



Quartierplan Einkaufszentrum Geisseler

Quartierplanreglement

Parzelle Nr. 4548 (Baurechtsparzelle 4817) und
Parzelle Nr. 4935 (Baurechtsparzelle 7090)

Änderungen nach 1. Lesung Einwohnerrat 12.03.2012

Formeller Änderungsantrag des Gemeinderates: § 6 Abs. 1 letzter Satz streichen da
doppelt formuliert

Exemplar		Inventar-Nr.
Beschluss des Gemeinderates:		
Beschluss des Einwohnerrates:		
Referendumsfrist:		
Urnenabstimmung:		
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt Nr. vom		
Planaufgabe:		
Namens des Gemeinderates		
Der Präsident		Der Gemeindeverwalter
Beat Stingelin		Bernhard Stöcklin
Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt mit Beschluss Nr. ... vom		
Der Landschreiber:		
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom		

Inhaltsverzeichnis

§ 1	Zweck und Ziel der Planung	1
§ 2	Geltungsbereich und Inhalt	1
§ 3	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	2
§ 4	Art der baulichen Nutzung	2
§ 5	Mass der baulichen Nutzung	3
§ 6	Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes	4
§ 7	Erschliessung und Parkierung	5
§ 8	Ver- und Entsorgung	7
§ 9	Lärmschutz	8
§ 10	Altlasten	9
§ 11	Realisierung / Quartierplanvertrag	9
§ 12	Ausnahmen	10
§ 13	Schlussbestimmungen	10
	Einverständnis der Grundeigentümer mit den vorliegenden QP-Vorschriften	11

ERLASS

- Beschluss ¹ Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt - gestützt auf § 2, § 37 ff. sowie § 51 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 (Stand 01. Februar 2009) - für die Parzellen Nr. 4548 (Baurechtsparzelle 4817) und Nr. 4935 (Baurechtsparzelle 7090) im Gebiet Grüssen Quartierplanvorschriften. Diese bestehen aus:
- Pläne
 - Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" 1:500
 - Teilplan 2: Schnitte 1:500
 - Quartierplanreglement
- Verbindlichkeit ² Die Teilpläne 1 und 2 sowie das Reglement sind grundeigentümerverbindlich.

§ 1 Zweck und Ziel der Planung

- Zweck ¹ Der Quartierplan Einkaufszentrum Geisseler bezweckt eine architektonisch und städtebaulich gute Überbauung mit einer der Umgebung angepassten Erschliessung.
- Ziele ² Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- Hohe Gesamtqualität der Überbauung
 - Gute Ausnutzung des hochwertigen Grundstücks
 - Schaffung von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit den Verkaufsflächen
 - Nutzen der Standortqualität für Einkaufszentren gemäss kantonalem Richtplan
 - Qualitativ hochwertige öffentliche und private Aussenräume
 - Berücksichtigung ökologischer Belange
 - Gute Erschliessung sowohl für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr

§ 2 Geltungsbereich und Inhalt

- Geltungsbereich ¹ Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters gemäss Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung", 1:500.
- Inhalt ² Die Vorschriften regeln insbesondere:

- Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten
- Art und Mass der Nutzung
- Erschliessung und Parkierung
- Freiflächengestaltung
- Realisierung und Vollzug der QP-Vorschriften
- Ver- und Entsorgung

