

47/106
ARP
(57/57)



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 15. Mai 1990 NR. 1640

DERENDINGEN/LUTERBACH: Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach unterbreiten dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

I.

Die Firma Scintilla AG Zuchwil beabsichtigt, auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik Schoeller in Derendingen/Luterbach in verschiedenen Etappen einen neuen Fertigungsbetrieb als Erweiterung des bestehenden Werkes in Zuchwil zu erstellen. Es ist vorgesehen, die in Zuchwil eingestellten Teile zu Fertigprodukten (Elektrowerkzeuge) zu montieren und zu vertreiben. Die bestehenden Altbauten sollen bis auf ein am Rande gelegenes denkmalgeschütztes Wasserkraftwerk abgebrochen und durch einen neuen Fertigungsbetrieb ersetzt werden, der um eine zentrale Transportachse angeordnet wird und auf der westlichen Hälfte die eigentliche Produktion umfasst, während auf der östlichen Hälfte das Bürogebäude mit integrierter Personalkantine, der Logistikbereich mit den Verladezonen und ein Gebäude für Sondernutzung (z.B. Werkzeugbau) geplant sind. Im Endausbau umfasst der Betrieb einige Hundert Arbeitsplätze.

Das an der Südseite angrenzende Bahngelände erlaubt einen direkten Eisenbahnanschluss. Die Zufahrt erfolgt über die Luterbachstrasse. Für die innere werkseitige Fahrzeugerschliessung ist ein Ring mit zwei Durchfahrten durch den Gebäudekomplex vorgesehen mit einer zusätzlichen Querverbindung in der Mitte des

Werkes für Notfälle. Die Zahl der Parkplätze ist auf 300 begrenzt, da eine Parkplatzbewirtschaftung erfolgen soll.

In der 1. Bauetappe ist die Errichtung eines Fertigungsmoduls sowie der Verladeeinrichtung geplant. Die Sonderbauvorschriften regeln verbindlich die Baufelder und Gebäudevolumen, die Grünbereiche sowie die Erschliessung.

II.

Das geplante Bauvorhaben fällt unter die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 46 Baugesetz, obschon das Areal bereits in der rechtsgültig ausgeschiedenen Industriezone liegt. An der Errichtung dieses Betriebes besteht ein grosses öffentliches Interesse. Es werden nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen, zu begrüssen aus der Sicht der Raumplanung ist auch, dass dafür ein bestehendes Fabrikareal in einer bestehenden Industriezone genutzt wird und dieses mehrgeschossig in haushälterischer Art neu überbaut wird. Auch der direkte Anschluss des Werkes an die Eisenbahn erlaubt eine Reduktion des Warenverkehrs auf der Strasse. Besondere Probleme ergeben sich aus dem Strassenverkehr, insbesondere aus dem Anschluss des neuen Werkes an das übergeordnete Strassennetz. So wurde in den Vorverhandlungen ein neuer Anschluss an die T 92 in Zuchwil gefordert. In den Sonderbauvorschriften ist nun festgelegt, dass vor der Inangriffnahme einer zweiten Bauetappe durch die beiden betroffenen Gemeinden Luterbach und Derendingen in Zusammenarbeit mit Zuchwil ein möglichst direkter Anschluss des neuen Werkes an die T 92 (Kreuzung Langfeldstrasse) in Zuchwil geprüft wird. Im weiteren muss der anfallende Warenverkehr soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich zumutbar über die Bahn abgewickelt werden. Dies ist ebenfalls in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgehalten. Die Grünbereiche sollen möglichst naturnah als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere angelegt werden und das Werk optimal in die Landschaft einordnen.

III.

Der Gestaltungsplan wurde in den Gemeinden Luterbach und Derendingen in der Zeit vom 4. Januar 1990 bis 2. Februar 1990 öffentlich aufgelegt und von den beiden Gemeinderäten genehmigt. Während in Luterbach keine Einsprachen zu verzeichnen waren, gingen in Derendingen 3 solche ein, über die wie folgt entschieden wurde:

In Gutheissung einer Einsprache der Bau- und Planungskommissionen von Derendingen beschloss der Gemeinderat am 15. Februar 1990 folgende Vorbehalte in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen:

"1. Für die notwendigen Unterführungen der Bahnhofstrasse/Luterbachstrasse im Bauprogramm Bahn 2000 sowohl für die Varianten 1a und 1b wie auch für die Variante 2 der Diskussionsvorschläge der SBB/Ing. Gemeinschaft Emch und Berger und M. Spichiger sind die notwendigen Landabtretungen sicherzustellen.

