

KOPIE

GEMEINDE PRATTEN		
EINGEGANGEN		
- 4. Aug. 2004		
HP		

Bau- und Umweltschutzdirektion

Kanton Basel-Landschaft

Amt für Raumplanung

Rheinstrasse 29
Postfach
4410 Liestal

Telefon 061 925 55 83 / 925 59 33
Telefax 061 925 69 82

Gemeinde Pratteln
Abt. Bau
Schlossstrasse 34
Postfach
4133 Pratteln 1

Abteilung Ortsplanung

Sachbearbeitung: Hans-Ruedi Keller

Direktwahl: 061/925'55'88

E-Mail: hans-ruedi.keller@bud.bl.ch

Reg.Nr. 45.05.40
GK-Nr. 04.25090/e

Liestal, 30. Juli 2004

Gemeinde Pratteln

Quartierplanvorschriften "Geschäftshaus IKEA", "Media Markt", "Gewerbeareal Grüssen 4", "Geschäftshaus Geisseler", "Gewerbeareal Rütli 5"; Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Kurzfassung Bericht Gruner) / Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die uns mit Schreiben vom 6.5.04 zugestellten Unterlagen danken wir Ihnen. Infolge diverser Ferienabwesenheiten hat sich das Vorprüfungsverfahren leider etwas verzögert, wofür wir um Verständnis bitten. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

A. GRUNDSÄTZLICHE BEMERKUNGEN; BERICHT GRUNER (KURZFASSUNG)

1. Lufthygiene

1.1 Allgemeines

Aus lufthygienischer Sicht sind die Zielsetzungen bezüglich Luftreinhaltung im Bericht genügend ausgearbeitet. Es liegen verschiedene konkrete Projekte vor: Die Nutzungen sind so detailliert und konkret festgelegt, dass sich die baulichen wie auch die verkehrlichen Konsequenzen der Vorhaben, ausgehend von den angenommenen Anzahl Parkplätze und Fahrten pro Tag, relativ plausibel abschätzen lassen.

Eine zusätzliche Betrachtung des Ziel- bzw. Quellverkehr inkl. Fahrzeugbesetzungsgrad wäre wünschenswert gewesen, um auch die durchschnittliche Länge der Fahrten (Fahrleistung) bewerten zu können.

Bei der Berechnung der verkehrsbedingten Emissionen bleibt anzufügen, dass seit März 2004 neue Emissionsfaktoren zur Verfügung stehen (HBEFA Version 2.1). Aufgrund neuer Emissionsmessungen und Erfahrungen mussten diese angepasst werden. Für die Anwendung bei diesem Projekt hätte es zur Folge gehabt, dass die Emissionen noch höher ausgefallen wären.

Das Amt für Raumplanung erreichen Sie vom Bahnhof Liestal aus in knapp 5 Gehminuten.
Die Bushaltestelle „Kantonsspital“ der Linien 70, 75, 77 befindet sich direkt vor dem Haus.

1.2 Bauphase

Emissionen durch den Bauverkehr (Strassentransporte):

Aus dem Bericht ist ersichtlich, dass bei einigen Projekten in Anlehnung an die Richtlinie zur Luftreinhaltung bei Bautransporten des BUWAL's, zur Reduktion der Emissionen aus den Lastwagentransporten noch zusätzliche Massnahmen ergriffen werden müssen. Herauszustreichen ist hierbei das Raurica Nova-Projekt. Bei diesem Projekt ist der Abtransport des Aushub per Bahn auf jeden Fall zu prüfen und wenn technisch möglich auch zu realisieren.

Emissionen durch Bauarbeiten:

Alle Projekte fallen aufgrund des Aushub- und Bauvolumens, der Fläche und der Bauzeit in die Massnahmenstufe B der Baurichtlinie Luft. Bei Baustellen der Massnahmenstufe B müssen neben den Basismassnahmen ("gute Baustellenpraxis") zusätzlich spezifische Massnahmen zur Reduktion der Luftschadstoffemissionen getroffen werden. Unter anderem müssen dieselbetriebene Baumaschinen mit einer Leistung über 18 kW mit Dieselfussfiltern ausgerüstet sein.

1.3 Betriebsphase

Die grössten lufthygienischen Auswirkungen verursacht der Kundenverkehr. Im Bericht wird anhand einer detaillierten Fahrtenprognose aufgezeigt, dass die insgesamt zur Verfügung stehenden 2869 Parkplätze voraussichtlich ein Verkehrsaufkommen von 15350 Fahrten (DTV) erzeugen werden. Die Aussage im Bericht, dass wegen motortechnischen Verbesserungen generell eine Abnahme der Emissionen erkennbar ist, mag isoliert betrachtet richtig sein. Andererseits wird die vermeintlich reduzierte Emissionsfracht durch neue verkehrsintensive Projekte und durch das stetige Verkehrswachstum kompensiert. Anstelle des Vorsorgeprinzips kommt immer mehr nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zum tragen und damit tritt ein "Auffülleffekt" ein. Dies ist aus lufthygienischer Sicht mehr als bedauerlich, wird doch die Luftschadstoffbelastung in diesem Gebiet gemäss den Prognosen über den gesetzlichen Limiten (Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung) liegen. Im Bericht wird der Schluss gezogen, dass das Grundprinzip "Die richtige Nutzung am richtigen ORT!" bei diesem Gebiet eingehalten wird. Das Gebiet mag wohl gut für den Individualverkehr erschlossen sein, die Qualität der öV-Anbindung muss jedoch als ungenügend bewertet werden. Die aus unserer Sicht zu starke MIV-Ausrichtung in diesem Gebiet, zeigt sich unter anderem an der Anzahl MIV-Massnahmen im Bericht. Es werden 14 konkrete MIV-Massnahmen vorgeschlagen, für die Förderung des öV nur deren zwei.