§ 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

Zulässige Bauten	¹	Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Plänen 1 und 2 enthalten sind. Ausserhalb des Baubereichs und der festgelegten maximalen Gebäudekote sind nur Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze oder technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftmaschinenräume, Aufzugsschächte, Lüftungen, Klimaanlage, Lichtschächte, Treppenhäuser, usw. zugelassen. Bei den unterirdischen Bauteilen dürfen ausschliesslich die Rampen der Tiefgarage die im Teilplan 1 dargestellten Baulinien überschreiten.
Lage und Grösse	²	Lage und Grösse der Bauten gehen aus den Plänen 1 und 2 hervor. Die Anordnung des Baukörpers innerhalb des Baubereichs ist frei.
Gestaltung	³	Die Materialien und die Gestaltung der Fassaden sind so zu wählen und aufeinander abzustimmen, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Im Rahmen des Baugesuches ist ein Gestaltungskonzept einzureichen und durch den Bauausschuss prüfen zu lassen.
Dachgestaltung	⁴	Für die Dachform und Gebäudehöhen ist der Teilplan 2 "Schnitte" massgebend. Die Flachdächer sind - mit Ausnahme der Parkierflächen - extensiv zu begrünen.
Behindertengerechte Bauweise	⁵	Bei der inneren und äusseren Erschliessung ist auf eine behindertengerechte Bauweise zu achten. Insbesondere sind Bereiche mit Publikumsverkehr rollstuhlgängig auszuführen und es sind Behindertenparkplätze in unmittelbarer Nähe zu den Lifthanlagen auszuweisen.

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Zulässige Nutzungen	¹	In der im Quartierplan festgehaltenen Bauten sind folgende Nutzungen gestattet: ▪ Ausstellungsräume / Verkaufslager ▪ Fachmärkte „Nonfood“ ▪ Fachmarkt „Food“ (Nettoladenfläche maximal 500 m²) ▪ Mall
---------------------	--------------	---

- Restaurant / Bistro
- Lager und Umschlagsflächen
- Büros
- Gewerbe
- Abwartswohnung
- Parkplätze für Kunden und Mitarbeitende

Ausgeschlossene Nutzungen² Folgende Nutzungen sind ausgeschlossen: Umschlag, Lagerung und Verkauf von Stoffen, Erzeugnissen, Sonderabfällen und Mikroorganismen oder gefährlichen Gütern im Sinne der Verordnung vom 27.02.1991 über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung, StFV).

§ 5 Mass der baulichen Nutzung

Maximale Fläche und Höhe¹ Die beiden Parzellen Nr. 4548 (Baurechtsparzelle 4817) und Nr. 4935 (Baurechtsparzelle 7090) umfassen eine Grundfläche von 4'570 m². Der Baukörper wird durch die Baubereiche gemäss Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" sowie die maximalen Gebäudekote gemäss Teilplan 2 "Schnitte" bestimmt. Das Gebäude verfügt über vier oberirdische (EG bis 3. OG) sowie maximal vier unterirdische Geschosse. Die maximale Höhe ist auf 306,00 m. ü. M. begrenzt.

Mass der Nutzung² Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) ausgewiesen. Die Definition erfolgt gemäss § 49 Abs. 2 RBV.

Nicht anrechenbare BGF³ 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 Wegfahrtsrampen für das Parking

Anrechenbare BGF⁴ 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.~~

Nutzungen⁵ Die zulässige Parkplatzzahl beträgt 310 Parkplätze. Die Verteilung der verschiedenen Nutzflächen ist frei, sofern die zulässige Anzahl an Park-

plätzen nicht überschritten wird. Für den Nachweis ist eine Berechnung gemäss der kantonalen Wegleitung zur Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos/Mofas erforderlich. Dies gilt auch für spätere Umnutzungen und Umbauten.

