

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Februar 2015

Nr. 2015/199

Luterbach: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften / Genehmigung Gebiet Nordost

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Areal Attisholz Süd

Das Areal Attisholz Süd umfasst rund 55 ha weitgehend unbebaute Bauzone. Im kantonalen Kontext stellt das Areal damit eine der bedeutendsten Industriereserven dar. Durch die Lage in der Agglomeration Solothurn ist es attraktiv für repräsentative und arbeitsplatzintensive Nutzungen. Mit seiner Nähe zum Bahnhof Luterbach und der bestehenden Industriegleiserschliessung bestehen gute Voraussetzungen für eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für Betriebe mit Bahnerschliessung. Die Lage an der Aare ermöglicht zudem eine Aufwertung des Aareufers als Freiraum und attraktives Naherholungsgebiet.

Nach der Betriebsschliessung der Attisholz Infra AG im Jahre 2008 erwarb der Kanton Solothurn ca. 35 ha Land. Zusammen mit weiteren Grundeigentümern startete die Einwohnergemeinde Luterbach im Jahr 2010 die Arealentwicklung Attisholz Süd Luterbach mit einer Testplanung. Darauf folgte eine Vertiefungsphase. Die Ergebnisse wurden im Masterplan Attisholz Süd festgehalten. Dieser dient als richtungsweisende Grundlage für die Gebietsentwicklung und das räumliche Teilleitbild Arbeiten der Einwohnergemeinde Luterbach. Dieses wurde am 5. Juni 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist von den Behörden zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen beiden Grundlagen erstellte die Einwohnergemeinde Luterbach die vorliegende Nutzungsplanung. Die Idee aus dem Masterplan sowie die Ziele aus dem räumlichen Teilleitbild Arbeiten werden mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ und den dazugehörigen Zonenvorschriften umgesetzt und in einem ersten Schritt für das Gebiet Nordost grundeigentümergebunden festgelegt.

2.2 Teilzonenplan und Zonenvorschriften

Gemäss Masterplan Attisholz Süd soll das Areal zu einem Arbeitsplatzgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird das Areal in eine Industriezone Attisholz Süd, eine Arbeitszone ArbZ a, eine Arbeitszone ArbZ b sowie eine Zone Aareraum unterteilt. Für die Industriezone Attisholz Süd sowie die beiden Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b gelten gleichlautende Bestimmungen, welche Aspekte der Gestaltung, der Energie und der Freiräume regeln. Individuelle Zonenvorschriften bestehen zur Grünflächenziffer und der Lärmemp-

findlichkeitsstufe. In der Industriezone Attisholz Süd gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV, in den beiden Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b und der Zone Aareraum die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

In der Zone Aareraum soll ein öffentlicher und naturnaher Uferpark entstehen. Zu diesem Zweck wird die Zone in die beiden Bereiche A und B unterteilt. Im Bereich A sind Bauten und Anlagen zulässig, im Bereich B gilt ein Verbot für Bauten. Für die Zone Aareraum ist ein nachgelagertes Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. Grundlage dafür ist ein Qualitätsverfahren, für welches die vorliegenden Zonenvorschriften gewisse Rahmenbedingungen festlegen. So kann die Abgrenzung der Bereiche A und B geändert werden, d.h. die im vorliegenden Plan dargestellte Abgrenzung ist nur richtungsweisend.

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften teilen die Grundstücke der Firma Dosenbach für die heutige Nutzung und allfällige Erweiterungen der Industriezone nach § 28 Zonenreglement Luterbach zu.

Entlang dem Aareufer sind im Bauzonenplan Luterbach zwei Waldareale ausgewiesen, welche in die vorliegende Planung übernommen wurden. Bis zu Beginn des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens soll geklärt werden, ob das ausserhalb der bisherigen Waldfeststellung bestehende Ufergehölz als Wald gilt und in einem Waldfeststellungsverfahren rechtlich zu sichern ist.

