



## Quartierplan Einkaufszentrum Grüssen 4a

### Quartierplanreglement

| Exemplar                                                    | ..... | Inventar-Nr. |
|-------------------------------------------------------------|-------|--------------|
| Beschluss des Gemeinderates:                                | ..... | .....        |
| Beschluss der Bau- und Planungskommission:                  | ..... | .....        |
| Beschluss des Einwohnerrates:                               | ..... | .....        |
| Referendumsfrist:                                           | ..... | .....        |
| Urnenabstimmung:                                            | ..... | .....        |
| Publikation der Planauflage im Amtsblatt Nr. .... vom ..... | ..... | .....        |
| Planauflage:                                                | ..... | .....        |

Namens des Gemeinderates  
Der Präsident

Der Gemeindeverwalter-Stv.

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

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

## ERLASS

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beschluss       | <p>Die Einwohnergemeinde Pratteln erlässt - gestützt auf § 4 und § 37 ff. des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 08. Januar 1998 - für die Parzellen Nr. 4546 (Baurecht 4946) und 4547 im Gebiet Grüssen Quartierplanvorschriften, bestehend aus dem Quartierplanreglement und den nachfolgend aufgeführten Teilplänen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Teilplan 1: "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" 1:500</li><li>▪ Teilplan 2: "Schnitte" 1:500</li></ul> |
| Verbindlichkeit | <p>Die Teilpläne 1 und 2 sowie das Reglement sind grundeigentümerverbindlich.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## § 1 Zweck und Ziel der Planung

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zweck | <p><sup>1</sup> Der Quartierplan Grüssen 4a bezweckt eine architektonisch und städtebaulich gute Überbauung mit einer der Umgebung angepassten Erschliessung.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Ziele | <p><sup>2</sup> Mit der Quartierplanung werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hohe Gesamtqualität der Überbauung</li><li>▪ Gute Ausnutzung des hochwertigen Grundstücks</li><li>▪ Schaffung von Arbeitsplätzen im Zusammenhang mit den Verkaufsflächen</li><li>▪ Nutzen der Standortqualität für Einkaufszentren gemäss kantonalem Richtplan</li><li>▪ Qualitativ hochwertige öffentliche und private Aussenräume</li><li>▪ Berücksichtigung ökologischer Belange</li><li>▪ Gute Erschliessung sowohl für den motorisierten Individualverkehr, den Langsamverkehr als auch für den öffentlichen Verkehr</li></ul> |

## § 2 Geltungsbereich und Inhalt

|                 |                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Geltungsbereich | <p><sup>1</sup> Die Quartierplanvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplanperimeters gemäss Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung", 1:500.</p>                                                                                 |
| Inhalt          | <p><sup>2</sup> Die Vorschriften regeln insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten</li><li>▪ Art und Mass der Nutzung</li><li>▪ Erschliessung und Parkierung</li><li>▪ Freiflächengestaltung</li></ul> |

- Realisierung und Vollzug der QP-Vorschriften
- Ver- und Entsorgung

### § 3 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zulässige Bauten             | <sup>1</sup> Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die in den Teilplänen 1 und 2 enthalten sind. Ausserhalb des Baubereichs und der festgelegten maximalen Gebäudekoten sind nur Kleinbauten wie Velounterstände, Containerabstellplätze oder technisch bedingte Dachaufbauten wie beispielsweise Liftmaschinenräume, Aufzugsschächte, Lüftungen, Klimaanlage, Lichtschächte, Treppenhäuser usw. zugelassen. |
| Lage und Grösse              | <sup>2</sup> Lage und Grösse der Bauten gehen aus Teilplänen 1 und 2 hervor. Die Anordnung der Baukörper innerhalb des Baubereichs ist frei.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Gestaltung                   | <sup>3</sup> 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               | <sup>4</sup> Für die Dachform und Gebäudehöhen ist der Teilplan 2 "Schnitte" massgebend. Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Behindertengerechte Bauweise | <sup>5</sup> 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 Liftanlagen auszuweisen.                                                                                                                                                    |