2. Im Rahmen des Gesamtausbaues ist die Kanalisationsleitung ab KS 190, Spez. Kanal 150/170, Ks 191, Spez. Kanal 150/190, Regenablass und Düker gemäss Kanalisationsplan Einwohnergemeinde Luterbach 1427, 4/21-072 vom Mai 1984/Dezember 1988 sicherzustellen.

3. Im Rahmen des Gesamtbaues ist für die Aufnahme des Oberflächenwassers bei massiver Versiegelung der Grundstücke ein Regenrückhaltebecken in die Planung einzubeziehen, um eine Ueberlastung zu vermeiden."

Auch eine Einsprache der SBB hat der Gemeinderat als Vorbehalt der Plangenehmigung beschlossen. Diese hat folgenden Wortlaut:

"Mit dem Ausbau im Rahmen des Konzeptes Bahn 2000 müssen in Derendingen sämtliche Bahnübergänge aufgehoben werden. Hiefür sind gegenwärtig verschiedene Variantenstudien im Gange, so auch für eine Unterführung Bahnhofstrasse-Luterbachstrasse. Aufgrund des heutigen Planungsstandes kann festgelegt werden, dass das

"Schoeller"-Areal und somit der Gestaltungsplan von einem kommenden Unterführungswerk tangiert wird. Die Scintilla AG wurde anlässlich der Sitzungen vom 26. Oktober und 23. November 1989 von uns hierüber bereits informiert."

Eine weitere Einsprache, jene von C. und M. Grossniklaus, Derendingen, betraf die im Gestaltungsplan vorgesehene Beseitigung eines Baumbestandes längs des SBB-Areals. Der Gemeinderat hat diese Einsprache mangels Zuständigkeit an das kantonale Forst-Departement überwiesen. Dieses hat in der Folge die mit einheimischen Baum- und Straucharten bestockte Fläche rechtlich als Wald qualifiziert und für eine allfällige Beseitigung des Gehölzes ein Rodungsgesuch verlangt. Das daraufhin von der Bauherrschaft eingereichte Rodungsgesuch ist zur Zeit beim Kanton hängig. Das Begehren von C. und M. Grossniklaus ist im vorliegenden Planverfahren insofern gegenstandslos geworden, als über die allfällige Beseitigung dieser Bestockung in einem formellen Rodungsverfahren zu befinden ist, das nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sein kann. Andererseits kann es nicht angehen, einen Gestaltungsplan über ein Waldareal zu genehmigen, für das noch ein Rodungsverfahren hängig ist, auch wenn die fragliche Bestockung bereits heute in einer rechtsgültigen Industriezone liegt. Da jedoch das Waldareal nur einen kleinen Teil des Gestaltungsplanes betrifft, nicht im Bereiche der 1. Bauetappe liegt und dieser kleine Teil den ganzen Gestaltungsplan nicht zu präjudizieren vermag, erscheint es zweckmässig und angebracht, die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes lediglich im Bereiche der angebehrten Rodungsfläche zurückzustellen und zusammen mit dem Rodungsgesuch zu behandeln, über das ebenfalls der Regierungsrat zu entscheiden hat. Dagegen kann der übrige Teil des Gestaltungsplanes genehmigt werden, um damit die Voraussetzungen für das Baugesuchsverfahren der 1. Bauetappe sofort zu schaffen.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. Der von den Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach beantragte Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften wird mit Vorbehalten genehmigt.
2. Es gelten folgende Vorbehalte:
 - 2.1. Das Genehmigungsverfahren über den Teil des Areals der bestockten Fläche gemäss Plan des Forst-Departementes vom 7. Februar 1990 wird sistiert und zusammen mit dem zur Zeit hängigen Rodungsgesuchsverfahren entschieden.
 - 2.2. Die vom Gemeinderat Derendingen in Gutheissung der Einsprachen der Bau- und Planungskommissionen sowie der SBB beschlossenen Vorbehalte sind als Ergänzung in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen.
3. Es wird festgestellt, dass die vom Gemeinderat Derendingen an das Forst-Departement überwiesene Einsprache von C. und M. Grossniklaus durch die Waldfeststellung des Forst-Departementes vom 7. Februar 1990 und das in der Folge durch die Bauherrschaft eingereichte Rodungsgesuch im vorliegenden Plange-nehmigungsverfahren gegenstandslos geworden ist.
4. Die Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach werden eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung noch je 3 mit den Genehmigungsvermerken versehene Exemplare des Gestaltungsplanes und der bereinigten Sonderbauvorschriften einzureichen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Derendingen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 11.50 (Kto. 2020-435.00)

