

Regierungsratsbeschluss

vom 17. März 2009

Nr. 2009/415

**Grenchen: Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellstrasse Parzellen GB Grenchen
Nrn. 4450 und 5120 mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung****1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellstrasse Parzellen GB Grenchen Nrn. 4450 und 5120 mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Firma Lidl Schweiz GmbH beabsichtigt auf den Parzellen GB Grenchen Nrn. 4450 und 5120 an der Kreuzung Solothurnstrasse - Kapellstrasse eine Filiale zu erstellen. Die Parzellen liegen gemäss rechtsgültigem Zonenplan (RRB Nr. 1282 vom 1. Juli 2003) in der Arbeitszone 1, Bauklasse 5. Für Verkaufsflächen von mehr als 600 m² besteht in dieser Zone eine Gestaltungsplanpflicht. Die heute auf dem Areal vorhandenen Gebäude werden abgebrochen.

Der vorliegende Gestaltungsplan legt das Baufeld für den Hauptbau fest. Das Projekt sieht ein zweigeschossiges Gebäude vor. Im oberen Geschoss ist der Laden geplant, im unteren Geschoss entsteht eine Parkfläche mit 35 Parkplätzen. Weitere 42 Parkplätze befinden sich südlich des Gebäudes. Ab der Parkierung wird im Gestaltungsplan eine rückwärtige Erschliessung für die Nachbarparzelle GB Nr. 4449 sichergestellt. Die Zufahrt zu den Parkplätzen erfolgt ab der Solothurnstrasse. In der nordwestlichen Ecke des Gestaltungsplanperimeters wird ein Fussgängerbereich ausgeschieden, der teilweise auch als Vorplatz für weitere Nutzungen wie Märkte etc. dienen soll. Über diesen Bereich erfolgt der Ladenzugang für Fussgänger und Velofahrer.

In den Sonderbauvorschriften (SBV) werden unter anderem der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf 1'200 Fahrten sowie die an Spitzentagen maximal zulässige Fahrtenzahl auf 1'600 Fahrten festgelegt. Weiter werden die Erschliessung, Umweltaspekte und andere relevante Bereiche geregelt. Der gemäss §12 Abs. 5 SBV verlangte Vertrag über die genaue Regelung des Fahrtencontrollings und allfälligen Massnahmen zwischen der Stadt Grenchen und der Betreiberin liegt vor.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 29. September 2008 bis am 28. Oktober 2008. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Planung am 16. September 2008 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Ergänzend zu den Sonderbauvorschriften ist festzuhalten, dass bei Bauvorhaben, welche belastete Standorte tangieren, gemäss § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV; BGS 812.52) vorzugehen ist. Vor Erteilung der Baubewilligung ist deshalb die Belastungssituation mittels Untersuchungen abzuklären. Die bereits durchgeführten Untersuchungen können

dabei mitberücksichtigt werden (Bericht zur technischen Untersuchung des Geotechnischen Instituts, Solothurn, 2006). Das Untersuchungsprogramm ist vorgängig dem Amt für Umwelt zur Genehmigung vorzulegen. Erst wenn die Entsorgung des belasteten Aushubs sichergestellt ist, darf die Baubewilligung durch die zuständige Behörde erteilt werden. Dem Amt für Umwelt, Fachstelle Abfallwirtschaft, ist zu diesem Zweck ein Entsorgungskonzept zur Genehmigung einzureichen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellstrasse Parzellen GB Grenchen Nrn. 4450 und 5120 mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird mit den in den Erwägungen gemachten Auflagen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungs-kosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationsgebühr:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111115