2.3 Erschliessungsplan

Im Attisholz Süd kommt den öffentlichen Erschliessungen (Attisholz-Allee, Langsamverkehrsverbindungen etc.) und den dazugehörigen Plätzen eine hohe Bedeutung zu. So soll die Attisholz-Allee gemäss Masterplan das Kernelement des Erschliessungsnetzes im Areal darstellen.

Aufgrund der zentralen Bedeutung der Erschliessung ist die Gestaltung der öffentlichen Erschliessungsstrassen sowie der Plätze (inkl. Lage und Abgrenzung) in einem nachgelagerten Verfahren festzulegen. Dabei können die Lage der Erschliessungsstrassen und deren Gestaltung auch auf allfällige Ansiedlungsprojekte sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung abgestimmt werden.

2.4 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. August 2014 bis am 20. September 2014. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die jedoch zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften am 27. Oktober 2014 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Nachgang zur öffentlichen Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplans „Attisholz Süd“ kündete ein Investor sein Interesse an einer möglichen Ansiedlung auf dem Areal an. Die Einwohnergemeinde Luterbach sowie der Kanton Solothurn beurteilen das Vorhaben aus wirtschaftlicher und raumplanerischer Sicht als sehr interessant. Das Projekt weist einen grossen Flächenbedarf auf, so dass die Zonierung und Erschliessung gegenüber dem öffentlich aufgelegenen Nutzungsplan und den dazugehörigen Zonenvorschriften „Attisholz Süd“ geändert werden müssten. Aus diesem Grund wird die Genehmigung des Teilzonen- und Erschliessungsplans „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften im betroffenen Teilbereich zurückgestellt, bis seitens Investor klar ist, ob das Projekt am Standort Luterbach weiterverfolgt wird.

Der Regierungsrat hat mit einem weiteren Interessenten bereits eine Absichtserklärung zur Ansiedlung eines Industriebetriebes unterzeichnet. Das Vorhaben ist soweit vorangeschritten, so dass bereits ein unterschriftsreifer Baurechtsvertrag vorliegt. Die Vertragsverhandlungen basieren auf der öffentlich aufgelegenen Nutzungsplanung „Attisholz Süd“.

Damit der Einwohnergemeinde Luterbach und dem Kanton Solothurn für die Ansiedlung des Grossprojektes ein gewisser Handlungsspielraum bleibt, gleichzeitig aber die Verpflichtung gegenüber dem anderen Interessenten gemäss der Absichtserklärung eingehalten werden kann, wird der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften in zwei Schritten genehmigt. Mit dem vorliegenden Beschluss werden im Gebiet Nordost folgende Inhalte genehmigt (Perimeter gemäss Situationsplan, gestempelt Kant. Amt für Raumplanung [ARP] am 12. Februar 2015):

- Industriezone Attisholz Süd im Gebiet Nordost (GB Luterbach Nrn. 569, 2507, 770 teilweise)
- die nördlich angrenzende Zone Aareraum (östlicher Teil des Bereichs B)
- von den Zonenvorschriften werden folgende Inhalte genehmigt: Präambel Attisholz Süd ohne Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b; § 1 Industriezone Attisholz Süd; § 5 Gemeinsame Bestimmungen (nur für die Industriezone Attisholz Süd); § 6 Zone Aareraum, gemeinsame Bestimmungen sowie Bereich B; § 7 Öffentliche Plätze und Erschliessungsstrassen; § 8 Bahnareal; § 9 Zwischennutzungen
- ost-west-verlaufende Erschliessungsstrasse bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd
- Bahnareal (Stammgleis) bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd.

