



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 15. Mai 1990

NR. 1640

DERENDINGEN/LUTERBACH: Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften

Die Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach unterbreiten dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

I.

Die Firma Scintilla AG Zuchwil beabsichtigt, auf dem Areal der ehemaligen Textilfabrik Schoeller in Derendingen/Luterbach in verschiedenen Etappen einen neuen Fertigungsbetrieb als Erweiterung des bestehenden Werkes in Zuchwil zu erstellen. Es ist vorgesehen, die in Zuchwil eingestellten Teile zu Fertigprodukten (Elektrowerkzeuge) zu montieren und zu vertreiben. Die bestehenden Altbauten sollen bis auf ein am Rande gelegenes denkmalgeschütztes Wasserkraftwerk abgebrochen und durch einen neuen Fertigungsbetrieb ersetzt werden, der um eine zentrale Transportachse angeordnet wird und auf der westlichen Hälfte die eigentliche Produktion umfasst, während auf der östlichen Hälfte das Bürogebäude mit integrierter Personalkantine, der Logistikbereich mit den Verladezonen und ein Gebäude für Sondernutzung (z.B. Werkzeugbau) geplant sind. Im Endausbau umfasst der Betrieb einige Hundert Arbeitsplätze.

Das an der Südseite angrenzende Bahngelände erlaubt einen direkten Eisenbahnanschluss. Die Zufahrt erfolgt über die Luterbachstrasse. Für die innere werkseitige Fahrzeugerschliessung ist ein Ring mit zwei Durchfahrten durch den Gebäudekomplex vorgesehen mit einer zusätzlichen Querverbindung in der Mitte des

Werkes für Notfälle. Die Zahl der Parkplätze ist auf 300 begrenzt, da eine Parkplatzbewirtschaftung erfolgen soll.

In der 1. Bauetappe ist die Errichtung eines Fertigungsmoduls sowie der Verladeeinrichtung geplant. Die Sonderbauvorschriften regeln verbindlich die Baufelder und Gebäudevolumen, die Grünbereiche sowie die Erschliessung.

II.

Das geplante Bauvorhaben fällt unter die Gestaltungsplanpflicht gemäss § 46 Baugesetz, obschon das Areal bereits in der rechtsgültig ausgeschiedenen Industriezone liegt. An der Errichtung dieses Betriebes besteht ein grosses öffentliches Interesse. Es werden nicht nur neue Arbeitsplätze geschaffen, zu begrüssen aus der Sicht der Raumplanung ist auch, dass dafür ein bestehendes Fabrikareal in einer bestehenden Industriezone genutzt wird und dieses mehrgeschossig in haushälterischer Art neu überbaut wird. Auch der direkte Anschluss des Werkes an die Eisenbahn erlaubt eine Reduktion des Warenverkehrs auf der Strasse. Besondere Probleme ergeben sich aus dem Strassenverkehr, insbesondere aus dem Anschluss des neuen Werkes an das übergeordnete Strassennetz. So wurde in den Vorverhandlungen ein neuer Anschluss an die T 92 in Zuchwil gefordert. In den Sonderbauvorschriften ist nun festgelegt, dass vor der Inangriffnahme einer zweiten Bauetappe durch die beiden betroffenen Gemeinden Luterbach und Derendingen in Zusammenarbeit mit Zuchwil ein möglichst direkter Anschluss des neuen Werkes an die T 92 (Kreuzung Langfeldstrasse) in Zuchwil geprüft wird. Im weiteren muss der anfallende Warenverkehr soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich zumutbar über die Bahn abgewickelt werden. Dies ist ebenfalls in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgehalten. Die Grünbereiche sollen möglichst naturnah als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere angelegt werden und das Werk optimal in die Landschaft einordnen.

III.

Der Gestaltungsplan wurde in den Gemeinden Luterbach und Derendingen in der Zeit vom 4. Januar 1990 bis 2. Februar 1990 öffentlich aufgelegt und von den beiden Gemeinderäten genehmigt. Während in Luterbach keine Einsprachen zu verzeichnen waren, gingen in Derendingen 3 solche ein, über die wie folgt entschieden wurde:

In Gutheissung einer Einsprache der Bau- und Planungskommissionen von Derendingen beschloss der Gemeinderat am 15. Februar 1990 folgende Vorbehalte in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen:

"1. Für die notwendigen Unterführungen der Bahnhofstrasse/Luterbachstrasse im Bauprogramm Bahn 2000 sowohl für die Varianten 1a und 1b wie auch für die Variante 2 der Diskussionsvorschläge der SBB/Ing. Gemeinschaft Emch und Berger und M. Spichiger sind die notwendigen Landabtretungen sicherzustellen.

2. Im Rahmen des Gesamtausbaues ist die Kanalisationsleitung ab KS 190, Spez. Kanal 150/170, Ks 191, Spez. Kanal 150/190, Regenablass und Düker gemäss Kanalisationsplan Einwohnergemeinde Luterbach 1427, 4/21-072 vom Mai 1984/Dezember 1988 sicherzustellen.

3. Im Rahmen des Gesamtbaues ist für die Aufnahme des Oberflächenwassers bei massiver Versiegelung der Grundstücke ein Regenrückhaltebecken in die Planung einzubeziehen, um eine Ueberlastung zu vermeiden."