Fr. 211.50 Verrechnung im KK (Nr. 111.10)
=====

(Staatskanzlei Nr.148) KK

Kostenrechnung EG Luterbach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 11.50 (Kto. 2020-435.00)

Fr. 211.50 Verrechnung im KK (Nr. 111.24)
=====

(Staatskanzlei Nr. 149) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Ebnischer

Bau-Departement (2),

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/SBV (folgen
später)

Amt für Wasserwirtschaft

Tiefbauamt

Forst-Departement

Kreisforstamt III Wasseramt, Rathaus, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Wasseramt, Rötistr. 4, 4500 Solothurn

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (4)

Sekretariat der Katasterschatzung

Ammannamt der EG, 4552 Derendingen, mit 1.gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)

Ammannamt der EG, 4708 Luterbach, mit 1 gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4552 Derendingen

Baukommission der EG, 4708 Luterbach

Scintilla AG, 4528 Zuchwil

SBB, Kreis II, 6002 Luzern

C. Und M. Grossniklaus, Bahnhofstrasse 23, 4552 Derendingen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Derendingen/Luterbach: Gestaltungsplan "Areal
Schoeller"

GESTALTUNGSPLAN AREAL <SCHOELLER>

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom: 4. Jan. 1990 bis: 2. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Derendingen am: 14. Dez. 1989 / 15. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Luterbach am: 18. Dez. 1989

Einwohnergemeinde Derendingen:

Der Ammann: W. Wilh.

Der Gemeindegeschreiber: A. Stewold

Einwohnergemeinde Luterbach:

Der Ammann: W. Wilh.

Der Gemeindegeschreiber: M. Mihi

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 1640 vom: 15. MAI 1990

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fuchs



Planverfasser :	Plan-Nr.	Gez.:	Datum :	Änderung:
W. Thommen AG, Architekten Baslerstrasse 98 4632 Trimbach	825-S	<i>M</i>	18.9.89	20.11.89

Objekt-Nr. 825

**Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Areal "Schoeller" in Derendingen / Luterbach**

Aufgrund der Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes und der Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Derendingen und Luterbach erlassen die Einwohnergemeinden der beiden Orte für die Parzellen GB Derendingen Nr. 125 und GB Luterbach Nr. 723 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet.

Der Verlauf des Geltungsbereiches entlang des SBB-Areals siehe unter Punkt 6.

2. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Derendingen/Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

3. Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt gemäss den Zonenplänen der Gemeinden Derendingen und Luterbach in der Industriezone. Zugelassen sind Bauten mit der im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen.

Objekt-Nr. 825

4. Gebäudevolumen

Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen die Bereiche, innerhalb deren die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben mit folgenden max. Gebäudehöhen erstellt werden können:

Bereich A	-->	18.00 m
Bereich B	-->	10.00 m
Bereich C	-->	6.00 m

Von den im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Art und Weise des Überbauungscharakters dabei nicht wesentlich verloren geht.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, etc. sind über die im Plan festgehaltenen max. Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

5. Erschliessung

Die Kantonsstrasse ist nur soweit Gegenstand des Gestaltungsplanes, als damit die Zufahrt zum Werksareal festgelegt wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt für die Kantonsstrasse kein Präjudiz dar, da die genaue Linienführung und das geometrische Normalprofil mit der Projektierung des Unterführungsbauwerkes der "Bahn 2000" zusammenhängt. Durch die Lage der Unterführung werden evtl. die südlich gelegenen Parkplätze tangiert. Soweit notwendig, können in diesem Bereich Parkplätze gestrichen werden bzw. verlegt werden.