Im ganzen Gebiet kommt es zu einer deutlichen Zunahme von publikumsintensiven Anlagen. Anlässlich der Überprüfung der Strategie des Kantons Basel-Landschaft am Beispiel von Pratteln, war für dieses Gebiet ursprünglich eine Industrielle/Gewerbliche Nutzung, also reine Arbeitsgebiete mit geringem Fahrtenaufkommen vorgesehen. Die nun hauptsächlich geplante Nutzung entspricht überhaupt nicht mehr diesem Ziel. Einzig die Überbauung durch die Firma Planzer AG auf dem ehemaligen Brodtbeck-Areal entspricht der gemäss Plan Nr. 4 (Differenzierung der Arbeitsgebiete) ausgewiesenen güterintensiven Nutzung. Aus lufthygienischer Sicht ist es mehr als bedauerlich, dass die in gemeinsamer Arbeit erarbeiteten Konzepte nicht umgesetzt wurden.

Durch technisch und betrieblich mögliche, sowie wirtschaftlich tragbare Massnahmen muss der Modal-Split zu Gunsten umweltverträglicher Verkehrsformen bestmöglich beeinflusst werden. Eine eindeutige Qualitätsverbesserung für den öV-Anschluss kann hier nur eine leistungsfähige Tram- und/oder S-Bahn-Anbindung bringen, wie dies auch im Bericht klar

festgestellt wird. Es ist deshalb mit allen Mitteln darauf hinzuwirken, dass dieser Anschluss so rasch wie möglich realisiert wird.

Die im Bericht weiter vorgeschlagenen Massnahmen, wie Parkplatzbewirtschaftung und die Schaffung eines Parkleitsystems, erachten wir als sehr wichtig und sie müssen auf jeden Fall umgesetzt werden.

2. Raumplanung

2.1 Entwicklungskonzept Pratteln Mitte / Kantonaler Richtplan-Entwurf

Das kommunale Entwicklungskonzept umfasst grössere Teile der Arbeitsgebiete (Gewerbe- und Industriezonen) zwischen Autobahn und Tramlinie (inkl. Zentrum nahe Bahnhof sowie Schweizerhalle) und sieht u.a. differenzierte Nutzungsarten vor. Gemäss diesem kommunalen Entwicklungskonzept vom Mai 2003, befinden sich sämtliche der vorliegenden Quartierplanungen im Gebiet A. Dieses beinhaltet die Bereiche Grüssen im Geviert zwischen Autobahn, Salinenstrasse, Hohenrain- und Zurlindenstrasse sowie Rüti zwischen Rütiweg, Krummeneichstrasse und Wannenweg. Es sind die einzigen Gebiete, welche nebst der mehr oder weniger üblichen arbeits- und güterverkehrsintensiven Nutzung sowie einer beschränkten Nutzung für Verkaufs- und Freizeitflächen auch eine solche für überkommunalen (= regionalen Bedarf) im Sinne von grösseren Einkaufszentren zulassen. Die betroffenen kantonalen Fachstellen haben diesem Konzept im Grundsatz - mit diversen Aenderungsvorschlägen und Empfehlungen - zugestimmt.

Der Entwurf des kantonalen Richtplans sieht für das fragliche Gebiet Standorte für Einkaufszentren, Fachmärkte und publikumsintensive Freizeitanlagen (inkl. OeV-Korridor) vor. Die Quartierpläne können daher aus raumplanerischer Sicht unter den nachfolgend genannten Voraussetzungen grundsätzlich nicht in Frage gestellt werden.

2.2 Mögliche Massnahmen

Rechtsgrundlage für die Bewirtschaftung von Parkplätzen:

Wir haben davon Kenntnis erhalten, dass der Gemeinderat beabsichtigt, eine Rechtsgrundlage für die generelle Parkplatzbewirtschaftung auf privatem Grund zu erarbeiten. Dieser Entscheid liegt in der gegenwärtigen Fachmarktentwicklung begründet, stützt sich aber auch auf den vorliegenden Bericht Gruner. Eine solche Massnahme wird unsererseits sehr begrüsst. Es wäre allerdings zu prüfen, ob diese - mit einer einheitlichen Gebühr über alle Nutzungen und Gebäude - nicht bereits für die vorliegenden Quartierplanungen festgelegt werden müsste.