Auch eine Einsprache der SBB hat der Gemeinderat als Vorbehalt der Plangenehmigung beschlossen. Diese hat folgenden Wortlaut:

"Mit dem Ausbau im Rahmen des Konzeptes Bahn 2000 müssen in Derendingen sämtliche Bahnübergänge aufgehoben werden. Hiefür sind gegenwärtig verschiedene Variantenstudien im Gange, so auch für eine Unterführung Bahnhofstrasse-Luterbachstrasse. Aufgrund des heutigen Planungsstandes kann festgelegt werden, dass das

"Schoeller"-Areal und somit der Gestaltungsplan von einem kommenden Unterführungswerk tangiert wird. Die Scintilla AG wurde anlässlich der Sitzungen vom 26. Oktober und 23. November 1989 von uns hierüber bereits informiert."

Eine weitere Einsprache, jene von C. und M. Grossniklaus, Derendingen, betraf die im Gestaltungsplan vorgesehene Beseitigung eines Baumbestandes längs des SBB-Areals. Der Gemeinderat hat diese Einsprache mangels Zuständigkeit an das kantonale Forst-Departement überwiesen. Dieses hat in der Folge die mit einheimischen Baum- und Straucharten bestockte Fläche rechtlich als Wald qualifiziert und für eine allfällige Beseitigung des Gehölzes ein Rodungsgesuch verlangt. Das daraufhin von der Bauherrschaft eingereichte Rodungsgesuch ist zur Zeit beim Kanton hängig. Das Begehren von C. und M. Grossniklaus ist im vorliegenden Planverfahren insofern gegenstandslos geworden, als über die allfällige Beseitigung dieser Bestockung in einem formellen Rodungsverfahren zu befinden ist, das nicht Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens sein kann. Andererseits kann es nicht angehen, einen Gestaltungsplan über ein Waldareal zu genehmigen, für das noch ein Rodungsverfahren hängig ist, auch wenn die fragliche Bestockung bereits heute in einer rechtsgültigen Industriezone liegt. Da jedoch das Waldareal nur einen kleinen Teil des Gestaltungsplanes betrifft, nicht im Bereiche der 1. Bauetappe liegt und dieser kleine Teil den ganzen Gestaltungsplan nicht zu präjudizieren vermag, erscheint es zweckmässig und angebracht, die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplanes lediglich im Bereiche der angekehrten Rodungsfläche zurückzustellen und zusammen mit dem Rodungsgesuch zu behandeln, über das ebenfalls der Regierungsrat zu entscheiden hat. Dagegen kann der übrige Teil des Gestaltungsplanes genehmigt werden, um damit die Voraussetzungen für das Baugesuchsverfahren der 1. Bauetappe sofort zu schaffen.

Im Sinne der Erwägungen wird

beschlossen:

1. Der von den Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach beantragte Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften wird mit Vorbehalten genehmigt.
2. Es gelten folgende Vorbehalte:
 - 2.1. Das Genehmigungsverfahren über den Teil des Areals der bestockten Fläche gemäss Plan des Forst-Departementes vom 7. Februar 1990 wird sistiert und zusammen mit dem zur Zeit hängigen Rodungsgesuchsverfahren entschieden.
 - 2.2. Die vom Gemeinderat Derendingen in Gutheissung der Einsprachen der Bau- und Planungskommissionen sowie der SBB beschlossenen Vorbehalte sind als Ergänzung in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen.
3. Es wird festgestellt, dass die vom Gemeinderat Derendingen an das Forst-Departement überwiesene Einsprache von C. und M. Grossniklaus durch die Waldfeststellung des Forst-Departementes vom 7. Februar 1990 und das in der Folge durch die Bauherrschaft eingereichte Rodungsgesuch im vorliegenden Plangenehmigungsverfahren gegenstandslos geworden ist.
4. Die Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach werden eingeladen, dem kantonalen Amt für Raumplanung noch je 3 mit den Genehmigungsvermerken versehene Exemplare des Gestaltungsplanes und der bereinigten Sonderbauvorschriften einzureichen.
5. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Derendingen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 11.50 (Kto. 2020-435.00)

Fr. 211.50 Verrechnung im KK (Nr. 111.10)
=====

(Staatskanzlei Nr.148) KK

Kostenrechnung EG Luterbach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.-- (Kto. 2000-431.00)

Publikationskosten: Fr. 11.50 (Kto. 2020-435.00)

Fr. 211.50 Verrechnung im KK (Nr. 111.24) (

(Staatskanzlei Nr. 149) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2),

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/SBV (folgen
später)

Amt für Wasserwirtschaft

Tiefbauamt

Forst-Departement

Kreisforstamt III Wasseramt, Rathaus, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Wasseramt, Rötistr. 4, 4500 Solothurn

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (4)

Sekretariat der Katasterschatzung

Ammannamt der EG, 4552 Derendingen, mit 1.gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)

Ammannamt der EG, 4708 Luterbach, mit 1 gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)

Baukommission der EG, 4552 Derendingen

Baukommission der EG, 4708 Luterbach

Scintilla AG, 4528 Zuchwil

SBB, Kreis II, 6002 Luzern

C. Und M. Grossniklaus, Bahnhofstrasse 23, 4552 Derendingen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Derendingen/Luterbach: Gestaltungsplan "Areal
Schoeller"



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

Kanton Solothurn Amt für Raumplanung
14. AUG. 1990
DK

VOM 14. August 1990

NR. 2514

DERENDINGEN/LUTERBACH: Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung des bisher zurückgestellten Teiles

Mit Beschluss Nr. 1640 vom 15. Mai 1990 hatte der Regierungsrat den Gestaltungsplan "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften den Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach mit Vorbehalten genehmigt. Das Genehmigungsverfahren über den Teil des Areals der bestockten Fläche, gemäss Plan des Forst-Departementes vom 7. Februar 1990 wurde sistiert bis ein Regierungsratsentscheid über das Rodungsgesuch vorlag.

