Kanton Solothurn | Gemeinde Hägendorf

Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West

Gestaltungsplan

Situation 1 : 500

Index	Datum	Änderungen	gez.	geär.	geh.	Genehmigungsvermerk	gezeichnet	Plan-Nr.
						gezeichnet: sdo	Plan-Nr.	6702 / 1
						Gerber	Hybrid	
2	22.03.2014	gemäss Nachprüfung ARP	sdo	lbi		ulan sdo		
1	07.02.2014	Anpassungen gemäss Vorprüfung	sdo	lbi		gedruckt: 04.06.2014 11:33:06		

Z:\AD-Plan 6700\plan\6702 Handelszentrum Industriestrasse West\702_1.dwg

Grundlage siehe www.bsb-partner.ch

Oensingen Tel 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Bibern Tel 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Grenchen Tel 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Schönenwerd Tel 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner Ingenieure und Planer

Öffentliche Auflage vom 05. Mai 2014 bis 03. Juni 2014
Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Hägendorf
Hägendorf, 15. September 2014

Der Gemeindepräsident: | Der Verwaltungsleiter:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 183 vom 21. 3. 2017
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 14 vom 4.4.17

Der Staatsschreiber:

Legende

Genehmigungsinhalt

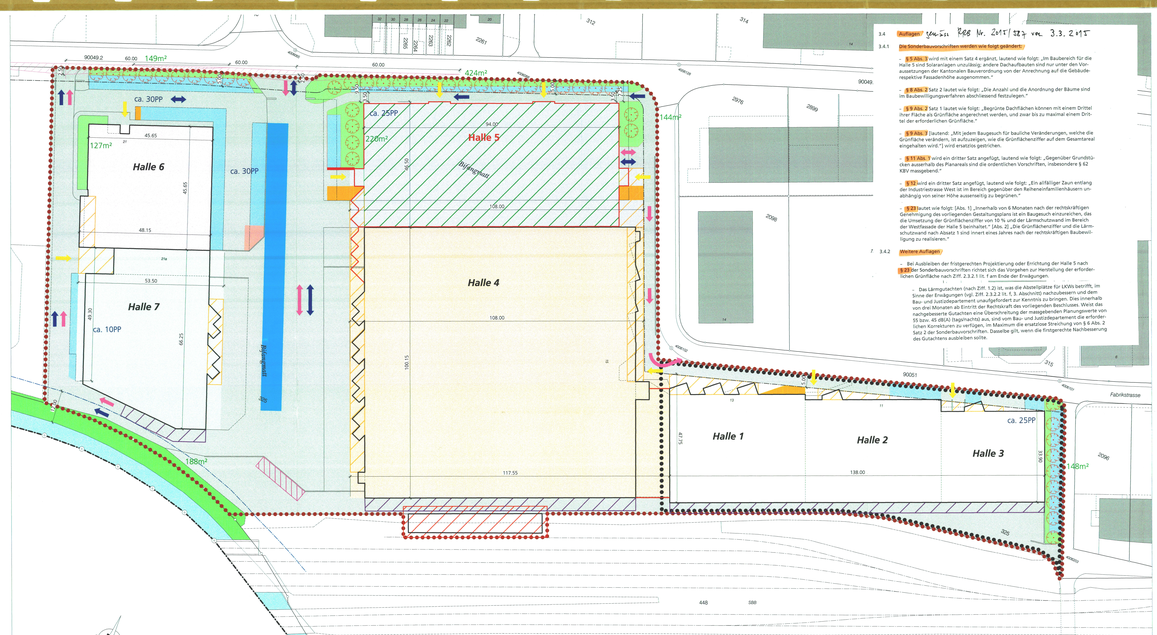
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Aufhebung Gestaltungsplan Handelszentrum Euroflor (RRB Nr. 1725 vom 11. April 1995)
- Baubereich Halle 1 - 3
- Baubereich Halle 4
- Baubereich Halle 5
- Baubereich Halle 6
- Baubereich Halle 7
- Bereich Bahnrampe
- Bereich Andockstellen und Laderampen für LKW
- Verkehrs- und Umschlagflächen
- Bereich Abstellplätze für PKW
- Bereich Abstellplätze für LKW
- Bereich Abstellplätze für Velos
- Bereich Beleuchtungsturm "Landmarke"
- Bereich Schneeablagerort
- Grünfläche
- Dachbegrünung obligatorisch
- Lärmschutzwand, L=10.00m, H=10.00m
- Baumpflanzung - Anordnung stringemäss verbindlich
- Zu- und Wegfahrt, Fahrrichtung PKW
- Zu- und Wegfahrt, Fahrrichtung LKW
- Zugang für Fussgänger
- Sichtbereich