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

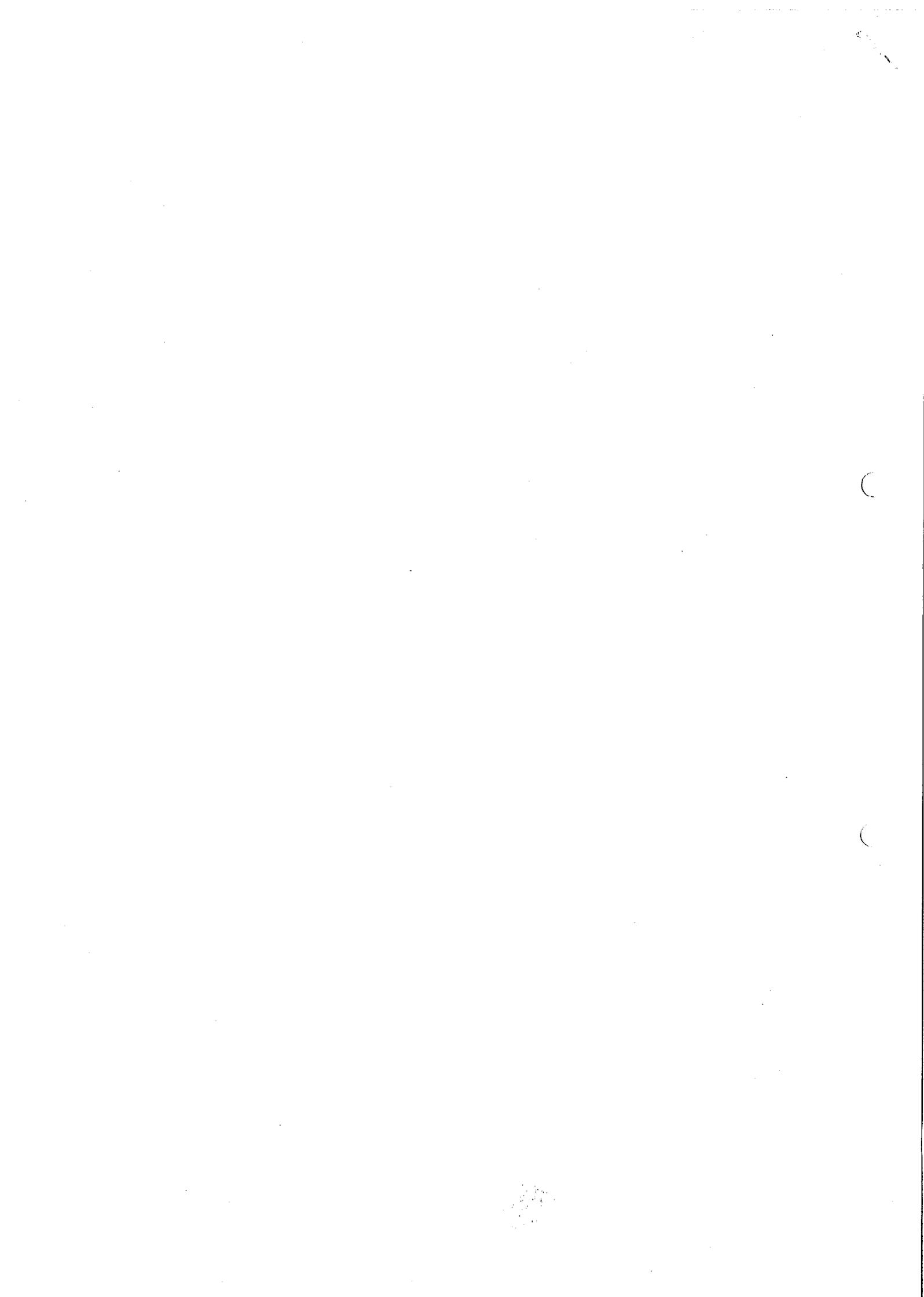
Stadtpräsidium Grenchen, 2540 Grenchen (Belastung im Kontokorrent)

Bau-, Planungs- und Umweltkommission Grenchen, 2540 Grenchen

Baudirektion Grenchen, Dammstrasse 14, Postfach 947, 2540 Grenchen, mit 3 gen. Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften (später)

KFB AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 19, 4600 Olten

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Grenchen: Genehmigung Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellstrasse Parzellen GB Grenchen Nrn. 4450 und 5120 mit Sonderbauvorschriften)



Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellenstrasse Parzellen GB Grenchen Nr. 4450 und 5120

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 sowie 133 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 und in Ergänzung zum Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Grenchen erlässt die Einwohnergemeinde Grenchen folgende Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan Solothurnstrasse/Kapellenstrasse (Parzellen GB Grenchen Nr. 4450 und 5120):

