



Quartierplanung "LIDL"

Quartierplan-Reglement

Stand: **Beschlussfassung Einwohnerrat**

Exemplar	Inventar-Nr.
Beschluss des Gemeinderates:	28. März 2023
Beschluss des Einwohnerrates:	...
Referendumsfrist:	...
Abstimmung:	...
Publikation der Planaufgabe im Amtsblatt:	Nr. ...
Planaufgabe:	...
Namens des Gemeinderates	
Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeverwalter:
<i>Stephan Burgunder</i>	<i>Beat Thommen</i>

Vom Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft genehmigt
mit Beschluss Nr. vom

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. ... vom

Die Landschreiberin:

Elisabeth Heer Dietrich

Inhaltsverzeichnis

Erlass	1
§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung	1
§ 2 Art und Mass der Nutzung	1
§ 3 Bebauung	1
§ 4 Aussenraum (Nutzung und Gestaltung)	3
§ 5 Erschliessung	4
§ 6 Realisierung	5
§ 7 Archäologische Schutzzone	5
§ 8 Ausnahmen und Abweichungen	5
§ 9 Schlussbestimmungen	5

Erlass

Die Gemeinde Pratteln erlässt, gestützt auf §§ 2-7 und §§ 37 ff. des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, die Quartierplanung "LIDL". Diese Quartierplan-Vorschriften bestehen aus dem Quartierplan-Reglement (QPR) und dem Quartierplan (Situation und Schnitt, 1:500).

§ 1 Zweck und Geltungsbereich der Quartierplanung

Zweck	¹ Der Quartierplan "LIDL" bezweckt die Sicherstellung der Voraussetzungen zur gebäudeinternen Erweiterung der vorbestandenen Verkaufsnutzung mit einem Warenangebot für den täglichen und/oder periodischen Bedarf.
Geltungsbereich	² Die Quartierplan-Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Quartierplan-Perimeters. Plan-elemente ausserhalb des Quartierplan-Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

§ 2 Art und Mass der Nutzung

Nutzungsart	¹ Für das Quartierplan-Areal sind Verkaufsnutzung und dazugehörige Einrichtungen und Anlagen (Erschliessung, Parkierung, Entsorgung, Warenumsschlag usw.) sowie temporäre Aussenverkaufs-nutzungen (Weihnachtsmarkt u. dgl.) zulässig.														
Lärmempfindlichkeitsstufe	² Für das Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV.														
Nutzungsmass	³ Es gelten folgende maximale Nutzungsmassbegrenzungen: <table border="0"> <tr> <td>a. Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV:</td><td>1'900 m²</td></tr> <tr> <td>b. Nettoladenfläche (NLF) nach § 24 RBV:</td><td>1'200 m²</td></tr> <tr> <td>c. Aussenverkaufs-nutzung:</td><td>60 m²</td></tr> <tr> <td>d. Die maximal bebaubare Fläche für Nebenbauten beträgt:</td><td></td></tr> <tr> <td> – für Typ A im Bereich Grünfläche: Gebäudetechnikanlagen wie Lüftungs- und Kühlanlagen u. dgl.:</td><td>100 m²</td></tr> <tr> <td> – für Typ B im Bereich Grünfläche: Archäologisches Schaufenster:</td><td>20 m²</td></tr> <tr> <td> – für Typ C im Bereich Verkehrsfläche: Gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedecktes Depot für Einkaufswagen:</td><td>100 m²</td></tr> </table>	a. Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV:	1'900 m ²	b. Nettoladenfläche (NLF) nach § 24 RBV:	1'200 m ²	c. Aussenverkaufs-nutzung:	60 m ²	d. Die maximal bebaubare Fläche für Nebenbauten beträgt:		– für Typ A im Bereich Grünfläche: Gebäudetechnikanlagen wie Lüftungs- und Kühlanlagen u. dgl.:	100 m ²	– für Typ B im Bereich Grünfläche: Archäologisches Schaufenster:	20 m ²	– für Typ C im Bereich Verkehrsfläche: Gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedecktes Depot für Einkaufswagen:	100 m ²
a. Bruttogeschossfläche (BGF) nach § 49 Abs. 2 RBV:	1'900 m ²														
b. Nettoladenfläche (NLF) nach § 24 RBV:	1'200 m ²														
c. Aussenverkaufs-nutzung:	60 m ²														
d. Die maximal bebaubare Fläche für Nebenbauten beträgt:															
– für Typ A im Bereich Grünfläche: Gebäudetechnikanlagen wie Lüftungs- und Kühlanlagen u. dgl.:	100 m ²														
– für Typ B im Bereich Grünfläche: Archäologisches Schaufenster:	20 m ²														
– für Typ C im Bereich Verkehrsfläche: Gedeckte Zweiradabstellplätze, Entsorgungseinrichtungen, gedecktes Depot für Einkaufswagen:	100 m ²														