Die Rodungsbewilligung wurde mit RRB Nr. 1792 vom 22. Mai 1990 erteilt. Gegen die Rodungsbewilligung wurde keine Beschwerde eingereicht. Somit kann der zurückgestellte Teil des Baubereiches A nachträglich genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der mit RRB Nr. 1640 vom 15. Mai 1990 von der Genehmigung zurückgestellte Teil des Baubereiches A des Gestaltungsplanes "Areal Schoeller" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinden Derendingen und Luterbach wird nachträglich genehmigt.
2. Der ausserordentlich hohe Verwaltungsaufwand für das Prüfungs- und Genehmigungsverfahren rechtfertigt eine Genehmigungsgebühr von je Fr. 1'000.-- für die beiden Gemeinden.

3. Das planverfassende Architekturbüro wird aufgefordert, dem Amt für Raumplanung bis 30. Oktober 1990 noch mindestens vier mit den verschiedenen Genehmigungsvermerken versehene und bereinigte Pläne und Sonderbauvorschriften zuzustellen.

Kostenrechnung EG Derendingen:

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'000.-- (Kto. 2000-431.00)

Fr. 1'000.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.10)
=====

(Staatskanzlei Nr. 232) KK

Kostenrechnung EG Luterbach:

Genehmigungsgebühr: Fr. 1'000.-- (Kto. 2000-431.00)

Fr. 1'000.-- Verrechnung im KK (Nr. 111.24)
=====

(Staatskanzlei Nr. 233) KK

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fühmann

Bau-Departement (2),
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/SBV (folgen
später)
Amt für Wasserwirtschaft
Tiefbauamt
Forst-Departement, mit 1 gen. Plan/SBV (folgen später
Kant. Denkmalpflege
Kreisforstamt III Wasseramt, Rathaus, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistr. 4, 4500 Solothurn
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung
Ammannamt der EG, 4552 Derendingen, mit 1 gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)
Ammannamt der EG, 4708 Luterbach, mit 1 gen. Plan/SBV (folgen
später), Verrechnung im KK, (einschreiben)
Baukommission der EG, 4552 Derendingen
Baukommission der EG, 4708 Luterbach
Scintilla AG, 4528 Zuchwil
SBB, Kreis II, 6002 Luzern
C. und M. Grossniklaus, Bahnhofstrasse 23, 4552 Derendingen

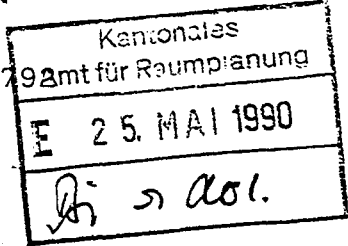


AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 22. Mai 1990

NR.

17



Ji

Rodungsbewilligung für Scintilla AG und SBB auf GB Derendingen
Nr. 1327 und 1458

I.

a) Am 22. März 1990 reichten die Scintilla AG, Solothurn, und die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB), Kreis II, Luzern, das Gesuch um Rodung von 800 m² Nichtschutzwald auf GB Derendingen Nr. 1327 und 1458 ein.

Die Rodung soll zum Zwecke des Ausbaues des Industrieareals bewilligt werden.

Für die nähere Beschreibung des Vorhabens wird auf die Gesuchsunterlagen vom 22. März 1990, insbesondere auf den Situationsplan 1:500 vom 21. März 1990 sowie den Kartenausschnitt 1:25'000 verwiesen, die Bestandteil dieses Entscheides bilden.

b) Die erforderlichen Ersatzaufforstungen im Umfange von 525 m² sollen in unmittelbarer Nähe auf GB Nr. 1327 und 320 m² auf GB Luterbach Nr. 723 (insgesamt 845 m²) ausgeführt werden.

- c) Seitens der kantonalen Forstbehörden sowie des kantonalen Natur- und Heimatschutzes sind keine Einwände erhoben worden. Der stehengebliebene Waldteil ist jedoch wieder mit einem Wildsträucher-Waldmantel zu bepflanzen. Ebenso ist die Ersatzaufforstungsfläche mit einem Wildsträucher-Waldmantel zu versehen. Der betroffene Wald ist im Naturinventar aufgenommen und schützenswert.

II.

- a) Für das vorliegende Rodungsvorhaben ist gemäss Artikel 25 bis der Vollziehungsverordnung zum Bundesgesetz betreffend die eidgenössische Oberaufsicht über die Forstpolizei (VV-FPolG) der Regierungsrat zuständig.

- b) Rodungen dürfen nur bewilligt werden, wenn sich hierfür ein gewichtiges, das Interesse an der Walderhaltung überwiegendes Bedürfnis nachweisen lässt. Es dürfen keine polizeilichen Gründe gegen die Rodung sprechen. Das Werk, für welches die Rodung begehrt wird, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein. Finanzielle Interessen gelten nicht als gewichtiges Bedürfnis. Den Interessen des Natur- und Heimatschutzes ist gebührend Rechnung zu tragen. Für jede Rodung ist in der Regel durch eine flächengleiche Neuaufforstung Realersatz zu leisten (Art. 26 und 26 bis der VV-FPolG).

III.

Die für die Rodung vorgesehene Fläche liegt im Industrieareal der ehemaligen Firma Schöllner. Die Gesuchstellerin plant den Um- bzw. Ausbau der bestehenden Gebäude. Es ist vorgesehen, den bestehenden Geleiseanschluss auf dem Areal der SBB zu erweitern. Es ergibt sich somit eine Verlagerung des Schienenverkehrs von der Strasse auf die Schiene. Anschliessend an die

zwei vorgesehenen Geleise ist eine Bahn-Halle vorgesehen. Zu einem späteren Zeitpunkt soll als Verlängerung an die Bahn-Halle in östlicher Richtung ein weiteres Gebäude angefügt werden.