Orientierungsinhalt

- best. Gebäude, Stand August 2013
- best. Vordächer, Stand August 2013
- Gebäude geplant, Stand August 2013
- best. Baulinien
- Gewässerbaulinie Dünnern
- Gewässer
- Ufergehölz
- best. Stütz- und Abgrenzungsmauern, Stand August 2013

Grünfläche

Totalfläche Gestaltungsplan	43'217 m²
Grünflächenziffer 10 % von 43'217 m²	4'322 m²
Grünflächen "Rabatten"	1'400 m²
43 Bäume à 40 m²	1'720 m²
	3'120 m²
Dachbegrünung Hauptgebäude 139 von 4'321 m²	1'440 m²
	4'560 m² ≙ 10.6 %



3.4 Auflage: GR-Beschluss RRB Nr. 2017/127 vom 3.3.2017

3.4.1 Die Einsprachebegründungen werden wie folgt gehalten:

- § 7 Abs. 2 und erst seien Satz 2 ergänzt, lautend wie folgt: „Im Baubereich für die Halle 5 sind Solaranlagen unzulässig, andere Dachaufbauten sind nur unter den Voraussetzungen der Kantonalen Bauverordnung von der Anrechnung auf die Gebäudeprospektive Fassadenhöhe ausgenommen."
- § 8 Abs. 2 Satz 2 lautet wie folgt: „Die Anzahl und die Anordnung der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren abschliessend festzulegen."
- § 9 Abs. 2 Satz 1 lautet wie folgt: „Begrünte Dachflächen können mit einem Drittel ihrer Fläche als Grünfläche angerechnet werden, und zwar bis zu maximal einem Drittel der erforderlichen Grünfläche."
- § 9 Abs. 3 lautend: „Mit jedem Baugesuch für bauliche Veränderungen, welche die Grünfläche verändern, ist aufzuzeigen, wie die Grünflächenziffer auf dem Gesamtareal eingehalten wird."(wird ersatzlos gestrichen.
- § 11 Abs. 1 wird ein dritter Satz angefügt, lautend wie folgt: „Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Planareals sind die ordentlichen Werte gemäss Anhang 3 § 62 KBV maßgeblich."
- § 15 wird ein dritter Satz angefügt, lautend wie folgt: „Ein allfälliger Zaun entlang der Industriestrasse West ist im Bereich gegenüber den Reihenreihenfamilienhäusern unabänderlich von seiner Höhe auszuwerfen zu begrünen."
- § 21 lautet wie folgt: [Abs. 1]„Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes ist ein Baugesuch einzureichen, das die Realisierung der Grünflächenziffer von 10 % und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 verlangt." [Abs. 2]„Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand nach Abs. 1 sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren."

3.4.2 Weitere Auflagen:

- Bei Ausbleiben der fristgerechten Projektierung oder Errichtung der Halle 5 nach § 21 der Sonderbauvorschriften richtet sich das Vorgehen zur Herstellung der erforderlichen Grünfläche nach Ziff. 2.3.2.1 am Ende der Erwägungen.
- Die Lärmsituation (nach Ziff. 1.2.16), was die Abstellplätze für LKWs betrifft, im Sinne der Erwägungen (vgl. Ziff. 2.3.2.9.1, E. 3. Absolvirrtl) nachzubessern und dem Bau- und Justizdepartement unaufgefordert zur Kenntnis zu bringen. Dies innerhalb von drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Beschlusses. Weder eine nachgebesserte Gutachten eine Überschreitung der maßgebenden Planungswerte von 55 bzw. 45 dB(A) (tagsüber/nachts) aus, sind vom Bau- und Justizdepartement unverzüglich Konsulenten zu verfügen. Im Maximum die ersatzlose Streichung von § 6 Abs. 2 Satz 2 der Sonderbauvorschriften. Dasselbe gilt, wenn die fristgerechte Nachbesserung des Gutachtens ausbleiben sollte.

