

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2734: Quartierplanung Einkaufszentrum Geisseler

Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 27. Juni 2011 erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2734 betreffend Quartierplanung Einkaufszentrum Geisseler zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

Thomas Sollberger (FDP), Präsident
Werner Graber (SP), Vize-Präsident
Urs Hess (SVP)
Fredri Wiesner (SVP)
Benedikt Schmidt (Unabhängige und Grüne)

Julia Ludwigs (Aktuarin Abteilung Bau)

Allgemeine Bemerkungen:

Die BPK hat an vier Sitzungen die Quartierplanung Einkaufszentrum Geisseler beraten. Alle Fragen aus der Einwohnerratssitzung vom 27. Juni 2011 und die Fragen der BPK wurden durch Julia Ludwigs (Abteilung Bau) beantwortet.

Im Weiteren standen uns das Fussgängerkonzept Grüssen und die ersten Pläne für die Verlängerung der Tramlinie 14 zur Verfügung.

Beratung

1. Fragen aus dem Einwohnerrat

Frage 1: Sind ein oder mehrere Baukörper (vgl. § 3 Abs. 2 zulässig) geplant und zulässig? Wie sollen die Baukörper aussehen?

Antwort: Geplant ist ein Baukörper der durch das zulässige Baufeld begrenzt wird und zurückversetzte Bereiche (z.B. Anlieferungsbereich, Kundenzugang) aufweisen kann. Mehrere Baukörper wären zulässig. Um nur einen Baukörper zu definieren müsste der Reglementstext geändert werden.

BPK: Da nur ein Baukörper geplant ist, sollte dies auch aus dem Reglementstext klar hervorgehen.

Frage 2: Wie genau lautet die Bestimmung hinsichtlich Fachmarkt Food (500m²)? In der Begleitkommission Planung Pratteln Mitte wurde damals ein Lebensmittelmarkt pro Quartier angedacht, wie ist der aktuelle Stand? Was gilt: ein Lebensmittelmarkt pro Quartier oder ein Lebensmittelmarkt pro QP?

Antwort: Mit den Zonenvorschriften Planung Pratteln Mitte ist § 51 Abs. 1 lit. b RBG verschärft worden. Gemäss dem Baugesetz BL sind in allen Gewerbe- und Industriezonen Lebensmittelläden bis zu einer Fläche von 500 m² möglich. Nach den Zonenvorschriften Pratteln Mitte ist nur ein Verkaufsgeschäft bis 500 m² pro Quartier zulässig.

Auszug Zonenreglement Pratteln Mitte, was auch für die Gewerbezone G a (Grüssena-real) gilt:

- I. Verkaufsflächen für die Güter mit überkommunalen 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 Gewerbezonon 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.*

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 diese Lebensmittelgeschäfte auch zukünftig im Bereich des Dorfes bleiben und sich weiter entwickeln können. Trotzdem ist pro Quartierplan eine Fläche von 500 m² für solche Läden freigegeben worden. Die Realisierung eines Lebensmittelmarktes ist aufgrund der geringen Ausnutzung (Fläche) nicht möglich (Aldi, LIDL mind. 990 m²). Vielmehr wird mit dieser Möglichkeit ein Beitrag für eine Diversität in den zukünftigen Verkaufsgeschäften geleistet. Man könnte selbstverständlich auch die Meinung vertreten, dass überhaupt keine Läden des täglichen Bedarfs im Grüssenareal eingerichtet werden (Coop betreibt im Grüssen-Center bereits eine kleine Filiale).

BPK: Da im Quartier Grüssen bereits ein Lebensmittelgeschäft in dieser Grösse existiert, sollten die Zonenvorschriften Pratteln Mitte weiterhin gültig sein. Bei einer Aufgabe des Geschäftes ist die Möglichkeit gegeben ein neues Lebensmittelgeschäft an einem anderen Ort im Quartier einzurichten.