Die vorgezogene Teilgenehmigung der Planung im Gebiet Nordost erweist sich auch selbstständig als recht- und zweckmässig. Der zurückgestellte und grössere Teil eignet sich für eine vom hier zu genehmigenden Bereich losgelöste Nutzungsplanung.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost der Einwohnergemeinde Luterbach wird mit den in den Erwägungen gemachten Begründungen genehmigt. Genehmigt werden (Perimeter gemäss Situationsplan, gestempelt Kant. Amt für Raumplanung am 12. Februar 2015):

- Industriezone Attisholz Süd im nordöstlichen Gebiet (GB Luterbach Nrn. 569, 2507, 770 teilweise)
- die nördlich angrenzende Zone Aareraum (östlicher Teil des Bereichs B)
- von den Zonenvorschriften werden folgende Inhalte genehmigt: Präambel Attisholz Süd ohne Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b; § 1 Industriezone Attisholz Süd; § 5 Gemeinsame Bestimmungen (nur für die Industriezone Attisholz Süd); § 6 Zone Aareraum, gemeinsame Bestimmungen sowie Bereich B; § 7 Öffentliche Plätze und Erschliessungsstrassen; § 8 Bahnareal; § 9 Zwischennutzungen
- ost-west-verlaufende Erschliessungsstrasse bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd

- Bahnareal (Stammgleis) bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd.

Im übrigen Bereich wird die Genehmigung der Planung zurückgestellt.

- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der teilweisen genehmigten Nutzungsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Luterbach belastet.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 4'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011121

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (BS/jb) (3), mit Akten und 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt (KE), mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

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

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Planungs- und Umweltschutzkommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Attisholz Infra AG, Lothar Kind, Attisholzstrasse 10 4533 Riedholz **(Einschreiben)**

CT-X Rail Service AG, Guido Beer, Fabrikstrasse 16, 4542 Luterbach **(Einschreiben)**

AEK Energie AG, Walter Wirth, Westbahnhofstrasse 3, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Menz AG, Christoph Menz, Zuchwilstrasse 6, 4542 Luterbach **(Einschreiben)**

Dosenbach-Ochsner AG, Beat Schaffner, Allmendstrasse 25, 8953 Dietikon **(Einschreiben)**

Adisca AG, Edwin Schenker, Rainstrasse 11, 4533 Riedholz **(Einschreiben)**

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost)

9
1
2
3



TEILGENEHMIGUNG:
GELB HERVORGEHOBENE ABSCHNITTE

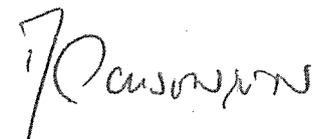
Zonenvorschriften

zum Teilzonen- und Erschliessungsplan «Attisholz Süd»

Öffentliche Auflage vom 22. August bis 20. September 2014

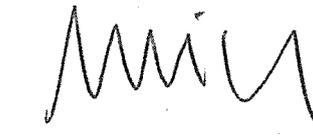
Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen am 27. Oktober 2014

Der Gemeindepräsident:


M. Ochsenbein



Der Gemeindeschreiber:


R. Bianchi

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 155 vom

Der Staatsschreiber:





Kant.Amt für Raumplanung
Werkhofstr. 59
4500 Solothurn

Publikation im Amtsblatt Nr. 14 vom 4.4.15

12. Februar 2015

Präambel
Attisholz Süd

Das Areal Attisholz Süd soll zu einem Arbeitsplatzgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird das Areal in folgende Zonen aufgeteilt:

- **Industriezone Attisholz Süd** für vorwiegend industrielle Nutzungen
- **Arbeitszone a** für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe
- **Arbeitszone b** für Nutzungen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Areal Attisholz Süd stehen und für die Öffentlichkeit zugänglich sind
- **Zone Aareraum**, wo entlang der Aare ein öffentlicher, naturnaher Uferpark entstehen soll.

Die Firmen sollen Cleantech als Qualitätsmerkmal sowie eine gewisse Branchenvielfalt aufweisen. Betriebe sollen einen möglichst geringen Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz aufweisen; im Areal wird eine möglichst dichte Nutzung angestrebt.