§ 6 Nutzung und Gestaltung des Aussenraumes

- | | | |
|----------------------------------|---|---|
| Aussenraumflächen | 1 | Lage und Umfang der Grünflächen gehen aus dem Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" hervor. Abweichungen von den festgelegten Bereichen sind zulässig, wenn diese das Gesamtbild nicht beeinträchtigt und der Gemeinderat zustimmt. Eine Verschiebung der Abgrenzungen zwischen den Aussenbereichen ist zulässig, wenn dieses das Gesamtbild nicht beeinträchtigt und der Gemeinderat zustimmt. |
| Energiegewinnung auf Dachflächen | 2 | Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen zur Energiegewinnung oder für die Gebäudebelichtung benötigt werden. |
| Grünflächenziffer | 3 | <p>Es muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ alle bewachsenen Flächen, einschliesslich der begrüneten Flächen über Tiefgaragen zu 100%▪ begrünte Flachdächer zu 50%▪ sickerfähige Beläge zu 25%▪ ein Hochstamm-Baum mit 25 m² Grünfläche <p>Pro 1'000 m² Arealfäche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (kronenbildender Hochstamm).</p> <p>Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen.</p> |
| Begrünte Dächer | 4 | <p>Das begrünte Dach ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik aus Kleinstrukturen zu schaffen.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst▪ Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. Basler Mischung)▪ Schichtdicke des Bodensubstrats —sofern statisch möglich— mind. 10 cm |
| Umgebungs-gestaltung | 5 | Die Umgebungsgestaltung und die Projektierung der Fussgängerführung längs des Ruhrberg- und des Grüssenhölzliweges haben in Absprache mit der Gemeinde Pratteln bzw. abgestimmt auf das übergeordnete |

Fusswegkonzept zu erfolgen.

- | | | |
|---------------|--------------|---|
| Umgebungsplan | ⁶ | Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet Angaben zur Terraingestaltung, Gestaltung der Aussenflächen (Anlieferungsbereich, Vorplatz, Zu- und Wegfahrt Parkhaus, etc.) und Art der Bepflanzung, Beläge, oberirdische Parkplätze (Velos), Erschliessung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.). |
| Beleuchtung | ⁷ | Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strasse, ist Angelegenheit des Erstellers der QP-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Lichtimmissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. |
| Reklame | ⁸ | Schriften und Signete müssen in ihrem Format dem Reklamereglement der Gemeinde Pratteln entsprechen. Im Übrigen dürfen Reklamen an den Fassaden eine Fläche von 10 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten. |

§ 7 Erschliessung und Parkierung

- | | | |
|----------------------------------|--------------|--|
| Zufahrten und Erschliessung | ¹ | Für die Zufahrten, die Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" massgebend. Die Anlieferung erfolgt innerhalb der Anlieferungsbereichs, mit maximal drei Andockstellen. |
| Standortanforderungen | ² | <p>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 verbessert. Des Weiteren werden die Fusswege- und Veloverbindungen optimiert.</p> <p>Die Bauherrschaft und allfällige Rechtsnachfolger verpflichten sich, den Betrieb des Orts-/Shuttlebusses zusammen mit den übrigen Gewerbebetrieben im Gebiet Grüssen zu finanzieren.</p> <p>Zur Erfüllung der guten Erreichbarkeit der Verkaufseinheit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Betrieb des Orts-/Shuttlebusses durch die Bauherrschaft und allfällige Rechtsnachfolger mitzufinanzieren.</p> <p>Der Busbetrieb muss bei Inbetriebnahme des Centers umgesetzt sein. Der Fahrplan des Orts-/Shuttlebusses ist gemäss § 22a Abs. 4 RBV auf die übergeordneten Verbindungen des öffentlichen Verkehrs abzustimmen. Die Details werden im Quartierplanvertrag geregelt.</p> |
| Ausserordentlicher Kostenbeitrag | ³ | Gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung) werden ausserordentliche Beträge erhoben. |

Die ausserordentlichen Kostenbeiträge ergänzen die ordentlichen Beiträge gemäss Strassenreglement und helfen mit, die generelle Erreichbarkeit der Arbeitsplatzgebiete zu verbessern (Ausbau von überlasteten Knoten, Ausbau von Strassenverbindungen, ÖV-Haltestellen, Ausbau von ÖV-Linien usw.). Die Kostenbeiträge werden für den Ausbau und die Sanierung des Verkehrsnetzes verwendet.