Frage 3: § 5 Abs. 3 „ungenutzte Fläche oberhalb der Mall“. Wie wurde damals diese Fläche in den angrenzenden QPs von Möbel Pfister (QP Gewerbeareal Grüssen) und Conforama (QP FMC Gewerbeareal Grüssen) ausgewiesen / ge-, berechnet? Stichwort Vergleichbarkeit gewährleisten.

Antwort: Grundsätzlich müssen die Mallflächen (Erschliessungsflächen) ebenfalls als BGF Flächen ausgewiesen werden. Dies war auch so z.B. bei Möbel Pfister.

BPK: Alle Quartierpläne sollten einheitlich sein, der Passus ist daher zu streichen.

Frage 4: Die Schichtdicke des Bodensubstrates – sofern statisch möglich – soll, gem § 6 Abs. 4 letzte Aufzählung QPR, mindestens 10 cm betragen. Da es sich um einen Neubau handelt ist zu prüfen, ob der Passus *sofern statisch möglich* zu streichen / ergänzen ist, die Statik ist entsprechend so anzupassen, dass die geforderte Schichtdicke problemlos ausgebildet werden kann.

Antwort: Der Einschub „sofern statisch möglich“ kann gestrichen werden.

BPK: Bei einem Neubau darf sich diese Frage gar nicht stellen. Der Einschub muss gestrichen werden.

Frage 5: Wer finanziert den Shuttlebus, wenn die Gemeinde den Ortsbus nicht realisiert (vgl. § 7 Abs. 2 QPR)? Was passiert, wenn der geplante Ortsbus abgelehnt werden sollte? Wird die ÖV-Erschliessung bei Eröffnung in Betrieb sein? Was passiert, wenn der Ortsbus nach 3 Jahren nicht weiter geführt wird?

Antwort: Der Shuttlebus ist in diesem Falle von den Betreibern der Einkaufszentren zu bezahlen. In § 7 Abs. 2 ist als Bedingung festgehalten, dass der Busbetrieb mit der Inbetriebnahme des Gebäudes aufgenommen werden muss (wird im QP-Vertrag detailliert geregelt). Falls der Busbetrieb nicht am Ortsbus angebunden werden kann, ist ein Grüssen-Shuttlebus von und zum Bahnhof zu organisieren (wie ursprünglich geplant).

Frage 6: QPR § 7: Entspricht die Quartierplanung dem Kantonsgerichtsurteil zu Grüssen 4, betreffend Reduktion Anzahl Parkplätze (R-Faktoren)? Wurden die Reduktionsfaktoren angepasst, wenn ja wie? Parkplatzbewirtschaftung? Anschluss an ÖV? Gilt die geplante

Erschliessung als „gut“? Wurden alle kantonsgerichtlichen Aspekte des Verkehrs (Hauslieferung, Anzahl Parkplätze, Parkplatzbewirtschaftung, Anschluss ÖV, etc.) berücksichtigt?

Antwort: Alle kantonsgerichtlichen Aspekte des Verkehrs wurden berücksichtigt.

Hauslieferdienst	vorgeschrieben
Anzahl Parkplätze	R1 und R2 (0.42)
Parkplatzbewirtschaftung	vorgeschrieben
Gütekategorie Anschluss ÖV	mit Shuttle- bzw. Ortsbusbetrieb erfüllt

2. Besonderes

Bei der Begutachtung des Fusswegkonzeptes „Grüssen“ ist uns aufgefallen, dass auf der Südseite des Rührbergweges kein Trottoir vorgesehen ist. Auch im derzeit gültigen Strassennetzplan ist dies nicht vorgesehen. Da in diesem Bereich des Rührbergweges vorwiegend Handwerksbetriebe mit wenig Kundenverkehr angesiedelt sind, ist nicht damit zu rechnen, dass das fehlende Trottoir in den nächsten Jahren zu Problemen führen wird. Die BPK ist aber der Meinung die Möglichkeit für das Trottoir auf der Südseite müsse langfristig gesichert werden. Wir schlagen deshalb vor, eine öffentliche Zone auf der Nordseite des Rührbergweges zu schaffen.