### § 4 Art der baulichen Nutzung

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zulässige Nutzung       | <sup>1</sup> In den im Quartierplan festgehaltenen Bauten sind folgende Nutzungen gestattet: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ausstellungsräume / Verkaufslager</li><li>▪ Verkaufsräume "Nonfood"</li><li>▪ Verkaufsräume "Food" (Nettoladenfläche maximal 500 m<sup>2</sup>)</li><li>▪ Restaurant / Bistro</li><li>▪ Büros und Nebenräume</li><li>▪ Lager und Umschlagsflächen</li><li>▪ Parkplätze für Kunden und Mitarbeitende</li></ul> |
| Ausgeschlossene Nutzung |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>2</sup> 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 Höhe | <sup>1</sup> Die beiden Parzellen Nr. 4546 und 4547 umfassen eine Grundfläche von 8'084 m <sup>2</sup> . Der Baukörper wird durch den Baubereich gemäss Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" sowie die maximalen Gebäudekoten gemäss Teilplan 2 "Schnitte" bestimmt. Das Gebäude verfügt ab Niveau Rührbergweg über drei oberirdische (EG bis 2. OG) sowie drei unterirdische Geschosse. An der Nordseite tritt das Gebäude aufgrund des abfallenden Terrains höher in Erscheinung. Die maximale Höhe ist auf 301.00 m. ü. M. m begrenzt.. |
| Mass der Nutzung         | <sup>2</sup> Das Mass der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (BGF) ausgewiesen. Die Definition erfolgt gemäss § 49 Abs. 2 RBV.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Nicht anrechenbare BGF   | <sup>3</sup> Nicht zur anrechenbaren BGF zählen: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Flächen mit einer lichten Höhe unter 1.50 m</li> <li>▪ Neben- und Kleinbauten bis zu einer max. Grundfläche von 40 m<sup>2</sup></li> <li>▪ gedeckte oder offene Unterstände für Velos, Geräteabstellplätze und dergleichen</li> <li>▪ die offene Anlieferungshalle</li> <li>▪ technische Bauteile auf dem Dach</li> <li>▪ die beiden Untergeschosse (2. und 3. UG) für die Parkierflächen</li> </ul>                                                          |
| Anrechenbare BGF         | <sup>4</sup> Die zulässigen anrechenbaren BGF betragen maximal 25'690 m <sup>2</sup> , wobei die Nettoladenfläche, ermittelt gemäss § 24 RBV, auf maximal 18'500 m <sup>2</sup> begrenzt ist. Der Lebensmittelmarkt ist auf eine Nettoladenfläche von 500 m <sup>2</sup> beschränkt.                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Nutzungen                | <sup>5</sup> Die Verteilung der verschiedenen Nutzflächen ist frei, sofern die zulässige Anzahl an Parkplätzen 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                | <sup>1</sup> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Energiegewinnung auf Dachflächen | <sup>2</sup> Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht für Anlagen zur Energiegewinnung oder für die Gebäudebelichtung benötigt werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grünflächenziffer                | <sup>3</sup> Es muss ein Grünflächenanteil von mindestens 10 % eingehalten werden. Zur Grünfläche werden angerechnet: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ alle bewachsenen Flächen</li><li>▪ begrünte Flachdächer zu 50 %</li><li>▪ sickerfähige Beläge zu 25 %</li><li>▪ ein Hochstamm-Baum mit 25 m<sup>2</sup> Grünfläche</li></ul> <p>Pro 1'000 m<sup>2</sup> Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (kronenbildender Hochstamm).</p> <p>Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen.</p>                                            |
| Begrünte Dächer                  | <sup>4</sup> Das begrünte Dach ist nach ökologischen Kriterien zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik aus Kleinstrukturen zu schaffen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                  | <p>Alle nicht begehbaren Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Begrünte Dächer ab einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> 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"><li>▪ Verwendung von natürlichem Bodensubstrat, vorzugsweise aus der Rheinebene selbst.</li><li>▪ Ansaat mit einheimischem, standorttypischem Saatgut (z.B. Basler Mischung)</li><li>▪ Schichtdicke des Bodensubstrats - sofern statisch möglich - mind. 10 cm</li></ul> |
| Umgebungsgestaltung              | <sup>5</sup> Die Umgebungsgestaltung und die Projektierung der Fussgängerführung längs des Rührberg- und des Grüssenweges haben in Absprache mit der Gemeinde Pratteln bzw. abgestimmt auf das übergeordnete Fusswegkonzept zu erfolgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Umgebungsplan                    | <sup>6</sup> Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen. Der Umgebungsplan beinhaltet Angaben zur Terraingestaltung, Fussgängerbereichen, Aussenflächen (Anlieferungsbereich, Vorplatz, Zu- und Wegfahrt Parkhaus, Stützmauern, etc.) und Art der Bepflanzung, Beläge, oberirdische Parkplätze (Ve-                                                                                                                                                                                                                                                            |

los), Erschliessung sowie die Lage von Ver- und Entsorgungsanlagen (Meteorwasser, Trafohäuschen, Container etc.).

