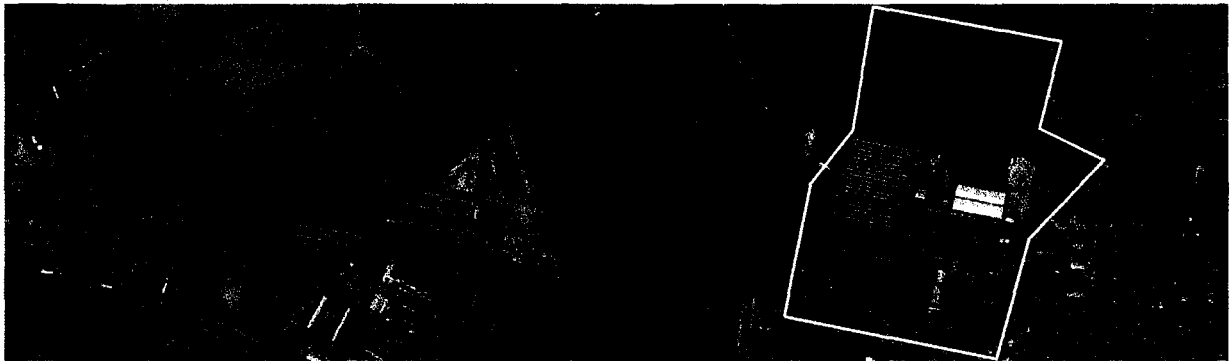


47/173

Gemeinden Derendingen und Luterbach

Gestaltungsplan Areal Schoeller: Sonderbauvorschriften



Vom Gemeinderat Derendingen zuhanden der kantonalen Vorprüfung
und der Mitwirkung verabschiedet

am 22. September 2011

Vom Gemeinderat Luterbach zuhanden der kantonalen Vorprüfung
und der Mitwirkung verabschiedet

am 16. August 2011/30. April 2012

Vom Gemeinderat Derendingen für die öffentliche Auflage verabschiedet

am 22. August 2012

Vom Gemeinderat Luterbach für die öffentliche Auflage verabschiedet

13. August 2012

Öffentliche Auflage

vom 24. August bis 24. September 2012

Vom Gemeinderat Derendingen beschlossen am

28. August 2012

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Vom Gemeinderat Luterbach beschlossen am

13. August 2012

Der Gemeindepräsident:

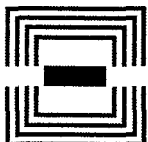
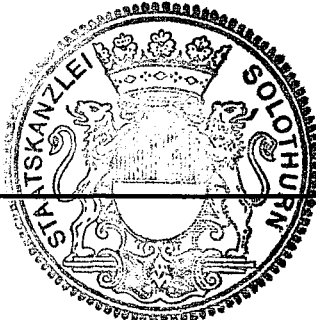
Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt am 27. November 2012 mit RRB Nr. 2314

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr.

48 vom 30. November 2012



Planteam

Auftrag	Gestaltungsplan Areal Schoeller
Auftraggeber	Immofinanz Immobilien Anlagen Schweiz AG vertreten durch Rheinische Grundbesitz AG, Schützenmattstrasse , 8180 Bülach c/o Interplan Projekt GmbH; Pilatusstrasse 5, 6003 Luzern
Projektleitung	LOGIMMEX Facility Management GmbH
Auftragnehmer	Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43 martin.eggenberger@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Projektleitung	Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU/RegA Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH
Referenz	der_GP Areal Schoeller_SBV_genehmigt RRB 2314_121117



§ 1 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan Areal Schoeller schafft die Rechtsgrundlage für

- die bestehende Bebauung auf dem Areal,
- die kurzfristige bauliche Weiterentwicklung auf dem Areal,
- für eine künftig zu erwartende bauliche Weiterentwicklung.

² Die Arealentwicklung soll dabei insbesondere folgende Ansprüche berücksichtigen resp. erfüllen:

- Gestalterische Einbettung der Anlage in die Landschaftliche Situation zwischen Luterbachstrasse und Kanal,
- Steuerung des künftigen Verkehrsaufkommens,
- Einhaltung des Abstands zum Kraftwerk.