Anträge

Antrag 1

§ 3 Abs. 2 / Lage und Grösse

~~Lage und Grösse der Bauten gehen aus den Plänen 1 und 2 hervor. Die Anordnung der Baukörper innerhalb des Baubereichs ist frei.~~

Lage und Grösse der Baute geht aus den Plänen 1 und 2 hervor. Die Anordnung des Baukörpers innerhalb des Baubereichs ist frei.

Antrag 2

§ 4 Abs. 1 / Zulässige Nutzungen

In ~~den~~ **der** im Quartierplan festgehaltenen Bauten sind folgende Nutzungen gestattet:

- Ausstellungsräume / Verkaufslager
- Fachmärkte „Nonfood“
- ~~- Fachmarkt „Food“ (Nettoladenfläche 500m²)~~
- Mall

Antrag 3

§ 5 Abs. 3 / Nicht anrechenbare BGF

Nicht zur anrechenbaren BGF zählen:

- Flächen mit einer lichten Höhe unter 1.50 m
- Neben- und Kleinbauten bis zu einer max. Grundfläche von 40 m²
- gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Geräteabstellplätze und dergleichen
- die offene Anlieferungshalle
- ~~- die ungenutzte Fläche oberhalb der Mall~~
- technische Bauteile auf dem Dach
- die drei Untergeschosse (2. Bis 4. UG) für die Parkierflächen

- die Zu- und Wegfahrrampen für das Parking

§ 5 Abs. 4 / Anrechenbare BGF

Die zulässige anrechenbare BGF betragen maximal 20'000 m², wobei die Nettoladenfläche, ermittelt gemäss § 24 RBV, auf maximal 11'000 m² begrenzt ist. ~~Der Lebensmittelmarkt ist auf eine Nettoladenfläche von 500 m² beschränkt.~~

Antrag 4

§ 6 Abs. 4 / Begrünte Dächer

Das begrünte Dach ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik aus Kleinstrukturen zu schaffen. Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m² sind als ökologische Ausgleichsflächen im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz auszuführen. Dabei ist folgendes zu beachten:

- Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst
- Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. Basler Mischung)
- Schichtdicke des Bodensubstrates – ~~sofern statisch möglich~~ – mind. 10 cm

Antrag 5

§ 6 Abs. 7 / Beleuchtung

Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strasse, ist die Angelegenheit des Erstellers der QP-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept und Polizeireglement zu erfolgen. Die ~~Lichtverschmutzung~~ **immissionen** ~~ist~~ **sind** auf ein Minimum zu beschränken.

Antrag 6

§ 7 Abs. 1 / Zufahrten und Erschliessung

Für die Zufahrten, die Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Teilplan 1 „Bebauung / Aussenraum / Erschliessung“ massgebend. Die Anlieferung erfolgt innerhalb des Anlieferungsbereichs, **mit maximal drei Andockstellen**.

Antrag 7

§ 7 Abs. 2 / Standortanforderungen

Da das Gebiet Grüssen den erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf die Erreichbarkeit mit Öffentlichen Verkehrsmitteln gemäss § 22a RBV genügen muss, wird ~~die Gemeinde Pratteln~~ die Erschliessung durch den Einsatz eines Orts-/Shuttlebusses ~~verbessern~~ **verbessert**. Des Weiteren werden die Fusswege- und Veloverbindungen optimiert.

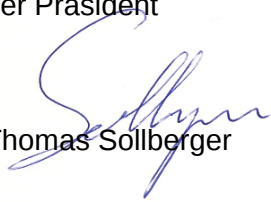
Beschlussanträge

Die BKP beantragt einstimmig dem Einwohnerrat folgendem Beschluss zuzustimmen:

3.1. Die Fusswegzone wird mittels eines öffentlichen Wegrechtes zu Gunsten der Gemeinde Pratteln sichergestellt.

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

Im Namen der Kommission
der Präsident


Thomas Sollberger