Ausbau und Förderung des öffentlichen Verkehrs:

Wie im Bericht zu Recht dargelegt, ist ein weiterer Ausbau des öffentlichen Verkehrs bzw. eine Förderung desselben unbedingt notwendig. Diverse Abklärungen sind seit längerer Zeit im Gange und entsprechende Festlegungen werden voraussichtlich auch in der übergeordneten Planung (kantonaler Richtplan etc.) berücksichtigt. Eine qualitative Verbesserung des OeV-Anschlusses ist daher auch aus kantonaler Sicht dringend notwendig. Die planerischen Voraussetzungen für entsprechende Infrastrukturerweiterungen sowie weiteren Massnahmen aufgrund der zu befürchtenden Umweltauswirkungen sind gegeben (vgl.a. Ausführungen zu Ziff. 1).

2.3 Lärmschutz

Im Gutachten "Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm" (Zusammenfassung S. 3) wird festgestellt, dass Art. 9 LSV eingehalten sei. Dieses Ergebnis ist quantitativ zu belegen. In einer tabellarischen Uebersicht (im Anhang) sind für jeden Strassenabschnitt folgende Daten anzugeben:

DTV Z 0

DTV Z 2+

DTV-Zunahme absolut und in %

LES

IGW Tag und Nacht

Le Z 0 tags und nachts

Le Z 2+ tags und nachts

Lr Z 0 tags und nachts (theoretischer Wert im gesetzlichen Strassenabstand)

Lr Z 2+ tags und nachts (theoretischer Wert im gesetzlichen Strassenabstand)

Zunahme Lr tags und nachts

Art. 9 LSV eingehalten (ja / nein)

Diese Nachweise müssen vor Beschlussfassung der Quartierplanvorschriften durch die Gemeinde vorliegen.

B. ALLGEMEINE BEMERKUNGEN

1. Oeffentlicher Verkehr; Fusswege zu Haltestellen

Ganz generell ist zu sagen, dass das Gebiet Grüssen/Rüti und somit die neuen QP's mittlerweile als mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen gelten können, das Gewerbegebiet Grüssen mit den Haltestellen "Grüssen" (L 80/83/84) und "Münchacker" (L80) sowie das Gewerbegebiet Rüti mit der Haltestelle "Rankacker" (L80/83/84). Der Shuttle-Bus-Betrieb, den die Gemeinde und div. im Gebiet Grüssen ansässige Unternehmen heute noch finanzieren, ist daher zwar nach wie vor zu begrüssen, jedoch nicht mehr zwingend erforderlich. Im übrigen gelten die grundsätzlichen Vorbehalte gemäss Abschnitt A, Ziffer 2.2 (2. Abs.).

Bei der Detailplanung der diversen QP's ist darauf zu achten, dass gute und möglichst direkte Fusswege zu den Bushaltestellen von Anfang an mit eingeplant werden. Dies ist nicht bei allen Quartierplanungen ausreichend gewährleistet (z.B. Ikea und Media Markt).

2. Lärmschutz

Nebst den in Abschnitt A, Ziffer 2.3 zum Bericht Gruner verlangten Nachweisen zum Strassenverkehrslärm kann die zuständige kantonale Fachstelle weitere Nachweise zu den übrigen Lärmquellen (haustechnische Anlagen, Parkplatzlärm, Güterumschlag) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens objektweise verlangen.

3. UVP-Verfahren

Für die QPs "Geschäftshaus IKEA" (Erweiterungsbau) und "Gewerbeareal - Grüssen 4" ist das UVP-Verfahren abgeschlossen. Bezüglich der umweltrelevanten Projekt-Bestandteile müssen die QPs den UVPs zugrunde gelegten Projekten entsprechen.

4. Ver- und Entsorgung

4.1 Abfall

Die Quartierplanreglemente enthalten im Abschnitt "Ver- und Entsorgung" bzw. "Umwelt" gleichlautende Bestimmungen zum Bereich Abfall, welche auf die kantonale Verordnung über den Umweltschutz verweisen. Diese enthält allerdings nur einzelne Ausführungsbestimmungen zu den gesetzlichen Grundlagen im Abschnitt D des Umweltschutzgesetzes BL. Aus unserer Sicht sollte der Text daher etwa wie folgt formuliert werden:

»Für die Abfallbewirtschaftung im Rahmen des Quartierplan-Perimeters gelten die Bestimmungen auf Stufe Bund, Kanton (insbesondere Abschnitt D des Umweltschutzgesetzes Basel-Landschaft) und der Gemeinde (Abfallreglement).

Für die Bauvorhaben selbst ist den Behörden jeweils ein Entsorgungskonzept gemäss Empfehlung SIA 430 vorzulegen.

Für die im Rahmen der vorgesehenen Nutzung zu erwartenden Abfälle ist zusammen mit dem jeweiligen Baugesuch ein Entsorgungskonzept einzureichen. Dieses muss aufzeigen, wo und in welchen Mengen Abfälle anfallen und wie diese gemäss den gesetzlichen Vorgaben getrennt erfasst bzw. zur Verwertung oder Entsorgung weitergeleitet werden. Im weiteren muss ersichtlich sein, wer für die Durchsetzung einer korrekten Abfallbewirtschaftung zuständig ist. Gestützt auf dieses Konzept sind die Standorte für die erforderlichen Infrastruktur-Einrichtungen (Container, Papierpresse, etc.) auf den Plänen im Baugesuch auszuweisen.«

4.2 Energie

Für die QP-Reglemente wird - analog QP Gewerbeareal Grüssen 4 folgende Formulierung vorgeschlagen:

"Im Gewerbegebiet Grüssen ist der Aufbau eines Industrie-Wärmeverbundes in Vorbereitung. Es ist vorzusehen, die Quartierplanung.....an diesen Verbund anzuschliessen, sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- *Der Wärmeverbund kann die notwendige Wärmeversorgung für das Bauvorhaben gewährleisten*
- *Die Wärmegestehungskosten sind vergleichbar mit einer konventionellen Wärmeversorgung unter Berücksichtigung von kalkulatorischen Energiepreiszuschlägen, welche in den kantonseigenen Bauten zur Anwendung gelangen."*

Zudem empfehlen wir folgende Ergänzung:

"Das Gebäude ist nach dem Minergie-Standard zu planen und zu bauen. Der entsprechende Nachweis ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen."

C. GESCHÄFTSHAUS IKEA

1. Quartierpläne

1.1 Inhalt Teilpläne

Zum Teilplan 1 (rechtsverbindlicher Inhalt Legende) ist zu bemerken, dass es sich bei den einzelnen Gebäudeteilen nicht um Baulinien, sondern um *Baubereiche* handelt.

Im Teilplan 2 (rechtsverbindlicher Inhalt Legende und Plan) fehlt die Markierung der *Veloverbindungswege* (vgl. QR, S. 6 oben). Im orientierenden Inhalt sollten die hellgrau dargestellten Flächen (=Grünflächen) entweder weiss belassen (Darstellung im Teilplan 3)

oder dann als solche in der Legende dargestellt werden. Ebenso müsste der orientierende Inhalt mit dem geplanten Trasseee öffentlicher Verkehr (Tram/Bus) ergänzt werden.

1.2 Verkehr

- Die Fussgänger Verbindung von und zur Bushaltstelle auf der Südseite des Areals fehlt.
- Die Ausfahrt von der unterirdischen Einstellhalle in die oberirdische Ausfahrt in die Salinenstrasse kann in der vorgelegten (verkehrstechnisch nicht funktionierenden) Form nicht bewilligt werden. (Das Tiefbauamt offeriert hierzu eine bilaterale Besprechung und Lösungssuche mit Glaser Saxer Keller).

1.3 OeV-Haltestelle

Die geplante Haltestelle im Grüssengebiet - in Zusammenhang mit dem geplanten, unterirdischen ÖV-Trasseee - ist im heutigen Zeitpunkt nicht als Tramhaltestelle sondern als ÖV-Haltestelle zu bezeichnen.

1.4 Altlasten

Ein Teil des Areals liegt im Bereich der ehemaligen Deponie Grüssen. Vorgehen und Auflagen für den Neubau sind in der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltfachstellen vom 30.9.2003 festgehalten.

Im übrigen wird auf die Vermerke und die redaktionellen Korrekturen in den beiliegenden Plänen verwiesen.

1a. Option Freizeit / Kino

Es ist zu befürchten, dass das Projekt "Multiplex-Kino Buss-Areal" gegenwärtig wieder aktuell ist. Wir gehen davon aus, dass damit eine Realisierung einer Freizeit-/Kino-Nutzung der Ikea nicht mehr zur Diskussion steht. Sollte die Option Kino weiterbestehen, ist dazu folgendes zu bemerken:

Es ist anzunehmen, dass das Projekt mit dem relativ breiten Konsumangebot primär auf ein Publikum mit Individualverkehr ausgerichtet ist, was die Umweltauswirkungen zusätzlich verschlechtert. Zudem wäre eine Erhöhung der Anzahl Parkplätze die Folge. Dies dürfte sich gerade im Gebiet Grüssen besonders nachteilig auswirken.

Aus raumplanerischer Sicht könnte die Option Kino auf dem Ikea-Areal (ca. 500 m vom Bahnhof Pratteln entfernt) zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, sie müsste jedoch auf eine bedarfsgerechte, den Bedürfnissen der näheren Region abgestimmte Grösse unter 1000 Sitzplätzen (bzw. ca. 4-5 Säle) ausgelegt sein. Wir sind uns bewusst, dass das bewilligte Projekt "Buss-Areal" dieses Mass bei weitem übersteigt, da entsprechende Ueberlegungen und Hinweise des Amtes für Raumplanung - auch hinsichtlich des empfohlenen QP-Verfahrens - ignoriert worden sind. Es kann jedoch nicht im öffentlichen Interesse liegen, überdimensionierte Projekte zuzulassen, welche nur auf privaten Einzelinteressen basieren und aus Gründen der Umweltverträglichkeit fragwürdig sind.

Die unter Ziffer 1 erwähnten Bemerkungen gelten sinngemäss.

2. QP-Reglement

2.1 Erlass / Geltungsbereich

Die Vorschriften des Teilzonenplanes (TZP) "Gewerbeareal Grüssen II" werden durch die vorliegende Planung ersetzt. Sie gelten also nur dort, wo der Quartierplan keine

Sonderregelungen enthält bzw. wo speziell auf die Vorschriften gemäss TZP hingewiesen wird. Aus Gründen der Uebersichtlichkeit empfehlen wir, die massgeblichen Vorschriften gemäss TZP in die QP-Vorschriften zu integrieren.