Industriezone
Attisholz Süd

- § 1**
- ¹ In der Industriezone Attisholz Süd sind Industriebetriebe, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.
 - ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV.
 - ³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 10%.
 - ⁴ Für die Grundstücke GB Nrn. 172, 2079, 2080, 2509 und 2510 gelten die Zonenvorschriften der bisherigen Industriezone (§ 28 Zonenreglement).

Arbeitszone ArbZ a

- § 2**
- ¹ In der ArbZ a sind mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe zulässig.
 - ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
 - ³ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 10%.

Arbeitszone ArbZ b

- § 3**
- ¹ In der ArbZ b sind Nutzungen zulässig, die ganz oder teilweise in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Areal Attisholz Süd stehen. Die Nutzungen müssen für die Öffentlichkeit zugänglich sein (z.B. Verpflegung, Seminarwesen, Hotellerie, temporäre Gästewohnungen etc.).
 - ² Die Bauten haben in sorgfältiger Abstimmung mit der Freiraum- und Platzgestaltung städtebauliche und architektonische Akzente zu setzen.
 - ³ Nicht zulässig sind zentrale Parkieranlagen für Nutzungen ausserhalb der Arbeitszone ArbZ b.

- ⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.
- ⁵ Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 20%.

Übergangsbereich
ArbZ a – ArbZ b

§ 4 ¹ Im Übergangsbereich ArbZ a – ArbZ b sind Nutzungen zulässig, welche entweder der ArbZ a oder der ArbZ b entsprechen.

Gemeinsame
Bestimmungen für:

Industriezone Attisholz
Arbeitszone ArbZ a
Arbeitszone ArbZ b

§ 5 ¹ Betriebsnotwendige Wohnungen sind zulässig. Die Baubehörde kann nicht betriebsnotwendige Wohnnutzungen in einem untergeordneten Mass bewilligen, wenn mittels Gestaltungsplan die Verträglichkeit mit der Nutzung als Industriezone oder Arbeitszone nachgewiesen wird.

² Nicht zulässig sind:

- a) Publikumsintensive Nutzungen sowie solche, die vorwiegend Waren und Güter lagern, verkaufen oder verteilen (z.B. Lagerhäuser, Einkaufszentren, Verteilzentren). Produktionsbedingte Lagerflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.
- b) Für Güter des täglichen Bedarfs kann die Baubehörde nach Anhörung der Planungskommission Ausnahmen bewilligen, sofern es sich um Kleinläden oder dergleichen handelt, die bezüglich Grösse der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder vorwiegend der Selbstversorgung dienen. Die Verkaufsfläche darf in keinem Fall 120 m² überschreiten.

Nutzung und Höhe

³ Die Baumassenziffer beträgt mindestens 3,75.
Die minimale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 7,50 m.

Ausrichtung der Bauten

⁴ Die Hauptorientierung und Adressbildung der Bauten hat zu den öffentlichen Erschliessungsstrassen hin zu erfolgen. Es sind repräsentative Vorzonen auszubilden. Die Bauten und ihre Fassaden haben erhöhten architektonisch-gestalterischen Ansprüchen zu genügen (Materialwahl, Gliederung, Farbgebung).

Parkierung

⁵ Die Parkieranlagen für Personenwagen sind mit Bäumen zu bepflanzen und die Abstellplätze mit sickerfähigen Oberflächen auszubilden. Die Baubehörde kann die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

Die Betriebe haben im Baugesuchsverfahren ein Mobilitätsmanagement für ihre Angestellten nachzuweisen.

Grünflächen

⁶ Die Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, insbesondere längs Strassen und gegenüber Wohnbauten. Die Baubehörde kann die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung vorschreiben. Hochstammbäume können mit 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

Die an die Zone Aareraum angrenzenden Freiräume der Baufelder sind mit dem Aareraum gestalterisch und funktional zu verzahnen. Davon ausgenommen ist aus topografischen Gründen der Bereich der ehemaligen Klärbecken.

