

Gestaltungsplan GP e) Industrie Ziegelei Sonderbauvorschriften

8. September 2008

Gestaltungsplan Teilbereich Gemeinde Hägendorf:

Öffentliche Auflage vom 24. September 2007 bis 23. Oktober 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 19. November 2007

Der Gemeindepräsident:

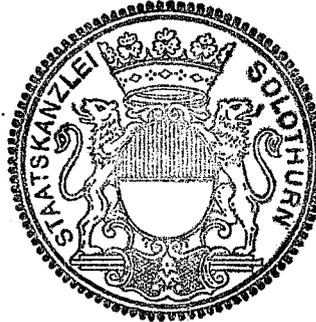


Der Gemeindeschreiber:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 2008/1598 vom 8. September 2008

Der Staatsschreiber:

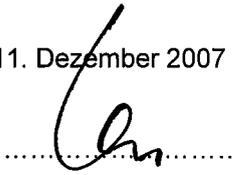


Gestaltungsplan Teilbereich Gemeinde Rickenbach:

Öffentliche Auflage vom 24. September 2007 bis 23. Oktober 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 11. Dezember 2007

Der Gemeindepräsident:

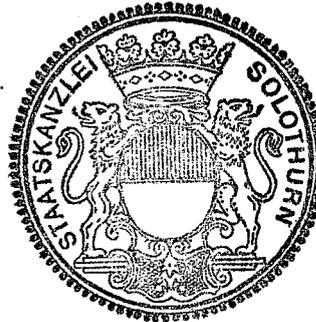


Die Gemeindeschreiberin:



Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 2008/1598 vom 8. September 2008

Der Staatsschreiber:



Auftrag Gestaltungsplan GP e) Industrie Ziegelei, Hägendorf /Rickenbach

Auftraggeber W. Thommen AG, Architekten und Planer, Ziegelackerstrasse 5, 4603 Olten

Auftragnehmer Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43
solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch

 Frey+Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten
Tel. 062 206 24 24, Fax 062 206 24 25
olten@frey-gnehm.ch

Qualitätssicherung SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999

Bearbeitung Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA,
Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB
Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU
Thomas Sutter, dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, Raumplaner ETH/FSU

Referenz häg_ric_GP_SBV_080912.doc

I. Allgemeines

§ 1 Grundlagen, Zweck

Der Gestaltungsplan GP e) Industrie Ziegelei bezweckt die Erstellung eines Logistikzentrums. Dazu werden folgende Ziele verfolgt:

- Abschirmen von Emissionen gegenüber den angrenzenden Wohngebieten.
- Landschaftsschonendes Einpassen und Gestalten der Bauvolumen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gemeindebau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinden Hägendorf und Rickenbach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. Baubereiche

§ 4 Baubereiche

¹Zulässig ist ein Logistikzentrum mit den entsprechenden Arbeitsplätzen. Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

²Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Offene Treppenanlagen und Kellereingänge sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

³Die im Plan eingetragenen EG- und OK-Dachkoten dürfen nicht überschritten werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die Koten OK-Dach gemäss Plan überschreiten.

§ 5 Anlieferungsbereich

Innerhalb des Anlieferungsbereichs sind Verloaderampen zulässig. Überdachungen und seitliche Wände sind zulässig, wenn sie aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

§ 6 Grenzabstände

Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben Näherbaurechte (Dies gilt insbesondere für den nordwestlichen Baubereich).

§ 7 Gestaltung

Bauten und Anlagen sind gut zu gestalten; insbesondere sind mit dem Baugesuch dem Gemeinderat Farb- und Materialwahl sowie Fassadengestaltung aufzuzeigen. Zum Strassenraum Oltnerstrasse ist ein gutes Erscheinungsbild zu erzeugen.

§ 8 Dachform

In den Baubereichen sind nur Flachdächer zulässig. Im Baubereich A ist das Dach extensiv zu begrünen.

