

Antrag  
des Gemeinderates  
an den Einwohnerrat

**2839**

Pratteln, 02.07.2013/dh

## **Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli, 1. Lesung**

---

### **1. Ausgangslage**

Die Genossenschaft Migros Basel beabsichtigt im Gebiet Grüssen einen OBI-Fachmarkt auf Parzelle 4558, Grüssenhölzliweg, zu realisieren. Diverse sicherheitstechnische Abklärungen mit dem Gasverbund Mittelland und den Industriellen Werken Basel (IWB) und die Altlastenproblematik haben dazu geführt, dass dieses Projekt sich seit der Erstvorstellung 2007 zeitlich verzögert hat.

Die Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli ist im Mai 2010 dem Gemeinderat vorgestellt worden. Ebenfalls hat die Arealbaukommission am 10. Juni 2010 die Quartierplanung begutachtet und einen Bericht erstellt. Die UVP-Pflicht ist aufgrund der vorgesehenen Verkaufsfläche gegeben. Der entsprechende Bericht (UVB) liegt vor.

### **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-Reglement, Stand 20. Juni 2013
- Quartierplan, Stand 20. Juni 2013
- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 20. Juni 2013
- Verkehrsgutachten vom 01. Juli 2011 mit Nachtrag vom 20. Juni 2013
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 20. Juni 2013

#### **b) Grunddaten Projekt**

Die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" bezweckt den Neubau eines OBI-Fachmarktes. Das Grundstück liegt am nördlichen Ende des Grüssenhölzliweges, auf dem heute Tennisplätze bestehen. Das Grundstück der Einwohnergemeinde Pratteln wird im Baurecht an die Genossenschaft Migros Basel abgegeben. Im Kantonalen Richtplan ist das

Gebiet Grüssen für die Ansiedlung von publikumsintensiven Betrieben vorgesehen. Mit dieser Verkaufsnutzung soll das Areal im Sinne der Absichten der Siedlungsentwicklung Pratteln Mitte überbaut werden. Das Areal weist als zukünftiger Schnittpunkt wichtiger Verkehrs- und Siedlungsentwicklungsachsen hohe Standort- und Erschliessungsqualität (motorisierter Individualverkehr (MIV), öffentlicher Verkehr (ÖV)) auf.

#### Lage / Zone / Grundstücke

Die Quartierplanung betrifft die Parzelle 4558 im Gebiet Grüssen und umfasst eine Fläche von 14'080 m<sup>2</sup>. Das Grundstück liegt nach dem neu rechtskräftigen Zonenplan in der Gewerbezone G a (15).

#### Projektumfang / Nutzungen

Das Projekt beinhaltet zwei oberirdische und zwei unterirdische Geschosse. Auf einer Bruttogeschossfläche von 29'700 m<sup>2</sup> sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- 2. Untergeschoss  
Büro, Mitarbeiterräume, Lager, Anlieferung, Warenausgabe, Erschliessung, Parkierung
- 1. Untergeschoss  
Erschliessung, Nebenräume, Parkierung
- Erdgeschoss  
Verkauf (inkl. Glashaus), Büro, Erschliessung
- Obergeschoss  
Verkauf, Büro, Erschliessung

#### Planung Pratteln Mitte

Der Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft hat an seiner Sitzung vom 19. Juni 2012 die Planung Pratteln Mitte mit einigen Ausnahmen, Genehmigungsvorbehalten, Änderungen und Sistierungen genehmigt. Das Baugrundstück am Grüssenhölzliweg ist von keinen Änderungen betroffen. Die vorliegende Quartierplanung entspricht somit den Grundnutzungsmöglichkeiten der Gewerbezone. Im Gebiet Grüssen sind Verkaufsflächen für Güter mit überkommunalem Besucherkreis sowie verkehrsintensive Freizeitnutzungen zugelassen.

### **c) Verkehr**

#### Verkehrsgutachten

Der im Gebiet Pratteln Mitte anfallende Strassenverkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das gebietsbezogene sowie übergeordnete Strassennetz wurden bereits 2002 in einem gebietsübergreifenden Zusammenhang betrachtet und beurteilt. Das Verkehrsgutachten "Quartierplanung Fachmarkt Grüssenhölzli" vom 01.07.2011 berücksichtigt mittels verschiedener Belastungszustände die Verkehrserzeugung der bestehenden Gewerbebetriebe und der in Planung befindlichen Projekte. Die Verkehrszahlen sind aus dem überarbeiteten Verkehrsgutachten 2010 übernommen.

#### Öffentlicher Verkehr / Bus und Tram

Das Gebiet Grüssen muss den erhöhten Standortanforderungen in Bezug auf die Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln genügen. Zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs setzt die Gemeinde Pratteln in Abstimmung mit den Gewerbetreibenden im Gebiet Grüssen einen Orts-/Shuttlebus ein. Ein 3-jähriger Versuchsbetrieb in Kombination mit dem Ortsbus ist bereits in Betrieb.