§ 3 Bebauung

Lage und Höhe der Bauten	¹ Der im Quartierplan festgelegte Baubereich Hauptbaute bestimmt die Lage und die maximale Ausdehnung der oberirdischen bebaubaren Fläche und die zulässige Gebäudehöhe. Unterirdische, d.h. oberirdisch nicht in Erscheinung tretende Bauten sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig. Am Gebäude angebrachte Verladerampen und Aussentreppen sowie Nebenbauten gemäss § 2 Abs. 3 lit. d QPR dürfen ausserhalb der Baubereichsbegrenzung erstellt werden.
--------------------------	---

Messweise
Gebäudehöhen

- ² Die zulässige Gebäudehöhe ist in Meter über Meer (m ü. M.) im Quartierplan definiert. Messpunkt ist OK rohe Tragkonstruktion (Bauten, Bauteile und bauliche Anlagen gemäss § 3 Abs. 4 QPR ausgenommen).
- Dachgestaltung* ³ Die Dachflächen der Hauptbaute ist gemäss Planeintrag als Pult- bzw. Flachdach auszubilden. Vordächer dürfen den Baubereich Hauptbaute sowie den Bereich Vorplatz maximal 1.0 m überragen.
- Die Dachfläche des Pultdachs ist für die Energiegewinnung zu nutzen. Die Dachfläche des Flachdachs ist extensiv zu begrünen und ebenfalls zur Energiegewinnung zu nutzen. Bei einem Ersatzbau sind sämtliche Dachflächen extensiv zu begrünen und für die Energiegewinnung zu nutzen.
- Dachbegrünungen sind nach ökologischen Kriterien mit natürlichem Substrat zu modellieren und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Erdhügel etc.) auszustatten, um ein Mosaik an Kleinstlebensräumen zu schaffen.
- Bei Nebenbauten ist die Dachform grundsätzlich frei, hat jedoch bei solchen derselben Art einheitlich zu sein.
- Technische Einrichtungen auf dem Dach* ⁴ Technisch bedingte Einrichtungen wie Entlüftungsbauteile, Lüftungsanlagen, Liftüberbauten, Oberlichter, Sonnenenergie-Anlagen und dgl. können den Baubereich überragen, auch wenn die zulässige Gebäudehöhe dadurch überschritten wird. Sie dürfen jedoch die zulässige Gebäudehöhe um max. 3.0 m überragen.
- Auf den Dachflächen platzierte Lüftungs- und Kühlanlagen oder anderweitige technische Aggregate sind in ihrer Höhe, sofern einsehbar, möglichst zu umwandeln. Die Materialisierung der Umwandlung muss sich gegenüber dem Gebäude unterordnen.
- Bereich Vorplatz* ⁵ Über den Vorplatz erfolgt der Haupteingang des Gebäudes (Ein-/Ausgang Kunden Verkaufsnutzung). Auf dem Vorplatz ist die Anordnung von Veloabstellanlagen und Depots für Einkaufswagen zulässig. Der Vorplatz kann mit Fortsetzung des Gebäudepultdaches überdacht werden.
- Nebenbauten* ⁶ Nebenbauten können in Beachtung der Baulinien bzw. §§ 54/57 RBV, den Bestimmungen zum Nutzungsmass und den Standortbeschränkungen gemäss § 2 Abs. 3 lit. d QPR sowie den Bestimmungen zum Aussenraum gemäss § 4 QPR im Areal platziert werden. Die Nebenbauten müssen der Funktion entsprechend an zweckmässigen Standorten platziert werden.
- Nebenbauten dürfen eine Gebäudehöhe von 3.5 m nicht überschreiten. Gemessen wird ab dem höchsten Punkt des gestalteten Terrains bis Oberkante des fertigen Daches bzw. Dachrandes. Entsorgungseinrichtungen sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.
- Vom öffentlichen Strassenraum her sichtbare Lüftungs- und Kühlanlagen u. dgl. sind einzuwandeln oder mit einer Bepflanzung zu verdecken. Davon ausgenommen sind Lüftungsanlagen u. dgl., welche auf der Gebäuderückseite bzw. nordseitig und längs an das Gebäude erstellt werden.
- Vogelschutz und Nistplätze für Fassadenbrüter* ⁷ Glasfassaden und grossflächig verglaste oder transparente Bauteile sind vogelsicher zu gestalten. An geeigneten Standorten sind Nistplätze für Fassadenbrüter vorzusehen.