§ 1 Zweck

- 1 Die Parzellen GB Nr. 4450 und 5120 liegen in der Arbeitszone 1, Bauklasse 5. Der Gestaltungsplan erfüllt die Forderungen nach § 14, Abs. 4 Zonenreglement, wonach in der Arbeitszone 1 für Verkaufsnutzungen mit mehr als 600 m² Verkaufsfläche ein Gestaltungsplan zwingend vorgeschrieben ist.
- 2 Der vorliegende Gestaltungsplan bildet die Grundlage für
 - die Errichtung und den Betrieb eines Detailhandelsgeschäftes;
 - dessen bauliche und gestalterische Integration im Siedlungsgebiet der Stadt Grenchen und
 - die verkehrstechnische Erschliessung.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan mit einer schwarz punktierten Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung

Im Gestaltungsplanperimeter sind Verkaufsflächen für den Detailhandel bis maximal 1050 m² sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

§ 5 Baufelder

- 1 Hauptbauten dürfen nur innerhalb des Baufeldes für Hochbauten errichtet werden.
- 2 Im Bereich „Vorplatz“ sind temporäre Nutzungen für Verkauf und Unterhaltung zugelassen. Die jeweilige Bewilligung unterliegt dem Eigentümer in Absprache mit der Stadt Grenchen.

F. 359

- 3 Eingeschossige Kleinbauten wie Unterstände für Velos, Abfallcontainer oder Geräte bis 30 m² Grundfläche können durch die Baubehörde auch ausserhalb der Baufelder zugelassen werden.

§ 6 Gestaltung

- 1 Die Gebäude haben sich in ihrer Erscheinung in das Orts- und Strassenbild einzuordnen. Grossflächige Fassaden sind strukturiert zu gestalten und Flachdächer sind zu begrünen. Werbeflächen und Leuchtreklamen erfordern eine Baubewilligung.
- 2 Der multifunktionale Vorplatz „Marktplatz“ ist in geeigneter Form gestalterisch gegen den Strassenraum abzugrenzen.

§ 7 Grenzabstände

Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung.

§ 8 Immissionen

- 1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- 2 Mit dem Baubewilligungsgesuch ist ein Lärmgutachten einzureichen. Wo die Planungswerte nach ES III nicht eingehalten werden, ist mit baulichen und/oder technischen Massnahmen für die erforderliche Lärmreduktion zu sorgen.

§ 9 Erschliessung für Motorfahrzeuge

- 1 Die Erschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt ausschliesslich über die im Plan bezeichnete Ein- und Ausfahrt ab Solothurnstrasse.
- 2 Die rückwärtige Erschliessung von Parzelle GB Nr. 4449 hat über das im Gestaltungsplan ausgewiesene Parkplatzareal (GB Nr. 5120) zu erfolgen. Die genaue Regelung dieser Zufahrt ist in einem separaten Vertrag zwischen den Eigentümern zu regeln und im Grundbuch einzutragen.

§ 10 Erschliessung für Fussgänger und Velos

- 1 Die Erschliessung für Fussgänger und Velos erfolgt prioritär über die Kapellstrasse und die Bettlachstrasse.
- 2 Die arealinterne Fusswegverbindung von der Bettlachstrasse zur Solothurnstrasse ist als öffentliches Wegrecht auszuscheiden. Unterhalt, Beleuchtung und weitere Details werden in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Betreibern des Detailhandelsgeschäftes und der Stadt Grenchen geregelt.
- 3 Der Vorplatz beim Ladenzugang ist als multifunktionaler, verkehrsfreier Platz zu gestalten, welcher die Verbindung zum Zentrum sicherstellt.
- 4 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte während der Geschäftszeiten zugänglich und benutzbar sind (§ 143 PBG).

§ 11 Abstellplätze

- 1 Die im Gestaltungsplan dargestellten Abstellplätze für Fahrzeuge sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Auf dem Areal dürfen maximal 85 Autoabstellplätze erstellt werden.
- 2 Die Parkplätze sind in Absprache mit der Baudirektion und der Polizei Grenchen zu bewirtschaften. Die Parkplatzanlage kann ausserhalb der Geschäftszeiten abgesperrt werden.
- 3 Für Velos und Motorfahräder sind ausreichend Abstellplätze zu erstellen. Diese sind in unmittelbarer Nähe zum Haupteingang (Niveau Bettlachstrasse), bzw. zum Lift (Niveau Solothurnstrasse) anzuordnen. Die erforderliche Anzahl ist nach den Vorgaben der VSS Norm SN 640'065 zu bestimmen. Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist zu überdecken.

