



**2365**

Antrag

des **Gemeinderates**

an den **Einwohnerrat**

Pratteln, 15. März 2005  
HP

## Quartierplanvorschriften "Gewerbeareal - Grüssen 4"

---

### 1. Grundlagen

- Kantonales Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
- Verordnung zum kant. Raumplanungs- und Baugesetz vom 8. Januar 1998
- Eidg. Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988
- Konzept Pratteln Mitte vom 6. Mai 2003
- Zonenvorschriften Siedlung der Gemeinde Pratteln vom 24. November 1987
- Mutation Teilzonenplan Gewerbeareal Grüssen II vom 21. März 1995
- Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte vom 12. Juni 2002
- Studie Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord vom 21. Juni 2001
- Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5. Dezember 2003
- Luftreinhalteplan der Kantone BS und BL 2004

### 2. Ausgangslage

- 2.1 Beim **QP "Gewerbeareal - Grüssen 4"** ist vorgesehen, ca. 5'400 m<sup>2</sup> für den Verkauf und ca. 5'800 m<sup>2</sup> für Ausstellungen zur Verfügung zu stellen. Es sind total 303 Parkplätze erforderlich. Da die Verkaufsfläche grösser als 5'000 m<sup>2</sup> und die Parkplatzzahl grösser als 300 ist, unterliegt das Projekt der UVP-Pflicht. Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Schreiben des Amtes für Raumplanung vom 30. Juli 2004.

## 2.2 **Verkehrsgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte**

Im Anschluss an die kommunale Vorprüfung des Quartierplanes teilte die Gemeinde den QP-Verfassern mit, dass der zusätzliche infolge der vorliegenden Projekte im Gebiet Pratteln Mitte anfallende Individualverkehr und die daraus resultierenden Auswirkungen auf das gebietsbezogene sowie übergeordnete Strassennetz in einem gebietsübergreifenden Zusammenhang betrachtet und beurteilt werden müssen. Dazu liess die Gemeinde ein übergeordnetes Verkehrsgutachten "Gewerbegebiet Pratteln Mitte" erarbeiten.

## 2.3 **Grundsatzbeschluss betreffend Weiterführung des Verfahrens und Knotenausbau**

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 11. Februar 2003 den Grundsatzbeschluss gefasst, dass die fünf Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA", "Media Markt", "Gewerbeareal - Grüssen 4", "Geschäftshaus Geisseler" und "Gewerbeareal - Rüti 5" im weiteren Verfahren vom Gemeinderat und Einwohnerrat zusammen zu behandeln sind. Für eine gesamtheitliche Beurteilung der Umweltproblematik sind die Luft- und Lärmbelastungen usw. aller noch hängigen Quartierpläne zu berücksichtigen. Im Weiteren hat der Gemeinderat beschlossen, dass im Zusammenhang mit den Quartierplänen folgende Knoten auszubauen sind: Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, LSA Krummeneich.

Da zum heutigen Zeitpunkt seitens der fünf QP-Verfasser unterschiedliche Vorstellungen betreffend der zeitlichen Realisierung bestehen, hat der Gemeinderat nachträglich entschieden, dass die Quartierplanungen "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" vorgängig behandelt werden sollen. Diese wurden vom Einwohnerrat am 22. November 2004 an die Bau- und Planungskommission überwiesen.

Gemäss QP-Verfasser "Gewerbeareal - Grüssen 4" besteht nun das Bedürfnis, dass diese QP-Vorschriften unbedingt zusammen mit den QP-Vorschriften "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" im Einwohnerrat behandelt werden. Man wünscht im Vergleich zu den QP's IKEA und Media Markt eine Gleichbehandlung, wie das ursprünglich auch die Absicht des Gemeinderates war.

## 2.4 **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)**

Das Projekt "Gewerbeareal - Grüssen 4" unterliegt der UVP-Pflicht. Der entsprechende Bericht (UVB) wurde von den Projektverfassern erstellt und von den kantonalen Umweltschutzfachstellen geprüft und beurteilt (UVP). Unter Berücksichtigung der in der UVP formulierten Auflagen kann das Projekt als umweltverträglich im Sinne der Gesetzgebung beurteilt werden.

