. Es seien spätestens zum Zeitpunkt der öffentlichen Planaufgabe die konkreten Rahmenbedingungen und maximalen Distanzen für den Baustellenverkehr festzulegen.	Wir befinden uns in der Planungsphase. Im UVB (vgl. Kap. 5.2.3) ist ausgewiesen, dass mit dem Bauprojekt (Baugesuchsverfahren) dem Lufthygieneamt ein Konzept zur Luftreinhaltung vorgelegt wird, welches die Vorgaben der Baurichtlinie Luft und der Richtlinie Luftreinhaltung bei Bautransporten umsetzt.
10.	---	QP-Vertrag	QPV	Vereinbarungen in QPV sind durch Dritte nicht beeinflussbar und können im gegenseitigen Einverständnis der Vertragspartner jederzeit geändert werden. Die Bestimmungen im QPV seien ins QPR aufzunehmen, insbesondere betreffend öffentliche Geh- und Fahrrechte, Bewirtschaftungsgrundlagen/Tarife, Mitfinanzierung des Shuttle-Busses, Hauslieferdienst.	Die relevanten Bestimmungen (wie öffentliche Geh- und Fahrrechte, Bewirtschaftungsgrundlagen/Tarife) sind im § 17 Abs. 2 QPR geregelt. Die Tarife hingegen sind zeitgerechten Anpassungen unterworfen und würden aufwändige Reglementsänderungen verursachen (vgl. Instanzenweg). Deshalb erfolgt eine vertragliche Festlegung. In § 17 Abs. 2 werden die üblicherweise im QPV festgelegten Regelungen definiert.

Anhang 5: Visualisierung Neubau mit geplanter Tramführung