Grundlage für die Erhebung der ausserordentlichen Kostenbeiträge bilden:

- § 19 Strassengesetz Kanton Basel-Landschaft vom 24. März 1986
- § 33 Strassenreglement der Gemeinde Pratteln vom 26. Januar 2004
- Verordnung zum Strassenreglement der Gemeinde Pratteln vom 26. Februar 2008

Beitragspflichtig sind Betriebe mit mehr als 800 m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit publikumsintensiver und/oder transportorientierter Nutzung. Darunter fallen z.B. Verkaufsgeschäfte, Fachhandel, Freizeitanlagen und Logistikbetriebe.

Nach Berechnung der Kosten gemäss Berechnungsgrundlage (§ 5 der Verordnung zum Strassenreglement) erlässt der Gemeinderat die Beitragsverfügung. Die ausserordentlichen Kostenbeiträge sind zu einem Drittel nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung, zu einem Drittel bei Rohbauende und zu einem Drittel bei Inbetriebnahme des Unternehmens fällig. Das Bauprojekt ist gemäss der vorstehenden Rechtsgrundlage zur Bezahlung eines ausserordentlichen Beitrags verpflichtet.

Parkierung	4	Für das Einkaufszentrum Geisseler sind maximal 310 Parkplätze zulässig. Der Parkplatznachweis erfolgt gemäss der kantonalen Wegleitung. Bei jeder Änderung der Nutzflächenanteile ist der Nachweis für eine ausreichende Anzahl Parkplätze zu erbringen und der Parkplatznachweis entsprechend anzupassen. Die zulässige Parkplatzzahl von 310 darf auch mit geänderter Nutzung nicht überschritten werden.
Dachparking	5	Dachparkplätze werden nur eingerichtet, sofern die Erstellung eines 4. Teiluntergeschosses aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisierbar ist. Sie sind ausschliesslich den Angestellten vorbehalten und werden durch einen Autolift erschlossen.
Parkleitsystem	6	Das Parkhaus ist mit einem geschossweisen Leitsystem und einer entsprechenden Anzeige "frei/besetzt" bei der Einfahrt auszurüsten. Die Kosten werden entsprechend der Anzahl Parkplätze zwischen den verschiedenen Zentren aufgeteilt.
Behindertenparkplätze	7	In der Nähe der Aufzüge sind mindestens 5 - 8 Behinderten-Parkplätze zu markieren.
Bewirtschaftung	8	Die Bauherrschaft verpflichtet sich die für die KundInnen auf dem Areal vor-

Parking		gesehenen Parkplätze ab Eröffnung zu bewirtschaften. Ausgenommen sind hiervon die Parkplätze für das ständige Personal. Die Bewirtschaftung ist mindestens wie folgt umzusetzen: ▪ Erhebung einer Parkplatzgebühr ab der ersten Minute in Abstimmung mit den bestehenden Betrieben im Gebiet Grüssen. ▪ Rückerstattungen von Parkgebühren sind nicht zulässig Die Bauherrschaft verpflichtet sich, im Falle der Übertragung der Quartierplanbewilligung auf einen Investor/Betreiber die Parkraumbewirtschaftung mit zu übertragen. Diese Übertragung ist zu verknüpfen mit der Pflicht der Weiterüberbindung.
Hauslieferdienst	9	Es ist ein Hauslieferdienst anzubieten.
Veloabstellplätze	10	Es ist eine ausreichende Anzahl an überdachten Velo-/Mofa-Abstellplätzen vorzusehen. Ein Grossteil sollte sich in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich befinden. Es sind Flächen auszuweisen, auf denen bei Bedarf die Abstellflächen erweitert werden können. Der Nutzen dieser Abstellplätze muss regelmässig überprüft werden und beide einem entsprechenden Bedarf muss die Anzahl angepasst werden.
Umsetzung	11	Sämtliche Massnahmen sind vor Inbetriebnahme des Centers zu realisieren.