Im betroffenen Bereich ist keine andere Erweiterung möglich. Die Zone im Geleisebereich ist vorgegeben. Die Gebäudeerweiterung kann deshalb als standortgebunden betrachtet werden. Es kann ausnahmsweise und gestützt auf die speziellen Voraussetzungen des Einzelfalles der Nachweis eines gewichtigen, das Interesse an der Walderhaltung überwiegenden Befürfnisses als erbracht betrachtet werden. Ebenso sind im vorliegenden Fall die anderen gesetzlichen Voraussetzungen für die Erteilung der Rodungsbewilligung erfüllt.

Mit RRB Nr. 1640 vom 15. Mai 1990 wurde der Gestaltungsplan "Areal Schölller" ohne Stellungnahme zur Rodung genehmigt. Die in diesem Beschluss vorgenommene Interessenabwägung gilt auch für die Rodungsbewilligung.

Die Ersatzaufforstungsflächen liegen in der Industriezone. Die zuständigen Fachstellen stimmen dem Vorhaben zu.

Die Rodungsbewilligung kann somit grundsätzlich erteilt werden. Sie ist mit den erforderlichen Nebenbestimmungen zu versehen. Bei Verletzung dieser Bestimmungen könnte die Bewilligung ohne Entschädigung entzogen oder mit weiteren sichernden Massnahmen versehen werden.

Im Zusammenhang mit der Auflage des Gestaltungsplanes haben C. und M. Grossniklaus Einsprache erhoben. Sie haben darauf aufmerksam gemacht, dass durch den Gestaltungsplan ein Baumbestand betroffen sei, der biologisch wertvoll sei und Wald im Sinne der Forstpolizeigesetzgebung darstelle.

Gestützt auf diese Einsprache hat das Forst-Departement eine Waldfeststellung vorgenommen und diese den Grundeigentümern eröffnet.

Hier geht es nur darum, die Einwände der Einsprecher hinsichtlich der Rodung zu würdigen. Mit Recht wird darauf aufmerksam gemacht, dass es sich um einen wertvollen Baumbestand handelt und der Eingriff auf ein Minimum zu beschränken sei, falls eine Rodung unumgänglich sei. Der Einwendung kann insofern Rechnung getragen werden, als strenge Auflagen für Ersatzaufforstung und Gestaltung des Randes der bestehenden Bestockung gemacht werden. Grundsätzlich überwiegen aber im vorliegenden Fall die Interessen an der Rodung; die Rodungsbewilligung kann mit den sichernden Nebenbestimmungen erteilt werden.

Für die Verminderung des Waldareals kann vom Bewilligungsempfänger ein Beitrag in die kantonale Forstreserve zwecks allgemeiner Förderung der Forstwirtschaft erhoben werden.

IV.

Es wird

gestützt auf Art. 25 bis und Art. 26 und 26 bis VV-FPolG
beschlossen

1. Der Scintilla AG, 4502 Solothurn, sowie der SBB, Luzern, wird die Bewilligung erteilt, auf GB Derendingen Nr. 1327 und 1458 800 m² Nichtschutzwald zu roden. Massgebend sind die Gesuchsunterlagen vom 22. März 1990 insbesondere der Situationsplan 1:500 vom 21. März 1990 und der Kartenausschnitt 1:25'000.
2. Diese Bewilligung wird befristet auf Ende 1991.

Die Rodung darf erst nach unbenutztem Ablauf der Beschwerdefrist von 30 Tagen seit Zustellung dieses Entscheides ausgeführt werden.

3. Die Ersatzaufforstungen sind gemäss Plan 1:2500 vom 21. März 1990 bis Ende 1993 auszuführen. 525 m² sind unmittelbar angrenzend auf GB Derendingen Nr. 1327 und 320 m² sind auf GB Luterbach 723 aufzuforsten.
4. Rodung und Ersatzaufforstung mit standortgerechtem Gehölz sind gemäss den Weisungen und unter Aufsicht des zuständigen Kreisforstamtes durchzuführen. Der stehenbleibende Waldteil ist wieder mit einem Wildsträucher-Waldmantel zu bepflanzen. Ebenso ist die Ersatzaufforstungsfläche mit einem Wildsträucher-Waldmantel zu versehen.
5. Die Arbeiten müssen unter Schonung des ausserhalb der Rodungsfläche stehenden Waldareals erfolgen. Es ist ausdrücklich untersagt, das angrenzende Waldareal für Deponien oder ähnliche Zwecke zu benutzen.
6. Die Pflicht zur Wiederaufforstung ist auf GB Derendingen Nr. 1327 anzumerken.
7. Diese Bewilligung bezieht sich ausschliesslich auf die Rodung. Für andere Belange bleibt die Bewilligung der zuständigen Behörden vorbehalten.
8. Diese Bewilligung wird den beschwerdeberechtigten Organisationen sowie dem Einsprecher eröffnet.
9. Für die vorübergehende Verminderung des Waldareals bezahlt die Gesuchstellerin pro m² Rodungsfläche Fr. 4.-- in die kantonale Forstreserve, um die Forstwirtschaft im allgemeinen zu fördern. Die Rechnungstellung erfolgt durch das Kantonsforstamt.

10. Die Bewilligung verleiht keinen Anspruch auf weitere Rodungsbewilligungen.

Bei Verletzung der Nebenbestimmungen dieses Entscheides oder aus polizeilichen Gründen kann sie entschädigungslos widerrufen werden.

