

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Emil Egger AG, Härkingen

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 und die Erlasse über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung des Kantons Solothurn, Stand 1. Januar 1994 zu industriellen Betrieben, Abschnitt 80.6, erlässt die Einwohnergemeinde Härkingen folgenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan Emil Egger AG mit Sonderbauvorschriften.

§ 1 Zweck

¹ Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Emil Egger AG, Härkingen regelt in Ergänzung zum Gestaltungsplan Betriebsweiterung ETE Egger AG, Härkingen vom 10. Dezember 2001, RRB Nr. 2001/2375 die Rahmenbedingungen für die Bebauung und Nutzung der Parzelle GB Härkingen Nr. 277. Er legt die Baubereiche, die Verkehrs- und Umschlagsflächen sowie die Grünflächen fest.

² Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Anlagetyp 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt. Der Perimeter unterteilt sich in folgende Bereiche:

– Baubereich A: bestehender Betrieb Emil Egger AG

– Baubereich B: geplante Betriebsweiterung Emil Egger AG

§ 3 Stellung zur Grundordnung

¹ Für die bestehenden Bauten und Anlagen der Emil Egger AG im Baubereich A gilt die Besitzstandgarantie nach § 34^{ter} PBG.

² Bauten und Anlagen sowie Änderungen der Bebauung bzw. Nutzung im Baubereich A richten sich weiterhin nach dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Betriebsweiterung ETE Egger AG, Härkingen mit Sonderbauvorschriften vom 10. Dezember 2001, RRB Nr. 2001/2375.

³ Für den Baubereich B gelten die nachfolgenden Sonderbauvorschriften. Soweit diese nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Härkingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Art und Mass der Nutzungen

¹ Im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes (Baubereich B) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Lager-, Logistik- und Warenumschlagsflächen
- Büros/Dienstleistungen
- Betriebs- und Sozialräume und betrieblich bedingte Nebenbauten
- Verkehrs- und Parkierungsanlagen

² Nicht zugelassen sind insbesondere:

- Fachmärkte
- Publikumsorientierte Anlagen wie z. B. Freizeitanlagen

³ Auf dem Baufeld Logistikcenter Halle 5 sind nach Möglichkeit mind. 100 Arbeitsplätze zu schaffen. Diese Anzahl Arbeitsplätze ist möglichst zu erhöhen.

⁴ Der zulässige Anteil der ADR (Güter, die dem europäischen Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf der Strasse unterstehen) an der gesamten Umschlagsmenge beträgt max. 5%.

⁵ Das max. Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingezeichneten Baufeldern und den folgenden Massvorschriften:

- Baufeld Schwergutlager Halle 4	<i>Gebäudehöhe</i>	max. 18.00 m ab Terrain, techn. bedingte Dachaufbauten dürfen die Gebäudehöhe um max. 2.50 m überschreiten
	<i>Dachform</i>	Flachdach bzw. Giebedach mit einer Dachneigung von max. 15%
	<i>Lagerfläche</i>	frei
	<i>Büro/Dienstleistung</i>	frei

- Baufeld Logistikcenter Halle 5	<i>Gebäudehöhe</i>	max. 22.50 m ab Terrain, techn. bedingte Dachaufbauten dürfen die Gebäudehöhe um max. 2.50 m überschreiten
	<i>Geschosszahl</i>	min. 2 Vollgeschosse sowie 1 Untergeschoss
	<i>Dachform</i>	Flachdach, extensiv zu begrünen
	<i>Lagerfläche</i>	max. 90% der gesamten Geschossfläche
	<i>Büros/Dienstleistung</i>	min. 10% der gesamten Geschossfläche

- Baufeld Bürogebäude	<i>Gebäudehöhe</i>	max. 12.00 m ab Terrain, techn. bedingte Dachaufbauten dürfen die Gebäudehöhe um max. 2.50 m überschreiten
	<i>Geschosszahl</i>	min. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse
	<i>Dachform</i>	Flachdach, extensiv zu begrünen
	<i>Lagerfläche</i>	keine
	<i>Büros/Dienstleistung</i>	frei

