



Gemeinde Derendingen Kanton Solothurn

Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften

Service- und Dienstleistungszentrum Wissensteinfeld

Genehmigung

vom Einwohnergemeinderat beschlossen: mit Beschluss Nr. 68 vom 11.06.2014
der Gemeindepräsident: U. J. J. -

[Signature]

öffentliche Planaufgabe: 18. Juni 2014 bis 18. Juli 2014
vom Regierungsrat genehmigt: mit RRB Nr. 1642 vom 23.5.14
Amtsblatt Nr. 35 vom 26.5.14
der Staatschreiber: A.F.



GEZ.: Jao DATUM: 17.03.2014 MASSSTAB: ANDERUNGEN: PLAN NR:
KONTR.: cs FORMAT: 60 x 84 1:1000 c: 08.08.2014 / cs 3079/501c

spi planer und ingenieure ag

Luzernstrasse 34 - CH-4552 Derendingen - Telefon 032 681 33 33 - Fax 032 681 33 35
office@spi.ag - www.spi.ag

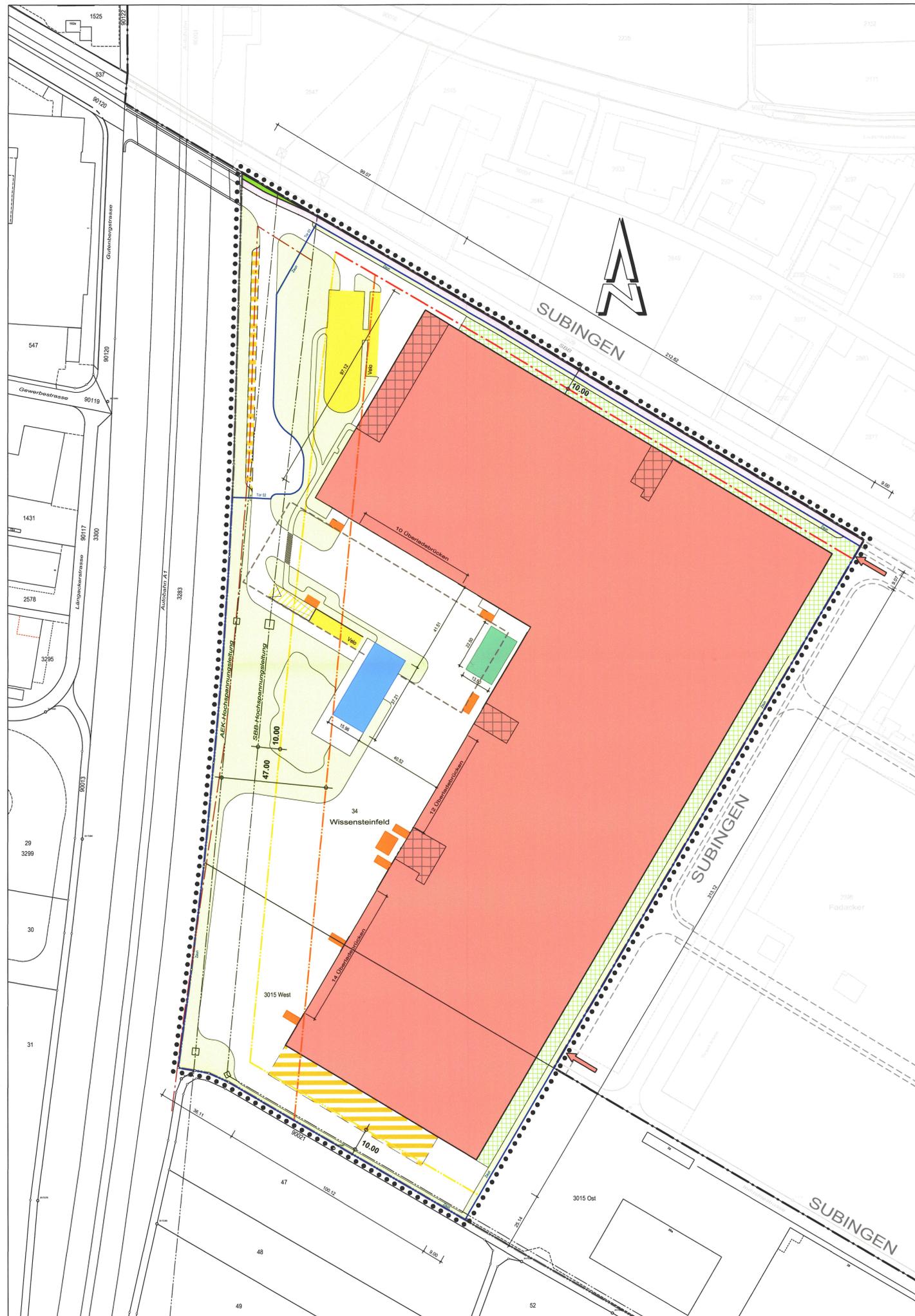
Legende

Genehmigungsinhalt

- GELTUNGSBEREICH GESTALTUNGSPLAN
- BAUBEREICH A
- BAUBEREICH B
- BAUBEREICH C
- BAUBEREICH D
- BÜRONUTZUNG INNERHALB LAGERHALLE
- BAUBEREICH EINFAHRT/AUSFAHRT EINSTELLHALLE
- VERKEHRSFLÄCHE MIT BEFESTIGTEM BELAG
- VERKEHRSFLÄCHE MIT SICKERFÄHIGEM BELAG (FEUERWEHRUMFAHRT)
- PARKIERUNG PW / VELO
- PARKIERUNG LKW
- GRÜNFLÄCHEN
- WEIHER
- NOTZUFABRT (LAGE FLEXIBEL)
- UMZÄUNUNG
- EINSTELLHALLE

Orientierend

- ÖFFENTLICHER RAD- UND FUSSWEG
- BAULINIE
- ABSTAND ZUR SBB-HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- ABSTAND ZUR AEK-HOCHSPANNUNGSLEITUNG
- BAULINIE A1
- GEMEINDEGRENZE
- BAUZONENGRENZE



Sonderbauvorschriften

- § 1 Zweck**
- Mit dem Gestaltungsplan werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Realisierung eines neuen Kompetenzzentrums für die Firmengruppe Steinhoff geschaffen. Neben den logistischen Dienstleistungen für den Möbelhandel sollen im neuen Firmenstandort im Wissensteinfeld die Verkaufs- und Produktschulungen der schweizer Gesellschaften der Steinhoff-Gruppe durchgeführt werden.
 - Der Gestaltungsplan ist das Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) und die Anpassung der weiteren Nutzungspläne der Erschliessung, Siedlungsentwässerung und der Wasserversorgung.