§ 8 Ver- und Entsorgung

Entwässerung	1	Die Entwässerung erfolgt nach dem gültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem "Teil-GEP Grüssen" sowie dem aktuellen Stand der Technik. Das Areal ist im Trennsystem zu entwässern.
Versickerung Sauerwasser	2	Sofern technisch möglich ist das Sauerwasser zu versickern.
Wasser Ver- und Entsorgung	3	Die Konzepte für die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind in Absprache mit Gemeinde und dem Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch einzureichen.
Abfall	4	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).
Entsorgungskonzept Betriebsphase	5	Für die im Rahmen der vorgesehenen Nutzung zu erwartenden Abfälle ist zusammen mit dem Baugesuch ein Entsorgungskonzept einzureichen. Dieses muss aufzeigen, wo und in welchen Mengen Abfälle anfallen und wie diese gemäss den gesetzlichen Vorgaben getrennt erfasst und 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 Infrastruktureinrichtungen (Container, Papierpresse etc.) in den Plänen im Baugesuch auszuweisen.
Entsorgungskonzept Bau	⁶	Für die Bauphase ist den Behörden ein Entsorgungskonzept gemäss den aktuellen Normen vorzulegen.
Energie	⁷	Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) spätestens mit dem Baugesuch zur Prüfung und Bewilligung einzureichen ist. Bei den Betriebseinrichtungen (Haushalt- und Bürogeräte) und diverser Gebäudetechnik (Aufzüge und Speditionseinrichtungen, Hilfsenergie Raumheizung und Warmwasser) sind die Anforderungen gemäss den aktuellen Normen einzuhalten.
Wärmedämmung / Gebäudeausbau	⁸	Die thermische Gebäudehülle ist so zu dämmen, dass die MINERGIE-Primäranforderungen eingehalten werden können. Beim Gebäudeausbau (Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung) müssen die Zusatzanforderungen gemäss MINERGIE erfüllt werden. Dies gilt auch für die Mieterausbauten.
Wärmeerzeugung	⁹	Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen (z.B. Nutzung Abwärme, Anschluss an einen Wärmeverbund - betrieben mit hohem Anteil an erneuerbarer Energie - oder eine dezentrale Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie).
Solarenergie	¹⁰	Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Die Bewilligung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.

§ 9 Lärmschutz

Grenzwerte	¹	Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.
Einhaltung Grenzwerte	²	Die Lärmimmissionen durch die Nutzung des Einkaufszentrums selbst (Lüftungs- und Klimageräusche, Einkaufsverkehr, Anlieferung usw.) haben ausserhalb des Quartierplan-Perimeters die Planungswerte nach Anhang 6 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) einzuhalten. Als vorsorgliche Massnahme wird die Autoeinstellhallenzufahrt mit schallabsorbierendem Material ausgestattet.
	³	Innerhalb des Quartierplan-Perimeters ist der Immissionsgrenzwert an sämtlichen Fenstern einzuhalten. Die Lage der Büros ist auf die Lärmbelastung auszurichten oder die Büros sind gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV durch die Anordnung der Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen zu

schützen.

Auflagen ⁴ Allfällige Auflagen, welche sich aus Gründen des Lärmschutzes im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben, bleiben vorbehalten.

§ 10 Altlasten

Belasteter Aushub ¹ Im Gewerbe- und Industriegebiet besteht auf wieder aufgefüllten Abbauflächen generell der Verdacht auf Belastungen. Die Auffüllungen der ehemaligen Kiesgrube werden von der Überbauung voraussichtlich nicht tangiert. Da örtliche Belastungen nicht vollständig auszuschliessen sind, wird der kantonalen Fachstelle vor Baubeginn ein Vorgehenskonzept für den Rückbau und die Aushubarbeiten vorgelegt. Dieses zeigt sowohl die allfällig erforderlich Triage als auch die Entsorgung der Materialien auf.