- Gebäudeabstände	<i>innerhalb Gestaltungsplan</i>	keine (wenn keine öffentlichen Interessen, etwa hinsichtlich Feuerpolizei oder Gestaltung der Bauten, verletzt werden und Zweckmässigkeitsgründe für eine Unterschreitung sprechen)
	<i>zu Nachbarparzellen</i>	Baufelder

- Grünflächenziffer	15%, hochstämmige Bäume werden mit 60 m ² /Baum, begrünte Flachdächer zu 50% an die Grünfläche angerechnet.
----------------------------	--

⁶ Untergeordnete An- und Nebenbauten wie Velounterstände, Abfallentsorgungsstellen etc. bis zu einer max. Höhe von 3.5 m dürfen auch ausserhalb der Baufelder im Bereich der Verkehrs- und Umschlagsflächen errichtet werden. Für Rampen und Vordächer gilt dasselbe bis zu einer max. Höhe von 6.0 m.

⁷ Die Verkehrs- und Umschlagsflächen dienen neben der Nutzung als Erschliessungs-, Verkehrs- und Zirkulationsflächen insbesondere auch der Materialbereitstellung, dem Warenab- und verlad, der Parkierung und als offene Lagerflächen.

⁸ Auf den Verkehrs- und Umschlagflächen dürfen nur Güter des Baubedarfs, Baumaschinen, Containerbauten und Fahrzeuge wie folgt gelagert werden:

- Die Lagerung von Containerbauten ist auf allen Verkehrs- und Umschlagflächen zulässig. Die max. Lagerungshöhe beträgt 14.0 m.
- Die Lagerung von Gütern des Baubedarfs und von Baumaschinen ist nur auf den direkt unter dem Kranausleger liegenden Bereichen zulässig. Die max. Lagerungshöhe beträgt für einzelne stehende Bauteile 24.0 m und für die übrigen Güter 22.5 m.
- Der Lageranteil der Verkehrs- und Umschlagflächen beträgt max. 70%

⁹ Im Baugesuchverfahren ist ein Lagerkonzept zu erbringen.

¹⁰ Im Bereich der Umschlagsfläche ist ein max. 43.00 m hoher Turmkran zulässig. Die max. Länge des Auslegers beträgt 62.0 m. Allfällige mit dem Kran verbundene Auflagen bzgl. der Überfahrbereiche sind im Baugesuchverfahren aufzuzeigen bzw. bewilligen zu lassen.

§ 5 Baufelder / Etappierungen / Betriebszeiten

¹ Die Betriebsweiterung erfolgt in 3 Etappen:

- Etappe 1: Verkehrs- und Umschlagflächen
- Etappe 2: Schwergutlager Halle 4, ca. erste Hälfte Bürogebäude sowie Kran
- Etappe 3: Logistikcenter Halle 5 sowie ca. zweite Hälfte Bürogebäude

Die Realisierung des Logistikcenters Halle 5 kann in zwei Teil-Etappen aufgeteilt werden.

² Bis zum Baubeginn des Logistikcenters Halle 5 ist das entsprechende Baufeld als Grünfläche zu belassen (keine betriebliche Nutzung wie z. B. als Lagerfläche usw. zulässig). Dies mit Ausnahme des direkt unter dem Kranausleger liegenden Bereichs des Baufeldes, welcher bis zum Baubeginn als Lagerfläche genutzt werden darf.

³ Die Betriebszeiten sind im Regelfall wie folgt beschränkt:

- Montag bis Freitag von 05.00 bis 20.00 Uhr
- Samstag von 05.00 bis 16.00 Uhr

An Sonn- und allgemeinen Feiertagen findet kein Betrieb statt.

§ 6 Photovoltaikanlagen

Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen, auch für Dritte, ist zulässig. Bei Dachflächen mit Photovoltaikanlagen kann auf eine Dachbegründung verzichtet werden (wenn Grünflächenziffer eingehalten ist).

§ 7 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung

¹ Die Überbauungen haben als architektonische Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und die Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgestaltung sind der Baukommission zur Genehmigung einzureichen.

² Für den Turmkran ist durch die zuständige kommunale Baubehörde eine möglichst unauffällige Farbgebung festzulegen.