2.2 Art und Mass der Nutzung

In Ziff. 4 sind u.a. in der Aufzählung der Nutzungen auch Ausstellungsräume erwähnt, die in der Tabelle der Nutzflächenmasse nicht enthalten sind. Wir gehen davon aus, dass diese entsprechend dem Beschrieb gemäss UVB (Ziff. 2.2, S.9) mit den "500 m2 im Sinne einer Arkade für temporäre Ausstellungen" identisch sind. Die Tabelle ist daher entsprechend zu präzisieren.

2.3 Gestaltung und Benützung der Freiflächen

Da die Gestaltung des Aussenraums und die Baumbepflanzung im QP ohnehin verbindlich festgelegt ist, macht es unseres Erachtens wenig Sinn, einen Grünflächenanteil von 5% und die Pflanzung eines Baumes pro 1000 m2 Grundstücksfläche zu fordern.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Im Abschnitt "Oeffentlicher Verkehr" ist der letzte Absatz bezüglich Erstellung eines Fussweges wegzulassen, da er lediglich informativen Charakter besitzt und keine reglementarische Bestimmung beinhaltet. Der Text gehört vielmehr als Erläuterung in den Planungsbericht.

Zum Abschnitt "Individualverkehr" (nicht Privatverkehr) empfehlen wir folgende Ergänzung: *"Sämtliche zugehörigen Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze für Autos, Velos, Mofas und Motorräder) müssen bei Eröffnung des Geschäftshauses zur Verfügung stehen (inkl. Markierung und Signalisation)".*

Zum Abschnitt "Parkierung" ist zu erwähnen, dass für die Option Freizeit/Kino die bei "Normalvariante" errechneten rund 390 Parkplätze auch bei massiver Reduktion der Büronutzung und eines Teils der Verkaufsfläche nicht ausreichen würden. Bei max. 5 Kinosälen wären nach einer Grobschätzung insgesamt mind. 450 Parkplätze erforderlich.

2.5 Ver- und Entsorgung

Der Absatz betreffend Abfallbeseitigung ist im Sinne von Abschnitt B, Ziff. 4 dieses Berichtes zu ergänzen bzw. anzupassen.
Dasselbe gilt für den Absatz Energieversorgung.

2.6 Altlasten

Bezüglich Vorgehen und Auflagen empfehlen wir eine Ergänzung des Reglementstextes im Sinne von Abschnitt C, Ziff. 1.4.

2.7 Realisierung

Der erste Satz von Ziff. 10 ist im Sinne der gegenwärtig beabsichtigten Festlegung im kantonalen Richtplan wie folgt anzupassen:

"Die IKEA AG stellt den Raum für das vorgesehene Trasse für den öffentlichen Verkehr (Tram oder Bus) zur Verfügung. Die Regelung..."

Im übrigen wird auf die Vermerke und die redaktionellen Korrekturen im beiliegenden Reglement verwiesen.

D. MEDIA MARKT

1. Quartierpläne

1.1 Planinhalt

Wir erachten es als zweckmässig und sinnvoll, die Art sowie ungefähre Lage und Ausdehnung der Nutzflächen in den jeweiligen Geschossen (Pläne 01+04) im Sinne des Reglementes bzw. gemäss Schnittplan darzustellen und die Legende entsprechend zu ergänzen.

Zum Situationsplan ist im übrigen folgendes zu beachten:

- Die kantonale Baulinie Salinenstrasse (nicht "Projektierte") muss in den *verbindlichen* (nicht orientierenden) Inhalt, damit sie rechtskräftig wird. Sie ist als zu genehmigende Baulinie im Plan deutlich zu markieren.
- Die Ausfahrt in der nordwestlichen Ecke (Notausfahrt) ist wegzulassen.
- Die Ein-/Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Plan deutlich zu markieren und in die Legende aufzunehmen.
- Die Linie des Quartierplanperimeters auf der Südseite muss durchgezogen werden.

Im Grundrissplan/Obergeschosse ist die punktierte Linie "Max. Gebäudeflucht OG" überflüssig. Dasselbe gilt für die Darstellung der Baulinien (kommunal+kantonal).

1.2 Verkehr

Der Ausfahrt in der nordwestlichen Ecke auf die Salinenstrasse kann (auch als Notausfahrt) *nicht zugestimmt* werden.

Im übrigen sind folgende Empfehlungen des Tiefbauamtes zu beachten:

- Die vorgesehene Rampe auf der Südseite mit ca. 20% Steigung ist zu steil (Maximum 15 %).
- Die beiden Fahrbahnverswenkungen auf der Südseite sind in lenkgeometrischer Hinsicht überprüfen zu lassen (möglicherweise durch eine/n Verkehrsingenieur/in).
- Die Zufahrt für Lastwagen ist nicht gewährleistet. Sie sollte so gelöst werden, dass die Manöver der Lastwagen die öffentlichen Strassen nicht beanspruchen und dabei auch die Parkingzufahrt nicht beeinträchtigt wird.

