

Gestaltungs- und Erschliessungsplan Tiefkühlager / Hochregallager TKL 4

Übersicht 1 : 5'000
Situation 1 : 1'000

Index	Datum	Änderungen	gez.	gepr.	gen.	Gezeichnet:	Plan Nr.	geprüft:	genehmigt:
						18.06.2013			
						gezeichnet: chh	Plan Nr.		
						Grösse: 90 x 84			
						user: fst			
1.	07.10.2013	Gemäss Vorprüfungsbericht						gedruckt: 21.02.2014 13:37:35	
AV- Grundlage vom:									
wöchentlich									
www.bsb-partner.ch									
Biberist	Tel. 032 671 22 22	Fax 032 671 22 00							
Oensingen	Tel. 062 388 38 38	Fax 062 388 38 00							
Grenchen	Tel. 032 654 59 30	Fax 032 654 59 31							
Schlieren/Bern	Tel. 031 978 00 78	Fax 031 978 00 79							

BSB + Partner
Ingenieure und Planer



Legende

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungs- und Erschliessungsplan
- Baufeld Logistik / Hochregallager / Produktion
- Baufeld Bahn- und LKW-Rampe
- Baufeld Technik
- Baufeld Transportanlage
- Baufeld Loge
- Baufeld Trafostation
- Erschliessung (privat)
- Trottoir (privat)
- Umschlag- / Verkehrsflächen
- Parkfelder (versicherungsfähig)
- Grünflächen
- Bäume (Lage sinngemäss verbindlich)
- Gleiserweiterung

Orientierungsinhalt

- best. Gleisanlage
- best. Gebäude
- best. Passarelle

Sonderbauvorschriften Gestaltungs- und Erschliessungsplan Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Neuendorf folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 verbundenen Sonderbauvorschriften:

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 regelt die Rahmenbedingungen für die Erweiterung des bestehenden Tiefkühlagers TKL. Er legt Baufelder, die max. Gebäudehöhe sowie die privaten Verkehrs- und Grünflächen für das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 fest. Das Bauvorhaben untersteht der UVP-Pflicht nach §46 Abs. 1 lit. b Planungs- und Baugesetz.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie begrenzte Gebiet.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften, insbesondere jene der Industriezone (§19), der Gemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Nutzung / Etappierung / UVP-Pflicht

- Zugelassen sind Tiefkühlager, Hochregallager, Produktionsbetriebe mit logistischer Abhängigkeit zu Tiefkühlager sowie die dazugehörigen Technik- und Nebenbauten.
- Das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 kann in mehreren Etappen realisiert werden.
- Das Bauvorhaben untersteht der UVP-Pflicht. Die UVP ist im Nutzungsplanverfahren durchzuführen. Im Baubewilligungsverfahren sind die Auswirkungen der jeweiligen Etappe auf Verkehr und Umwelt zu überprüfen.

§ 5 Baufelder Hochbauten

- Die Baufelder „Bahn- und LKW-Rampe“, „Logistik / Hochregallager / Produktion“, „Technik“ und „Loge“ legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest.
- Das Baufeld „Logistik / Hochregallager / Produktion“ darf in der Höhe bei der Oberkante Dachabschluss – Fassadenflucht die Kote von 465 m.ü.M. nicht überschreiten (entspricht Tiefkühlager/Hochregallager TKL 3). Das Baufeld Bahn- und LKW-Rampe und das Baufeld Transportanlage sind auf die betrieblich notwendige Höhe zu beschränken.
- Im Baufeld „Logistik / Hochregallager / Produktion“ sind sämtliche Gebäude mit Ausnahme im Grenzbereich zum bestehenden TKL 1 zu unterkellern.
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