Zukünftig soll die Tramlinie im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebietes Salina Raurica entlang der westlichen Parzellengrenze verlaufen. Mit der Quartierplanung wird auf das zukünftige Tramtrasse entsprechend Rücksicht genommen. Die Bauherrschaft dimen-

sioniert das Projekt heute so, dass es zukünftig im Bereich der Tramführung rückgebaut werden muss. Die Bauherrschaft wird via Quartierplanvertrag verpflichtet, den Rückbau für die zukünftige Tramlinie auf ihre Kosten vorzunehmen. Die Details bezüglich der Berücksichtigung der zukünftigen Tramlinie bzw. dem notwendigen Rückbau des OBI-Baumarktes sind in Punkt 6.8 des Planungsberichtes und dem beiliegenden Situationsplan ersichtlich.

#### Parkierung

Die Einstellhalle wird vom Grüssenhölzliweg Nord her erschlossen. In zwei unterirdischen Geschossen ist die Parkierung vorgesehen. Es ist eine Maximalzahl von 500 neuen Autoabstellplätzen festgelegt (reduzierter Bedarf 0.5 gemäss § 70 der Verordnung zum kantonalen Raumplanungs- und Baugesetz bei Baumärkten). Die Bauherrschaft betrachtet eine Gröszenordnung von 360 Parkplätzen ( $R1 \times R2 = 0.35$ ) aus Erfahrung als genügend. Im Baugesuchsverfahren kann der Gemeinderat bei der Bewilligungsbehörde eine Reduktion der Parkplätze beantragen. In der Nähe des Haupteingangsbereiches sind genügend gedeckte Veloabstellplätze zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage von Parkplätzen für Motorfahrzeuge und Abstellplätzen für Velos wird im Rahmen des Baugesuchsverfahrens festgesetzt.

#### Ausserordentliche Kostenbeiträge

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

### **d) Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Mit mehr als 7'500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unterliegt das Vorhaben der UVP-Pflicht. Die Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gelten als integrierender Bestandteil. Die Prüfung des Umweltverträglichkeitsberichtes (UVB) durch die kantonalen Umweltschutzfachstellen hat bereits stattgefunden. Die einzelnen Bereiche werden im UVB wie folgt beurteilt:

#### Verkehrsaufkommen / bauliche Massnahmen

Gemäss Verkehrsgutachten wird mit einem Verkehrsaufkommen von rund 2'800 Fahrten (DTV, durchschnittlicher täglicher Verkehr) gerechnet. Für Angestellte und Besucher sind maximal 500 Parkplätze zu planen. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit des Strassennetzes ist nur gegeben, wenn die beiden in der Planung befindlichen Kreisel an der Hohenrainstrasse (Grüssenhölzli und Kraftwerkstrasse) realisiert sind. Die Ausführung dieser beiden Kreisel sind durch die Bau- und Umweltschutzdirektion dieses Jahr vorgesehen bzw. bereits im Bau.

Mit der Verbesserung der ÖV- und Langsamverkehrs-Erschliessung im Gewerbegebiet Grüssen kann der motorisierte Individualverkehr gegenüber den vorausgegangenen Projekten deutlich reduziert werden. In Kombination mit dem Orts-/Shuttlebus, der kostenpflichtigen Parkplatzbewirtschaftung, dem übergeordneten Parkleitsystem und dem Hauslieferdienst werden sämtliche zur Verfügung stehenden Möglichkeiten für eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs ausgeschöpft.

#### Luft

Die Lage des Projektes in der Nähe des öffentlichen Verkehrs wirkt sich positiv auf den Ausstoss verkehrsbedingter Luftschadstoffe aus. Die Lage in unmittelbarer Nachbarschaft von anderen Einkaufszentren bewirkt eine geringe Zunahme des Gesamtverkehrs (Mehrfachbesuche). Für die Wärmegewinnung wird ein energiesparender und umweltverträglicher Energieträger (voraussichtlich Anschluss an den Wärmeverbund Grüssen) eingesetzt.

Während der Bauphase werden für das Projekt alle sinnvollen Massnahmen der Baurichtlinie Luft umgesetzt. Bei den Transporten ist der Einsatz von schadstoffarmen Fahrzeugen vorgesehen.

### Lärm

Für das gesamte Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Auflagen aus der Umweltverträglichkeitsprüfung sind einzuhalten. Für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens Massnahmen zu treffen.

### Altlasten

Das Baugrundstück ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons BL eingetragen und beurteilt als „belastet ohne Überwachungsbedarf“. Auf dem Grundstück ist in den Jahren 1959 bis 1967 eine Gemeindedepone betrieben worden. Aufgrund der zukünftigen Nutzung des Grundstückes war eine technische Altlastenuntersuchung notwendig. Diese hat ergeben, dass entgegen den Annahmen auch stärker belastete Reaktorstoffe deponiert worden sind. Die Details können dem Geschäft Nr. 2841 entnommen werden.

