

Kanton Solothurn
Gemeinde Luterbach

Zonenvorschriften

**zum kommunalen und kantonalen
Teilzonen- und Erschliessungsplan
«Attisholz Süd»**

Öffentliche Auflage vom 22. August bis 20. September 2014

Öffentliche Auflage vom 14. September bis 13. Oktober 2015

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Luterbach beschlossen
am 27. Oktober 2014 und am 7. September 2015

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

M. Ochsenbein

R. Bianchi

Teilgenehmigung durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 199 vom 17. Februar 2015

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1664 vom 27. Oktober 2015

Der Staatsschreiber:

Publikation im Amtsblatt Nr. 14 vom 04.04.2015

Publikation im Amtsblatt Nr. 44 vom 30.10.2015

Kanton Solothurn
Gemeinde Luterbach

TEIL 1

Zonenvorschriften zum kommunalen Teilzonenplan «Attisholz Süd»

**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
- Industriezone Luterbach für Industrie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (§28 Zonenreglement)
- 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%.

**Industriezone
Luterbach**

- § 2** ¹ Für die Grundstücke GB Nrn. 172, 2079, 2080, 2509, 2510 und 2482 gelten die Zonenvorschriften der rechtsgültigen Industriezone (§ 28 Zonenreglement), siehe nachfolgend wiedergegebene Abs. 2 bis 5:
- ² *Die Industriezone ist bestimmt für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.*
- ³ *Die Grünflächenziffer beträgt mindestens 10%.*
- ⁴ *Die Grünflächen sind in der Regel entlang der Parzellengrenzen, insbesondere längs Strassen anzuordnen und mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Baubehörde kann die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.*
- ⁵ *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.*

**Weitere Bestimmungen
Industriezone
Attisholz Süd**

- § 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 Wärme erzeugungsanlage 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 Stamm- / Anschlussgleises.

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.

Kanton Solothurn
Gemeinde Luterbach

TEIL 2

Zonenvorschriften zum kantonalen Teilzonen- und Erschliessungsplan «Attisholz Süd»

**Präambel
Attisholz Süd**

Das Areal Attisholz Süd soll sich zu einem wirtschaftlich attraktiven und nachhaltigen Arbeitsplatzgebiet von kantonaler Bedeutung entwickeln. Es wird die Ansiedlung von innovativen Unternehmen angestrebt, mit Fokus auf Produktion und Dienstleistung. Zu diesem Zweck wird das Areal in folgende Zonen aufgeteilt:

- **Kantonale Industriezone Attisholz Süd** für vorwiegend industrielle Nutzungen mit Gleisanschluss
- **Kantonale Arbeitszone Attisholz Süd** für Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe

Das Areal soll mit gut funktionierenden Erschliessungsanlagen ausgestattet werden, welche auch den Zugang zum öffentlichen Aare-raum sicherstellen, insbesondere für ÖV und Langsamverkehr.

**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%.

**Arbeitszone
Attisholz Süd**

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

Planungsbehörde

- § 3** Planungsbehörde ist der Gemeinderat Luterbach. Er ist zuständig für den Erlass von Gestaltungsplänen und kann diese Zuständigkeit bei Vorhaben von überörtlicher Bedeutung an den Kanton abtreten.

Baubehörde

- § 4** Baubehörde ist die Einwohnergemeinde Luterbach. Vorbehalten bleibt eine andere Zuständigkeit im Falle eines kantonalen Gestaltungsplanes (siehe § 3 kantonale ZV «Attisholz Süd»).

**Gemeinsame
Bestimmungen für:**

**Industriezone
Attisholz Süd**

- § 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.

**Arbeitszone
Attisholz Süd**

- 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 m ² überschreiten.
Nutzung und Höhe	3	Die Baumassenziffer beträgt mindestens 3,75. Die minimale Gebäudehöhe für Hauptbauten beträgt 7,50 m.
Parkierung	4	Dauerhafte ebenerdige Parkierungsanlagen für Personenwagen sind mit Bäumen zu bepflanzen und die Abstellplätze mit sickerfähigen Oberflächen auszubilden. Die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Betriebe haben im Baugesuchsverfahren ein Mobilitätsmanagement für ihre Angestellten nachzuweisen.
Grünflächen	5	Die Grünflächen sind nach ökologischen Kriterien zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die genaue Art und Anordnung der Bepflanzung ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Hochstammbäume können mit 40 m ² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.
Hartflächen	6	Hartflächen ausserhalb von Gebäuden sind auf das absolut betriebsnotwendige oder gewässerschutzbedingte Minimum zu beschränken.
Einfriedungen	7	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.
Dachflächen	8	Flachdächer mit einer Neigung bis zu 10% (6° von 360°), die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche etc. dienen, sind extensiv zu begrünen, soweit sie die Fläche von 25 m ² übersteigen. Die Baubehörde kann auf Gesuch hin Ausnahmen gestatten, wenn die Dachbegrünung offensichtlich unverhältnismässig oder aus betrieblichen Gründen nicht zulässig ist. 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. Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist ganz oder teilweise für betriebliche Zwecke zu nutzen. Die Baubehörde kann auf begründetes Gesuch hin Ausnahmen gestatten.
Erschliessungsstrassen und öffentliche Plätze	§ 6	<p>¹ Die öffentlichen Erschliessungsstrassen sind von kantonaler Bedeutung und werden durch das Bau- und Justizdepartement erstellt. Nach Fertigstellung werden diese an die Gemeinde abgetreten. Die Einzelheiten sind zwischen Kanton und Gemeinde vertraglich zu regeln.</p> <p>² Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz zu.</p>

- ³ Der Platz am Arealeingang ist Teil der öffentlichen Erschliessungsfläche, ebenso dessen Verbindung für den Langsamverkehr und ÖV bis zur Attisholzstrasse. Die Gestaltung dieser Bereiche ist im Baugebungsverfahren im Detail festzulegen.
- ⁴ Der Bereich «Begleitbepflanzung» nördlich der Zufahrt ab Jurastrasse ist mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, welche das Strassenbild aufwerten und gleichzeitig als Sichtschutz dienen. Die Bepflanzung kann in die Grünflächenziffer eingerechnet werden.

Bahnareal

- § 7** ¹ Das im Erschliessungsplan ausgewiesene Bahnareal dient dem Bau und dem Betrieb eines Stamm- / Anschlussgleises.

Zwischennutzungen

- § 8** 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.