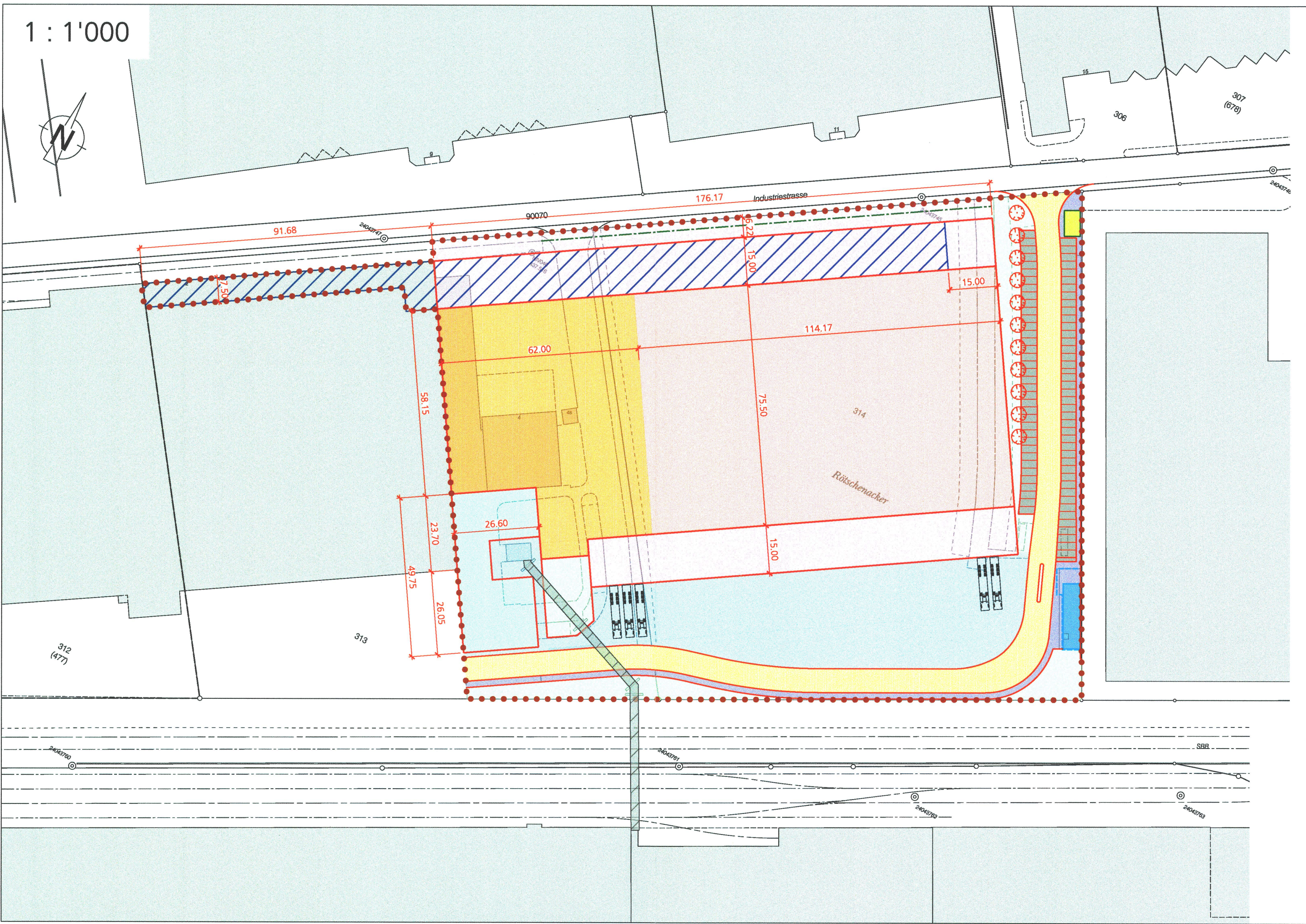
Übersichtsplan 1 : 5'000

Legende

- Perimeter Gestaltungsplan
- Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992
- Kantonaler Erschliessungs- & Gestaltungsplan Hochregallager TKL RRB Nr. 2482 vom 19. Dezember 2000
- Erschliessungs- & Gestaltungsplan Logistikcenter Ost RRB Nr. 1495 vom 14. August 2006
- Neubau Passarelle mit Treppen- und Lifttrum RRB Nr. 2111 vom 25. November 2003



1 : 1'000



§ 6 Umschlagfläche/Verkehrsflächen

Dieses Baufeld bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Dort sind auch kleinere Nebenbauten wie gedeckte Abfallcontainerstandplätze, Veloabstellplätze etc. zulässig.

