Kanton Solothurn

Gemeinde Biberist

Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen und Erweiterung Gestaltungsplan Coop Super Center

Situation 1 : 200

Genehmigung

Index	Datum	Änderungen	ged.	gepr.	gen.
2	27.09.2017	Änderungen gemäss Bau- und Werkkommission	dmo		
3	06.11.2017	Verabschiedung GR zur Vorprüfung	dmo		
4	05.03.2019	Öffentliche Mitwirkung	dmo		
5	07.05.2019	Öffentliche Auflage	lhu		
6	26.06.2019	Genehmigung	ber		

Biberist: Tel. 032 671 22 22, Fax 032 671 22 00
Oensingen: Tel. 062 388 38 38, Fax 062 388 38 00
Grenchen: Tel. 032 654 59 30, Fax 032 654 59 31
Liebefeld/Bern: Tel. 031 978 00 78, Fax 031 978 00 79

www.bsb-partner.ch

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Öffentliche Auflage vom 23.05. bis 24.06.2019

Beschlossen vom Gemeinderat Biberist

Biberist, 06.11.2017 und 04.03.2019

Gemeindepräsident: .....

Verwaltungsleiterin: .....

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

gemäss RRB NR. 2019/1592 vom 21. Oktober 2019

publiziert im Amtsblatt Nr. 47 vom 21. November 2019

Der Staatsschreiber:

Sonderbauvorschriften

Es gelten die Sonderbauvorschriften
des rechtsgültigen Gestaltungsplanes
Coop Super Center (RRB Nr. 1602
vom 22. August 2000) mit den rot dargestellten Ergänzungen.
Gegenstand der Genehmigung sind nur die rot dargestellten Ergänzungen.

Gestützt auf Art. 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 03. Dezember 1978 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Biberist folgende mit dem Gestaltungsplan "Coop Super Center" verbundene Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines neuen Einkaufscenters, sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrten und der Parkierung.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz strichierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Biberist und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

Art. 4 Nutzung

Zugelassen sind neben einem Einkaufscenter mit Aussenverkaufsfläche und den notwendigen Betriebsräumen (z.B. Technikräume, Lagerräume, Kühlräume, Anlieferung, Büros, Sozialräume) ein Restaurant mit zugehörigen Nebenräumen und Aussenterrasse, Büro- und Wohnnutzungen sowie Parkierungs- und Anlieferungsanlagen.

Art. 5 Ausnützung

Die max. Ausnützung ergibt sich aus den max. zulässigen Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen.

Art. 6 Bauvorschriften

Das max. Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten sowie die einzuhaltenden Bauabstände ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern.

Es gelten folgende max. Höhen:

- Baukörper: 10,0 m (457.50 M.ü.M.)
- Baukörper im Baufeld Neubau mit reduzierter Höhe: 7.5 m (453.5 M.ü.M.)
- Überdachung: 12,0 m (459.50 M.ü.M.)

Der Freiraum zwischen dem Baukörper und der Hauptstrasse kann durch ein Vordach überdeckt werden.
Dachaufbauten für technische Installationen (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlaggregate und Liftüberfahrten) dürfen die Überdachung um max. 3,0 m überragen.

Art. 7 Gestaltung

Das Einkaufscenter hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten.
In den Baufeldern Neubau / Neubau mit reduzierter Höhe sind die Nordwest- und die Südwestfassade der Baukörper gestalterisch mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zu konzipieren. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und durch die zuständige Baubehörde genehmigen zu lassen.
Das Vorgelände zwischen neuem Kreisel und Gebäudefassade ist gestalterisch und nutzungsmässig so zu konzipieren, dass es der Belebung der Freifläche dient. Die Detailgestaltung ist im Baubewilligungsverfahren auch mit dem AVT abzusprechen.

Art. 8 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände ergeben sich aus den Baufeldern.
Anbau- und Grenzbaurechte sind in Vorverträgen geregelt. Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände.

Art. 9 Erschliessung

Das Areal ist für den Publikumsverkehr vom Knoten Hauptstrasse-Bleichemattstrasse in die Einstellhalle im Untergeschoss zu erschliessen. Zur Sicherstellung der erforderlichen Kapazität ist der Knoten Hauptstrasse-Bleichemattstrasse als Kreisel neu zu gestalten.
Die Fahrverkehrserschliessung für die Ver- und Entsorgung sowie zum Teil für Angestellte erfolgt ab neuerstelltem Kreisel via Bleichemattstrasse und Mühleweg.
Das Strassenprojekt ist in einem kantonalen Erschliessungsplan geregelt.
Ein Mobilitätsmanagement wird mit einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt.

Art. 10 Abstellplätze

Im Untergeschoss stehen max. 200 Parkplätze zur Verfügung.
Zusätzlich sind oberirdische Parkplätze ausschliesslich für Angestellte im Bereich der Anlieferung zulässig.
Für Velos und Mopeds stehen in der Nähe des Eingangsbereichs eine angemessene Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Sie sind in die Projektierung des Vorgeländes miteinzubeziehen.
Die Nutzung der Einstellhallenplätze ausserhalb der Öffnungszeiten durch die Gemeinde wird mit einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt.

Art. 11 Grundwasser

Einbauten in den Grundwasserleiter (HGW 443.60 M.ü.M.) sind nur für einzelne Bauteile (Lichtschächte und ähnliches) zulässig. Dafür ist im Baugesuchsverfahren eine Bewilligung beim Amt für Wasserwirtschaft einzuholen.