³ Der Gestaltungsplan ist Leitverfahren für die UVP.

§ 2 Geltungsbereich, Stellung zur Grundordnung

¹ Der Gestaltungsplan mit den vorliegenden Sonderbauvorschriften gilt für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

² Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften und die „Ergänzenden Bauvorschriften zur kantonalen Bauverordnung“ der Gemeinde Derendingen bzw. das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Luterbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

³ Alle dem Situationsplan und den vorliegenden Bestimmungen widersprechenden Bau- und Zonenvorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

§ 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile sind der Situationsplan 1:500 und die Sonderbauvorschriften.

² Orientierende Bestandteile sind

- das Richtprojekt für den Ersatzbau der Shed-Halle (Anhang 1 der Sonderbauvorschriften)
- die volumetrische Studie für die Restüberbauung (Anhang 2 der Sonderbauvorschriften)
- der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
- sowie der Umweltverträglichkeitsbericht.

§ 4 Baubereiche

¹ Hochbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereiche zulässig.

² Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt.

³ Die Abstände gegenüber den Nachbarparzellen/den benachbarten Zonen richten sich nach § 24 sowie Anhang II Kantonale Bauverordnung.



§ 5 Bau- und Nutzungsvorschriften

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	Zulässige Nutzungen	Gebäudehöhe*
A, B	Industrie-, Büro-, Verwaltungs- und Logistiknutzungen	18.00 m
C	Industrie-, Büro-, Verwaltungs- und Logistiknutzungen und Unterhalt LKW	16.00 m
D	Nebenbetriebe, Energie- und Heizzentrale	9.00 m
E	Empfangsgebäude, Pforte	9.00 m

* Bei Sheddächern entspricht der oberste Punkt des Gebäudes der Gebäudehöhe.

² Publikumsintensive Anlagen (z.B. Einkaufszentren) und güterverkehrsintensive Anlagen sind nicht zugelassen.

³ Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, Photovoltaikanlagen und dergleichen sind über die festgelegten maximalen Gebäudehöhen hinaus zulässig, sofern sie sich architektonisch gut in die Bebauung einfügen. Sie sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

⁴ Das Mass der Bruttogeschossflächen ist durch die Baubereiche beschränkt.

⁵ Unterirdische Bauten sind nur bis zum mittleren Grundwasserspiegel wie folgt zulässig:

- Baubereich Altbauten an der Südgrenze: UK Bodenplatte höher als 427.3 m ü.M.
- Baubereich Mitte des Areals (= Nordgrenze Altbauten = Südgrenze Neubauten): UK Bodenplatte höher als 426.3 m ü.M.
- Baubereich Neubauten an der Nordgrenze: UK Bodenplatte höher als 425.6 m ü.M.

Ausgenommen sind Liftunterfahrten und andere technische Kleinbauten, soweit der Grundwasserleiter nicht mehr als 10 % verbaut wird.

Die angegebenen Koten entsprechen dem aktuellen Stand der Kenntnisse; sollten sich bei der weiteren Projektierung neue hydrogeologische Erkenntnisse ergeben, müssen die Koten diesen angepasst werden.

§ 6 Gestaltung

¹ Der architektonische Ausdruck der Gebäude hat sich am Richtprojekt zu orientieren und soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der Lage gebührend Rechnung tragen und eine gute Qualität aufweisen.

² Alle allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

³ Es sind grundsätzlich Flach- oder Sheddächer umzusetzen.



§ 7 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individual- und LKW-Verkehr erfolgt über die bestehende, im Situationsplan eingetragene Ein- und Ausfahrt auf die Kantonsstrasse (Luterbachstrasse).

² Der vorliegende Gestaltungsplan stellt für die Kantonsstrasse im Bereich der Bahnquerung kein Präjudiz dar, da die genaue Linienführung und das geometrische Normalprofil eines später möglichen Unterführungsbauwerks nicht vorliegen. Durch die Lage der möglichen Unterführung werden allenfalls die südlich gelegenen Parkplätze tangiert. Soweit notwendig, können in diesem Bereich Parkplätze gestrichen bzw. verlegt werden.

