

Antrag  
des Gemeinderates  
an den Einwohnerrat

**2734**

Pratteln, 26.05.2011

## **Quartierplanung Einkaufszentrum Geisseler**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Planung Einkaufszentrum Geisseler wurde bereits im Jahre 2003 gestartet und am 07.08.2007 im Einwohnerrat gutgeheissen. Am 19.12.2007 hat das Kantonsgericht Basel-Landschaft die Beschwerde des Verkehrs-Club Schweiz (VCS) gegen die seinerzeitige Quartierplanung "Grüssen 4" gutgeheissen. Die laufende Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" ist darauf sistiert worden. Der Grundeigentümer hat nun eine neue Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" eingereicht.

Bei dieser Neuplanung müssen insbesondere folgende Rahmenbedingungen miteinbezogen werden:

- Parkraumbewirtschaftung
- gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
- Reduktion Anzahl Parkplätze
- Hauslieferdienst

Die Gemeinde Pratteln hat mittlerweile die Umsetzung verschiedener geforderter Massnahmen eingeleitet. Die öV-Erschliessung des Gebietes Grüssen soll durch den in Planung befindlichen Shuttlebus wesentlich verbessert werden. Das im kantonalen Richtplan für publikumsintensive Einkaufszentren vorgesehene Gebiet Grüssen soll sich somit angemessen weiter entwickeln können.

Die alte Quartierplanung "Geisseler Lagerhaus AG" auf Parzelle 4548 (BR 48179), genehmigt mit RRB Nr. 1076 vom 03.07.2001, wird mit der Rechtskraft der vorliegenden neuen Quartierplanung aufgehoben.

### **2. Erwägungen**

#### **a) Grundlagen**

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV)
- Kantonale Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV)
- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz Basel-Landschaft (RBG)
- QP-Reglementstext, Stand vom 06.05.2011
- Quartierpläne, Stand 31.01.2011
- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG incl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 09.05.2011
- 3. Ergänzung zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 9.10.2009
- Prüfbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVP) vom 07.12.2009
- Verkehrsgutachten als Grundlage für den UVB vom 24.11.2010

## **a) Grunddaten Projekt**

Der Quartierplan Einkaufszentrum Geisseler ist bereits mehrfach redimensioniert worden.

### Lage /Grundstücke

Die Quartierplanung umfasst die Parzellen 4548 (Baurecht 4817) und 4935 (Baurecht 7090) im Gebiet Grüssen mit einer Fläche von 4'570 m<sup>2</sup>.

### Projekt

Das Projekt umfasst drei oberirdische Geschosse und ein Untergeschoss für kommerzielle Zwecke. Im zweiten bis vierten Untergeschoss ist die Parkierung geplant.

Das Projekt beinhaltet maximal 20'000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche mit folgenden Nutzungen:

- Ausstellungsräume
- Verkaufslager
- Fachmärkte „Nonfood“
- Fachmarkt „Food“ (Nettoladenfläche maximal 500 m<sup>2</sup>)
- Restaurant / Bistro
- Lager und Umschlagsflächen
- Abwartswohnung
- Parkplätze für Kunden und Mitarbeitende

### Verkehrsgutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte"

Der im Gebiet Pratteln Mitte anfallende Individualverkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das gebietsbezogene sowie übergeordnete Strassennetz wurde bereits 2002 in einem gebietsübergreifenden Zusammenhang betrachtet und beurteilt. Dieses Gutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" ist Grundlage für das Verkehrsgutachten "Einkaufszentrum Geisseler" vom 29.01.2010. Das Gutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" wird momentan angepasst und steht kurz vor der Fertigstellung.

### Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Mit mehr als 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht. Die Prüfung des aktualisierten Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB) vom 07.12.2009 durch die kantonalen Umweltschutzfachstellen hat ergeben, dass das geplante Bauvorhaben den Interessen der Umweltschutzgesetzgebung entspricht und diesem zugestimmt werden kann. Die Auflagen der UVP gelten als integrierender Bestandteil.

### Verkehr

Es wird mit einem Verkehrsaufkommen von 1'860 PW-Fahrten (DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr) inklusive 15 LKW-Fahrten (DTV) gerechnet. Für Angestellte und Besucher sind gesamthaft 310 Parkplätze geplant. Die Parkplätze sind gemäss Art. 7.9 Quartierplanreglement (QPR) zu bewirtschaften.

### Luft

Den Berechnungen zufolge ist im gesamten Projektgebiet bei den verkehrsbedingten Emissionen (Stickoxide) mit einer Zunahme von unter einem Prozent zu rechnen. Die geringe Zunahme ist durch den relativ kleinen LKW-Anteil, den das Projekt erzeugt, zu erklären. Für die Wärmegewinnung wird ein umweltverträglicher Energieträger eingesetzt. Während der Bau-phase werden für das Projekt alle sinnvollen Massnahmen der Baurichtlinie Luft umgesetzt. Bei den Transporten ist der Einsatz von schadstoffarmen Fahrzeugen vorgesehen.