11. Die Anpassung dieser Bewilligung an künftiges neues Recht bleibt vorbehalten.

12. Gebühren: Fr. 1'000.-- (Staatskanzlei Nr. 165 , Einzahlungsschein beiliegend, zahlbar innert 30 Tagen).

Rechtsmittel

Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht innert 30 Tagen.

Der Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Forst-Departement, Rechtsdienst (3) (ROSCINT)
BUWAL, Eidg. Forstdirektion, Postfach 5662, Laupenstr. 20,
3001 Bern (mit Gesuchsunterlagen)
Scintilla AG, Postfach 632, 4501 Solothurn (einschreiben, mit
Einzahlungsschein und Gesuchsunterlagen)
SBB, Hauptabteilung Kreis II, Alpenstrasse 6, 6002 Luzern
(einschreiben)
Kantonsforstamt (2) (mit Akten)
Kreisforstamt III (mit Akten)
Kantonaler Natur- und Heimatschutz
Finanzverwaltung, Debitorenbuchhaltung (2)
Amtschreiberei Wasseramt (dieser Beschluss gilt als Anmeldung)
(Versand Forst-Dep, Rechtsdienst, nach Rechtskraft)
C. und M. Grossniklaus, Bahnhofstrasse 23, 4552 Derendingen
(einschreiben)
(Amt für Raumplanung (2) (mit Akten Nr. 16'267)
Bau-Departement (2) (Nr. 16'267)
Kantonales Tiefbauamt
Kantonales Verkehrsamt
Baubehörde der Einwohnergemeinde 4552 Derendingen
Baubehörde der Einwohnergemeinde 4708 Luterbach
Schweiz. Bund für Naturschutz, Postfach 73, 4020 Basel
Schweiz. Heimatschutz, Merkurstrasse 45, 8032 Zürich
Schweiz. Alpenclub, Helvetiaplatz 4, 3005 Bern
Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, Schänzlihalde 21, 3013
Bern
Schweiz. Stiftung für Landschaftsschutz und Landschaftspflege,
Hirschengraben 11, 3013 Bern
WWF Schweiz, Postfach, 8037 Zürich

GESTALTUNGSPLAN AREAL <SCHOELLER>

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

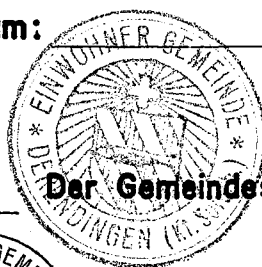
Öffentliche Auflage vom: 4. Jan. 1990 bis: - 2. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Derendingen am: 14. Dez. 1989 / 15. Feb. 1990

Genehmigt vom Gemeinderat Luterbach am: 18. Dez. 1989

Einwohnergemeinde Derendingen:

Der Ammann: [Signature]



Der Gemeindeschreiber: [Signature]

Einwohnergemeinde Luterbach:

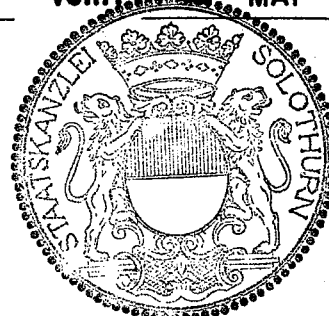
Der Ammann: W. Wiltner



Der Gemeindeschreiber: [Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr.: 1640 vom: 15. MAI 1990

Der Staatsschreiber: Dr. K. Fuchs



Planverfasser :
W. Thommen AG, Architekten
Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach

Plan-Nr.
825-S

Gez.: [Signature]

Datum :
18.9.89

Änderung:
20.11.89

OFFICE OF THE ATTORNEY GENERAL

STATE OF NEW YORK

Objekt-Nr. 825

**Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan
Areal "Schoeller" in Derendingen / Luterbach**

Aufgrund der Bestimmungen des Kantonalen Baugesetzes und der Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Derendingen und Luterbach erlassen die Einwohnergemeinden der beiden Orte für die Parzellen GB Derendingen Nr. 125 und GB Luterbach Nr. 723 die nachfolgenden speziellen Bauvorschriften:

1. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für das im Gestaltungsplan schwarz punktiert umrandete Gebiet.

Der Verlauf des Geltungsbereiches entlang des SBB-Areals siehe unter Punkt 6.