- § 2 Geltungsbereich**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch die punktierte, schwarze Linie umfasste Gebiet. Es betrifft die Parzelle GB Nr. 34 und den westlichen Teil der Parzelle GB Nr. 3015 von Derendingen.
- § 3 Bestandteile**
- Verbindlich
 - Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Plan Nr. 3079/501
 - Erschliessungsplan Plan Nr. 3079/502
 - Nutzungsplan Teil GEP Plan Nr. 3079/503
 - Nutzungsplan Teil GWP Plan Nr. 3079/504
 - Orientierend
 - Raumplanungsbericht SPI mit Beilagen A bis E
 - Richtprojekt Goldbeck Rhomburg
 - Umweltverträglichkeitsbericht KBP
- § 4 Nutzung**
- Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Nutzungsvorschriften der Gewerbe- und Industriezone Wissensteinfeld östlich der A1 §11bis gemäss RRB Nr. 2009/598 vom 21.04.2009.
 - Auf dem Wissensteinfeld dürfen nicht ausschliesslich Tätigkeiten mit grossem Flächenbedarf und geringer Arbeitsplatzdichte stattfinden. Insgesamt müssen mit dem Projekt mindestens 180 Arbeitsplätze geschaffen werden.
- § 5 Gestaltung**
- Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften der Gewerbe- und Industriezone Wissensteinfeld östlich der A1 §11bis gemäss RRB Nr. 2009/598 vom 21.04.2009.
 - Es dürfen keine grellen Farben für die Fassadengestaltung der Baukörper gewählt werden.
 - Lange Fassaden (über 50m) müssen durch entsprechende Gestaltung optisch unterbrochen und gegliedert werden. Als Gestaltungselemente gelten eine sichtbare, wechselnde Materialisierung oder vertikale Licht-/Fensterbänder.
 - Eine hochwertige Umgebungsgestaltung rund um das Verwaltungsgebäude soll Voraussetzungen für eine hohe Aufenthaltsqualität für die künftigen Arbeitnehmer/innen schaffen. Ein grosszügiger Weiher (Oberfläche > 1'000m²), eine angepasste Möblierung und eine standortgerechte Bepflanzung sind im Rahmen des Bauprojektes aufzuzeigen.
- § 6 Baubereiche**
- Hochbauten sind nur innerhalb der im Situationsplan festgelegten und nachfolgend aufgeführten Baubereiche zulässig.