§ 4 Aussenraum (Nutzung und Gestaltung)

Grundsätze

- ¹ Für die Gestaltung und Nutzung des Aussenraums gelten folgende Grundsätze:
 - a. Die Gliederung und Nutzung des Aussenraums wird durch den Quartierplan vorgegeben. Abweichungen sind möglich, sofern die Funktionalität der Nutzung gewährleistet bleibt.
 - b. Für die Bepflanzung sind grundsätzlich einheimische und standortgerechte grosskronige Bäume und Sträucher zu verwenden. Eine Bepflanzung mit Arten, die zu den sogenannten invasiven Neophyten gezählt werden, ist nicht zulässig;
 - c. Pro 500 m² Arealfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (kronenbildender Hochstamm). Bestehende kronenbildende Bäume sind anrechenbar;
 - d. Bei Baumpflanzungen über unterirdischen Bauten ist eine der Baumart entsprechende Überdeckung zu gewährleisten;
 - e. Die Bepflanzung (inkl. der bestehende Baumbestand) sowie eine allfällige extensive Dachbegrünung sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Bedarf sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (Krankheit, Sicherheit, natürlicher Abgang bei Bäumen);
 - f. Kleintierfallen sind zu vermeiden. Bauliche Massnahmen sind so auszuführen, dass die Verletzungsgefahr und Fallen für Kleintiere verhindert werden;
 - g. Der Zweck und die Funktion sämtlicher Freiflächen und Aussenanlagen muss dauernd gewährleistet werden;
 - h. Parkierungsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belagsmaterialien zu gestalten und mit Bäumen zu verschatten;
 - i. Nebenbauten müssen an zweckmässigen Standorten platziert werden.

Ökologische Massnahmen

- ² Für mindestens 25 % der Arealfläche sind ökologische Massnahmen zu realisieren. Als ökologische Massnahmen sind anrechenbar:
 - a. Begrünte Flächen mit einer hohen ökologischen Qualität wie z. B. Reptilienlebensraum, Hecken, Blumenwiesen, Ruderalflächen etc., zu 100%;
 - b. Extensiv begrünte Flachdächer und Begrünung von vertikalen Bauteilen zu 25 %;
 - c. Grosskronige Bäume (mittlerer Kronendurchmesser 8.0 m) zu 25 m² pro Baum, weitere kronenbildende Bäume zu 10 m² pro Baum;
 - d. Kleinstrukturen wie Steinhäufen, Asthaufen etc. zu 10 m² pro Element;
 - e. Trockenmauern zu 5 m² pro Laufmeter;
 - f. Nisthilfen zu 2 m² pro Nisthilfe.