§ 12 Verkehrsaufkommen, Controlling

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Gestaltungsplanperimeter nicht mehr als 1'200 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden.
- 2 Die max. Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1'600 Fahrten betragen. Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- 3 Die Betreiber des Detailhandelsgeschäftes haben der Baudirektion jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 4 Die Stadt Grenchen kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.
- 5 Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern des Detailhandelsgeschäftes und der Stadt Grenchen vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtgültig festzuschreiben.

§ 13 Kehrrichtbeseitigung

Für die Sammlung und Entsorgung der im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes anfallenden Abfälle sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die entsprechenden Anlagen sind im Baugesuch auszuweisen. Der Emmissionsschutz ist zu gewährleisten.

§ 14 Energie

- 1 Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss „Standardlösung 1“ der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.
- 2 Mindestens 50 % der Warmwasseraufbereitung sind mit erneuerbarer Energie sicherzustellen.

§ 15 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20 %. Die Anordnung der im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen ist sinngemäss verbindlich.
- ² Es sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume in Absprache mit der Baudirektion (Stadtgärtnerei) zu pflanzen. Mit dem Baugesuchsverfahren sind die genaue Anordnung und Lage der Bepflanzungen festzulegen.

§ 16 Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Mittels begrünter Dachflächen und Retentionsmulden im Parkplatzbereich ist für einen verzögerten Abfluss des Meteorwassers zu sorgen. Für allfällige Versickerungsanlagen ist eine kantonale Bewilligung erforderlich.

§ 17 Altlasten

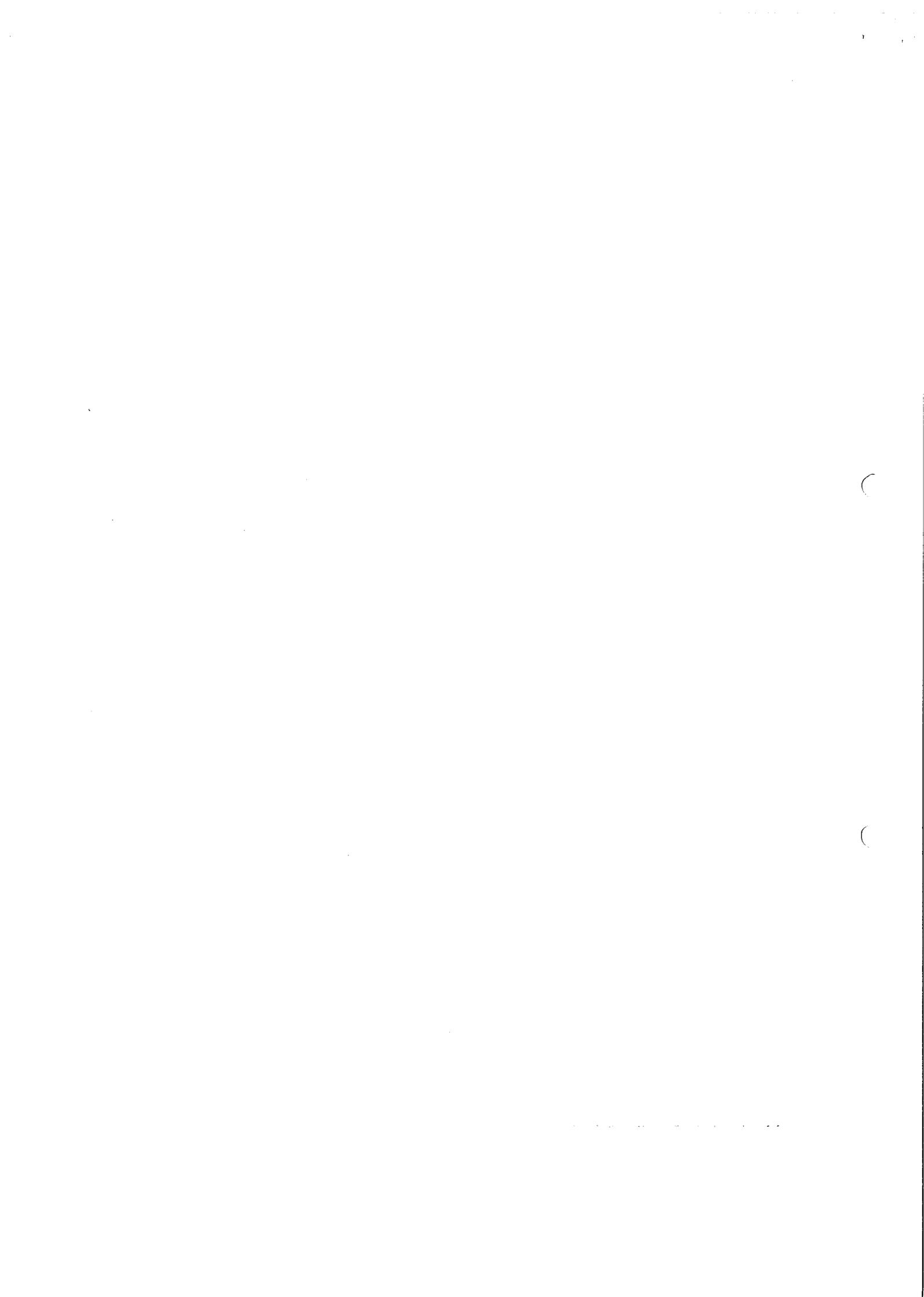
Der nordöstliche Teil des Grundstückes GB Nr. 5120 wird als belasteter Standort im Kataster der belasteten Standorte geführt (KBS Nr. 22.007.0159B). Die Erstellung der Einstellhalle im Bereich der Belastung kommt einer Teil- bzw. möglicherweise einer Totalsanierung gleich, da Belastungen nur bis in eine Tiefe von 0.8 m unter Terrain vorliegen. Somit werden die Vorgaben gemäss Art. 3 AltIV eingehalten.