³ Die Namensbeschriftung (Firmenlogo) ist nur an der Fassade und in angemessener Grösse zulässig. Diese darf die Dachkante nicht überschreiten. Die Nutzung der Fassaden- und Dachflächen sowie des Turmkrans als Werbeflächen (Eigen- wie Fremdwerbung) ist nicht zulässig.

§ 8 Verkehrs- und Umschlagflächen

Soweit als möglich sind die Verkehrs-, Umschlags- und Abstellflächen versickerungsfähig auszuführen. Im Baubereich B dürfen max. 55% dieser Flächen mit einem Hartbelag versehen werden (Lage und Ausdehnung im Gestaltungsplan sinngemäss dargestellt).

§ 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die Umgebungsf lächen sind naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechten Pflanzen) und zu unterhalten.

² Wo keine Hecke besteht, sind entlang der Egerkingerstrasse in regelmässigen Abständen einheimische, standortgerechte, hochstämmige Bäume zu pflanzen und zwar pro 15 m Anstosslänge jeweils ein Baum.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan hat auch erforderliche Terrainveränderungen aufzuzeigen.

§ 10 Verkehrserschliessung

¹ Die Verkehrserschliessung ist auch für den Baubereich B nur über die im Gestaltungsplan Betriebsweiterung ETE Egger AG, Härkingen vom 10. Dezember 2001, RRB Nr. 2001/2375 bezeichneten Zu- und Wegfahrt auf die Lischmattstrasse zulässig.

² Im Bereich des Baufeldes Logistikcenter Halle 5 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bahnanschluss ab den bestehenden Gleisanlagen der Firma Emil Frey AG (GB Härkingen Nr. 882) zu prüfen.

³ Der im Plan dargestellte Flurweg entlang der Egerkingerstrasse inkl. Wendemöglichkeit am Nordende des Flurweges dient in erster Linie dem Unterhalt der angrenzenden Böschung und Hecke. Der Zugang zum Flurweg ist hierfür jederzeit frei zu halten.

§ 11 Parkierung, Abstellplätze

¹ Auf dem ganzen Areal (Baubereich A und B) dürfen zusammengefasst max. 300 Pw- und 100 LKW-Parkplätze erstellt werden. Für die Pw-Parkplätze ist im Baugesuchverfahren der betroffenen Etappe jeweils ein Parkplatznachweis zu erbringen. Dabei ist die Anzahl Parkplätze so gering wie nötig zu halten. Für die Pw-Parkplätze ist wenn immer möglich ein sickerfähiger Belag zu verwenden.

² Ein Teil der Pw-Parkplätze ist im Untergeschoss des Logistikcenters Halle 5 zu realisieren. Die genaue Anzahl unterirdischer Parkplätze ist im Baugesuchverfahren festzulegen.

³ Im gesamten Geltungsbereich müssen für Velos und Mopeds gedeckte Abstellplätze in unmittelbarer Nähe der Gebäude-Haupteingänge und in einer an die Belegschaft angepassten Anzahl sichergestellt werden.

⁴ Als Massnahme zur Emissionsbegrenzung ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätsmanagement-Konzept einzureichen.

§ 12 Einfriedungen

Das gesamte Areal kann mit einem 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.

§ 13 Infrastrukturerschliessung

¹ Innerhalb des Geltungsbereiches 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.

² Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§14 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

¹ Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige Generelle Entwässerungsplan (GEP). Das Gebiet gilt gemäss Nutzungsplan als erschlossen.

² Es besteht eine zwingende Meteorwasser-Versickerung und Retentionsprüfungspflicht. Dachwasser und unverschmutztes Platzwasser ist somit in erster Priorität zu versickern. Die Art der Versickerung ist von der Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten (VSA 2002, Update 2008) abzuleiten. Vor den Versickerungsanlagen ist für den Löschwasserrückhalt in Absprache mit der SGV jeweils ein Notfallschieber einzubauen.

