

Regierungsratsbeschluss

vom 25. Januar 2010

Nr. 2010/142

Grenchen: Gestaltungsplan Landi Reso, Neckarsulmstrasse mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Landi Reso, Neckarsulmstrasse mit Sonderbauvorschriften, zur Genehmigung.

2. Erwägungen

In der Stadt Grenchen soll auf der Parzelle GB Nr. 1297 an der Neckarsulmstrasse ein neuer Landi Fachmarkt entstehen. Nach dem rechtsgültigen Zonenplan liegt die Parzelle in der Arbeitszone 2.

Verkaufsnutzungen über 600 m² sind in dieser Zone nur zugelassen, wenn eine sehr gute Verkehrerschliessung vorliegt. Zudem sind solche Vorhaben gestaltungsplanpflichtig. Auf 5 % der Verkaufsfläche, maximal aber 400 m², dürfen Güter des täglichen Bedarfs angeboten werden.

Die Bedingung der sehr guten Erschliessung wird erfüllt. Die Neckarsulmstrasse ist eine Ein-/Ausfallstrasse der Stadt Grenchen und ein Autobahnzubringer. Die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 2'200 m². Entsprechend den Zonenvorschriften wurde der vorliegende Gestaltungsplan ausgearbeitet. Verkauft werden vorwiegend Non-Food-Artikel. Damit sind die Vorgaben nach Zonenreglement eingehalten.

Im Gestaltungsplanperimeter wird ein Baufeld für Dienstleistungen und Verkauf, ein Baufeld für die geplante Tankstelle, ein Baufeld für Nebennutzungen wie z. B. Waschanlagen sowie ein Reservebereich ausgeschieden. Die Parkierung erfolgt vorwiegend südlich des Hauptgebäudes. Als Immissionschutz der direkt angrenzenden Wohnzone ist auf der westlichen Seite der Parzelle ein Grünstreifen mit Baumbepflanzung vorgesehen.

Die Zufahrt zum Laden erfolgt über eine private Stichstrasse ab der Neckarsulmstrasse. Auf Grund des bestehenden Verkehrs ist für Linksabbieger, die von der Landi her kommen, mit längeren Wartezeiten zu rechnen. Deshalb wird die Stichstrasse ausgebaut und je eine Einspurstrecke für den rechts- bzw. linksabbiegenden Verkehr erstellt.

In den Sonderbauvorschriften wird neben Nutzung und Gestaltung auch das Verkehrsaufkommen geregelt (§ 10). Im Jahresdurchschnitt dürfen nicht mehr als 1'500 Fahrten pro Tag DTV erzeugt werden. Die Fahrten müssen gezählt werden. Die Landi hat mit der Stadt Grenchen bereits einen Vertrag über das Fahrtencontrolling abgeschlossen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 11. Juni 2009 bis zum 10. Juli 2009. Während der Auflagefrist gingen 3 Einsprachen ein. Zwei der drei eingereichten Einsprachen wurden nach den Einspracheverhandlungen schriftlich zurückgezogen. Die dritte Einsprache wurde abgewiesen. Auf eine weitere Einsprache, die nach Ablauf der Frist einging, wurde nicht eingetreten. Der Gemeinderat genehmigte die Planung am 17. November 2009. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die im Plan festgelegte Signalisation bei der Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist nicht ausreichend, um die Sicherheit der querenden Velofahrer zu gewährleisten. Mit Einreichung des Baugesuches ist deshalb dem Amt für Verkehr und Tiefbau eine Lösung für die sichere Querung der Velofahrer im Einmündungsbereich vorzulegen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan Landi Reso, Neckarsulmstrasse mit Sonderbauvorschriften, der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Bei der Einreichung des Baugesuches ist dem Amt für Verkehr und Tiefbau eine Lösung für die sichere Querung der Velofahrer im Einmündungsbereich vorzulegen.
- 3.3 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00. zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Stadt Grenchen belastet.
- 3.5 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Stadt Grenchen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111115

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

(Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Stadtpräsidium der Stadt Grenchen, 2540 Grenchen (mit Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, Postfach 947, 2540 Grenchen, mit 4 gen. Plänen (später)

Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission Stadt Grenchen, 2540 Grenchen

Emch+Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Stadt Grenchen: Genehmigung Gestaltungsplan Landi Reso, Neckarsulmstrasse mit Sonderbauvorschriften)



GESTALTUNGSPLAN

LANDI RESO

NECKARSULMSTRASSE IN GRENCHEN

Sonderbauvorschriften

Genehmigung:

Öffentliche Auflage

vom 11. Juni 2009 bis 10. Juli 2009

Genehmigt von der Bau-, Planungs-
und Umweltkommission:

Bapluk Nr. 3 vom 23. Februar 2009
Bapluk Nr. 97 vom 26. Oktober 2009

Genehmigt vom Gemeinderat:

GRB Nr. 2176 vom 24. März 2009
GRB Nr. 2308 vom 17. November 2009

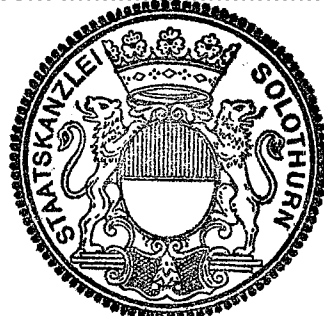
Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat:

Nr. 142 vom **25. 1. 10**

Der Staatsschreiber:



§1 Zweck

- 1 Die Parzelle GB Nr. 1297 liegt in der Arbeitszone 2, Bauklasse 5. Gemäss § 15, Abs. 4 des kommunalen Zonenreglementes ist für Verkaufsnutzungen für Güter des nicht täglichen Bedarfs mit mehr als 600 m² Verkaufsfläche ein Gestaltungsplan zwingend erforderlich. In Abweichung von § 15, Abs 4 dürfen für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs 5% oder max. 400 m² der Flächen der Baubereiche A und C genutzt werden.
- 2 Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung eines LANDI-Marktes.
- 3 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere verbindlich:
 - Umfang, Art und Weise der Nutzung
 - Bau- und Umgebungsgestaltung
 - Verkehrsaufkommen und erforderliche Parkplätze

§2 Geltungsbereich / Stellung zur Bauordnung

- 1 Der Gestaltungsplan und die zugehörigen Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie bezeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes regeln, gelten die einschlägigen kommunalen und kantonalen Bauvorschriften.

§3 Baubereiche / Nutzung

- 1 Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Zugänge zu Kellern oder Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- 2 In den Baubereichen sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Baubereich A: Dienstleistungs- und Verkaufsnutzungen von vorwiegend Non-Food Artikeln (Garten, Pflanzen, Tierhaltung, Haushalt, Do It Yourself und Schutzbekleidung), ergänzt durch Waren für den täglichen Bedarf (Lebensmittel), Tankstellenshop, dem Verkauf dienende Räume sowie Büro-, Lager- und Nebenräume.
 - Baubereich B: Nebennutzungen wie Autowaschanlagen, etc.
 - Baubereich C: Tankstelle, offen mit Vordach
 - Baubereich D: Reservebereich, Erweiterungsfläche für Agrarhandel
- 3 Ausserhalb der Baubereiche können eingeschossige Kleinbauten wie Unterstände für Velos, Abfallcontainer oder Geräte bis 30m² und Werbeträger zugelassen werden. Es gelten die einschlägigen Vorschriften und Verordnungen.

§4 Gebäudehöhen

- 1 In den Baubereichen sind folgende Gebäude- bzw. Firsthöhen zulässig:
 - Baubereich A: Gebäudehöhe max. 13.5 m; Firsthöhe max. 13.5 m
 - Baubereich B: Gebäudehöhe max. 5.0 m
 - Baubereich C: Gebäudehöhe max. 6.0 m
 - Baubereich D: Gebäudehöhe max. 13.5 m; Firsthöhe max. 13.5 m
- 2 Technische Anlagen wie Kamine, etc. dürfen die Gebäude- bzw. Firsthöhe überschreiten.
- 3 Im Bereich Vordach ist ein Vordach bei der geplanten Anlieferung zulässig.

§5 Etappierung

- 7 Die verschiedenen Baubereiche (Nutzungen) können in Etappen bebaut werden. Es ist keine Reihenfolge zwingend.

§6 Grenzabstände

- 1 Die Grenzabstände innerhalb des Planungsperimeters sind im Gestaltungsplan festgelegt. Für die Abstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken gilt die baurechtliche Grundordnung

§7 Gestaltung

- 1 Die Gebäude haben sich in Ihrer Erscheinung in das Orts- und Strassenbild einzufügen. Die Gebäude sind in Formgebung und Materialien als architektonische Einheit zu gestalten.
- 2 Zugelassen sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 20°.
- 3 Flachdächer sind zu begrünen.
- 4 Werbeflächen und Leuchtreklamen bedürfen einer separaten Baubewilligung.

§8 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung erfolgt über die private Stichstrasse ab der Neckarsulmstrasse über die im Gestaltungsplan dargestellten Flächen. Erstellung und Unterhalt innerhalb des Geltungsbereichs gehen voll zu Lasten der Grundeigentümerin.
- 2 Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr sind so zu gestalten, dass sie für Behinderte zugänglich und benutzbar sind (§ 143 PBG).