- Hartflächen
- 7 Hartflächen ausserhalb von Gebäuden sind auf das absolut betriebsnotwendige oder gewässerschutzbedingte Minimum zu beschränken. Bei deren Anordnung ist auf bestehende naturnahe Flächen Rücksicht zu nehmen.
- Einfriedungen
- 8 Auf Einfriedungen ist zu verzichten. Die Baubehörde kann auf Gesuch hin Ausnahmen aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen gestatten. In diesem Fall sind die Einfriedungen auf ein Minimum zu beschränken und zu begrünen.
- Energiegewinnung
- 9 Die Dachkonstruktionen müssen die Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ermöglichen. Wenn die Dachflächen nicht selbst genutzt werden, sind sie Dritten zur Verfügung zu stellen. Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss § 13 der kommunalen Bauvorschriften.
- Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist ganz oder teilweise für betriebliche Zwecke zu nutzen. Die Baubehörde kann auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen gestatten.
- Fernwärme
- 10 Für alle Neubauten besteht für Anlagen für Heizung, Warmwasseraufbereitung, Prozesswärme oder Kühlung eine Anschlusspflicht und ein Anschlussrecht an das Fernwärmenetz. Dasselbe gilt bei einem Ersatz oder wesentlichen Teilersatz dieser Anlagen bei bestehenden Bauten.
- Der Anschluss an das Fernwärmenetz hat zu erfolgen, wenn keine wesentlich höheren Erneuerungs-, Umstellungs- und Betriebskosten (insgesamt mehr als 10%) zu erwarten sind als bei der Verwendung eines anderen erneuerbaren Energieträgers.
- Die Anschlusspflicht und das Anschlussrecht für neue und bestehende Liegenschaften stehen unter dem Vorbehalt, dass für die beanspruchte Leistung genügend Fernwärme zur Verfügung steht.
- Bauvorhaben können auf begründetes Gesuch hin von der Anschlusspflicht befreit werden, wenn eigene nutzbare Abwärme zur Verfügung steht, die mehr als 50% des Energiebedarfs für diese Zwecke deckt, oder wenn die erforderliche Nennleistung der Wärmeerzeugungsanlage unter 10 kW liegt.
- Gestaltungsplan
- 11 Gestützt auf § 44 Planungs- und Baugesetz kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, sofern von den Bau- und Zonenvorschriften abgewichen werden soll oder schädliche Einwirkungen zu erwarten sind. Dies gilt namentlich auch, wenn der Grundsatz einer möglichst hohen Arbeitsplatzdichte in Frage gestellt ist.

Zone Aareraum

Gemeinsame
Bestimmungen

§ 6 ¹ Die Zone Aareraum dient der Nutzung und Gestaltung eines öffentlichen und naturnahen Uferparks. Im Bereich A sind Bauten für Gastronomie-, Kultur- sowie Freizeitnutzungen zulässig. Im Bereich B sind nur naturnahe Nutzungen ohne Bauten zulässig.

² Für beide Bereiche ist ein Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. Als Grundlage für die Gestaltungspläne ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen, für welches die nachfolgenden Rahmenbedingungen gelten:

³ Die ausgewiesene Abgrenzung der Zone Aareraum, der Bereiche A und B sowie der Plätze ist richtungsweisend. Die definitive Abgrenzung ist im Gestaltungsplan festzulegen.

⁴ Es ist ein durchgehender Uferweg für den Langsamverkehr anzulegen. Dieser muss einen durchlässigen, sickerfähigen Belag aufweisen und darf nicht asphaltiert werden.

⁵ Es sind offene Sichtbeziehungen zum Nordareal zu schaffen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

⁷ Von den Vorgaben für die Bereiche A und B kann ausnahmsweise abgewichen werden, aufgrund wesentlich geänderter Erkenntnisse oder aufgrund baulicher Bedürfnisse, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit angrenzenden Zonen stehen.