1.3 Entwässerung

Rechtliche Grundlagen (behördenverbindliche Richtpläne) betreffend Gewässerschutz und Erschliessungsplanung für die Entwässerung sind der Generelle Entwässerungsplan Pratteln, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2947 am 19.11.1996, das Generelle Kanalisationsprojekt Teilrevision Gebiet Grüssen, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2962 am 6.12.1994, sowie die Überprüfung des Teil-GKP's Gebiet Grüssen vom 22.12.1999.

1.4 Altlasten

Durch die frühere Nutzung des Areals bedingt, sind gewisse Belastungen des Untergrundes zu erwarten. Dementsprechend empfiehlt das AUE, die bereits vorliegende historische Untersuchung zu ergänzen und im Hinblick auf die Überbauung auch gewisse technische Untersuchungen durchzuführen. Spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Fachstelle Altlasten entsprechende Auflagen machen.

2. QP-Reglement

2.1 Erlass / Geltungsbereich

Es gelten die Bemerkungen zu Abschnitt C (Ikea).

2.2 Art und Mass der Nutzung

Wir empfehlen, die Tabelle zu Ziff. 3.3 mit einer Spalte für die Nettoladenflächen (in m2) zu ergänzen.

Ziff. 3.4 (Grenzabstand) ist im Sinne der Beilage zu ergänzen.

2.3 Erschliessung

in Ziff. 5.3 (Oeffentlicher Verkehr) ist der erste Absatz wegzulassen, da er lediglich informativen Charakter hat. Wir empfehlen, den Text als Erläuterung in den Planungsbericht aufzunehmen.

Ziff. 5.4 (Brandschutz) ist wegzulassen, da eine Ausfahrtsmöglichkeit auch als Ausnahme seitens des Tiefbauamtes nicht toleriert wird.

2.4 Parkierung

Zu Ziff. 6.2 bzw. 6.3 (Parkplatznachweis/Tabelle) ist zu bemerken, dass aufgrund fehlender Berechnungsgrundlagen die Parkplatzzahl - insbes. bezüglich Besucherparkplätzen bei Verkauf und Restaurant - nicht ganz nachvollziehbar ist. Der Anhang betreffs Verkehrsgutachten (vgl. Ziff. 6.2) fehlt.

2.5 Freiflächengestaltung

Ziff. 7.1 + 7.3: Es wird auf die Bemerkungen zu Abschnitt C, Ziff. 2.1 und 2.3 verwiesen. In Ziff. 7.3 ist die Art der Dachbegrünung (letzter Satz) wie folgt zu präzisieren:

".....extensive Dachbegrünung mit einheimischem Saatgut (Basler Mischung) und natürlichem Bodensubstrat auszubilden. Neu erstellte....."

2.6 Ver- und Entsorgung

Ziff. 9.1 (Energie) ist im Sinne von Abschnitt B, Ziff. 4.2 zu ergänzen bzw. anzupassen.

Für Ziff. 9.2 (Abfall) gelten sinngemäss unsere Bemerkungen zu B/4.1.

2.7 Beilagen

Die erwähnten Beilagen gemäss Ziff. 15 sind nicht Bestandteil des Reglementes und sind im übrigen in diesem auch nicht enthalten. Hingegen ist im Anhang des QR die Berechnungsgrundlage zum Parkplatznachweis aufzuführen (s. z.B. QP Grüssen 4). Wir empfehlen zudem, den erwähnten Projektbeschrieb lediglich im Planungsbericht zu integrieren.

Im weiteren wird auf die Vermerke und die redaktionellen Korrekturen im beiliegenden Reglement verwiesen.

E. GEWERBEAREAL GRÜSSEN 4

1. Quartierpläne

1.1 Nutzungs- und Verkehrsflächen

Wir erachten es als zweckmässig und sinnvoll, die Art sowie die ungefähre Lage und Ausdehnung der Nutzflächen (Verkauf, Ausstellung, Büros, Wohnen etc.) im Situationsplan und einem zusätzlichen Plan für die Obergeschosse im Sinne des Reglementes bzw. gemäss Schnittplan darzustellen und die Legende entsprechend zu ergänzen.

Zum Situationsplan ist ausserdem folgendes zu berücksichtigen:

- In der Detailplanung ist zu beachten, dass die Ein- und Ausfahrt des Parkdecks derart gestaltet wird, dass das geplante ÖV-Trasse bei einer späteren Realisierung nicht beeinträchtigt wird. Aus den beigelegten Querschnitten ist nicht ersichtlich, ob und wie dieser evtl. Konfliktpunkt gelöst ist.
- Die geplante Haltestelle im Grüssengebiet - in Zusammenhang mit dem geplanten, unterirdischen ÖV-Trasse - ist im heutigen Zeitpunkt nicht als Tramhaltestelle sondern als ÖV-Haltestelle zu bezeichnen.
- Die Ein-/Ausfahrt sollte keinesfalls näher an den geplanten Kreisel auf dem Grüssenweg geschoben werden. Sie ist im Plan deutlich zu markieren und in die Legende aufzunehmen. Letzteres gilt sinngemäss auch für den Ein-/Ausgang für die Fussgänger.
- Da die Anzahl Parkplätze reduziert werden muss (vgl. Bemerkungen zum PP-Nachweis im Anhang) sollte die oberirdische Parkfläche (Nordseite und Ruhrbergweg) zugunsten von grösseren Grünflächen sowie von Ersatzstandorten für die ungünstig platzierten Velos und Mofas entsprechend verkleinert werden.