### Störfall / Gasverbund Mittelland / Industrielle Werke Basel

Im Strassenareal Grüssenhölzliweg Nord und in der Zurlindenstrasse verläuft eine für die Versorgung der Nordwestschweiz wichtige Hochdruckgasleitung des Gasverbundes Mittelland. Mit den Strassenbauten musste diese Leitung zu Lasten des Gasverbundes Mittelland geschützt werden. Damit das Grundstück überhaupt bebaubar ist, müssen die Schieberstation und die bestehende Druck-Reduzier-Messstation auf der benachbarten Parzelle entfernt werden. Eine neue Druck-Reduzier-Messstation ist bei der Autobahnbrücke im Bereich der Ergolz geplant. Von da aus muss für die Ortsversorgung von Pratteln wieder eine Niederdruckgasleitung ins Baugebiet gebaut werden. Mit diesen Massnahmen ist das Störfallrisiko verringert und das kantonale Sicherheitsinspektorat fordert nur noch geringe bauliche Massnahmen am geplanten Baukörper. Die Niederdruckleitung auf dem Bauareal muss vor Baubeginn verlegt werden.

### Energie / Gebäudestandard

Bei der Energieversorgung ist ein umweltfreundliches und energiesparendes Konzept vorzusehen. Für den Baubereich A muss der Gebäudestandard MINERGIE erfüllt sein. Die Wärmeerzeugung für Raumwärme und Warmwasser hat mit einem energiesparenden und umweltfreundlichen Heizsystem zu erfolgen. Für die Energieversorgung ist ein umweltfreundliches, energiesparendes Konzept vorzusehen.

## **e) Verfahren**

### Kantonale Arealbaukommission

Die Anregungen aus der Arealbaukommission (siehe Anhang 1 im Planungsbericht) flossen grossenteils in die Planung ein.

### Beschluss Gemeinderat

Der Gemeinderat verabschiedete gemäss GRB Nr. 355 vom 9. August 2011 und gemäss § 7 RBG den QP "Fachmarkt Grüssenhölzli" zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Mitwirkung.

### Öffentliche Mitwirkung

Die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" (bestehend aus Quartierplan, Quartierplanreglement, Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV / § 39 RBG, Verkehrsgutachten und Umweltverträglichkeitsbericht) lag vom 22. August bis 20. September 2011 zur Durchführung der Mitwirkung öffentlich auf. Im Rahmen der Mitwirkung ist eine Eingabe eingegangen. Der Mitwirkungsbericht (siehe Anhang IV, Planungsbericht) lag öffentlich auf und wurde dem Eingebenden direkt zugestellt.

### Kantonale Vorprüfung

Die Quartierplanung wurde dem Amt für Raumplanung mit Schreiben vom 18. August 2011 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Dieses nahm mit Schreiben vom 29. November 2011 zur Planung Stellung. Die Stellungnahmen des Kantons sowie die Erwägungen und Beschlüsse des Gemeinderates sind in Anhang III des Planungsberichts zusammengefasst.

### Beschluss Gemeinderat

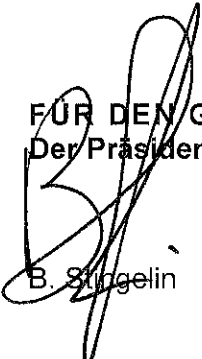
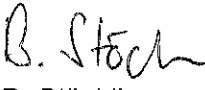
Der Gemeinderat beschloss am 2. Juli 2013 mit GRB Nr. 277 die vorliegende Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" dem Einwohnerrat zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

### Weiteres Verfahren

Nach dem rechtskräftigen Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung "Fachmarkt Grüssenhölzli" während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist können Einsprachen eingereicht werden. Nach der Durchführung von allfälligen Einspracheverhandlungen wird die Quartierplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

## **3. Beschluss**

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

<b>FÜR DEN GEMEINDERAT</b>	
<b>Der Präsident</b>	<b>Der Verwalter</b>
	
B. Stiggelin	B. Stöcklin

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

- QP-Reglement, Stand vom 20. Juni 2013
- Quartierplan, Stand vom 20. Juni 2013

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

- Planungs- und Begleitbericht gemäss Art. 47 RPV und § 39 RBG inkl. Mitwirkungs- und Vorprüfungsbericht, Stand vom 20. Juni 2013

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

- Quartierplan, Stand 20. Juni 2013

#### Beilage (für GR R. Wehrli):

- Verkehrsgutachten vom 01. Juli 2011 mit Nachtrag vom 20. Juni 2013
- UVB vom 20. Juni 2013

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

- Verkehrsgutachten vom 01. Juli 2011 mit Nachtrag vom 20. Juni 2013
- UVB vom 20. Juni 2013