³ Die Freihaltefläche für Linksabbieger sichert die im Plan skizzierte Linksabbiegespur mit Bushaltestelle und Radweg. Der Ausbau des Linksabbiegers ist nach § 14 Strassengesetz durch den Verursacher zu finanzieren. Bis zur Realisierung der genannten Anlagen können die betroffenen Flächen gemäss Grünbereich genutzt werden. Die genannte Freihaltefläche und der angrenzende Fussweg dürfen nicht eingezäunt werden.

⁴ Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und deren Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

⁵ Die Unterquerung unter dem Baubereich A2 bleibt für Personenwagen und LKW jederzeit befahrbar.

§ 8 Parkplätze

¹ Parkplätze sind innerhalb der im Situationsplan festgelegten Parkierungsflächen zulässig.

² Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 281.

³ Die Parkplätze für Personal sind speziell auszuweisen und örtlich von den Parkplätzen für Besucher/Kunden zu trennen. Die Angestellten sind hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement), wobei das Mobilitätsmanagement über das gesamte Areal und nicht einzeln pro Betrieb zu erfolgen hat.

⁴ Der Modalsplit ist gegenüber dem heutigen Wert von 50% zu verbessern, d.h. der Anteil der Fahrten von Angestellten mit dem motorisierten Individualverkehr ist zu reduzieren.

§ 9 Verkehrs- und Fahrtenmanagement

¹ Der durch die Nutzungen auf dem Areal verursachte Motorfahrzeugverkehr darf das öffentliche Strassennetz nicht überlasten. Insbesondere sind vorzusehen:

- Minimierung von Transporten (Lastwagen, Lieferwagen) während den Spitzenstunden (07:00 – 08:00 Uhr, 17:00 – 18:00 Uhr)
- genügend Stauraum ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes für zu- und weggehende Fahrzeuge,
- nötigenfalls die Dosierung des weggehenden Verkehrs oder bauliche Vorkehrungen, sofern innerbetriebliche Massnahmen – Signalisation, Schranken oder verkehrspolizeiliche Regelungen – nicht genügen.



² Durch die Nutzungen im Gestaltungsplanperimeter dürfen gesamthaft nicht mehr als 214 LKW-Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV, dies ergibt 300 LKW-Fahrten pro Werktag = durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV) und 643 weitere Fahrten von Personenwagen und Lieferwagen pro Tag (= durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV, dies ergibt 900 Fahrten von Personenwagen plus Lieferwagen pro Werktag = durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV) erzeugt werden.

³ Die Summe der Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen darf 286 Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV, dies ergibt 400 LKW-Fahrten pro Werktag = durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV) nicht überschreiten.

⁴ Die Anzahl Fahrten verstehen sich als Summe der Zu- und Wegfahrten über sämtliche Wochentage verteilt (durchschnittlicher täglicher Verkehr DTV). Die Baubehörde verlangt in den ersten 4 Jahren jährlich nach Bewilligung des ersten Baugesuchs einen Nachweis über die tatsächlich entstehenden Fahrten, anschliessend alle zwei Jahre. Mit jedem Baugesuch ist der Nachweis der Verkehrserzeugung der jeweils vorgesehenen Nutzung einzureichen.

§ 10 Bahnanschluss

Der Bahnanschluss bleibt erhalten. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans entlang des SBB-Areals richtet sich nach der Planung der Gleisanlagen und den damit verbundenen Änderungen der Grundstücksflächen.

§ 11 Langsamverkehr

¹ Die im Situationsplan gekennzeichnete interne Erschliessung Fuss- und Radwege ab der Luterbachstrasse ist behindertengerecht auszuführen.

² In möglichst geringer Distanz zu den Haupteingängen sind gedeckte Veloabstellplätze in genügender Anzahl zu realisieren. Die Veloabstellplätze dürfen innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Parkierungsflächen und der internen Erschliessungsflächen für LKW und PW realisiert werden. Die Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640.065.

³ Zwischen dem Parkplatz und der Bahnunterführung wird eine durchgehende Fussweg-Verbindung sichergestellt. Lage und Ausbaustandard sind im Rahmen des Baugesuchs festzulegen.