Sonderbauvorschriften

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Hägendorf folgende, mit dem Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West verbundenen Sonderbauvorschriften.

1. Grundsätze

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Handelszentrum Industriestrasse West regelt die zulässige Bebauung und Nutzung im Geltungsbereich des Planes.

Er legt die Baubereiche, die Verkehrs-, Park- und Umschlagflächen sowie die Grünflächen und den Gleisanschluss auf dem Areal fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine rot punktierte Linie abgegrenzte Gebiet, GB Hägendorf Nr. 325 und Nr. 448 (Teil).

Die Nutzung einer Teilfläche der Parzelle GB Hägendorf Nr. 448 (Eigentum Schweizerische Bundesbahnen SBB) ist im Dienstbarkeitsvertrag vom 9. August 2012 geregelt und im Grundbuch eingetragen.

Der Perimeter ist in folgende Bereiche unterteilt:

- Baubereiche Halle 1 bis Halle 7 für Hochbauten
- Baubereiche für LKW-Andockstellen
- Bereich für Bahnrampe
- Abstellplätze für LKW und Personenwagen
- Erschliessungsstrassen
- Grünflächen

Auf der Verkehrsfläche zwischen den Baubereichen Hallen 4/5 und Hallen 6/7 ist die Errichtung eines Masts als Beleuchtungsträger und „Landmarke" zulässig. Maßhöhe maximal 30.0 m. Die Ausführung und Gestaltung des Masts ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit der Plan und die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Hägendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Für die bestehenden, rechtmässig bewilligten Bauten und Anlagen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes gelten die Besitzstandsgarantie nach § 34° PBG. Künftige Änderungen der Bebauung bzw. Nutzung dieser Bauten und Anlagen haben sich nach der aktuell gültigen Gesetzgebung sowie den Vorgaben des Gestaltungsplanes bzw. der Sonderbauvorschriften zu richten.

§ 4 Nutzungen

In den Baubereichen sind Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen aus den Bereichen Produktion, Logistik und Büros zugelassen. Die zulässigen Logistiknutzungen umfassen das Einlagern, Rüsten, Bearbeiten, Montieren und weiter Auslagern von Gütern. Tätigkeiten aus dem Bereich Food-Logistik sind zulässig, nicht aber der Umschlag und die Kommissionierung von Frischprodukten.

Die Gebäude dürfen nur für von der solothurnischen Gebäudeversicherung zugelassenen Nutzungen verwendet werden. Nutzungsänderungen sind der Gebäudeversicherung vor Baugesuchseinreichung zu unterbreiten. Diese stellt das Gesuch vor der Bewilligung den kantonalen Behörden zur Prüfung zu.

Es sind keine publikums- oder gütermarktintensiven Nutzungen nach der Definition des kantonalen Richtplans zulässig.

2. Bauliche Nutzung

§ 5 Baubereiche (Art. 1)

Die maximalen Ausmasse der über- und unterirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.

Für alle Baubereiche gilt eine maximale Gebäudehöhe von 16.50 m.

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximalen Gebäudehöhen überschreiten, sind aber architektonisch betriebsgerecht zu gestalten. Solaranlagen sind auf den ganzen Dachflächen zulässig. Diese dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

Andockstellen für Lastwagen sowie Bahnrampen sind in den dafür ausgewiesenen Bereichen anzuordnen.

In den Baubereichen dürfen oberirdische, offene Parkfelder erstellt werden. Diese sind an der Grenze zum Baubereich Halle 5 zulässig. Die Anzahl der offenen Parkfelder (vgl. § 13 anzuwenden und Lärmgutachten (vgl. § 17) zu berücksichtigen.

Fassadenvorbauten wie zum Beispiel Vordächer, Reklameträger und dergleichen dürfen die Grenzen der Baubereiche überschreiten.

§ 6 Flächen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind Infrastrukturanlagen wie z.B. Elektroanschlüsse, Erschliessungen, Werbeanlagen, Signalisationen und Werbeträger zulässig. Es gelten die einschlägigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen.