## 2.5 **Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm)**

Gestützt auf den Grundsatzbeschluss des Gemeinderates liessen die Gemeinde und die Quartierplanverfasser eine Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) von einem Ingenieurbüro erarbeiten. Als Grundlage dazu dienten die Umweltverträglichkeitsberichte und die Berichte der Auswirkungen in den Umweltbereichen Luft und Lärm. Das Gutachten zeigt auf, ob bei Realisierung aller hängigen Quartierplan-Vorhaben die geltenden Umweltbestimmungen in den Bereichen Luft und Lärm eingehalten werden können. Dabei wird auf den Entwurf des Luftreinhalteplans beider Basel aus dem Jahre 2003 Bezug genommen (genehmigt am 6. Juli 2004). Im Weiteren wird der Handlungsbedarf für die Bauherrschaften und die Gemeinde aufgezeigt.

### 3. Erwägungen

#### 3.1 Verkehrsgutachten Pratteln Mitte

Die Realisierung der heute bekannten Projekte führt zu einer Verkehrsbelastung, welche die Leistungsfähigkeit an den kritischen Knoten deutlich übersteigt.

Schon im Zustand Z1 (heute plus Belastung durch heute bekannte Bauvorhaben, wie u.a. die QP's im Gebiet Pratteln Mitte, aber auch inkl. Admes und Buss-Parkplatz) ist der Autobahnanschluss Pratteln ohne bauliche Änderungen (Grosskreisel) deutlich überlastet. Für folgende Knoten müssten aus Sicht der Leistungsfähigkeit für den Zustand Z1 Massnahmen getroffen werden:

Grosskreisel Autobahnanschluss Pratteln, Kreisel Henkel, Kreisel Brodtbeck / Admes, Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, Kreisel Münchacker, LSA Krummeneich.

Dem **Ausbau der Kreisel und des öffentlichen Verkehrs** ist oberste Priorität einzuräumen.

Das übergeordnete Verkehrsgutachten bringt unmissverständlich zum Ausdruck, dass mit der Realisierung der laufenden Quartierpläne der Verkehr ohne die oben erwähnten Massnahmen nicht mehr befriedigend funktionieren wird und Staus und Stauzeiten in Kauf genommen werden müssen.

Im Zusammenhang mit den fünf Quartierplänen stimmte der Gemeinderat mit Beschluss vom 11. Februar 2003 dem **Ausbau folgender Knoten zu:**

**Kreisel Kunimatt, Kreisel Grüssenhölzli, Kreisel Gallenweg, LSA Krummeneich.**

#### 3.2 Verkehrsgutachten Pratteln Mitte

##### **Überprüfung des vorhandenen Verkehrsgutachtens "Gewerbeareal - Grüssen 4"**

Das im QP-Verfahren erstellte Verkehrsgutachten wurde hinsichtlich der Übereinstimmung mit dem Gesamtgutachten Gewerbegebiet Pratteln Mitte überprüft. Das Ergebnis zeigt, dass hinsichtlich der Leistungsbetrachtung in beiden Gutachten Übereinstimmung besteht.

#### 3.3 Kreisel Grüssenweg - Direkterschliessung

Mit Beschluss vom 11. Februar 2003 stimmte der Gemeinderat dem Ausbau von oben erwähnten Knoten zu. Im Zusammenhang mit der Studie "Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord" des Amtes für Raumplanung wird vom Verkehrsingenieur empfohlen, den Knoten Grüssenweg - Direkterschliessung mittels Kreisel auszubauen (Plan vom 21.07.03). Dieser Kreisel wird im vorliegenden Quartierplan berücksichtigt und im Anhang dargestellt.

#### 3.4 Erschliessungsbeitrag

In den QP-Vorschriften verpflichtet sich die Grundstückseigentümerin zur Bezahlung eines Sonderbeitrages für die Entlastungsererschliessung des Gewerbeareals Grüssen, wie z.B. für vorgängig erwähnte Knotenausbauten.

#### 3.5 Öffentlicher Verkehr

Im Quartierplan wird ein Trasse für eine neue Bus-/Tramlinie gemäss Studie "Optimierung öV-Erschliessung Pratteln Nord" des Amtes für Raumplanung vom 21. Juni 2001 freigehalten.

Im Weiteren verpflichten sich die Quartierplanverfasser, einen Shuttle-Bus-Betrieb zu betreiben, respektive sich einem solchen anzuschliessen. Der Betrieb dieses Shuttle-Busses darf erst im Einvernehmen mit dem Gemeinderat eingestellt werden (momentane Einstellung).

