

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 erlässt die Gemeinde Härkingen folgende mit dem Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Logistikzentrum Planzer AG regelt die Rahmenbedingungen für die künftige Nutzung des Areals der Planzer AG in Härkingen. Er legt die Baufelder, die Erschliessung sowie die Parkierungs- und Grünflächen für das Logistikzentrum fest.

§2 Geltungsbereich

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

§3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften der Gemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§4 Nutzungen

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt in der Industriezone der Gemeinde Härkingen. Soweit der Plan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen für die Industriezone gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde. Im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig:

Nutzung	Zulässige Maximalfläche
Lager-, Gewerbe und Dienstleistungen total	100'000 m ²
Davon Anteil Lagerfläche maximal	58'000 m ²
Betriebsnotwendige Wohnungen	360 m ²
Sozial- und Sanitärräume, Technikräume, Einstellhalle für Fahrzeuge etc.	Fläche nicht beschränkt

Als Lagerfläche gelten Hochregallager, Lagerräume sowie die zum Betrieb der Lager erforderlichen internen Verkehrs- und Umschlagflächen. Hochregallager sind lediglich im Baubereich B zulässig. Zur Bestimmung der Nutzfläche im Hochregallager wird je 6 m Gebäudehöhe ein Geschoss angerechnet (d.h. bei 22 m Gebäudehöhe wird zur Berechnung der Nutzfläche von 4 Geschossen ausgegangen).

Als Gewerbe- und Dienstleistungsflächen werden nur Räume angerechnet, die den arbeitsrechtlichen Vorschriften für entsprechende Arbeitsräume entsprechen.

Im Baugesuchsverfahren sind die Nutzflächen für Lager, Gewerbe und Dienstleistungen sowie die verwendeten Nutzungsdefinitionen in Form von Plänen und Tabellen eindeutig und nachvollziehbar auszuweisen. Ebenso ist die Grünfläche im Baugesuchsverfahren eindeutig und nachvollziehbar auszuweisen.

§5 Transportverkehr

Das Logistikzentrum ist keine güterverkehrsintensive Anlage nach dem kantonalen Richtplan. Entsprechend darf sie nicht mehr als 399 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten pro Tag auslösen (Summe aller Zu- und Wegfahrten).

§6 Routenwahl Transportverkehr

Die Betreiberin des Logistikzentrums hat durch geeignete Massnahmen (Weisungen an die Chauffeure, Kontrollen) dafür zu sorgen, dass für Fahrten nach Zielen ausserhalb der Region **nach Möglichkeit** der Autobahnanschluss Egerkingen benutzt wird. **Dies gilt insbesondere auch für Fahrten in Richtung Westen.** Fahrten über das Gemeinde- und Kantonsstrassennetz zu **den** Autobahnanschlüssen Oensingen **und Rothrist** sind zu vermeiden.

Sonderbauvorschriften

§7 Baubereiche

Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereiche legen die maximalen Ausmasse der Hochbauten fest. Die innerhalb der Baubereiche eingetragenen Gebäudeumrisse entsprechen dem Planungsstand **Juli 2011** und haben lediglich orientierenden Charakter.

§8 Bauvorschriften

Baubereich A

Gewerbe-, Büro- und Lagergebäude mit Sozialräumen
Maximale Gebäudehöhe 17.50 m, mit Attikageschoss 19.00 m
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

Baubereich B

Lager- und Umschlaggebäude, Hochregallager mit Sozialräumen
Maximale Gebäudehöhe 22.00 m
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

Baubereich C

Waschanlage und Tankstelle für Lastwagen
Maximale Gebäudehöhe 10.0 m
Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten. Sie sind in die architektonische Gestaltung des Baus einzubeziehen.

Untergeschosse sind in allen Baubereichen bis auf eine tiefste Kote von 428.00 müM. (=höchster Grundwasserspiegel HGW) zulässig. Tiefere Einbauten sind nur lokal für technisch bedingte Bauteile wie Fundationspfähle, Liftunterfahrten, Grundwassersonden etc. zulässig.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind allfällige Gesuche für den Einbau unter dem HGW zuhanden der kantonalen Behörden einzureichen. Dabei sind die offiziellen Gesuchsformulare des Amtes für Umwelt aus dem Internet zu verwenden.