1.2 Entwässerung

Die zu Abschnitt D (Media Markt) erwähnten Bemerkungen gemäss Ziff. 1.3 gelten sinngemäss.

1.3 Altlasten

Ein Teil des Areals liegt im Bereich der ehemaligen Deponie Grüssen. Vorgehen und Auflagen für die Erweiterung der bestehenden Bauten sind in der Beurteilung des Berichts über die Umweltverträglichkeit durch die Umweltfachstellen vom 30.9.2003 festgehalten.

Im übrigen wird auf die Bemerkungen und die redaktionellen Korrekturen in den beiliegenden Plänen verwiesen.

2. QP-Reglement

2.1 Erlass / Geltungsbereich

Es gelten die Bemerkungen zu Abschnitt C (Ikea) sinngemäss.

2.2 Erschliessung

Zu Ziff. 5.3 (Öffentlicher Verkehr, 1.+2. Abs.) gelten die Ausführungen gemäss Abschnitt D, Ziff. 2.3 (1. Absatz).

2.3 Parkierung

Zu den erforderlichen Parkplätzen (Tabelle Ziff. 6.2) ist folgendes zu bemerken:

Gestützt auf die Auflage gemäss UVB ist von einem Reduktionsfaktor von $R2=0.8$ auszugehen! Damit reduziert sich die Anzahl der Stammplätze von 46 auf 40 und diejenige der Besucherparkplätze von 296 auf 263. Dies ergibt ein Total von insgesamt 303 (anstelle von 342) Parkplätzen. Die erwähnte Tabelle sowie die Berechnungsgrundlage im Anhang (S.9) ist entsprechend anzupassen.

2.4 Freiflächengestaltung

Bezüglich Ziff. 7.1 und Ziff. 7.3 (je 2. Satz) wird auf die Ausführungen gemäss Abschnitt C, Ziff. 2.1 und 2.3 verwiesen.

Zudem ist Ziff. 7.3 wie folgt zu ergänzen:

"Im Sinne des ökologischen Ausgleichs ist bei Neubauten eine extensive Dachbegrünung mit einheimischer Saatmischung und natürlichem Bodensubstrat vorzusehen."

2.5 Ver- und Entsorgung

Zu Ziff. 9.1 empfehlen wir folgende Ergänzung:

"Das Gebäude ist nach dem Minergie-Standard zu planen und zu bauen. Der entsprechende Nachweis ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen."

Für Ziff. 9.2 (Abfall) gelten unsere Bemerkungen gemäss Abschnitt B, Ziff. 4.1.

Im weiteren wird auf die Vermerke und die redaktionellen Korrekturen im beiliegenden Reglement verwiesen.

F. GESCHÄFTSHAUS GEISSELER

1. Quartierpläne

1.1 Planinhalt

Zum Situationsplan ist folgendes zu beachten:

- Der Zugang für die Fussgänger ab Fussweg Ruhrbergstrasse ist im Plan und in der Legende deutlich zu markieren.
- Die eher bescheidene Grünfläche (kombiniert mit Fussgängerbereich) sollte beidseits des Eingangs zum Geschäftshaus sowie längs des Grüssenhölzliweges (beidseits der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle) erweitert werden.
- Zwischen den im Plan 1 zum Erdgeschoss enthaltenen 40 Abstellplätzen für Velo/Mofa und der dargestellten Fläche besteht eine Diskrepanz (Fläche nicht ausreichend). Wir empfehlen, die Anzahl der oberirdischen Parkplätze zugunsten einer angemessenen Abstellfläche für Velos/Mofas sowie einer angemessenen Grünfläche zu reduzieren.

1.2 Altlasten

Gemäss den Akten der Fachstelle des AUE grenzt das Areal im Norden an die ehemalige Deponie Grüssen. Dementsprechend ist der nördliche Rand der Parzellen für eine allfällige Versickerung von Meteorwasser ungeeignet.

Im übrigen wird auf die Bemerkungen und die redaktionellen Korrekturen in den beiliegenden Plänen verwiesen.

2. QP-Reglement

2.1 Art und Mass der Nutzung

Wir empfehlen, die Tabelle gemäss Ziff. 4.1 mit einer Spalte für die massgeblichen Nettoladenflächen (in m²) zu ergänzen (Verkauf für Waren des täglichen Bedarfs, ausschliesslich für Bedürfnisse des gesamten Gewerbegebietes Grüssen!, sowie für die Ausstellungsflächen für Möbel).

Im übrigen fehlt in der Aufzählung der Nutzungsflächen das Kundenrestaurant. Die Flächenangaben sind mit denjenigen der Pläne in Uebereinstimmung zu bringen.

2.2 Erschliessung und Parkierung

In Ziff. 5.2 ist auf den Parkplatz-Nachweis im Anhang hinzuweisen.

Ziff. 5.7 ist wie folgt zu präzisieren:

".....sind neu erstellte Parkplätze ~~möglichst~~ mit naturnahen und wo möglich versickerungsfähigen Belägen - vorzugsweise Rasengittersteine - zu erstellen."

2.3 Freiflächengestaltung

Ziff. 6.2 : Es wird auf die Bemerkungen zu Abschnitt C, Ziff. 2.3 verwiesen.

