

Gestaltungsplan Gäu Park 2

Sonderbauvorschriften

Art. 1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Gäu Park 2 bezweckt, die Realisierung von Verkaufsflächen (Einkaufszentren), die Festlegung der Grünflächen und Baumbepflanzungen sowie die Festlegung der Erschliessungs- und Abstellflächen.

Art. 2. Geltungsbereich

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

Art. 3. Stellung zur baulichen Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Egerkingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften. Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Gewerbezone II, Ge II (Zonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen) für kundenorientierte Betriebe.

Art. 4. Ausnützung

Zugelassen sind Bauten mit folgenden maximalen Nutzungsflächen:

Gäu Park 2 Verkaufsflächen	UG	50 m2	
	EG	2'395 m2	
	OG	2'510 m2	4'965 m2
Restaurant	OG	1'037 m2	
	DG	260 m2	1'297 m2
	UG	300 m2	
Mall	EG	830 m2	
	OG	520 m2	1'650 m2
	EG	1'560 m2	
Lager/Büro	OG	660 m2	2'220 m2
	EG	467 m2	
	OG	432 m2	899 m2
Technik / Verkehr			
Landfläche GB Nr. 1624			9'548 m2
Grünflächen inkl. hochstämmige Bäume und Dachfläche		1'910 m2	
Überbauungsziffer		65 %	
Grünflächenziffer inkl. Dachbegrünung		20 %	

Art. 5. Nutzungen

Abs. 1

Zugelassen sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Non-Food Artikel (Fachmärkte, Warenhäuser, Detailhandelsgeschäfte), Restaurants und Gewerbebetriebe mit Publikumsverkehr. Nicht zugelassen sind Lebensmittelgeschäfte.

Abs. 2

Die Baubehörde kann den Abtausch der in Abs. 1 festgelegten Nutzungen der gesamten Verkaufsflächen untereinander bewilligen, unter gegenseitiger Zustimmung von Gäu Park 1 und Gäu Park 2.

Abs. 3

Zugelassen sind die notwendigen Verkaufsgebäude mit Anlieferungsstellen und dem Betrieb zugeordnete Lager, Verkehrs-, Büro- und Sozialräume, sowie betrieblich bedingte Nebenbauten wie Arealbeleuchtung, Lichtkuppeln, Reklamen, Zäune und dergleichen.

Art. 6. Massvorschriften

Die maximalen Ausmasse der ober- und unterirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den diesen zugeordneten maximalen Gebäudehöhen.

Gäu Park 2: 2 Vollgeschosse, 1 Untergeschoss

Art. 7. Baufelder

Die Baubehörde kann Hochbauten innerhalb der Baufelder bewilligen. Über die Baufelder hinaus sind bis zu den Hausbaulinien kleinere bauliche Massnahmen zulässig, wie zum Beispiel Marktstände, Vordächer, Reklameträger und dergleichen.

Art. 8. Gebäudevolumen

Baufeld "Gäu Park 2":

Maximale Gebäudehöhe: 11.00 m
Die Baubehörde kann im Bereich der im Plan dargestellten "Lichtkuppeln, Dachaufbau" bis zu einer maximalen Höhe von 20.00 m ab Terrain bewilligen. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen.

Baufeld "Nebenbauten":

Die definitive Anordnung der Bauten wird im Baugesuchsverfahren bestimmt.
Maximale Gebäudehöhe: 10.00 m

Die Baubehörde kann geringfügige Abweichungen von den im Gestaltungsplan festgelegten Hauptgebäudekuben bewilligen, sofern Art und Weise des Überbauungscharakters dabei nicht wesentlich geändert werden. Die Gestaltung der zukünftigen Fassaden sind den bestehenden Gebäuden anzupassen und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt. Die Baubehörde kann technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, Reklameständer, kleinere Lichtkuppeln, Dachzentralen etc. auf der gesamten Dachfläche bewilligen. Die Aufbauten sind auf die technisch notwendigen Ausmasse zu beschränken.

Art. 9. Grünflächen, Baumpflanzungen, Flachdachbegrünung, Einfriedung:

Die Gestaltung der Grünflächen (mit Versickerungsfläche oder Rückhaltebecken), sowie die im Plan eingetragenen Baumpflanzungen sind im Baugesuch beizulegenden Umgebungs-Gestaltungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuweisen. Die Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Die begrünteren Dachflächen sind für Pionierpflanzen anzulegen. Auf den Einsatz von Pflanzenbehandlungsmitteln ist zu verzichten.

Art. 10. Erschliessung und Parkierung

Die Fahrzeugerschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von den Betreibern zu erstellen und zu unterhalten inkl. die notwendigen Anpassungen an der Einmündung Hausimollstrasse / Expressedstrasse sowie die Verbindung zum Gäu Park 1. Im gesamten Geltungsbereich sind maximal 220 PP für Personal und Besucher zugelassen.

Gäu Park	Parking:	UG	210 PP
		Oberirdisch	10 PP

Das Gestaltungsplangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln (OeV) anzuschliessen. Es ist durch die Linien Oensingen-Egerkingen-Neuendorf, Otten-Hägendorf-Egerkingen und allfälligen weiteren Linien auf geeignete Art und Weise zu bedienen. Der Anschluss an einen geplanten neuen Bahnhof ist planerisch sicherzustellen. Der Betreiber beteiligt sich mit einem Anteil an den Kosten für diese neue Bahnhaltstelle.

Der Verteilschlüssel für die anfallenden Mehrkosten der Erschliessung mit dem OeV sind in einer Vereinbarung zwischen dem VCS, Sektion Solothurn, der Einwohnergemeinde Egerkingen und der Bauherrschaft bzw. der Betreiberin zu regeln. Dabei sind sowohl die Baukosten als auch der Anteil Betriebskosten festzulegen. Die Beitragspflicht entsteht, sobald eine Baubewilligung aufgrund des Gestaltungsplanes durch die Gemeinde erteilt wird. Eine Abstufung der Höhe der Beitragspflicht kann zusätzlich vereinbart werden.