Der vorgesehene Grünstreifen zwischen Trottoir und Parkplatz muss in jedem Fall in der vorgesehenen Breite ausgeführt werden.

Die Zufahrt ab Kantonsstrasse in das geplante Werk der Scintilla AG erfolgt in der 1. Etappe über die bestehende Einfahrt "Mitte" (gegenüber best. Einmündung Elsässlistrasse).

Bevor eine weitere Etappe bewilligt werden kann, ist durch die beiden Gemeinden Derendingen und Luterbach in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zuchwil ein möglichst direkter Anschluss an die T92 (Kreuzung Langfeldstrasse - T92) als Gemeindestrasse zu prüfen. Die Prüfung muss vor Baugesuch zur 2. Etappe abgeschlossen sein, spätestens bis Mitte 1991.

Objekt-Nr. 825

Der spätere Ausbau der Kantonsstrasse inkl. Kreuzungsknoten (Einfahrt - Ausfahrt) richtet sich nach der Grösse der folgenden Etappen und des sich daraus ergebenden Verkehrsaufkommens. Der genaue Ausbau wird im dannzumaligen Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Anzahl der Autoabstellplätze in der jeweiligen Bauetappe wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Gesamthaft dürfen nicht mehr als 285 Autoabstellplätze realisiert werden.

Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellplätze sichergestellt werden.

Die geplante Bushaltestelle bezweckt sowohl betriebsintern als auch im Interesse der Förderung des öffentlichen Verkehrs die Schaffung eines Busverkehrsnetzes.

Frühestens im Zeitpunkt der Aufnahme der Busverbindung Deringingen Luterbach, jedoch nicht vor Inbetriebnahme des in 1. Etappe erstellten Werkteils muss die Bushaltestelle gemäss Gestaltungsplan durch die Scintilla AG erstellt sein.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und deren Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

Die best. Dr. Probst-Strasse dient lediglich dem Fussgänger-, Fahrrad- und Landwirtschaftsverkehr.

6. Bahnanschluss

Der Bahnanschluss muss erhalten und ausgebaut werden. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes entlang des SBB-Areals richtet sich nach der Planung der neuen Geleiseanlage (Projekt "Bahn 2000" und Industriegeleiseanschluss) und den damit verbundenen Änderungen der Grundstückflächen.

Die neuen Grundstückverhältnisse und der Geleiseanschluss sind im Rahmen des Baugesuches für die 1. Ausbauetappe rechtlich abzusichern oder durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge zu regeln.

Der anfallende Warenumsschlag muss soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich zumutbar über die Bahn abgewickelt werden.

Objekt-Nr. 825

7. Grünbereiche

Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baubehörde.

Die Grünbereiche sind möglichst naturnah als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu gestalten.

Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- .1 Die Randbereiche sollen wenn möglich ein in Breite und Höhe variiertes Relief aufweisen.
- .2 Auf eine vollständige Hummusierung ist zu Gunsten von Rohböden mit hohem Kies- und Sandanteil zu verzichten, damit sich eine standortgerechte Ruderalvegetation einstellen kann.
- .3 Das Ufer des Emmenkanals ist naturnah zu gestalten.
- .4 Die Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss erbindlich.
- .5 Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Schotterrasen) zu erstellen.
- .6 Das Oberflächenwasser ist soweit als möglich und zulässig auf dem Areal selbst versickern zu lassen.
- .7 Weitere umweltfreundliche Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (z.B. Recycling, Heizung, Energieerzeugung, usw.).

8. Denkmalschutz

Das alte bestehende Wasserkraftwerk am Gewerbekanal ist zu erhalten und zu schützen.

Objekt-Nr. 825

Der im alten Energie-Gebäude stehende Diesel-Generator aus dem Jahr 1911 und dessen dazugehörige Möblierung ist auszubauen und muss erhalten werden. Er ist in der Nähe der Eingangspforte in einem geeigneten Ausstellungsraum zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

9. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
10. Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungs-idee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.
11. Die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

W. Thommen AG, Architekten
Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach
Trimbach, den 20. November 1989/Vö/we