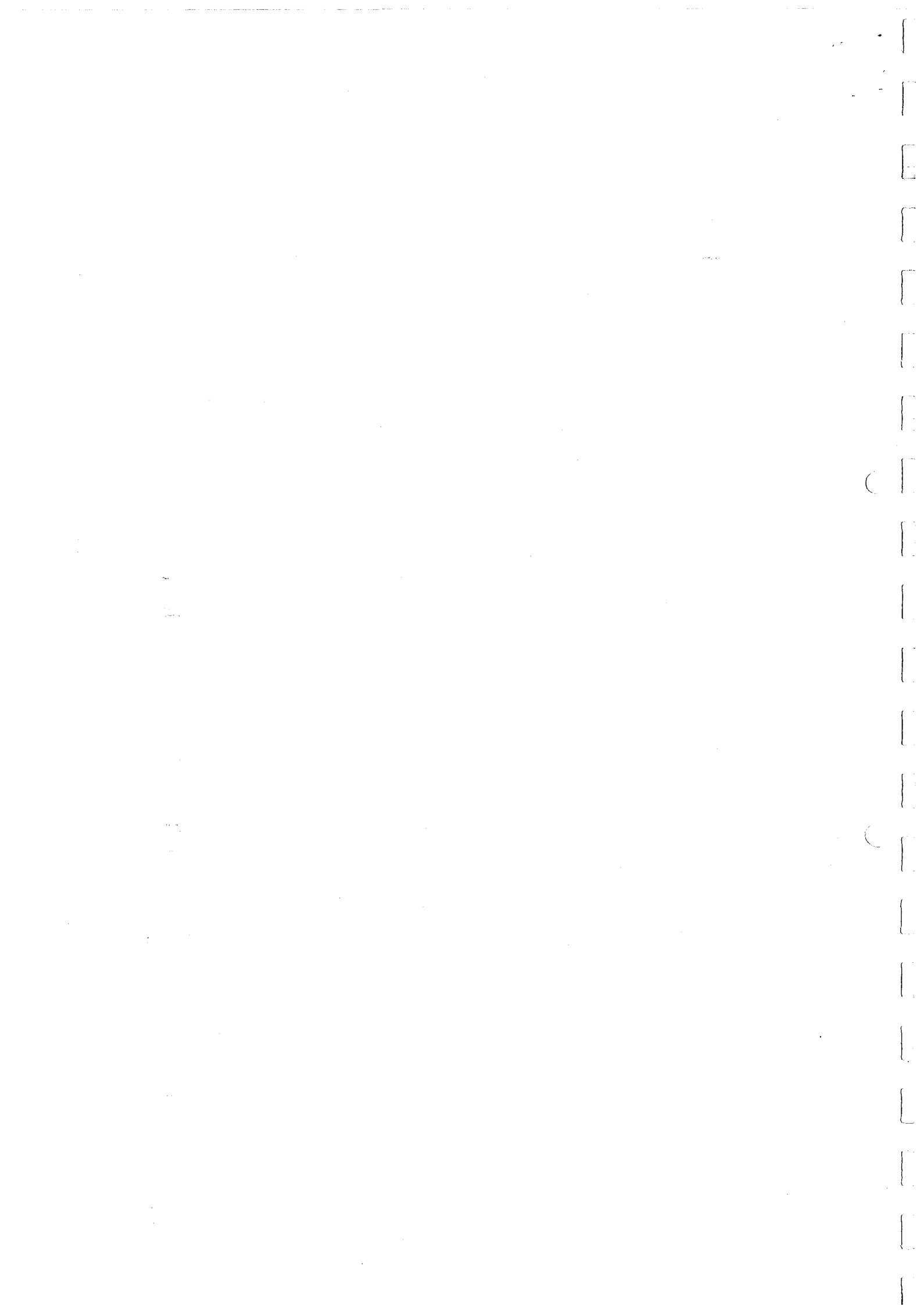
2. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenordnungen der Gemeinden Derendingen/Luterbach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Alle dem Plan und den vorstehenden Bestimmungen widersprechenden Gemeindevorschriften kommen im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

3. Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt gemäss den Zonenplänen der Gemeinden Derendingen und Luterbach in der Industriezone. Zugelassen sind Bauten mit der im Gestaltungsplan festgelegten Nutzungen.



4. Gebäudevolumen

Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien bezeichnen die Bereiche, innerhalb deren die im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben mit folgenden max. Gebäudehöhen erstellt werden können:

Bereich A	-->	18.00 m
Bereich B	-->	10.00 m
Bereich C	-->	6.00 m

Von den im Gestaltungsplan festgelegten Gebäudekuben kann geringfügig abgewichen werden, sofern die Art und Weise des Überbauungscharakters dabei nicht wesentlich verloren geht.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Technisch notwendige Aufbauten wie Kamine, Lüftungsschächte, Liftaufbauten, etc. sind über die im Plan festgehaltenen max. Gebäudehöhen hinaus zulässig, müssen sich aber architektonisch gut in die Umgebung einfügen und sind auf die technisch absolut notwendigen Ausmasse zu beschränken.