Abstellflächen für Fahrzeuge sind in den auf dem Gestaltungsplan entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig. Für das Abstellen von Nutzfahrzeugen dürfen neben den bezeichneten Abstellplätzen auch die Verkehrsflächen vor den Andockstellen genutzt werden.

Weiter sind ausserhalb der Baubereiche betriebsnotwendige Nebenbauten und –anlagen wie Arealbeleuchtung, Zäune und Tore zulässig. Offene Unterstände und Ueberdachungen im Bereich der Parkierung und der Vorplätze sind generell zulässig, soweit die einschlägigen kantonalen und kommunalen Vorschriften eingehalten sind.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner beschränkten dinglichen Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten oder gemäss KBV §26 zu regeln.

3. Gestaltung

§ 8 Grünflächen, Bepflanzungen; Dachbegrünung; Umgebungsplan

Alle Grünflächen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind naturnah zu gestalten, mit nährstoffarmem Untergrund sowie einheimischen, standortgerechten Pflanzen anzulegen.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Baumpflanzungen sind stringemäss verbindlich. Die Anordnung der Bäume ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Massgebend für die minimal erforderliche Anzahl ist neben gestalterischen Aspekten die Einhaltung der Grünflächenziffer.

Bei Baumpflanzungen am Strassenrand und im Parkplatzbereich sind die Anforderungen der Verkehrssicherheit, gem. VSS Norm SN 640 660 sowie ein genügender Wuchraum für die Bäume und der Schutz der Bäume vor Verletzungen zu gewährleisten.

Die im Gestaltungsplan eingetragenen Schttbereiten sind durch eine entsprechende Platzierung und Pflege der Bäume zu gewährleisten.

Flächächer im Baubereich Halle 5 sind extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen). Die Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Dies gilt auch für die Errichtung von Neubauten in den übrigen, heute bereits überbauten Baubereichen Halle 1 bis 4, sowie 6 und 7.

Im Baubewilligungsverfahren für Neubauten ist ein Umgebungsplan einzureichen, der die vorgesehene Gestaltung der Aussenräume, die Begrünung sowie die geplanten Terrainhöhen samt vorgesehenen Böschungen und Stützmauern aufzeigt.

§ 9 Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes beträgt 10%.

Begrünte Dachflächen können bis zu einem Drittel der erforderlichen Grünfläche angerechnet werden. Nichtstehige Bäume werden pro Baum mit 40 m² an die Grünfläche angerechnet.

Mit jedem Baugesuch für bauliche Veränderungen, welche die Grünfläche verändern, ist aufzuzeigen, wie die Grünflächenziffer auf dem Gesamtareal eingehalten wird.

Für die Realisierung der Grünflächenziffer von 10% gelten die Fristen gemäss §23.

§ 10 Gestaltung der Bauten

Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden hat zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Siedlungsbild beizutragen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist.

Die Materialwahl und Farbgebung sind im Baubewilligungsverfahren zur Genehmigung einzureichen.

§ 11 Terrainveränderungen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind Terrainveränderungen und Stützmauern zulässig, um im Bereich von Rampen und Andockstellen die betrieblich notwendigen ebenen Flächen zu erstellen. Das für eine geordnete Entwässerung dieser Flächen erforderliche Gefälle ist einzuhalten.

Sämtliche Terrainveränderungen, Stützmauern und Böschungen sind in den Baugesuchen für Hoch- und Tiefbauten zur Genehmigung einzureichen.

§ 12 Einfriedungen

Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximalen 3.0 m hohen Zaun geschützt werden. Dort wo der Zaun mehr als 2.20 m Höhe aufweist, muss auf der Aussenseite eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern angelegt werden.

4. Erschliessung

§ 13 Zu- und Wegfahrt, Parkierung

Die Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Ein- und Ausfahrten zulässig.

Innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes sind maximal 120 offene, oberirdische Parkfelder für Personal und Besucher zugelassen. Bei nachgewiesenem Bedarf können weitere Abstellplätze in einer Einstellhalle in den Baubereichen Halle 2 und 3 erstellt werden. Die Bestimmungen des Gestaltungsplanes gemäss § 15 Meldz auch im Falle der Realisierung von zusätzlichen Abstellplätzen gültig.