In Ziff. 6.3 ist der Anteil der begrünten Dachfläche bezogen auf die Grundstücksfläche wegzulassen. Wir schlagen folgende Regelung der Dachbegrünung vor:

"Die extensive Dachbegrünung für neue Dachflächen hat mit einheimischem Saatgut (Basler Mischung) und natürlichem Bodensubstrat zu erfolgen."

2.4 Umwelt

Zu Ziff. 8.3 (Abfall) gelten unsere Ausführungen gemäss Abschnitt B, Ziff. 4.1.

Zu Ziff. 8.4 (Energie) empfehlen wir folgende Ergänzung (vorletzter Absatz):

"Das Gebäude ist nach dem Minergie-Standard zu planen und zu bauen. Der entsprechende Nachweis ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen."

2.5 Anhang

Im Parkplatznachweis sind die Flächenangaben gemäss Raumprogramm mit den Nutzungsmassen gemäss Tabelle in Ziff. 4.1 zum Teil nicht identisch. Das Gesamttotal der BGF bzw. NLF (VK) ist zu überprüfen.

Reduktionsfaktoren:

Bei der Berechnung der Parkplatzzahl wurde für den Reduktionsfaktor R2 ein Wert von 1.0 gewählt. In Analogie zu den anderen Projekten beantragen wir, dass bei diesem Projekt ebenfalls ein R2 von 0.9 gewählt wird. Dies ergäbe eine Reduktion von 23 Parkplätzen (von 257 auf 234 PP). Wir bitten um entsprechende Anpassung der Tabelle bzw. des Textes.

G. GEWERBEAREAL-RÜTI 5

1. Quartierpläne

1.1 Planinhalt

Wir erachten es als zweckmässig und sinnvoll, die Art sowie ungefähre Lage und Ausdehnung der Nutzflächen (Verkauf, Ausstellung, Büros etc.) im Situationsplan darzustellen und die Legende entsprechend zu ergänzen.

Im weiteren ist die Ein- und Ausfahrt Rütliweg in Plan und Legende deutlich zu markieren. Ebenso muss der Zugang für Fussgänger ab Rütliweg verbessert werden und im Plan - getrennt von Verkehrs- und Parkierungsflächen - ergänzt werden.

1.2 Altlasten

Gemäss den Akten der Fachstelle des AUE grenzt das Areal im Osten an die ehemalige Deponie Rütli. Dementsprechend ist der östliche Rand der Parzelle für eine allfällige Versickerung von Meteorwasser ungeeignet. Weiter könnte durch die frühere Nutzung des Areals eine gewisse Belastung des Untergrundes bestehen. Deshalb werden im Fall eines Erweiterungsbaus oder Neubaus im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Abklärungen (vorerst eine historische Untersuchung) verlangt werden.

2. QP-Reglement

2.1 Gestaltung der Bauten

Zu Ziff. 4.2 empfehlen wir folgende Präzisierung:

"Die Flachdächer sind mit Ausnahme des Technikraumes extensiv zu begrünen. Es ist einheimisches Saatgut (Basler Mischung) und natürliches Bodensubstrat zu verwenden."

2.2 Freiflächengestaltung

Zu Ziff. 7.1 bzw. 7.3 ist folgendes zu bemerken:

Da die Gestaltung des Aussenraums und die Baumbepflanzung im QP ohnehin verbindlich festgelegt ist, macht es unseres Erachtens wenig Sinn, einen Grünflächenanteil von 5 % und einen Baum pro 1000 m² zu fordern.

2.3 Ver- und Entsorgung

Zu Ziff. 9.2 empfehlen wir folgende Ergänzung:

"Das Gebäude ist nach dem Minergie-Stadard zu planen und zu bauen. Der entsprechende Nachweis ist mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen."

Für Ziff. 9.2 (Abfall) gelten unsere Bemerkungen gemäss Abschnitt B, Ziff. 4.1.

Im weiteren wird auf die Vermerke und die redaktionellen Korrekturen im beiliegenden Reglement verwiesen.

Wir bitten Sie, die Bereinigung der Unterlagen zu veranlassen und stehen Ihnen für allfällige Rückfragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen
AMT FÜR RAUMPLANUNG
 Abteilung Ortsplanung



Hans-Ruedi Keller

Beilagen:

- 5 Dossiers QPV (Korr.Ex.)

Kopie [inkl. Beilagen] z.K. an:

- IKEA Immobilien AG, Eiweg 10, 4460 Gelterkinden
- Stokar + Partner AG, z.Hd. M. Rietschi, Pfeffingerstrasse 43, 4053 Basel
- Heitz Theo AG, Immobilien, Rütiweg 9, 4133 Pratteln
- Larimo Architektur & Immobilienpromotion GmbH, Vereinshausstrasse 24, 4133 Pratteln
- Sertec AG, z.Hd. F. Janser, Postfach 4036, 4002 Basel

Kopie (ohne Beilagen) z.K.:

- Gemeinderat Pratteln, 4133 Pratteln
- Lufthygieneamt beider Basel
- Amt für Umweltschutz und Energie
- Tiefbauamt
- intern: Abt. OeV, LZ, NL, KP