⁴ Zwischen der Dr. Probst-Strasse und dem Parkplatz (nordöstlich/östlich des Baubereichs B) ist eine Langsamverkehrsverbindung zu erstellen. Lage und Ausbaustandard sind im Rahmen des Baugesuchs festzulegen. Die Langsamverkehrsverbindung ist mit der Realisierung des Baubereichs B zwingend in Betrieb zu nehmen.

§ 12 Zugänglichkeit Areal, Einzäunung

¹ Die Umzäunung des Areals ist so zu gestalten, dass der Zugang zum Emme-Kanal gewährleistet bleibt. Die bestehende Einschränkung des Zugangs im Baubereich D ist weiterhin erlaubt.

² Waldareal darf nicht eingezäunt werden.



§ 13 Grünbereiche

- ¹ Die Grünbereiche sind im Sinne der Zweckbestimmung zu gestalten.
- ² Es gilt eine Grünflächenziffer von 10 %. Begrünte Flachdächer sind zu 50 % anrechenbar. Pro Hochstammbaum gilt ein Baumaquivalent von 30 m², das der Grünflächenziffer angerechnet werden kann.
- ³ Die Bepflanzung erfolgt mit einheimischen und standortgerechten Arten. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich.
- ⁴ Flachdächer von Neubauten sind zu begrünen und retentionsfähig auszugestalten.
- ⁵ Im Baubewilligungsverfahren wird mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Grün- und Aussenbereiche festgelegt.

§ 14 Rodungen und Ersatzaufforstungen

Massgebend für die Ausführung der Rodungen und Ersatzaufforstungen sind die Auflagen der rechtsgültigen Rodungsbewilligungen.

§ 15 Energie

Mindestens 15 % der elektrischen Energie für neue Bauten oder Anlagen sind durch erneuerbare Energien abzudecken.

§ 16 Entwässerung

- ¹ Es muss sichergestellt werden, dass die Funktionstüchtigkeit des vorhandenen Regenbeckens und der Kanalisationsleitungen erhalten bleiben oder ein gleichwertiger Ersatz geschaffen wird.
- ² Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Schotterrasen) zu erstellen.
- ³ Auf dem ganzen Areal herrscht Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht für nicht verschmutztes Abwasser (Dachwasser, Platzwasser).

§ 17 Lärmschutz

- ¹ Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels eines detaillierten Lärmgutachtens die Einhaltung der Planungswerte für Neuanlagen sowie die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte für die Gesamtanlage nachzuweisen.
- ² Das Gutachten hat Aussagen zu machen zur genauen Lage und dem erforderlichen Volumen des Erdwalls im Nordostbereich des Areals.



Bodenschutz

¹ Im Rahmen des ersten Baugesuchs in den Baubereichen B und C und im Gebiet für die Stellplätze und Wechselbrücken und nach Rücksprache mit der zuständigen Fachstelle Bodenschutz im Amt für Umwelt Solothurn ist ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und vor Erteilung der Baubewilligung durch das Amt für Umwelt beurteilen zu lassen.

² Für Baugesuche im bereits überbauten Arealteil sind die chemischen Belastungen der allenfalls betroffenen Bodenflächen im Hinblick auf deren Verwertung zu analysieren.

§ 18 Etappen

Die Etappierung ist frei.

§ 19 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplans nicht widersprechen, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 20 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