Bei Bauvorhaben im Perimeter des Gestaltungsplanes ist jeweils im Baubewilligungsverfahren der Parkplatzbedarf nachzuweisen, sowie aufzuzeigen, wo diese Abstellplätze zu realisieren sind (Parkplatznachweis)

Für Velos und Motorfahrzeuge sind genügend gedeckte Abstellplätze an geeignetem Standort vorzusehen. Für die Bemessung der Abstellplätze für Velos sind die Bestimmungen der VSS Norm SN 640 065 anzuwenden.

Für die Nutzungen im Perimeter des Gestaltungsplanes ist ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Dabei sind Massnahmen zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs respektive des Langsamverkehrs vorzusehen. Die vorgesehenen Massnahmen sind der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren für künftige, in Bezug auf die Personen- und Warentransporte relevante Bauvorhaben zu unterbreiten.

Im Perimeter des Gestaltungsplans sind keine Bauten zulässig, die die Realisierung und Nutzung des im Plan vorgesehenen Bahnanschlusses auf der Südseite der Halle 4 ausschliessen.

§ 14 Verkehrserschliessung

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die Industriestrasse West und die Fabrikstrasse.

Die Zufahrt mit schweren Nutzfahrzeugen von Westen her erfolgt ausschliesslich über den Kreisel Schwarzmatten. Das Befahren der Hallenstrasse mit schweren Nutzfahrzeugen ist untersagt.

§ 15 Verkehrsaufkommen, Controlling

Im Jahresmittel dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 450 Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt = 2 Fahrten) mit Personenwagen erzeugt werden. Von diesen Fahrten dürfen im Jahresmittel maximal 100 Fahrten in der Nacht (22 bis 06 Uhr) erzeugt werden.

In den ersten drei Jahren nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes haben die Betreiber der Einwohnergemeinde Hägendorf jährlich über die Entwicklung des Werkverkehrs und die getroffenen Massnahmen im Bereich Strassenverkehr Bericht zu erstatten. In den folgenden Jahren kann die Baubehörde der Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Fachstellen die Betreibern für jeweils ein Jahr von der Monitoringpflicht befreien.

Die Einwohnergemeinde Hägendorf und die kantonalen Fachstellen können in gegenseitiger Absprache Massnahmen verlangen, wenn die festgelegte Fahrtenzahl überschritten wird.

§ 16 Infrastrukturanschlüsse

Die notwendigen privaten Wasserleitungen sowie Hydranten sind gemäss den Vorschriften der SGV im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Gas, Abwasser sowie Elektrizität und Telekommunikation (inkl. notwendigen Anpassungen beim Anschluss an bestehende Werke) durch die Grundeigentümerschaft bzw. die Berechtigten zu erstellen und zu unterhalten.

Zusätzliche Massnahmen im Rahmen der Realisierung einzelner Vorhaben im Perimeter bleiben vorbehalten, ebenso die jeweiligen Bewilligungen durch das Amt für Umwelt (AfU). Entsprechende Gesuche sind im Baubewilligungsverfahren zu stellen.

5. Umwelt

§ 17 Lärmschutz

Die Auswirkungen des Handelszentrums Hägendorf auf die Lärmbelastungen in der Umgebung werden in einem Lärmgutachten nachgewiesen. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Nutzungsplanungsdossiers.

Nach Festsetzung der Bauten und Anlagen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes ist das Lärmgutachten zu überprüfen und zu aktualisieren. Das revidierte Gutachten ist der kantonalen Fachstelle zur Kontrolle zuzustellen.

Bei zukünftigen Baugesuchen und Umnutzungen, die Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen oder auf Lärmquellen auf dem Betriebsareal haben, ist das Lärmgutachten zu überprüfen und bei Bedarf zu aktualisieren. Das aktualisierte Gutachten ist jeweils durch die Baubehörde der kantonalen Fachstelle zur Kontrolle zuzustellen.