Bereich A
(schraffiert)

⁸ Der Bereich A bildet den Verbindungsraum vom Zentrum des Areals zum Aareraum, mit Konzentration der Freiraumnutzung. Für diesen Bereich gilt folgendes:

a) Neue Bauten und Anlagen sind soweit zulässig, wie sie der Uferparknutzung dienen oder wenn sie mit den Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Zonen in engem betrieblichem Zusammenhang stehen.

b) Bestehende Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und im Dienste der Uferparknutzung umgebaut und erweitert werden.

c) Besucherparkplätze sind in untergeordnetem Masse zulässig.

d) Für eine allfällige künftige Anbindung des Nordareals an den öffentlichen Verkehr ist genügend Raum freizuhalten.

Bereich B
(nicht schraffiert)

⁹ Der Bereich B ist grundsätzlich von Bauten freizuhalten, mit folgenden Ausnahmen:

a) Die unter Ziffer 4 erwähnte Langsamverkehrsverbindung

b) Plätze, die der Erholung und dem Aufenthalt dienen
(keine Parkplätze)

c) Ausnahmen gemäss Ziffer 7

Öffentliche Plätze und Erschliessungsstrassen

- § 7** ¹ Sämtliche Plätze im Areal sind Teil der öffentlichen Erschliessungsflächen.
- ² Die Gestaltung der öffentlichen Erschliessungsstrassen und der zugehörigen Plätze ist in einem nachgelagerten Nutzungsplanverfahren zu erarbeiten. Dabei ist auch die definitive Lage und Abgrenzung der Plätze festzulegen. Dieser nachgelagerten Planung kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz zu.
- ³ Die Querung der öffentlichen Erschliessungsstrassen und Plätze mit privaten Industriegleisen muss im Rahmen der nachgelagerten Planung gemäss Abs. 2 ermöglicht werden.

Bahnareal

- § 8** ¹ Das im Erschliessungsplan ausgewiesene Bahnareal dient dem Bau und dem Betrieb eines Stammgleises.
- ² Das Bahnareal wird der Abtretungspflicht unterstellt (§ 42 Planungs- und Baugesetz).

Zwischennutzungen

- § 9** ¹ Im gesamten Areal sind Zwischennutzungen (temporäre Nutzungen) zulässig.
- ² Für Zwischennutzungen (auch zonenfremd) kann eine Bewilligung für maximal fünf Jahre erteilt werden. Dazu müssen mindestens folgende Bedingungen erfüllt sein:
- a) Die Nutzung und das Bauprojekt müssen auf maximal fünf Jahre ausgelegt sein (inkl. Rückbau und Wiederinstandstellung).
 - b) Der Rückbau muss einfach erfolgen können.
 - c) Der Rückbau muss in Form eines Vertrages zwischen der Gemeinde und den Bewilligungsnehmenden oder mittels einer Erfüllungsgarantie finanziell sichergestellt sein.
 - d) Die entstehenden Immissionen der Zwischennutzung müssen zonenkonform sein.
- ³ Die Zwischennutzungen können bei Bedarf mehrmals verlängert werden. Die Bewilligung kann jeweils für weitere zwei Jahre erteilt werden. Es besteht kein Anspruch auf Verlängerung.
- ⁴ Für Grossveranstaltungen auf dem Areal, welche bis zur Inbetriebnahme der neuen Erschliessung erheblichen Verkehr (>100 Fahrten pro Tag) auf der Attisholzstrasse verursachen, gelten zusätzliche Auflagen zur Reduktion der Grundwassergefährdung:
- a) Mit dem Gesuch ist ein Sicherheitsdispositiv zum Schutz des Grundwassers im durchquerten Bereich einzureichen.
 - b) Das Sicherheitsdispositiv hat eine permanente Aufsicht der Zufahrt während der gesamten Dauer des Anlasses zu enthalten.