Bereich Verkehrsfläche

Der Bereich Verkehrsfläche dient der Erschliessung des Areals und als Verkehrsfläche der Verkaufsnutzung. In Ergänzung zu den im Quartierplan festgelegten Standorten ist die Erstellung von Erschliessungsflächen, Aufenthaltseinrichtungen, Nebenbauten vom Typ C gemäss § 2 Abs. 3 lit. d QPR und ungedeckten Zweiradabstellplätze zulässig.

Bereich Parkierung

- ³ Der Bereich Parkierung dient als Stellfläche der Autoparkierung.

Bereich Grünfläche

- ⁴ Der Bereich Grünfläche ist als unverbaute bzw. unversiegelte Freihaltefläche anzulegen und ist extensiv zu begrünen. Schmale Streifen (< 1.0 m) entlang von Parkierungsflächen können auch als unbefestigte Flächen angelegt werden. Die Begrünung ist mit der Realisierung der Verkaufsnutzung vollumfänglich vorzunehmen. Zulässig ist die Erstellung von Nebenbauten vom Typ A und B gemäss § 2 Abs. 3 lit. d QPR.

Standort Firmenwerbung

	5	Nicht an den Bauten und den Anlagen angebrachte Firmenwerbung (Fahne, Stelen, Schilder etc.) ist an 3 Standorten im Aussenraum zulässig.
<i>Aussenraumbeleuchtung</i>	6	Die Aussenraumbeleuchtungen sind so zu konzipieren, dass sie die Umgebung nicht übermässig beeinträchtigen. Die Beleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken.
<i>Nachweis zur Aussenraumgestaltung</i>	7	Die Konkretisierung der Aussenraumgestaltung erfolgt in Absprache mit dem Gemeinderat vor Eingabe des Baugesuchs. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Vorgaben der Quartierplanung zur Aussenraumgestaltung eingehalten werden.
<i>Nachweisinhalt</i>	8	Der Nachweis zur Aussenraumgestaltung beinhaltet bzw. stellt dar: <ol style="list-style-type: none"> Bestehendes und neu gestaltetes Terrain; Lage, Dimensionierung und Materialisierung aller geplanten baulichen Elemente und Anlagen im Aussenraum (Erschliessungs- und Parkierungsflächen, Nebenbauten sowie Entsorgungseinrichtungen, Firmenwerbung u. dgl.); Lage, Gestaltung und Art der Bepflanzungen im Aussenraum; Nachweis der ökologischen Massnahmen; Angaben zum Bodenaufbau sowie zur Oberflächenentwässerung.

§ 5 Erschliessung

<i>Arealerschliessung</i>	1	Der Anschluss des Areals an das Strassennetz der Gemeinde erfolgt über die direkten Anschlüsse an den Kästeliweg (Ein- und Ausfahrt) und die St. Jakobsstrasse (Einfahrt) gemäss Quartierplan.
<i>Interne Erschliessung</i>	2	Die interne Erschliessung wird im Quartierplan festgelegt und umfasst: <ol style="list-style-type: none"> Bereich Vorplatz Bereich Verkehrsfläche Bereich Parkierung (Abstellplätze Autos) Bereich Anlieferung Gebäudehaupteingang Lagebereich Veloabstellanlage Lagebereich Sammelstelle
<i>Anforderung Feuerwehr</i>	3	Die dafür erforderlichen Erschliessungsanlagen sind so anzulegen, dass sie den Anforderungen der Feuerwehr, gemäss der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Richtlinie für Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen, entsprechen.
<i>Abstellplätze</i>	4	Die Mindestanzahl an Abstellplätze für Auto richtet sich nach den kantonalen Vorschriften. Für Velos sind mindestens 30 Veloabstellplätze (gedeckt) einzurichten, davon sind mindestens 30 % als Abstellplätze für Lastenvelos vorzusehen. Im Quartierplan sind zwei Standorte für gedeckte Veloabstellanlagen festgelegt. Bei den Autoabstellplätzen sind mindestens zwei Elektroladestationen einzurichten. Die Standorte für Elektroladestationen sind auszuschildern und zu markieren. Ebenfalls sind zwei Behindertenparkplätze, nahe dem Eingangsbereich, anzuordnen.
<i>Fussverkehr</i>	5	Im Aussenraum sind mindestens 2 Sitzgelegenheiten für jeweils mindestens 3 Personen zu erstellen. Die Sitzgelegenheiten sind zu beschatten.