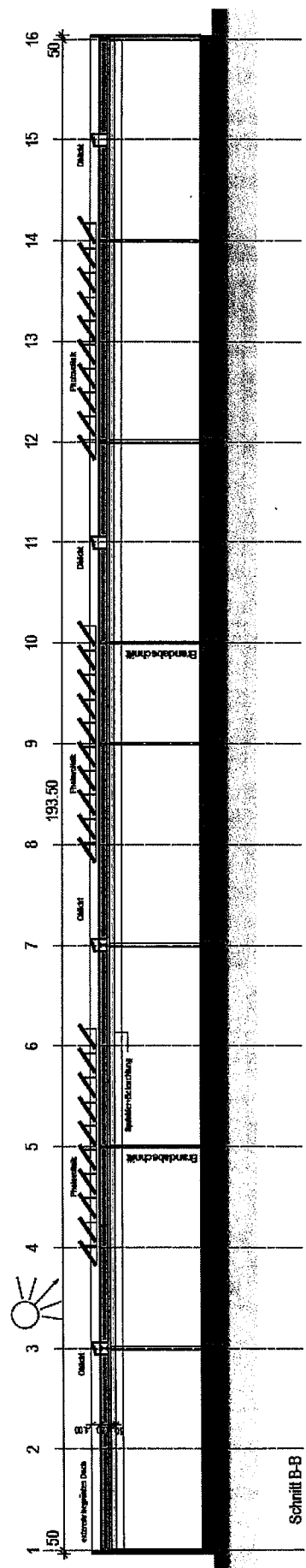
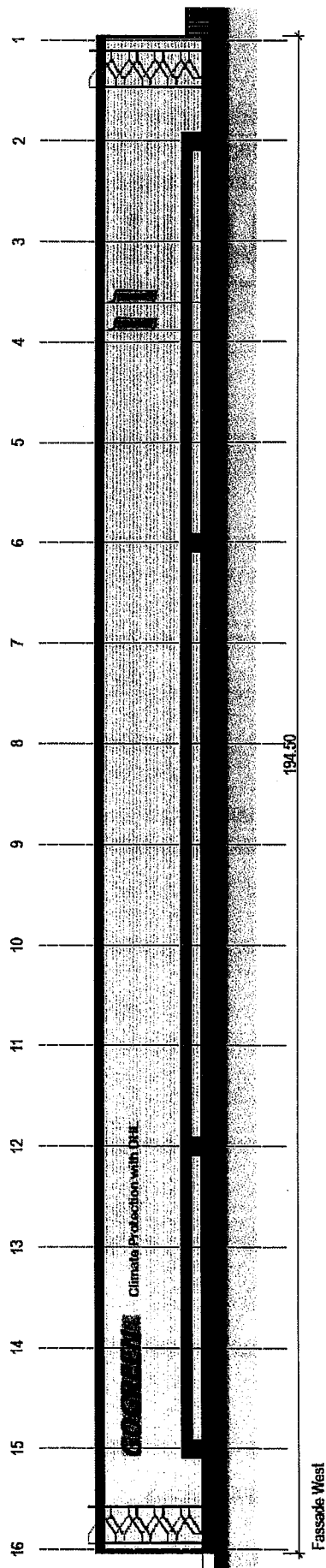
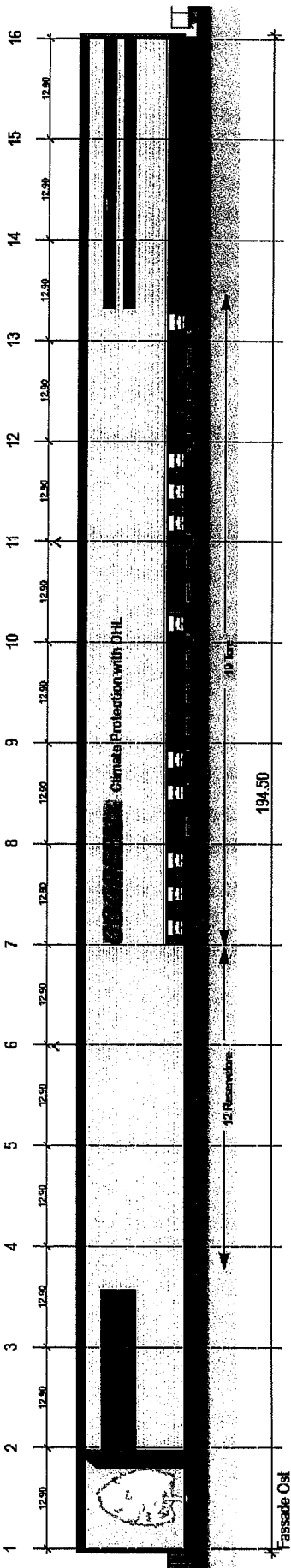
¹ Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