5. Erschliessung

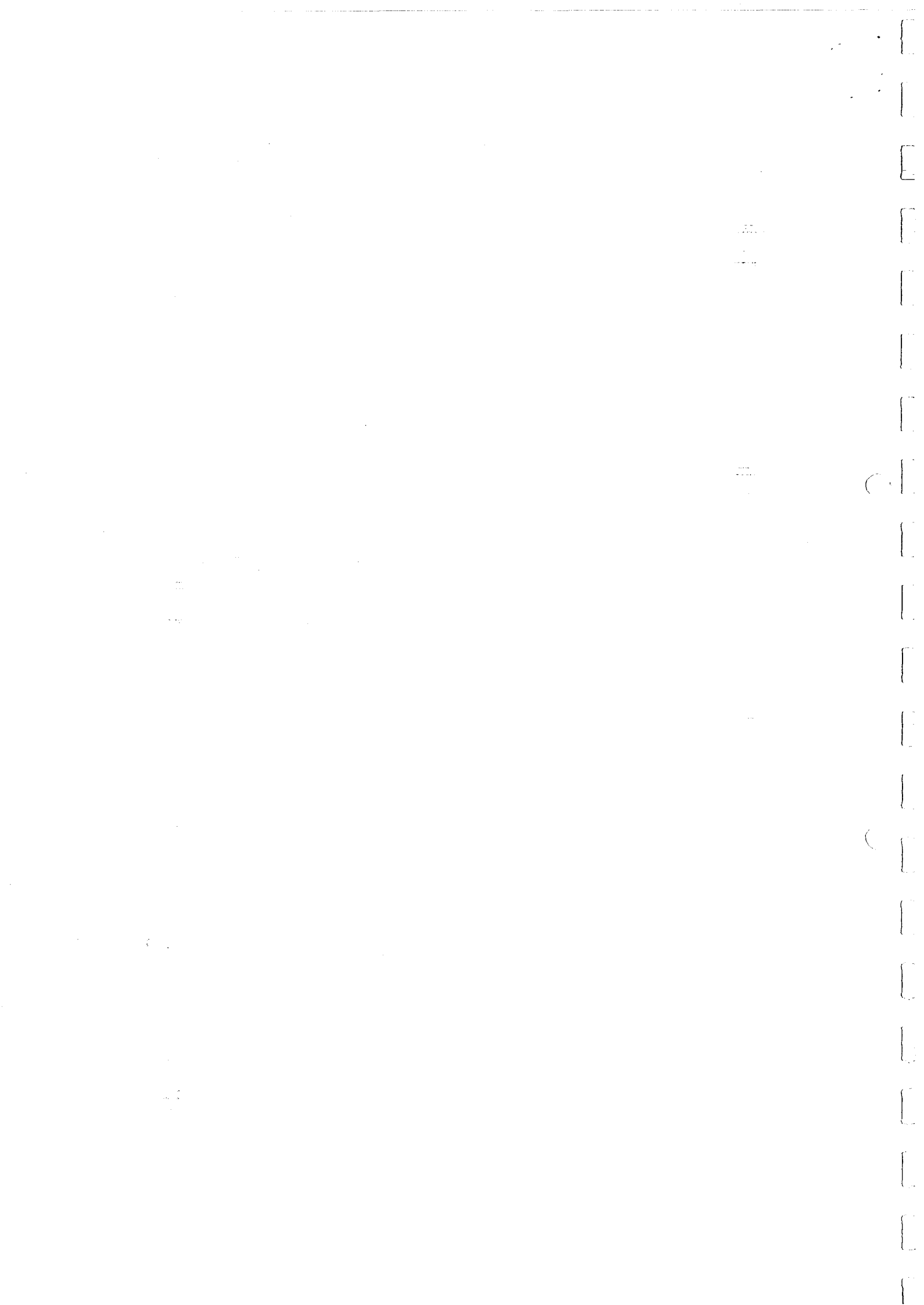
Die Kantonsstrasse ist nur soweit Gegenstand des Gestaltungsplanes, als damit die Zufahrt zum Werksareal festgelegt wird.

Der vorliegende Gestaltungsplan stellt für die Kantonsstrasse kein Präjudiz dar, da die genaue Linienführung und das geometrische Normalprofil mit der Projektierung des Unterföhrungsbauwerkes der "Bahn 2000" zusammenhängt. Durch die Lage der Unterföhrung werden evtl. die südlich gelegenen Parkplätze tangiert. Soweit notwendig, können in diesem Bereich Parkplätze gestrichen werden bzw. verlegt werden.

Der vorgesehene Grünstreifen zwischen Trottoir und Parkplatz muss in jedem Fall in der vorgesehenen Breite ausgeföhrt werden.

Die Zufahrt ab Kantonsstrasse in das geplante Werk der Scintilla AG erfolgt in der 1. Etappe über die bestehende Einfahrt "Mitte" (gegenüber best. Einmündung Elsässlistrasse).

Bevor eine weitere Etappe bewilligt werden kann, ist durch die beiden Gemeinden Derendingen und Luterbach in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Zuchwil ein möglichst direkter Anschluss an die T92 (Kreuzung Langfeldstrasse - T92) als Gemeindestrasse zu prüfen. Die Prüfung muss vor Baugesuch zur 2. Etappe abgeschlossen sein, spätestens bis Mitte 1991.



Objekt-Nr. 825

Der spätere Ausbau der Kantonsstrasse inkl. Kreuzungsknoten (Einfahrt - Ausfahrt) richtet sich nach der Grösse der folgenden Etappen und des sich daraus ergebenden Verkehrsaufkommens. Der genaue Ausbau wird im dannzumaligen Baugesuchsverfahren festgelegt.

Die Anzahl der Autoabstellplätze in der jeweiligen Bauetappe wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Gesamthaft dürfen nicht mehr als 285 Autoabstellplätze realisiert werden.

Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellplätze sichergestellt werden.

Die geplante Bushaltestelle bezweckt sowohl betriebsintern als auch im Interesse der Förderung des öffentlichen Verkehrs die Schaffung eines Busverkehrsnetzes.

Frühestens im Zeitpunkt der Aufnahme der Busverbindung Derendingen Luterbach, jedoch nicht vor Inbetriebnahme des in 1. Etappe erstellten Werkteils muss die Bushaltestelle gemäss Gestaltungsplan durch die Scintilla AG erstellt sein.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und deren Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse sind zu vermeiden.

Die best. Dr. Probst-Strasse dient lediglich dem Fussgänger-, Fahrrad- und Landwirtschaftsverkehr.

6. Bahnanschluss

Der Bahnanschluss muss erhalten und ausgebaut werden. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes entlang des SBB-Areals richtet sich nach der Planung der neuen Geleiseanlage (Projekt "Bahn 2000" und Industriegeleiseanschluss) und den damit verbundenen Änderungen der Grundstückflächen.

Die neuen Grundstückverhältnisse und der Geleiseanschluss sind im Rahmen des Baugesuches für die 1. Ausbauetappe rechtlich abzusichern oder durch entsprechende Dienstbarkeitsverträge zu regeln.

Der anfallende Warenumsschlag muss soweit betriebstechnisch möglich und wirtschaftlich zumutbar über die Bahn abgewickelt werden.

7. Grünbereiche

Die detaillierte Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baubehörde.