### 3.6 Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm)

#### Verkehr

Die Gesamtbetrachtung kommt zum Schluss, dass während der Betriebsphase die grösste Verkehrszunahme auf der Salinenstrasse Nord zu verzeichnen ist, gefolgt von der Hohenrainstrasse und der Krummeneichstrasse.

#### Luftschadstoff-Emissionen

Durch die neuen Projekte im Gebiet Pratteln Mitte resultiert verkehrsbedingt eine hohe Zunahme an Luftschadstoffen, was hauptsächlich auf die hohe Anzahl an Parkiervorgängen zurückzuführen ist. In diesem Bereich sollten Massnahmen zur Reduktion der Belastung ansetzen.

Das Projekt "Raurica Nova" verursacht in der Betriebsphase den grössten Luftschadstoffausstoss, gefolgt vom "Geschäftshaus IKEA", dem "Gewerbeareal - Grüssen 4" und dem Projekt "Planzer Transport AG". Beim Strassenverkehr wird mit einer Zunahme der Emissionen zwischen 11 % und 17 % gerechnet. Aufgrund der verbesserten Motorentechnik kann dagegen trotzdem ein Rückgang der Emissionen prognostiziert werden.

#### Luftschadstoff-Immissionen

Das Gebiet Grüssen wird während der Betriebsphase durch die Massierung neuer publikumsintensiver Vorhaben am meisten belastet. Die Realisierung der Projekte wird zu einer noch stärkeren Überschreitung des NO<sub>2</sub>-Immissionsgrenzwertes führen (schon heute überschritten). Aus Sicht der Lufthygiene sind somit, gestützt auf den Luftreinhalteplan, entsprechende Massnahmen gegen die übermässigen Immissionen gerechtfertigt. Im Luftreinhalteplan beider Basel wird folgende Massnahme formuliert: "Publikumsintensive Einrichtungen sollten an optimal für den öffentlichen und den privaten Verkehr erschlossenen Lagen in der Nähe von grossen Bevölkerungszentren angesiedelt werden. Einer **möglichst guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist dabei besondere Bedeutung beizumessen.

#### Lärm-Emissionen und -Immissionen

In der Betriebsphase werden mit der Realisierung der laufenden Projekte die Lärmemissionen gesamthaft zunehmen. Die Vorgaben der Lärmschutzverordnung können trotzdem von allen Projekten eingehalten werden, d.h. die einzelnen Projekte entsprechen im Bereich Lärm den geltenden Umweltbestimmungen.

#### Massnahmen

Der Raum Pratteln ist als Massnahmengebiet Luft ausgewiesen, d.h. Vorhaben in diesem Raum unterliegen dem Massnahmenplan Luftreinhaltung. Die Bauherrschaften der Projekte im Gebiet Pratteln Mitte haben in ihren Planungen zu einem grossen Teil jene Massnahmen berücksichtigt, die in ihrem Einflussbereich liegen.

Im Einflussbereich der Gemeinde liegt die Schaffung einer Rechtsgrundlage für die **Bewirtschaftung der Parkplätze auf privatem Grund** (Massnahme aus dem Luftreinhalteplan beider Basel 2004, genehmigt am 6. Juli 2004).

Diese Massnahme wird vom Kanton unterstützt und ist nur dann wirkungsvoll, wenn sie mit dem **Ausbau des öffentlichen Verkehrs** verknüpft wird. Konkret bedarf es angesichts der bestehenden und geplanten Nutzungen der Realisierung eines möglichst eigenen Bus- oder evtl. Tramtrassees durch das Gewerbegebiet Grüssen mit eigener Haltestelle.

Kurzfristig wird der momentan eingestellte Shuttlebus wieder aktiviert und mittelfristig eine Optimierung und Ergänzung der bestehenden Buslinien geprüft.

Langfristig ist eine Querspange (Brodbeck-Areal - Grüssen) zum geplanten Bus- / Tramtrasse vom Bahnhof Pratteln in Richtung Norden (Gallenweg - Kraftwerkstrasse - Rheinebene) vorgesehen.

Zusätzlich stellt die Einrichtung eines **übergeordneten Parkleitsystems** für alle Parkplätze im Gebiet Grüssen eine wirkungsvolle Massnahme zur Einschränkung der Parkvorgänge dar.