§ 11 Realisierung / Quartierplanvertrag

Parzellierung ¹ Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.

Etap pierung ² Wird die Überbauung etappenweise realisiert, so sind die Nebenanlagen wie Parkierung, Freiflächen, Zufahrten und Wege usw. anteilmässig so zu erstellen, dass ausschliesslich der Bedarf in der jeweiligen Etappe gedeckt ist und eine spätere Realisierung der gesamten Überbauung nicht erschwert oder verhindert wird.
Die Anzahl an Parkplätze muss der jeweils realisierten Nutzfläche entsprechen.

Quartierplanver-
trag ³ In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln:

- Landabtretungen für Erschliessungsflächen und öffentliche Bauten und Anlagen
- Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen
- Öffentliche Geh- und Fahrrechte
- Bau- und Durchleitungsrechte
- Grenzbaurechte
- Benutzungsrechte
- Beiträge
- Bewirtschaftungsgrundlagen, Tarife
- Pflanzung und Pflege der Bäume nach den Grundsätzen der modernen Baumpflege (Bund Schweizer Baumpflege), so dass deren langfristiger Erhalt gesichert ist

§ 12 Ausnahmen

Abweichungen	¹	In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat der Baubewilligungsbehörde schriftlich begründet geringfügige Abweichungen von der vorliegenden Quartierplanung beantragen.
Bedingungen	²	Voraussetzung dafür ist, dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.
Grössere Abweichungen	³	Grössere Abweichungen von der Quartierplanung dürfen nur auf der Basis einer Quartierplanänderung erfolgen.

§ 13 Schlussbestimmungen

Genehmigung	¹	Die Genehmigung der Quartierplanvorschriften durch den Regierungsrat setzt voraus, dass der gemäss § 11 Abs. 3 erwähnte QP-Vertrag von den Vertragsparteien allseits unterzeichnet und im Grundbuch vermerkt ist.
Ergebnisse UVP	²	Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich.
Umsetzung	³	Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens.
Mitsprache Gemeinde	⁴	Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung sowie der Ausführung und Platzierung von Reklameeinrichtungen ein Mitspracherecht.
Rechtskraft	⁵	Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Dies gilt insbesondere für die Quartierplanvorschriften Geisseler Lagerhaus AG, genehmigt mit RRB Nr. 1076 vom 3. Juli 2001. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
Aufhebung QP	⁶	Sollte mit den Bauarbeiten für die Quartierplan-Überbauung nicht innerhalb von fünf Jahren seit der Genehmigung dieses Quartierplans begonnen werden, ist die Quartierplanung zu überprüfen und allenfalls anzupassen oder aufzuheben.

Einverständnis der Grundeigentümer mit den vorliegenden QP-Vorschriften

Die Erbengemeinschaft Wüthrich-Dietler Heinrich, bestehend aus Kistler-Wüthrich Ruth Elisabeth, Wüthrich Eduard Heinrich und Wüthrich-Dietler Luise Maria, Erben (Erbengemeinschaft bestehend aus Kistler-Wüthrich Ruth Elisabeth und Wüthrich Eduard Heinrich) als Grundeigentümerin der Parzelle 4548 (Baurechtsparzelle 4817) erklären sich mit den vorliegenden QP-Vorschriften einverstanden.

Liestal,
Ruth Elisabeth Kistler-Wüthrich

Pratteln,
Eduard Heinrich Wüthrich

Der Grundeigentümer der Parzelle 4935 (Baurechtsparzelle 7090) Rolf Geisseler-Eller erklärt sich mit den vorliegenden QP-Vorschriften einverstanden.

Seltisberg,
Rolf Geisseler-Eller

Die Firma Ynos AG mit Sitz in Pratteln als Baurechtsnehmerin der Parzelle BR 4817 und BR 7090 erklärt sich mit vorliegenden Quartierplanvorschriften einverstanden.

Pratteln,
Ynos AG