**Beleuchtung** <sup>7</sup> Die Beleuchtung, ausgenommen die Beleuchtung der öffentlichen Strasse, ist Angelegenheit des Erstellers der QP-Überbauung und hat nach einheitlichem Konzept zu erfolgen. Die Lichtverschmutzung ist auf ein Minimum zu beschränken.

**Reklame** <sup>8</sup> 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** <sup>1</sup> Für die Zufahrten, die Erschliessungsflächen und Zugänge sowie die Parkierung ist der Teilplan 1 "Bebauung / Aussenraum / Erschliessung" massgebend. Die Anlieferung erfolgt innerhalb der Anlieferungsbereichs.

**Standortanforderungen** <sup>2</sup> 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. Des Weiteren werden die Fusswege- und Veloverbindungen optimiert.

Die Bauherrschaft und allfällige Rechtsnachfolger verpflichten sich, den Betrieb des Shuttlebusses zusammen mit den übrigen Gewerbebetrieben im Gebiet Grüssen zu finanzieren.

Zur Erfüllung der guten Erreichbarkeit der Verkaufseinheit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Betrieb des Orts-/Shuttlebusses durch den Bauherren und allfällige Rechtsnachfolger mitzufinanzieren.

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.

**Ausserordentlicher Kostenbeitrag** <sup>3</sup> Gemäss Strassenreglement § 33 Abs. 3 (Kostenverteilung) werden ausserordentliche Beiträge 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 m<sup>2</sup> 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 Rohbauenden und zu einem Drittel bei Inbetriebnahme des Unternehmens fällig. Das Bauprojekt ist gemäss der vorstehenden Rechtsgrundlage zur Bezahlung eines ausserordentlichen Beitrags verpflichtet.

Parkierung <sup>4</sup> Für das Einkaufszentrum Grüssen 4a sind maximal 398 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 maximal zulässige Parkplatzanzahl von 398 darf auch mit geänderter Nutzung nicht überschritten werden.

Parkleitsystem <sup>5</sup> 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 Zentren aufgeteilt.

Behindertenparkplätze <sup>6</sup> In der Nähe der Aufzüge sind mindesten 5-8 Behinderten-Parkplätze zu markieren.

Bewirtschaftung Parkplätze <sup>7</sup> Die Bauherrschaft verpflichtet sich die für die Kundschaft auf dem Areal vorgesehenen Parkplätze ab Eröffnung zu bewirtschaften. Ausgenommen sind hiervon 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  | <sup>8</sup> Es ist ein Hauslieferdienst anzubieten.                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Veloabstellplätze | <sup>9</sup> Es ist eine ausreichende Anzahl (gemäss Verkehrsgutachten ca. 80 Mitarbeiter-Abstellplätze und ca. 30-75 Kunden-Abstellplätze) an überdachten Velo/Mofa-Abstellplätzen vorzusehen. Ein Grossteil sollte sich in unmittelbarer Nähe zum Eingangsbereich befinden. Die genaue Anzahl und Lage wird im Rahmen des Baugesuchs ermittelt. |
| Umsetzung         | <sup>10</sup> Sämtliche Massnahmen sind vor Inbetriebnahme des Zenters zu realisieren.                                                                                                                                                                                                                                                            |

## § 8 Ver- und Entsorgung

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entwässerung                     | <sup>1</sup> 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<br>Saubерwasser     | <sup>2</sup> Sofern technisch möglich ist Saubерwasser zu versickern.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Wasser Ver- und<br>Entsorgung    | <sup>3</sup> 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Abfallbewirtschaftung            | <sup>4</sup> 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 | <sup>5</sup> 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 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 Infrastruktureinrichtungen (Container, Papierpresse etc.) auf den Plänen im Baugesuch auszuweisen. |
| Entsorgungskonzept Bau           | <sup>6</sup> Für die Bauphase ist der Behörde ein Entsorgungskonzept gemäss den aktuellen Normen vorzulegen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Energie                          | <sup>7</sup> Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen, welches dem Gemeinderat und dem kantonalen Amt für Umweltschutz und Energie (AUE) vor Einreichung des Baugesuchs 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 /<br>Gebäudeausbau | <sup>8</sup> Die thermische Gebäudehülle ist so zu dämmen, dass die MINERGIE- Primär- anforderungen eingehalten werden können. Beim Gebäudeausbau (Beleuchtung und Lüftung/Klimatisierung) müssen die Zusatzanforderungen gemäss MINER- GIE erfüllt werden. Dies gilt auch für die Mieterausbauten.                        |
| Wärmeerzeugung                  | <sup>10</sup> Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem ener- giesparenden 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                    | <sup>11</sup> Vorrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig. Die Bewilli- gung richtet sich nach den gesetzlichen Vorgaben.                                                                                                                                                                                  |