Baubereich	Nutzung
A	Industrie- und Logistikanutzung, Büronutzung*, Schulungsräume*, Werkstatt und Technikräume* <small>* finden innerhalb der Lagerhalle statt</small>
B	Büronutzung
C	Treppenhaus / Nebengebäude
D	Entsorgung
 - Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baubereiche festgelegt.
 - Die Abstände gegenüber den Nachbarparzellen / den benachbarten Zonen richten sich nach der KBV.
 - Die Abstände und Nutzungseinschränkungen zu den bestehenden Hochspannungsleitungen mit nichtionisierenden Strahlungen richten sich nach der massgebenden Verordnung (NISV Art. 16) sowie allfälliger, ergänzender Vorgaben der Eigentümer der Leitungen.
- § 7 Baumasse**
- Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die zulässigen Baumasse der Gewerbe- und Industriezone Wissensteinfeld östlich der A1 §11bis gemäss RRB Nr. 2009/598 vom 21.04.2009.
 - Die Flächenmasse ergeben sich aus den Baufeldern im Situationsplan.
 - Aufgrund der Länge des Baubereiches A ergeben sich Terrändifferenzen von bis zu 1.5m. Diese wird mit Aushubmaterial aus der Tiefgarage auf ein neues Planum (ohne Deckschicht) von 441.55 m² ausgeglichen. Dieses Planum wird als neues, massgebendes Terrain festgelegt.
 - Die Dachkonstruktionen und die entsprechenden Installationen in der Lagerhalle müssen so ausgelegt werden, dass eine Installation einer Fotovoltaik Anlage jederzeit möglich ist. Diese gelten als technische Aufbauten und werden nicht zur Gebäudehöhe addiert.
- § 8 Etappierung**
- Das Logistik-, Schulungs- und Dienstleistungszentrum muss als Gesamtanlage erstellt werden. Eine Etappierung ist nicht zulässig.
- § 9 Erschliessung**
- Die Erschliessung richtet sich nach dem Nutzungsplan Nr. 3079/502 und den Ausführungen der Beilage E des Raumplanungsberichtes.
 - Für die Rettungskräfte sind zwei Notzufahrten auf das Areal von Seite Subingen vorzusehen. In der Umzäunung müssen entsprechende Tore eingebaut werden.
 - Das Service- und Dienstleistungszentrum darf ein maximales Verkehrsaufkommen von 1200 Fahrten pro Tag (DTV) erzeugen. Die Massnahmen zur Verkehrsreduktion gemäss betrieblichem Mobilitätsmanagement (Beilage B des Raumplanungsberichtes) sind umzusetzen.
 - Bei Inbetriebnahme des Service- und Dienstleistungszentrums muss ein von der Baubehörde genehmigtes Zählsystem der Fahrten zwecks Controlling eingeführt und beim Tor 1 eingebaut sein.
- § 10 Parkierung**
- Die Anzahl der Parkplätze richtet sich nach der Norm VSS 640'281. Zwecks Minimierung des Verkehrsaufkommens, wird die Anzahl der Parkplätze beschränkt. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des betrieblichen Mobilitätsmanagements (Beilage B des Raumplanungsberichtes).
 - Die Parkplätze für die Angestellten (174) sind in einer Tiefgarage, die Besucherparkplätze (40) sind innerhalb der im Situationsplan dargestellten Parkierungsflächen vorzusehen. Zusätzlich sind 5 Behinderten gerechte Parkplätze in der Tiefgarage anzuordnen.
- § 11 Entwässerung**
- Die Entwässerung richtet sich nach dem Nutzungsplan Nr. 3079/503 und den Ausführungen der Beilage C des Raumplanungsberichtes.
- § 12 Wasserversorgung**
- Die Wasserversorgung richtet sich nach dem Nutzungsplan Nr. 3079/504 und den Ausführungen der Beilage D des Raumplanungsberichtes.
- § 13 Abweichungen**
- Die Baubehörde Derendingen kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen zulassen wenn:
- ... sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen.
 - ... das Konzept der Überbauung gemäss dem Richtprojekt erhalten bleibt.
 - ... keine zwingenden, kantonalen Bestimmungen verletzt werden.
 - ... die öffentlichen und schützenden privaten Interessen gewahrt bleiben.
- § 14 Inkrafttreten**
- Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschluss im Amtsblatt in Kraft.