§ 9 Lärmschutz

Mit Inbetriebnahme des Logistikcenters müssen die Lärmschutzmassnahmen gemäss Anhang zum Schutze der Wohnquartiere realisiert sein.

III. Aussenbereiche

§ 10 Umgebungsbereich

Die Umgebungsbereiche sind als naturnahe Grünräume zu gestalten. Sie können der Retention dienen. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen.

§ 11 Höhenkoten für gestaltetes Terrain

Die im Plan eingetragenen Koten gelten als Maximalkoten. Im Bereich Lärmschutz sind dem Lärmschutz dienende grössere Terrainveränderungen zulässig (siehe § 9).

IV. Erschliessung Parkierung

§ 12 Strassen und Wege

¹Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über den neuen Knoten Solothurnerstrasse/Dorfstrasse und die im Plan dargestellte Ein- und Ausfahrt. Die Ausfahrt vom Gestaltungsplangebiet in die Dorfstrasse ist mit einem Linksabbiegeverbot und die Einfahrt von der Dorfstrasse ins Gestaltungsplangebiet mit einem Rechtsabbiegeverbot zu versehen. Die Signalisation ist im vorgegebenen Verfahren festzusetzen.

²Der durch das Logistikzentrum verursachte Motorfahrzeugverkehr darf das öffentliche Strassennetz nicht überlasten. Das Verkehrsaufkommen aus dem Logistikcenter darf maximal folgende Fahrten (Total Zu- und Wegfahrten; DWV = durchschnittlicher Werktagsverkehr) erzeugen:

- a) LKW über 3.5 t: 100 DWV
- b) Lieferwagen unter 3.5 t: 40 DWV
- c) Personenwagen: 140 DWV

Der DWV ist im Wochendurchschnitt einzuhalten.

Die Fahrten gemäss Ziffern a bis c dürfen an einem Werktag um max. 30 % überschritten werden. Der DWV im Wochendurchschnitt ist dabei jedoch einzuhalten.

³Es gilt ein Sonntags-, Feiertags- und Nachtfahrverbot (22.00 – 05.00 Uhr) gemäss Art. 91 Verkehrsregelnverordnung 741.11 vom 13. November 1962 (Stand am 1. Juli 2007).

⁴Besteht der Verdacht, dass die zulässige Fahrtenanzahl überschritten wird, kann der Gemeinderat von Rickenbach und/oder der Kanton Solothurn verlangen, dass der Betreiber auf seine Kosten eine Zählstelle erstellt.

⁵Wird die zulässige Fahrtenanzahl gemäss Absatz 2 überschritten, hat der Betreiber

- die zulässige Fahrtenzahl gemäss Absatz 2 unverzüglich durchzusetzen,
- dem Gemeinderat Rickenbach und/oder dem Kanton Solothurn zudem aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen er die zulässige Anzahl Fahrten künftig einhalten will.

⁶Sämtliche Erschliessungsanlagen sind möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

⁷Die Einwohnergemeinde Rickenbach leitet auf Verlangen des Grundeigentümers von GB Nr. 126 Rickenbach die Projektierung des Ausbaus der Dorfstrasse ein.

⁸Der Ausbau der Dorfstrasse im Abschnitt des Erschliessungsplanes H5-GB Nr. 671 ist ein Verursacherausbau und wird im normalen Beitragsverfahren gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge (Perimeter) der Einwohnergemeinde Rickenbach/SO finanziert.

§ 13 Notzufahrt

Die Notzufahrt dient ausschliesslich der Zufahrt für Fahrzeuge des Rettungsdiensts (z.B. Feuerwehr, Sanität).

§ 14 Tiefgarage

¹Die im Plan dargestellten Bereiche für Ein-/Ausfahrt Tiefgarage können in Ihrer Lage verändert werden. Sie sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

²Die Tiefgarage ist in den Baubereichen zulässig.