Sie ist angemessenerweise mit einer fussgängerfreundlichen Querung der Hausimollstrasse zur nordwestlichen Haltestelle, grosszügigen Personenunterständen, Abstellplätzen für Einkaufswagen und anderen üblichen Haltestellenausstattungen auszuführen.

Erfordert die Anpassung der SBB-Linie Oensingen-Egerkingen-Otten eine Haltestelle im Bereich des Gestaltungsplangebietes, ist diese Anlage durch die Bauherrschaft planerisch an geeignetem Ort innerhalb des Gestaltungsplangebietes sicherzustellen.

Von der Bauherrschaft bzw. von den Betreibern ist ein Pendelbusbetrieb zwischen dem Bahnhof Egerkingen und des Eingangsbereiches des Gäu Parks 2 anzubieten. Der Versuchsbetrieb ist ab Eröffnung einer weiteren Baustappe gemäss Gestaltungsplan aufzunehmen. Sollte der Busbetrieb wegen der Verschiebung des Bahnhofes Egerkingen nicht mehr benötigt werden, so sind die freiverdenden finanziellen Mittel für übrige Massnahmen zur Förderung des ÖV-Erschliessung der Gemeinde gemäss separater Vereinbarung zur Verfügung zu stellen. Werden neue Buslinien zur Verbesserung der Erschliessung des Bahnhofes Egerkingen und des Gäu Parks eingerichtet oder bestehende verdichtet, so hat sich die Bauherrschaft zusammen mit den weiteren Nutznießern an den Abgeltungen (ungedeckten Kosten) zu beteiligen.

Mit dem öffentlichen Verkehr bzw. mit dem Zweirad oder zu Fuss anreisenden Kunden ist von den Betreibern Gäu Park 2 ein attraktiver Hauslieferdienst anzubieten.

Durch regelmässige Werbung für die Angebote des öffentlichen Verkehrs, die Bewirtschaftung der Parkplätze (in Koordination mit den übrigen Verkaufsbetrieben), durch das Angebot von Sammeltransporten für Angestellte und allfällige weitere Massnahmen sind zusätzliche Anreize zur Reduktion des motorisierten Kunden- und Angestelltenverkehrs zu realisieren.

Überdeckte Abstellplätze für Velos und Mofas sind möglichst nahe beim Eingang des Gäu Park 2 in genügender Zahl anzubieten. Nach Realisierung von Gäu Park 2 muss die Fläche mit überdeckten Abstellplätzen den entsprechenden VSS-Normen angepasst werden. Für Elektromobile wird ein Stromanschluss installiert.

Die Bauherrschaft hat auf eigene Kosten im Sinne von Art. 29 Luftreinhalte-Verordnung die Immissionskonzentration durch Stickstoffdioxid-Passivsammler nach Anweisung des Amtes für

Umweltschutz zu überwachen. Die Überwachung beginnt nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes und endet 3 Jahre nach der Inbetriebnahme aller im Gestaltungsplan-perimeter vorgesehenen Verkaufsfächen.

Die Vereinbarung zwischen Gäu Park AG und dem VCS, Sektion Solothurn, vom 23. 4. 2003 ist ein integrierender Bestandteil dieser Sonderbauvorschriften.

Art. 11. Grundwasser / Meteorwasser

Im Bauprojekt ist eine Versickerung von Meteorwasser zwingend vorzusehen, sie kann mit dem Gäu Park 1 zusammengelegt werden. Die Zulässigkeit der Regenwasserversickerung richtet sich nach den Vorschriften für den Gewässerschutzbereich Zone A. Die tiefstmögliche Einbaukote liegt auf MGW = 426.20 müM. Wegweisend ist dabei der Bericht Nr.38 "Neuer Umgang mit Regenwasser" des Amtes für Umweltschutz vom Juni 1997. Zusätzliche Massnahmen im Rahmen der Realisierung der einzelnen Ausbaustappen bleiben vorbehalten, ebenso die Bewilligung durch das kantonale Amt für Wasserwirtschaft (AWW) sowie durch das kantonale Amt für Umweltschutz (AfU). Die entsprechenden Bewilligungen sind jeweils im Rahmen der Baubewilligung einzuholen. Es darf nur Dachwasser zur Versickerung gebracht werden. Für das anfallende Meteorwasser von Plätzen und Verkehrsflächen sind die kantonalen Vorschriften des Gewässerschutzes verbindlich. Für Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen.

Art. 12. Terrainveränderungen

Die Baubehörde kann im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern bewilligen.

Art. 13. Kehrrichtbeseitigung

In den Bereichen der Baufelder sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der kommunalen Umweltschutzkommission im Baubewilligungsverfahren abzusprechen. Ein Entsorgungskonzept ist vorzulegen.

Art. 14. Gebäudeisolation

Die Gebäudeisolation ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach dem Stand der Technik zu optimieren. Weitere Massnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs wie z. B. Wärmerückgewinnung sind zu prüfen und - sofern lufthygienisch sinnvoll, technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar - umzusetzen.

Art. 15. Materialwahl, Farbgebung

Das Einkaufsgebiet hat als architektonisch gut gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Die Material-auswahl und Farbgebung ist zur Bewilligung der Baukommission Egerkingen einzureichen.

Art. 16. Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingten Abweichungen Ausnahmen erteilen, wenn das Konzept erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben, ausgenommen bleibt Art. 5.

Art. 17. Inkrafttreten

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