§ 18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn die Grundprinzipien und der Zweck der Überbauung gemäss § 1 erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.
- ² Dieser Gestaltungsplan bildet die bau- und planungsrechtliche Grundlage zur Erstellung eines Detailhandelsbetriebes. Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt nach § 47 PBG.



Genehmigungsvermerke:

Öffentliche Auflage

vom **29.09.2008**

bis **28.10.2008**

Genehmigt von der
Bau- Planungs- und Umweltkommission:

PLKB Nr. 98

vom 25.08.2008

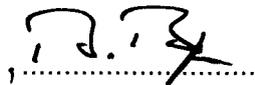
Genehmigt vom Gemeinderat:

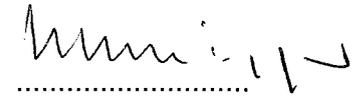
GRB Nr. 2106

vom 16.09.2008

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

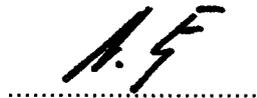


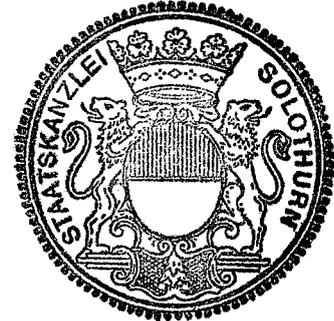


Genehmigt vom Regierungsrat:

RRB Nr. **415** vom **17.3.09**

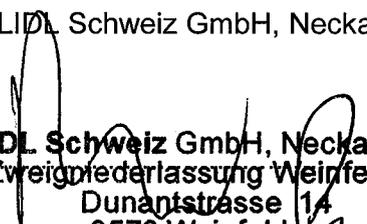
Der Staatsschreiber





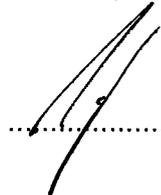
Die Bauherrschaft:

LIDL Schweiz GmbH, Neckarsulm


LIDL Schweiz GmbH, Neckarsulm
Zweig Niederlassung Weinfelden
Dunantstrasse 1A
8570 Weinfelden

Der Planverfasser:

KFB AG, Olten



Co.E.ft 214