§9 Abstellplätze

- 1 Die im Gestaltungsplan eingetragenen Abstellplätze für Autos und Zweiräder sind in Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Die Anzahl der im Geltungsbereich erforderlichen und zugelassenen Autoabstellplätze bestimmt sich nach der VSS-Norm SN 640281. Die definitive Anzahl Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.
- 2 Die Parkplätze sind in Absprache mit der Baudirektion und der Stadtpolizei Grenchen zu bewirtschaften. Die Parkplatzanlage kann ausserhalb der Geschäftszeiten abgesperrt werden.
- 3 Für Velos und Motorfahräder müssen ausreichende Abstellflächen sichergestellt werden. Die Mindestzahl der Veloabstellplätze im Geltungsbereich bestimmt sich nach der VSS-Norm SN 640065. Bei nachgewiesenem Bedarf sind zusätzliche Veloabstellplätze zu erstellen. Mind. die Hälfte der Veloabstellplätze sind zu überdecken.

§10 Verkehrsaufkommen / Controlling

- 1 Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzung im Geltungsbereich des Gestaltungsplans nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag (an insgesamt 365 Tagen pro Jahr) erzeugt werden.
- 2 Die maximale Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 1800 Fahrten betragen.
- 3 Bei Überschreiten dieser Zahlen sind durch die Betreiber des LANDI-Marktes Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.
- 4 Die Betreiber haben der Baudirektion der Stadt Grenchen jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten.
- 5 Die Stadt Grenchen kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der Sonderbauvorschriften nicht erfüllt werden.
- 6 Die genaue Regelung des Controllings und der Festsetzung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern des LANDI-Marktes und der Stadt Grenchen vor der Genehmigung des Gestaltungsplanes rechtsgültig festzuschreiben.

§11 Kehrrichtbeseitigung

- 1 Für die Sammlung und Entsorgung der im Geltungsbereich des Gestaltungsplans anfallenden Abfälle sind geeignete Entsorgungseinrichtungen zu schaffen. Die entsprechenden Anlagen sind im Baubewilligungsgesuch auszuweisen. Der Emissionsschutz ist zu gewährleisten.

§12 Energie

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

§13 Umgebungsgestaltung

- 1 Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20%. Die Anordnung der im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen und Baumbepflanzungen ist sinngemäss verbindlich.
- 2 Begrünte Dachflächen bis zu einer Höhe von 4.50 m ab EG sowie Bäume im Bereich der Parkierungsflächen (Baumäquivalent 20 m²/ Baum) dürfen je im Umfang von je max. 300 m² an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden. Zur Grünfläche angerechnete Bäume dürfen weder entfernt noch in ihrem Weiterbestand behindert werden.
- 3 Die Grünbereiche sind naturnah zu gestalten. Es sind einheimische, hochstämmige Laubbäume und Heckensträucher in Absprache mit der Baudirektion zu verwenden. Entlang der westlichen Perimetergrenze sind neben den vorgesehen Bäumen zusätzlich Heckensträucher als Sichtschutz für die benachbarten Wohnliegenschaften zu pflanzen.
- 4 Im Baubewilligungsverfahren ist ein Umgebungsplan mit der Angabe der Anzahl, Lage und Art der Bepflanzung, der Entsorgungseinrichtungen und der Materialisierung der Erschliessungsflächen einzureichen.

§14 Entwässerung

- 1 Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem. Dach- und Platzwasser ist, wenn die geologischen Voraussetzungen es zulassen, örtlich zu versickern. Ansonsten sind Retentionsmassnahmen vorzusehen.

§15 Grundwasser

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Baugesuch ein zusätzliches Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau (Tankanlage) unter den höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit mit allen notwendigen Beilagen inkl. einem hydrogeologischen Gutachten zuhanden des Amtes für Umwelt einzureichen.

§16 Bodenschutz

- 1 Mit der Baueingabe ist ein durch das Amt für Umwelt genehmigtes Bodenschutzkonzept einzureichen. Alle Erdarbeiten, die den Boden (Ober- und Unterboden) im rechtlichen Sinne betreffen, sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung zu begleiten.

§17 Lärmschutz

- 1 Vor der öffentlichen Auflage ist in einem Lärmschutznachweis nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

§18 Ausnahmen

- 1 Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung Abweichungen zulassen, wenn der Zweck des Gestaltungsplans nicht verletzt wird, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und achtenswerte öffentliche und nachbarliche Interessen gewahrt bleiben. Ausnahmeregelungen können durch die Baubehörde an Bedingungen geknüpft werden.

§19 Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.