§ 6 Realisierung

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Erstellung und Unterhalt</i> | 1 | Alle Erschliessungs- und Parkierungsanlagen, Aussenraumflächen, -einrichtungen sowie Bepflanzungen innerhalb des Quartierplan-Perimeters sind durch die Grundeigentümerschaft, resp. Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten. |
| <i>Etap pierung</i> | 2 | Bei einer baulichen Realisierung in Etappen sind die dazugehörenden Anlagen und Einrichtungen wie Zufahrten, Wege, Einrichtungen für Aufenthaltsnutzungen, Ver- und Entsorgungsanlagen usw. so auszulegen, dass der Bedarf der jeweiligen Etappe gedeckt ist und die spätere Realisierung der Gesamtüberbauung gewährleistet bleibt. |
| <i>Parzellenmutationen</i> | 3 | Parzellenmutationen sind zulässig, sofern Zielsetzung, Verwirklichung und Funktionalität der Quartierplanung gewährleistet bleiben. |

§ 7 Archäologische Schutzzone

- 1 Archäologische Schutz zonen bezwecken den Schutz archäologischer Geschichtszeugnisse sowie der zu ihrem Schutz notwendigen Umgebung. Diese sind aufgrund ihres wissenschaftlichen Wertes als Bestandteil des kulturellen Erbes von Bedeutung.
- 2 Vor Bodeneingriffen in einer Schutzzone ist die Bewilligung der zuständigen Behörde (Archäologie Basel-Landschaft) einzuholen, welche gegebenenfalls eine archäologische Untersuchung anordnet.

§ 8 Ausnahmen und Abweichungen

- | | | |
|------------------------------------|---|--|
| <i>Ausnahmen</i> | 1 | In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie in Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Gemeinderates Ausnahmen von diesen Quartierplan-Vorschriften gewähren. |
| <i>Voraussetzung für Ausnahmen</i> | 2 | Für die Gewährung von Ausnahmen ist Voraussetzung, dass kein Widerspruch zum Zweck der Quartierplanung gemäss § 1. Quartierplan-Reglement vorliegt. Die durch den Quartierplan definierte Gesamtkonzeption betreffend Überbauung, Aussenraum, Erschliessung und Parkierung darf durch die Ausnahmen nicht beeinträchtigt werden. |
| <i>Abweichungen</i> | 3 | Grössere Abweichungen von der im Quartierplan definierten Gesamtkonzeption dürfen nur aufgrund einer Mutation zur Quartierplanung erfolgen. |

§ 9 Schlussbestimmungen

- | | | |
|---------------------------------|---|--|
| <i>Überwachung des Vollzugs</i> | 1 | Der Gemeinderat überwacht die Anwendung der Quartierplan-Vorschriften. Das Baubewilligungsverfahren gemäss § 120 ff. RBG bzw. § 86 ff. RBV bleibt vorbehalten. |
| <i>Inkrafttreten</i> | 2 | Die Quartierplanung "LIDL" tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Mit der Inkraftsetzung werden die bisherigen Zonenvorschriften Siedlung aufgehoben. |