Zum Schutz der benachbarten Wohnbauten ist nördlich der Lastwagenrampen auf der Westseite der Halle 5 eine Lärmschutzwand von 10.0 m Länge und 10.0 m wirksamer Höhe zu erstellen. Die im Plan eingetragene Lage ist stringemäss verbindlich und im Lärmgutachten zu berücksichtigen. Die Ausführung der Lärmschutzwand ist im Baubewilligungsverfahren an einem geeigneten Standort an der Westfassade der Halle 4 zu ermöglichen.

Für die Realisierung der Lärmschutzwand gelten die Fristen gemäss §23.

§ 18 Meteorwasser

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem nach GEP zu entwässern.

Das in Areal anfallende Meteorwasser ist im Areal gemäss den einschlägigen Vorschriften in einer Footfall zu versickern. Versickerungsanlagen oder Versickerung über unterirdische Versickerungsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren mit Versickerungsnachweisen und Dünnern zuzeichnen. Die entsprechenden Nachweise sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Oberirdische, ungedeckte PKW-Parkplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Platzwasser aus allen Bereichen, die dem Warenumschlag oder anderen gewerblichen Aktivitäten dienen, ist in die Schmutzwasserkanalisation abzuleiten.

Einläufschächte und andere Entwässerungsanlagen sind amphibien- bzw. kleintiersicher zu gestalten.

Durch das Anbringen von automatischen Schaabern ist sicherzustellen, dass die Plattentrennung bei einem feuerwehrmäßigen Einsatz nicht verschlossen werden. Die Versickerungsanlagen sind vor Verschmutzungen geschützt wird.

Bei der Planung der Entwässerungen ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung" zu berücksichtigen. Für Versickerungsanlagen ist ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Dieses leitet das Gesuch zur Beurteilung an das AfU weiter. Für die Vorgaben zur Erneuchung der Versickerungsgesuches ist das entsprechende Merkblatt des AfU zu beachten.

§ 19 Gebäudeisolation

Die Gebäudeisolation ist nach dem jeweiligen Stand der Technik und der vorgesehenen Gebäudenutzung zu optimieren.

Weitere Massnahmen zur Verringerung des Energieverbrauchs wie z. B. Hülsenrückgewinnung, Nutzung von erneuerbaren Energien, Wärmepumpen sinnvoll, technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar – umzusetzen.

§ 20 Kehrichtbeseitigung

In den Baubereichen sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der kommunalen Umweltschutzkommission im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren ist ein Entsorgungskonzept für die jeweils vorgesehene Nutzung vorzulegen.

6. Dünnern Gewässerabstand, Hochwasserschutz

§ 21 Gewässerabstand

Der gesetzliche Gewässerabstand entlang der Dünnern beträgt gemäss § 25 GWBA 12 m. Innerhalb dieses Bereiches können Verkehrs- und Umschlagflächen gemäss den Vorgaben im Gestaltungsplan erstellt werden.

Werden in einem späteren Zeitpunkt am Dünnernbachnitz, der an den Geltungsbereich des Gestaltungsplanes anstösst, im öffentlichen Interesse Veränderungen vorgenommen, so sind die betroffenen Einrichtungen im Gestaltungsplanperimeter einschädigungslos zurückzubauen.

§ 22 Hochwasserschutz

Im Bereich mit mittlerer Gefährdung gemäss der Gefahrenkarte sind Neubauten nur mit Auflagen betreffend Objektschutzmassnahmen zulässig.

7. Schlussbestimmungen

§ 23 Fristen

Innerhalb von 6 Monaten nach der rechtskräftigen Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans ist ein Baugesuch einzureichen, das die Umsetzung der Grünflächenziffer von 10% und der Lärmschutzwand im Bereich der Westfassade der Halle 5 oder, falls diese nicht unmittelbar realisiert werden soll, der Halle 4 beinhaltet.

Die Grünflächenziffer und die Lärmschutzwand sind innert eines Jahres nach der rechtskräftigen Baubewilligung zu realisieren.

§ 24 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Baugesuchsverfahren im Interesse einer besseren ästhetischen oder hygienischen Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung geringfügige Abweichungen von Plan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften bewilligen, wenn die Grundzüge der vorliegenden Bestimmungen gewahrt werden, die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt, sowie die Vorgaben der Umweltverträglichkeitsprüfung eingehalten werden.

§ 25 Inkrafttreten

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