### Lärm

Sowohl beim Strassenverkehrslärm als auch beim Industrie- und Gewerbelärm können die zulässigen Grenzwerte eingehalten werden.

### Ausserordentlicher Kostenbeitrag

In den QP-Vorschriften verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Bezahlung ausserordentlicher Kostenbeiträge, die für den Ausbau und Sanierung des Verkehrsnetzes verwendet werden.

### Öffentlicher Verkehr

Da das Gebiet Grüssen den erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln genügen muss, wird die Gemeinde Pratteln die Erschliessung durch den Einsatz eines Orts-/Shuttlebusses verbessern. Im Weiteren werden die Fusswege- und Veloverbindungen optimiert.

Die Bauherrschaft und allfällige Rechtsnachfolger verpflichten sich, den Betrieb des Orts-/Shuttlebusses zusammen mit den übrigen Gewerbebetrieben im Gebiet Grüssen mit zu finanzieren. Der Busbetrieb muss bei Inbetriebnahme des Centers umgesetzt sein. Die Details werden im Quartierplanvertrag geregelt.

### Energie / Gebäudestandard

Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen (vgl. Art. 8.7 QPR).

Die Wärmeerzeugung hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Nutzung Abwärme, Anschluss an einen Wärmeverbund oder eine dezentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie).

Die thermische Gebäudehülle ist so zu dämmen, dass die MINERGIE-Anforderungen eingehalten werden können. Beim Gebäudeausbau (Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung) müssen die Zusatzanforderungen gemäss MINERGIE erfüllt werden (vgl. Art. 8.8 QPR).

### Planung Pratteln Mitte

Am 22.11.2010 stimmte der Einwohnerrat der Planung Pratteln Mitte zu. Die 2. Planaufgabe der Planung Pratteln Mitte fand vom 17.01. bis 15.02.2011 statt. Momentan wird der Genehmigungsantrag zu Händen des Regierungsrates vorbereitet.

Im Gebiet Grüssen sind Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sowie verkehrsintensive Freizeitnutzungen zugelassen. Die vorliegende Quartierplanung mit den projektierten Nutzungen ist zonenkonform.

## **b) Verfahren**

### Kantonale Arealbaukommission

Die Anregungen aus der Arealbaukommission (siehe Beilage A, Planungsbericht) flossen in die Planung ein.

### Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete gemäss GRB Nr. 150 vom 30. März 2010 und gemäss § 7 RBG den QP "Einkaufszentrum Geisseler" zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung.

### Öffentliche Mitwirkung

Gemäss GRB Nr. 446 vom 5. Oktober 2010 und basierend auf § 7 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes lag die Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" (bestehend aus Quartierplänen, Quartierplanreglement, Planungs- und Begleitbericht gemäss § Art. 47 RPV / 39 RBG, UVB sowie Verkehrsgutachten) von 28. Juni bis 27. Juli 2010 zur Durchführung der Mitwirkung öffentlich auf.

Im Rahmen der Mitwirkung sind zwei Eingaben eingegangen. Der Mitwirkungsbericht (siehe Beilage B, Planungsbericht) lag öffentlich auf und wurde den Eingebenden direkt zugestellt.

### Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 11. Februar 2011 zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Dieses nahm mit Schreiben vom 5. April 2011 zur Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang E des Planungsberichts zusammengefasst.

### Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat beschloss am 24. Mai 2011 mit GRB Nr. 265 die vorliegende Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### Weiteres Verfahren

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die rechtskräftigen Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" inklusive UVB und UVP während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung allfälliger Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung zugestellt.

## **3. Beschluss**

Der Einwohnerrat stimmt der Quartierplanung "Einkaufszentrum Geisseler" zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

**FÜR DEN GEMEINDERAT**  
Der Präsident      Der Verwalter-Stv.  
        
B. Stöcklin      B. Stöcklin

### Beilagen:

#### Beilagen (zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- QP-Reglementstext, Stand vom 06.05.2011
- Quartierpläne, Stand 31.01.2011 (Verkleinerung DIN A3)

#### Beilage (nicht zu beschliessende Unterlagen, nur Einwohnerräte und Presse):

- Planungs- und Begleitbericht gemäss § 47 RPV und § 39 RBG incl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 09.05.2011

#### Beilagen für Fraktionspräsidenten (mit separater Post):

- Quartierpläne, Stand 31.01.2011 (Originalgrösse)

#### Folgende Beilagen sind auf der Abt. Bau einsehbar:

- Verkehrsgutachten vom 24.11.2010
- 3. Ergänzungsbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 9.10.2009
- Prüfbericht zum Umweltverträglichkeitsbericht (UVP) vom 7.12.2009