



## **EINWOHNERRAT**

### **Bau- und Planungskommission**

Pratteln, 20.09.2023

## **Bericht zum Geschäft 3377 „Quartierplanung LIDL“**

### **1 Auftrag**

Das Büro des Einwohnerrats hat am 13.04.2023 das Geschäft 3377 „Quartierplanung LIDL“ an den Einwohnerrat und gleichzeitig an die BPK zur Beratung weitergeleitet.

### **2 Kommissionszusammensetzung**

Die BPK setzte sich aus folgenden Mitgliedern zusammen:

Dominique Häring	FDP – Die Mitte
Simon Käch	SP
Kurt Lanz	SP Präsident
Petra Ramseier	UG
Séline Gutknecht (Ersatz)	SVP

Verwaltung: Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt)

### **3 Allgemeine Bemerkungen**

Die Bau- und Planungskommission hat ab August 2023 an 3 Sitzungen das Geschäft 3377 beraten.

Anlässlich der Sitzungen stand uns Martin Classen (Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt) für Fragen zur Verfügung.

## 4 Bericht

### 4.1 Allgemeines

Zum jetzigen Zeitpunkt besteht keine Quartierplanung für die Parzelle Nr. 7190, welche der Wohn- und Geschäftszone WG3 zugeordnet ist. In dieser Zone darf die Nettoladenfläche gesamthaft 1'000 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (§ 51 RBG). Da LIDL die Verkaufsfläche allerdings auf rund 1'180 m<sup>2</sup> erhöhen möchte, ist nun der Erlass einer Quartierplanung notwendig. LIDL beabsichtigt vorderhand jedoch weder eine Anpassung der bestehenden Gebäudegrundfläche, noch eine Veränderung der Höhe des bestehenden Gebäudes.

Im Quartierplan wird sowohl der Ist-Zustand der Bebauung und des Aussenraums auf der Parzelle Nr. 7190 abgebildet, als auch der Rahmen für eine zukünftige Entwicklung abgesteckt. Damit werden gegenüber der bestehenden Situation erhöhte Vorgaben gemacht. Im Rahmen eines künftigen Baugesuchs sind die Einhaltung der Quartierplanvorschriften zu prüfen und diese Vorgaben einzufordern. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu berücksichtigen. Trotzdem erwartet die BPK im Rahmen eines zukünftigen Baugesuchs jedoch die klare Umsetzung der im QP-Reglement aufgeführten Bedingungen.

### 4.2 Feststellungen der BPK

Die BPK hat den Planungsbericht, das Quartierplanreglement, den Quartierplan und die dazugehörigen Berichte diskutiert.

- Erschliessung motorisierter Individualverkehr:  
Die BPK begrüsst die angepasste Erschliessung (Ein-/Ausfahrt beim Kästeliweg, nur Einfahrt bei St. Jakobstrasse). Dies trägt zu einer wesentlichen Entlastung des Verkehrs sowie Verbesserung der Verkehrssicherheit in der St. Jakobstrasse bei.
- Fusswegverbindungen:
  - In der Verlängerung des Fussgängerstreifens in der südwestlichen Ecke der Parzelle gibt es keinen direkten Weg auf den Parkplatz. Der Zugang zum Gelände von LIDL ist direkt anschliessend zum Fussgängerübergang zusätzlich zu ermöglichen, damit keine unnötigen und gefährlichen Strassenüberquerungen auf der Höhe der aktuellen Rampe erfolgen. (vgl. Antrag 5.3).
  - Die BPK hat festgestellt, dass die Trottoirverbindung auf der Ostseite der Parzelle an der St. Jakobstrasse nicht durchgängig ist. Die Fussgänger müssen auf die Quartierstrasse ausweichen. Dieses Stück liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters, weshalb diese Problematik nicht mit der Quartierplanung gelöst werden kann. Die Gemeindeverwaltung hat die Pendeiz, das Trottoir durchgängig weiterzuführen, jedoch aufgenommen.
  - Die Fusswegverbindung in die St. Jakobstrasse ist mit dem Trottoir zu verbinden und somit auch rollstuhlgängig von dieser Seite auf das Gelände von LIDL zu ermöglichen.
- Photovoltaik:
  - Das Erstellen einer PV-Anlage auf dem bestehenden Pultdach (Neigungsrichtung Nord) in Kombination mit einer Dachbegrünung ist aus statischen Gründen nicht machbar. Auf eine Dachbegrünung muss in diesem Fall verzichtet werden. Die Bauherrschaft gibt an, dass sie bereits beim Umbau die PV-Anlage auf dem Dach installieren wollen.
- Die Fläche des Parkplatzes nimmt rund 800 m<sup>2</sup> ein. Auf dieser Fläche wäre in Zukunft eine Überdachung mit Solaranlage eine interessante Option. Damit bei entsprechendem Interesse keine Quartierplananpassung nötig wird, beantragt die BPK das Reglement zu ergänzen (vgl. Antrag 5.2).

- Umgebungsgestaltung:  
Die BPK begrüsst die grosse Fläche, die nach ökologischen Standards extensiv bewirtschaftet wird. Die Grünfläche übertrifft den Standard der sonstigen Gewerbezone.

## 5 Beschlussantrag

### 5.1 § 1 Abs. 1 Quartierplanreglement wird folgendermassen ergänzt:

Der Quartierplan «LIDL» bezweckt die Sicherstellung der Voraussetzungen zur gebäudeinternen Erweiterung der vorbestandenen Verkaufsnutzung mit einem Warenangebot für den täglichen und/oder periodischen Bedarf sowie eine qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung und des Aussenraums.

### 5.2 Das Quartierplanreglement wird mit nachfolgenden Bestimmungen ergänzt, um eine Überdachung der Parkplätze mit einer Photovoltaik-Anlage zu ermöglichen:

§ 2 Abs. 3 lit. d

- für Typ D im Bereich Parkierung: Überdachung für Solarenergienutzung: 800m<sup>2</sup>

§ 3 Abs. 6

Nebenbauten des Typs D sind allseitig offen zu erstellen. Die Dachfläche ist ausschliesslich zur Solarenergienutzung zu verwenden.

§ 4 Abs. 3

Zulässig ist die Erstellung von Nebenbauten vom Typ D gemäss § 2 Abs. 3 lit. d und § 3 Abs. 6 QPR.

### 5.3 Anpassung im Quartierplan.

Auf der Südseite ist eine zusätzliche Fusswegverbindung in der Verlängerung des Fussgängerstreifens an der Muttenzerstrasse zu erstellen.

### 5.4 Der Einwohnerrat stimmt dem QP LIDL mit den zusätzlich beschlossenen Änderungen zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens gemäss § 31 RBG.

Im Namen der  
Bau- und Planungskommission  
Der Präsident



Kurt Lanz