§ 15 Abstellplätze

¹Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV). Oberirdisch sind höchstens 30 PW-Parkplätze zulässig.

²Im Bereich Carports können Carports bzw. mindestens einseitig offene Unterstände erstellt werden. Der östliche Bereich ist als Lärmschutzwand und Schall absorbierend zur Dorfstrasse hin zu realisieren.

§ 16 Velo-/Mofaabstellplätze

Für Angestellte sind mindestens 10 gedeckte und diebstahlsichere Velo- und Mofaabstellplätze zu erstellen.

V. Massnahmen zum Schutz der Umwelt

§ 17 Hecke

Entlang des am östlichen Perimeterrand verlaufenden Meteorwassergrabens ist eine Hecke mit standortheimischen, regionstypischen Sträuchern zu pflanzen.

§ 18 Hochstammbäume

Entlang der Oltnerstrasse und im Bereich Dorf- und Solothurnerstrasse sind hochstämmige, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Diese sind auf die flankierenden Massnahmen im Zusammenhang mit der ERO abzustimmen.

§ 19 Entwässerung

¹Die zu gestaltenden Grünflächen und die Dachbegrünung sollen möglichst die Funktion der Rückhaltung für Meteorwasser erfüllen.

²Betriebsflächen, Verkehrswege und Plätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu realisieren, soweit dies aus gewässerschutztechnischen, geologischen oder betrieblichen Gründen möglich und sinnvoll ist.

³Die bestehende Meteorwasserleitung entlang der Grenze Hägendorf/Rickenbach auf Gemeindegebiet Hägendorf muss im Rahmen des Bauvorhabens auf ca. 85 m verlegt werden (teilweise neu auf Gemeindegebiet Rickenbach). Die Kosten für den Bau und den zukünftigen baulichen Unterhalt der Leitung sind vom Bauherrn zu übernehmen.

⁴Planung und Ausführung von Entwässerungsanlagen einschliesslich der erforderlichen Retentions- und Vorreinigungsanlagen richten sich grundsätzlich nach den kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Richtlinien und Gesetzgebungen. Das Entwässerungssystem ist mit der Baubewilligung aufzuzeigen.

VI. Schlussbestimmungen

§ 20 Ausnahmen

Die Gemeinderäte Rickenbach und Hägendorf können Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, sofern die Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht in wesentlichen Bereichen davon betroffen sind, das Nutzungskonzept erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

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

Anhang zu § 9 Lärmschutz

Mit dem Projekt vorgesehene Lärmschutzmassnahmen

Im Projekt sind die folgenden zusätzlichen Lärmschutzmassnahmen enthalten. Es wurden die rechnerischen Wirkungen dieser Lärmschutzmassnahmen im Ausbreitungsbereich ermittelt und beurteilt (Lage der Massnahmen und Beurteilungspunkte siehe beiliegende Planskizze):

1. Lärmschutzwall nördlich der neuen Zufahrt, Höhe 2,5 m über Strassenniveau
2. Lärmschutzwand östlich neben Verloaderampen, Höhe bis unter das Vordach
3. Lärmschutzwand entlang der östlichen Parkplätze, Höhe 3,0 m ab Parkplatzniveau (Schall absorbierend zur Dorfstrasse hin)

Vorerst wurden die Wirkungen für jede der aufgeführten Massnahmen alleine berechnet, was zu nachstehenden Reduktionen der Beurteilungspegel führt:

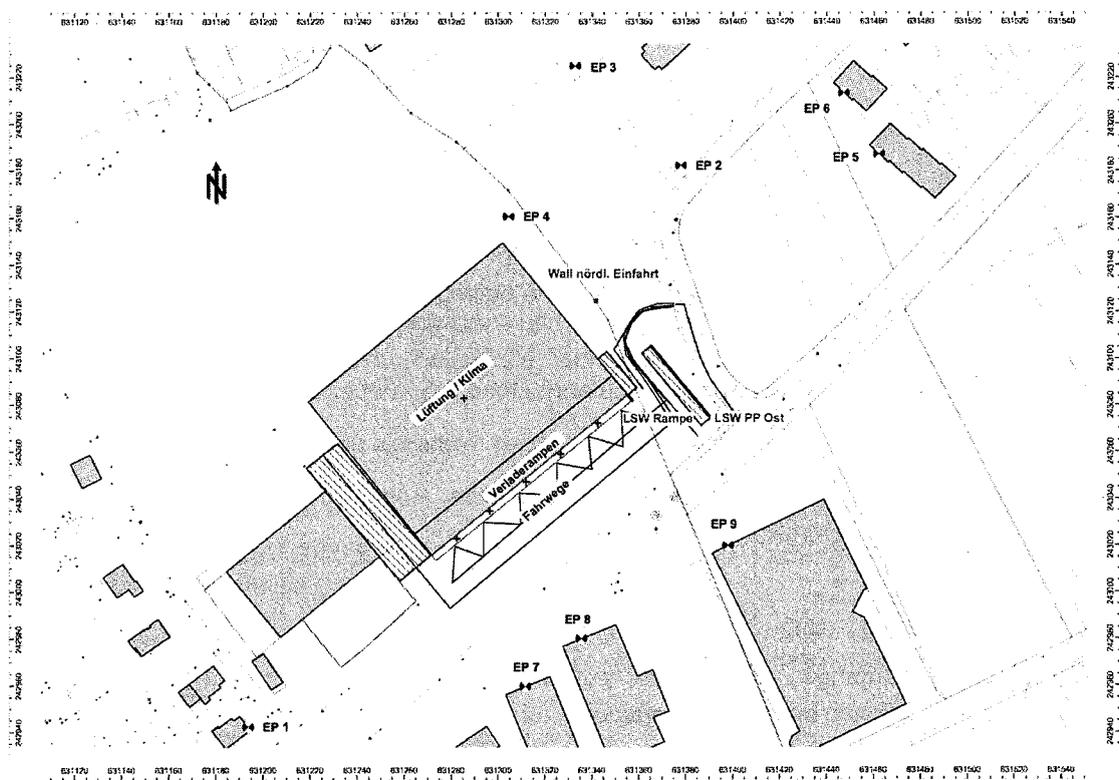
<i>Massn.</i>	<i>EP 1</i>	<i>EP 2</i>	<i>EP 3</i>	<i>EP 4</i>	<i>EP 5</i>	<i>EP 6</i>	<i>EP 7</i>	<i>EP 8</i>	<i>EP 9</i>
1	-	0.4	0.7	1.1	-	-	-	-	-
2	-	0.1	-	-	0.8	0.1	-	-	-
3	-	0.2	-	0.1	0.3	0.3	-	-	-

Die ausgewiesenen Wirkungen sind sehr gering und können von den Betroffenen kaum wahrgenommen werden. Am wirksamsten ist noch der Wall nördlich der Einfahrt, welcher im Bereich nördlich davon knapp 1 dB Reduktion erzielt.

Werden die Massnahmen 1 bis 3 in Kombination erstellt, ergeben sich insgesamt leicht verbesserte Wirkungen, welche aber immer noch als knapp wahrnehmbar zu beurteilen sind.

<i>Massn.</i>	<i>EP 1</i>	<i>EP 2</i>	<i>EP 3</i>	<i>EP 4</i>	<i>EP 5</i>	<i>EP 6</i>	<i>EP 7</i>	<i>EP 8</i>	<i>EP 9</i>
1-3	-	0.7	0.7	1.2	0.9	0.4	-	-	-

Im Baubewilligungsverfahren sind lärmabsorbierende Verkleidungen von Wänden und Decken im Bereich der Anlieferungsrampen zu prüfen.



Skizze zu § 9 Lärmschutzmassnahmen