## § 9 Lärmschutz

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grenzwerte                 | <sup>1</sup> Für das Quartierplanareal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (LES) III.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Einhaltung Grenz-<br>werte | <sup>2</sup> 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 Autoein- stellhallenzufahrt mit schallabsorbierendem Material ausgestattet.<br><br><sup>3</sup> Innerhalb des Quartierplan-Perimeters ist der Immissionsgrenzwert an sämtli- chen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen einzuhalten. Detaillierte Lärm- schutznachweise im Sinne von Art. 31 ff. LSV sind im Rahmen des Baugesuchs- verfahrens zu erbringen. Bezüglich des Schallschutzes an den Gebäuden gilt die SIA-Norm 181. |
| Auflagen                   | <sup>4</sup> Allfällige Auflagen, welche sich aus Gründen des Lärmschutzes im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergeben, bleiben vorbehalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## § 10 Altlasten

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Entsorgung / Be-<br>lasteter Aushub | <sup>1</sup> Im Gewerbe- und Industriegebiet besteht auf wieder aufgefüllten Abbauf lächen der Verdacht auf Belastungen. Ein Teil des Areals liegt im Bereich der ehemali- gen Deponie Grüssen. Hieraus können sich allfällige Nutzungseinschränkungen oder Auflagen ergeben (z. B. Versiegelung von Flächen etc.). Vorgehen und Auf- lagen für den Neubau sind im Umweltverträglichkeitsbericht und in der Beurtei- |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

lung des Berichts durch die Umweltfachstellen festgehalten. Das durch den Baugrubenaushub anfallende Material ist fachgerecht zu entsorgen.

## § 11 Realisierung / Quartierplanvertrag

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parzellierung       | <sup>1</sup> Eine allfällige spätere Parzellierung des Areals ist zulässig, sofern die Verwirklichung und Zielsetzung der Quartierplanung nicht verändert bzw. in Frage gestellt wird.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Etappierung         | <sup>2</sup> 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.                                                                                                                                        |
| Quartierplanvertrag | <sup>3</sup> In einem Quartierplanvertrag sind insbesondere zu regeln: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Landabtretungen für Erschliessungsflächen, öffentliche Bauten und Anlagen</li><li>▪ Erstellung und Unterhalt von gemeinsamen Bauten und Anlagen</li><li>▪ Öffentliche Geh- und Fahrrechte</li><li>▪ Bau- und Durchleitungsrechte</li><li>▪ Grenzbaurechte</li><li>▪ Benutzungsrechte</li><li>▪ Beiträge</li><li>▪ Bewirtschaftungsgrundlagen, Tarife</li></ul> |

## § 12 Ausnahmen

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Abweichungen          | <sup>1</sup> 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           | <sup>2</sup> Voraussetzung dafür ist dass kein Widerspruch zum Zweck und den Zielsetzungen der Planung gemäss § 1 vorliegt. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.                                                                                              |
| Grössere Abweichungen | <sup>3</sup> Grössere Abweichungen von der Quartierplanung dürfen nur auf der Basis einer Quartierplanänderung erfolgen.                                                                                                                                                  |

## § 13 Schlussbestimmungen

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Genehmigung         | <sup>1</sup> 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      | <sup>2</sup> Die Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verbindlich.                                                                                                                           |
| Umsetzung           | <sup>3</sup> Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplanvorschriften, unter Vorbehalt des Baubewilligungsverfahrens.                                                                                                                   |
| Mitsprache Gemeinde | <sup>4</sup> Die Gemeinde hat bei der Gestaltung der Gebäude und der Umgebung sowie der Ausführung und Platzierung von Reklameeinrichtungen ein verbindliches Mitspracherecht.                                                                      |
| Rechtskraft         | <sup>5</sup> Alle im Widerspruch zu den Quartierplanvorschriften stehenden früheren Zonenvorschriften gelten für das Areal als aufgehoben. Die Quartierplanvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.                |
| Aufhebung QP        | <sup>6</sup> 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**

Die Grüssen Immobilien AG als Grundeigentümerin der Parzellen 4546 (Baurecht 4946) und 4547 erklärt sich mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften (Reglement und Pläne) einverstanden.

Pratteln,.....

.....

Grüssen Immobilien AG, Pratteln

Die Paul Bürgin AG als Grundeigentümerin der Stammparzellen 4546 erklärt sich mit den vorliegenden Quartierplanvorschriften (Reglement und Pläne) einverstanden.

Pratteln, .....

.....

Paul Bürgin AG, Pratteln

Pratteln, .....

### **Für den Gemeinderat**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter-Stv.

Beat Stingelin

Bernhard Stöcklin