§9 Fassadengestaltung

Die Hochbauten der Baubereiche A bis C haben als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung des äusseren Erscheinungsbildes und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehüllen keine grösseren reflektierenden Flächen aufweisen.

Die Fassaden sind so zu gestalten, dass die Baukörper zu keiner Zunahme der Lärmimmissionen im Siedlungsgebiet durch Reflexionen des Autobahnlärms der A1 und A2 führen (Lärnmachweis im Baubewilligungsverfahren). Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden ist der Baubehörde mit dem Baugesuch zur Bewilligung vorzulegen.

§10 Verkehrs- und Umschlagsfläche

Diese bezeichnen die offenen Zirkulations- und Abstellflächen für Fahrzeuge. Die Fahrzeugschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Die Baubehörde kann auf diesen Flächen auch kleinere eingeschossige Nebenbauten bis 70 m² Grundfläche zulassen.

§11 Umgebung, Grünflächen, Dachbegrünung und Umzäunung

Die im Plan dargestellten Grünflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten und zu unterhalten. Für Hecken sind einheimische Sträucher zu pflanzen. Die Hälfte der begrünten Dachfläche kann an die Grünflächenziffer von 15% gemäss dem Zonenreglement der Gemeinde angerechnet werden. Jeder Hochstammbaum kann mit 60 m² an die Grünflächenziffer angerechnet werden, dies für maximal die Hälfte der erforderlichen Grünfläche. Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan mit einem Pflegekonzept einzureichen. Dieses ist vor dem Entscheid der Baukommission der Abteilung Natur und Landschaft des kantonalen Amtes für Raumplanung vorzulegen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen. Soweit notwendig kann das Areal mit einem maximal 3.0 m hohen Zaun geschützt werden.

§12 Parkierung, Abstellplätze

Auf dem Areal sind maximal folgende Abstellplätze für Motorfahrzeuge zulässig:

Fahrzeugtyp	Anz. Abstellplätze maximal	
Lastwagen	total	100
Kleinlastwagen / Lieferwagen	total	40
Personenwagen	total	280
	davon oberirdisch	80

- Für die Parkplätze für Personenwagen ist ein sickerfähiger Belag zu verwenden (z.B. Betongittersteine, Schotterrasen etc.).
- Für Velos und Mopeds müssen der Grösse des Bauvorhabens entsprechend genügend gedeckte Abstellplätze in unmittelbarer Nähe des Gebäude-Haupteinganges sichergestellt werden (mindestens 1 Abstellplatz pro 10 Arbeitsplätze).
- Die mit Hartbelag versehene Verkehrs- und Abstellfläche ist auf das nötige Minimum zu reduzieren; soweit als möglich sind diese Flächen mit Mergel / Kies auszuführen.
- Lage und Anordnung der Parkplätze sind sinngemäss verbindlich.

§13 Versickerung von Meteorwasser

Dachwasser ist grundsätzlich zu versickern. Das Platzwasser von Verkehrs- und Abstellflächen ist ebenfalls zu versickern. **80% des anfallenden Meteorwassers muss der Versickerungsanlage zugeführt werden. Die Versickerungsanlage darf keinen Überlauf in die Entwässerungsanlagen der Gemeinde aufweisen.** Das Platzwasser aus allen Bereichen, die für den Warenumschlag oder den Unterhalt von Fahrzeugen dienen (Rampen, Tankstelle, Waschanlage) ist in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten.

§14 Störfallvorsorge

Wenn im Logistikzentrum Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt oder geändert werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese neben der Gemeinde auch direkt dem Amt für Umwelt zu melden.

§15 Infrastrukturerschliessung

Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Gestaltungsplanes sind alle Erschliessungsanlagen für Verkehr, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Elektrizität durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten. Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§16 Kehrrichtbeseitigung

Im Bereich der Zufahrt zum Areal sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind in den Unterlagen zum Baugesuch auszuweisen.

§17 Bodenschutz

Vor dem Baubeginn ist ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten und dem Amt für Umwelt zur Genehmigung vorzulegen.

Schlussbestimmungen

§18 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder für betrieblich bedingte Anpassungen geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen verletzt werden.

§19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt in Kraft.