Art. 12 Umgebungsgestaltung

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen sind im Baugesuch unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Art auszuweisen. Die genauen Standorte, sowie die Anzahl und Art sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 13 Hochwasserschutz Dorfbach

Der Bauabstand entlang des Dorfbaches beträgt minimal 4.00 m. Die Sicherheit der Einstellhalle vor Ueberflutung bei Extremhochwasser ist durch einen dichten Abschluss bis auf eine Höhe von 2.50 Metern ab Sohlenniveau Dorfbach zu gewährleisten.

Art. 14 Kehrichtbeseitigung

Anzahl und Lage der Abstellplätze für Press- und Abfallcontainer ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 15 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

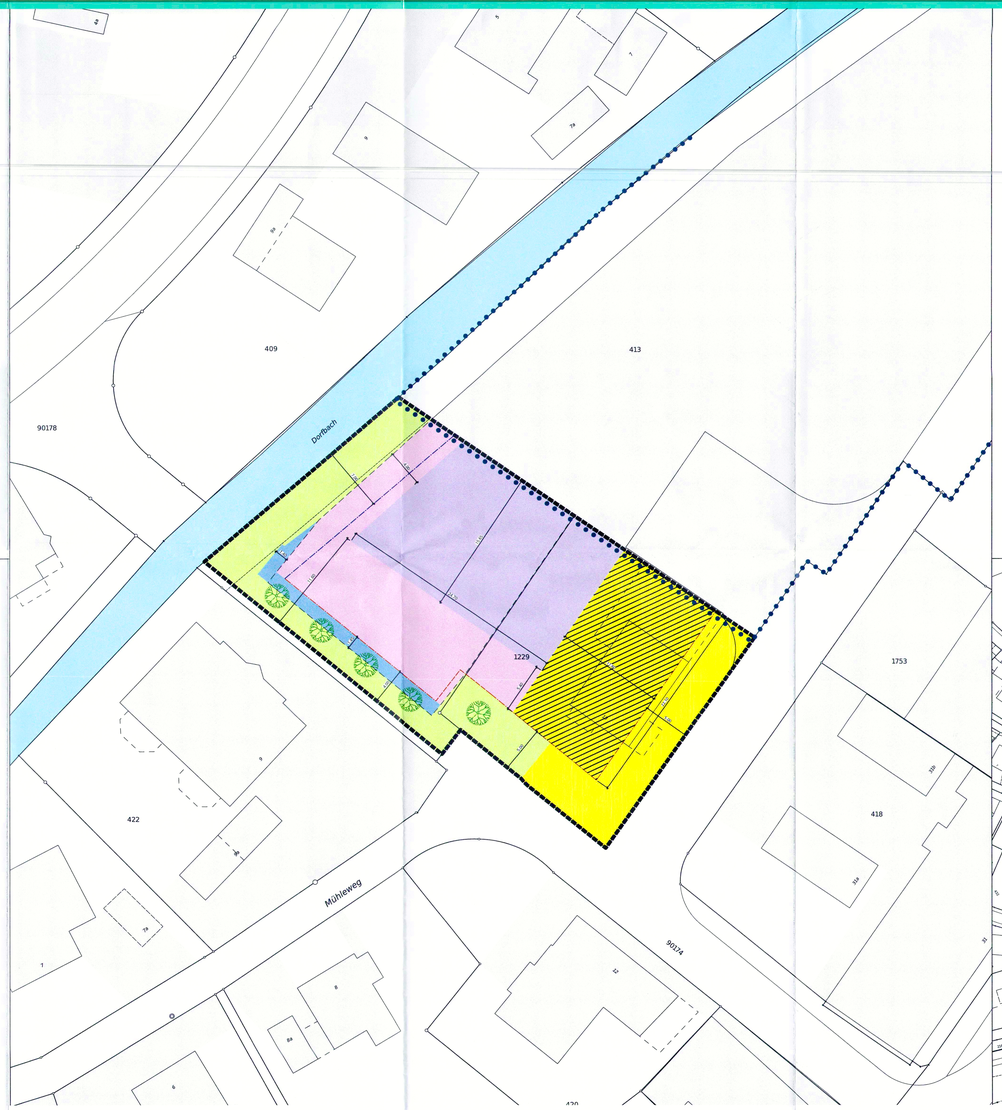
Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich Erweiterung Gestaltungsplan
- Baufeld Neubau
- Baufeld Neubau mit reduzierter Höhe
- Bereich Anlieferung ohne / mit Vordach
- Freistehender Bereich bestehende Autoeinstellhalle
- Uferbereich Dorfbach / Grünbereich
- Neupflanzung Bäume

Orientierend

- Baulinie Strasse (rechtsgültig)
- Baulinie Gewässer (rechtsgültig)
- Teil-Perimeter rechtsgültiger Gestaltungsplan Coop Super Center (RRB Nr. 1602 vom 22. August 2000)
- Öffentliches Gewässer



Teilzonenplan

Genehmigungsinhalt

Ergänzung Zonenreglement
Spezialzone für publikumsintensive Anlagen SPA (der Grundnutzung überlagert)

1 Die Spezialzonefür publikumsintensive Anlagen SPA (gemäss RRB Nr.1600 vom 12. Juli 2005) ist der Grundnutzung überlagert.
2 Neben den zulässigen Nutzungen gemäss Grundnutzung sind in der überlagernden Spezialzone für publikumsintensive Anlagen SPA zusätzlich publikumsintensive Anlagen erlaubt.
3 Es gilt die allgemeine Gestaltungsplanpflicht.

Legende Teilzonenplan

Spezialzone für publikumsintensive Anlagen