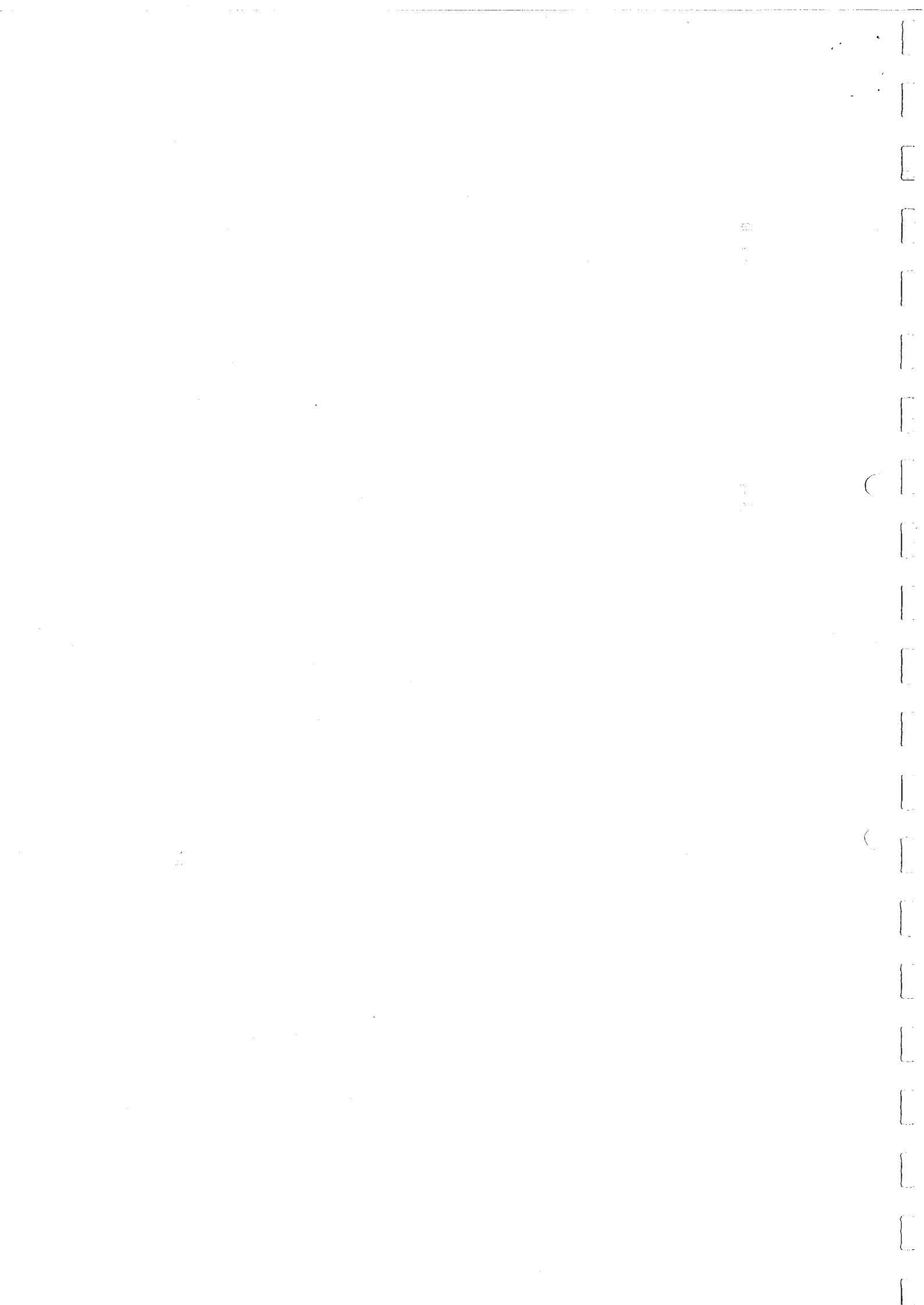
Die Grünbereiche sind möglichst naturnah als Lebensräume für einheimische Pflanzen und Tiere zu gestalten.

Dabei sind folgende Grundsätze wegleitend:

- .1 Die Randbereiche sollen wenn möglich ein in Breite und Höhe varierendes Relief aufweisen.
- .2 Auf eine vollständige Hummusierung ist zu Gunsten von Rohböden mit hohem Kies- und Sandanteil zu verzichten, damit sich eine standortgerechte Ruderalvegetation einstellen kann.
- .3 Das Ufer des Emmenkanals ist naturnah zu gestalten.
- .4 Die Bepflanzung mit Hecken und hochstämmigen Bäumen hat mit einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Die Anordnung der festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss erbindlich.
- .5 Die Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien (zum Beispiel Schotterrasen) zu erstellen.
- .6 Das Oberflächenwasser ist soweit als möglich und zulässig auf dem Areal selbst versickern zu lassen.
- .7 Weitere umweltfreundliche Aspekte sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen (z.B. Recycling, Heizung, Energieerzeugung, usw.).

8. Denkmalschutz

Das alte bestehende Wasserkraftwerk am Gewerbekanal ist zu erhalten und zu schützen.



Objekt-Nr. 825

Der im alten Energie-Gebäude stehende Diesel-Generator aus dem Jahr 1911 und dessen dazugehörige Möblierung ist auszubauen und muss erhalten werden. Er ist in der Nähe der Eingangspforte in einem geeigneten Ausstellungsraum zu bestimmten Zeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

9. Der Gestaltungsplan und die vorstehenden Sonderbauvorschriften sind öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
10. Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften kann die Baukommission im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch die Überbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.
11. Die Sonderbauvorschriften und der Gestaltungsplan treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

W. Thommen AG, Architekten
Baslerstrasse 98, 4632 Trimbach
Trimbach, den 20. November 1989/Vö/we