### 3.7 **Aufnahme der Massnahmen im QP-Reglement**

Im QP-Reglement werden folgende Bestimmungen aufgenommen:

- übergeordnetes Parkleitsystem
- Betrieb eines Shuttle-Busses
- Berücksichtigung der Ergebnisse der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) bei der Realisierung des Bauvorhabens
- Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

### 3.8 **Kantonale Vorprüfung**

Das kantonale Amt für Raumplanung führte mit Schreiben vom 30. Juli 2004 die Vorprüfung durch. Die Anliegen des Amtes für Raumplanung konnten vollumfänglich beseitigt werden.

### 3.9 **Mitwirkung der Bevölkerung**

Zusammen mit den QP-Vorschriften wurde der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 17. Mai bis 15. Juni 2004 während 30 Tagen zur Einsicht öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

In Ergänzung zur öffentlichen Auflage fand am 3. Juni 2004 eine öffentliche Orientierungsversammlung im Kultur- und Sportzentrum statt. Dabei stellten die Verfasser den Quartierplan und die Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen vor und standen für die Beantwortung von Fragen zur Verfügung.

### 3.10 **Planung Pratteln Mitte**

Am 23. Juni 2003 nahm der Einwohnerrat das Entwicklungskonzept Pratteln Mitte vom 6. Mai 2003 zur Kenntnis. Gemäss Konzept sind im Gebiet Grüssen folgende Nutzungen zugelassen: Verkauf überkommunal (ohne täglicher Bedarf) und Quartierbedarf, Freizeit überkommunal und Quartierbedarf, arbeitsplatzintensive und güterverkehrsintensive Betriebe. Die vorliegende Quartierplanung mit den projektierten Nutzungen ist in diesem Sinne zonenkonform.

### 3.11 **Weiteres Verfahren**

Der Einwohnerrat entscheidet über eine allfällige Überweisung in die Bau- und Planungskommission analog den Quartierplänen IKEA und Media Markt. Gegebenenfalls können bei dieser Entscheidung die Ergebnisse der Bau- und Planungskommission betreffend den QP's IKEA und Media Markt als Entscheidungsgrundlage dienen. Die QP-Vorschriften "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" wurden vom Einwohnerrat am 22.11.2004 an die Bau- und Planungskommission (BPK) überwiesen. Die BPK hatte am 01.03.2005 die abschliessende Sitzung und verfasste den Bericht. Die BPK beriet die QP's IKEA und Media Markt und diskutierte übergeordnete Fragestellungen betreffend öffentlicher Verkehr, Individualverkehr und Langsamverkehr, Terminplan und Kosten der Strassenbaumassnahmen sowie Vor- und Nachteile für Pratteln. Die BPK beantragt dem Einwohnerrat, den QP-Vorschriften "Geschäftshaus IKEA" und "Media Markt" und den Beschlüssen der ER-Vorlage (Geschäft 2346) zuzustimmen.

Nach dem Beschluss des Einwohnerrates wird die Quartierplanung "Gewerbeareal - Grüssen 4" inklusive Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) und Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit sind Einsprachen möglich.

#### 4. Beschlüsse

- 4.1 Der Einwohnerrat stimmt den Quartierplanvorschriften "Gewerbeareal - Grüssen 4" zu und beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des weiteren Verfahrens.
- 4.2 Die Auflagen der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) des Gewerbeareales Grüssen 4 vom 30. September 2003 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des Quartierplanreglementes "Gewerbeareal - Grüssen 4".
- 4.3 Die Ergebnisse resp. die Massnahmen seitens der Bauherrschaften (Tabelle 8.1-1) in der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen (Verkehr, Luft, Lärm) vom 5. Dezember 2003 werden für verbindlich erklärt und gelten als Bestandteil des Quartierplanreglementes "Gewerbeareal - Grüssen 4".

#### FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident:



B. Stingelin

Die Verwalterin:



Dr. M. Hofstetter Schnellmann

#### Zu genehmigende Unterlagen:

- QP-Vorschriften "Gewerbeareal - Grüssen 4" (Reglement und Pläne) (nur ER)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 30.09.2003, Auszug Auflagen Seiten 22 und 23
- Tabelle 8.1-1 der Gesamtbetrachtung der Umweltauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm, Kurzfassung vom 5. Dezember 2003  
(gesamte Kurzfassung bereits verteilt mit QP Geschäftshaus IKEA und Media Markt)

#### Nicht zu genehmigende Unterlagen:

- Modell-Fotos
- Kantonale Vorprüfung vom 30. Juli 2004