³ In zweiter Priorität kann unter Berücksichtigung von allfälligen Retentionsmassnahmen Dachwasser und unverschmutztes Platzwasser in die bestehende Meteorwasserleitung entwässert werden. Die direkte abflusswirksame Fläche ist gemäss rechtsgültiger Genereller Entwässerungsplanung auf 20% beschränkt. Begrünte Flachdächer sind bei Planung von Retentionsmassnahmen zu berücksichtigen.

⁴ Das Platzwasser aus allen Bereichen, die für den Warenumschlag dienen, ist in die Schmutzwasserkanalisation zu leiten oder wieder zu verwerten. Einleitbedingungen und Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der kommunalen Behörde abzusprechen. Retentionsmassnahmen sind zwingend einzuplanen.

⁵ Mit dem Baugesuch ist jeweils ein Entwässerungskonzept einzureichen. Für die Versickerung von Dachwasser und nicht verschmutztem Platzwasser ist zusammen mit dem Baugesuch der entsprechenden Bauetappe ein Gesuch für eine Versickerungsbewilligung zuhanden der kantonalen Behörden (Amt für Umwelt) einzureichen. Die Dimensionierung der Anlagen ist Bestandteil des Konzepts. Dabei ist der höchst gemessene Grundwasserspiegel (hGWS) zu berücksichtigen.

§15 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) noch nicht berücksichtigt. Vor Eingabe des Baugesuchs ist ein Teil-GWP (Nutzungsplan mit öffentlicher Auflage von 30 Tagen) zu erarbeiten. Für die Baubewilligung muss der Regierungsratsbeschluss (RRB) vorliegen.

² Die Anforderungen an die Löschleistung und die Standorte der Hydranten ist mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) vorgängig abzusprechen.

§16 Einbau ins Grundwasser

¹ Der mittlere Grundwasserspiegel MGW gilt als tiefst mögliche generelle Fundationskote.

² Im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens sind Gesuche für den Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel HGW (ca. 428 m ü. M.) zuhanden der kantonalen Behörden einzureichen. Dabei sind die offiziellen Gesuchformulare des Amtes für Umwelt zu verwenden. Diesem ist u. A. auch ein hydrologisches Gutachten beizulegen. Die definitiven Einbaukoten sind im Baugesuch festzulegen.

§ 17 Störfallvorsorge

¹ Wenn im Geltungsbereich 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 dem Amt für Umwelt zu melden.

² Um die Schutzinteressen der künftigen Nutzer des Areals GB Härkingen Nr. 277 zu wahren, sind im Konsultationsbereich der nördlich angrenzenden SBB-Bahnlinie Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der "Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013) zu prüfen. Alle wirtschaftlich tragbaren Schutzmassnahmen sind umzusetzen.

§ 18 Emissionen / Immissionen (Lärm, Luft, Licht, Staub)

- ¹ Die Lagerung geruchsemitterender Güter ist nicht zulässig.
- ² Die Beleuchtung von Aussenräumen ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken, von oben nach unten auszurichten und nach oben abzuschirmen. Sie hat gegenüber der Egerkingerstrasse blendfrei zu sein. Auf eine Fassadenbeleuchtung ist zu verzichten. Ausserhalb der Betriebszeit ist die Aussenbeleuchtung auszuschalten.
- ³ Alle Verkehrs-, Umschlags- und Abstellflächen sind möglichst staubfrei auszubilden.
- ⁴ Um Schallreflexionen des Eisenbahnlärms der SBB zu verhindern sind die gegen Norden gerichteten Fassaden des Schwergutlagers Halle 4 so weit wie möglich mit Schallabsorbierenden Elementen auszustatten (mit Ausnahme eines allfälligen Firmenlogos im oberen Bereich der Fassade bzw. von verhältnismässig kleinen Bereichen wie z. B. Türen oder ähnlich).

§ 19 Umweltverträglichkeitsbericht

Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Kap. 8 des Umweltverträglichkeitsberichtes sind umzusetzen.

§ 20 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Baugesuchverfahren im Interesse einer besseren Lösung oder für betrieblich bedingte Anpassungen Abweichungen vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan bewilligen, wenn dadurch keine zusätzlichen Immissionen in der Nachbarschaft generiert, keine zwingenden übergeordneten Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen wie auch die achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 21 Inkrafttreten

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