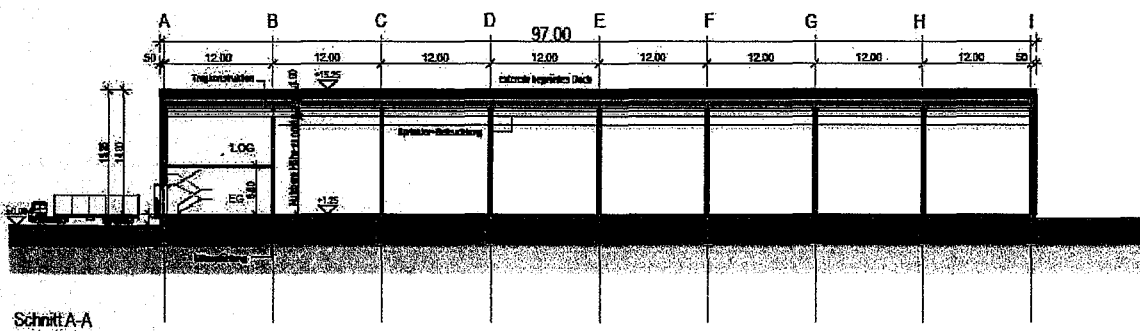
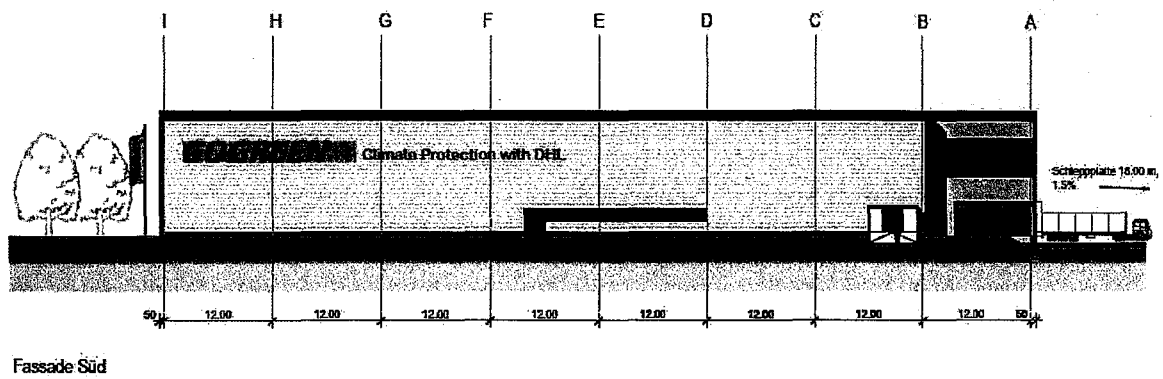
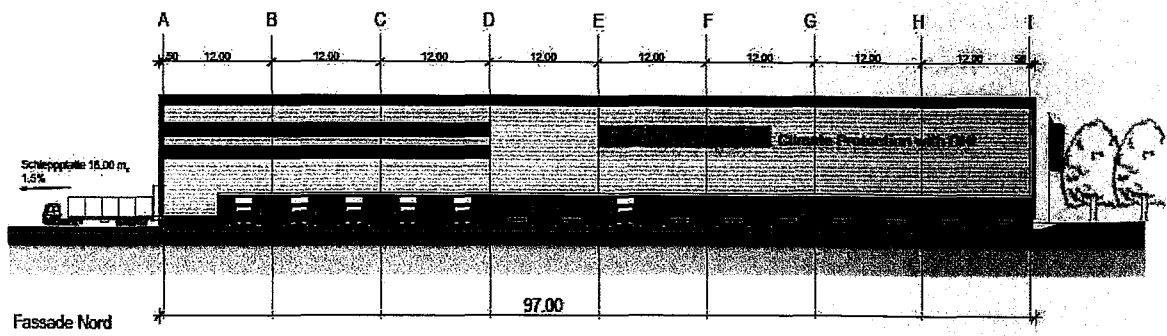
² Der bestehende Gestaltungsplan „Areal Schoeller M 1:500 mit Sonderbauvorschriften“ (genehmigt mit RRB Nr. 1640 vom 15. Mai 1990 / RRB Nr. 1792 vom 22. Mai 1990 / RRB NR. 2514 vom 14. August 1990) wird mit der Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften aufgehoben.



Grundriss Neubauprojekt Baubereich B







Anhang 2: Volumetrische Studie (Stand Frühling 2012)