§ 7 Umgebung, Grünflächen und Umzäunung

- Alle Umgebungsflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen). Die Dachflächen sind so weit technisch möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische, standortgerechte Pflanzen).
- Begrünte Dachflächen dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Gestaltung der Umgebung und der Grünflächen sind in einem dem Bagesuch bezulegenden Umgebungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen standortgerechten Pflanzen auszuweisen. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m² Grünfläche angerechnet.
- Soweit notwendig, darf das Areal mit einem maximal 2 m hohen Zaun geschützt werden.

§ 8 Photovoltaikanlagen

Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen, auch für Dritte, ist zu prüfen. Werden Photovoltaikanlagen erstellt, darf die Grünflächenziffer von 10% linear reduziert werden.

§ 9 Gestaltung

Das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 hat zusammen mit dem bestehenden Tiefkühlager als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration ins Landschaftsbild beizutragen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgebung sind der Baubewilligungsbehörde als Muster zur Bewilligung einzureichen.

§ 10 Gleisanschlüsse

Im Gestaltungs- und Erschliessungsplan ist der Gleisanschluss für das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 eingetragen. Das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 darf nur mit Gleisanschluss in Betrieb genommen werden.

§ 11 Infrastrukturanschlüsse

- Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem nach dem GEP zu entwässern. Das Schmutzwasser ist gemäss rechtsgültigem GEP dem Sammelkanal der ARA Gäu zuzuführen. Für das anfallende Meteorwasser ist anstelle einer direkten Ableitung in die Dünern eine Versickerungsanlage zu erstellen. Der Überlauf der Versickerungsanlage kann an die bestehende Sauberwässerableitung in die Dünern angeschlossen werden. Das anfallende Meteorwasser ist soweit wie möglich vor Ort zu versickern. Die Detailentwässerung inkl. der Versickerung ist in Absprache mit dem Amt für Umwelt (AfU) im Baubewilligungsverfahren zu planen.
- Für die Versickerungsanlage ist ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen, die es an das AfU weiterleiten wird. Für die Planung der Versickerungsanlage ist die VSA-Richtlinie "Regenwasserentsorgung" zu berücksichtigen. Für das Vorgehen zur Einreichung des Versickerungsgesuches ist das entsprechende Merkblatt des Amtes für Umwelt zu beachten.
- Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- Innerhalb des Geltungsbereichs des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 sind alle Erschliessungsanlagen für den Verkehr, das Wasser, Abwasser, die Telekommunikation und Elektrizität von den Bauberechtigten bzw. der Grundeigentümerschaft zu erstellen und zu unterhalten.
- Mit dem Bagesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 12 Parkierung

- Innerhalb des Perimeters des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind keine neuen PW-Parkplätze für Angestellte und Besucher vorgesehen. Die bestehenden Parkplätze werden neu auf der Ostseite des Tiefkühlagers/Hochregallagers TKL 4 im Zusammenhang mit der neuen Erschliessung angeordnet. Im Übrigen betreibt die TKL AG bereits heute für ihre Angestellten Sammeltransporte und sorgt durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass möglichst auf die Benützung des Privatautos verzichtet wird.
- Die Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der abendlichen Spitzenstunden (16:00 bis 18:00) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen ausgelöst wird (Personen- und Lastwagen).

§ 13 Bodenschutz

- Spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung liegt ein bewilligtes Bodenschutzkonzept vor.
- Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submissionenunterlagen und ist verbindlich.
- Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung (anerkannte Fachperson gemäss Liste BGS, BAfU) zu bestimmen. Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist gegenüber der Bauleitung weisungsberechtigt.

§ 14 Reklamen

Reklamen und Namensbeschriftung sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten. Auf nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten.

§ 15 Störfallvorsorge

Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen damit der Brandschutz und die Einsatzplanung optimal gestaltet werden können.

§ 16 Umweltverträglichkeitsbericht

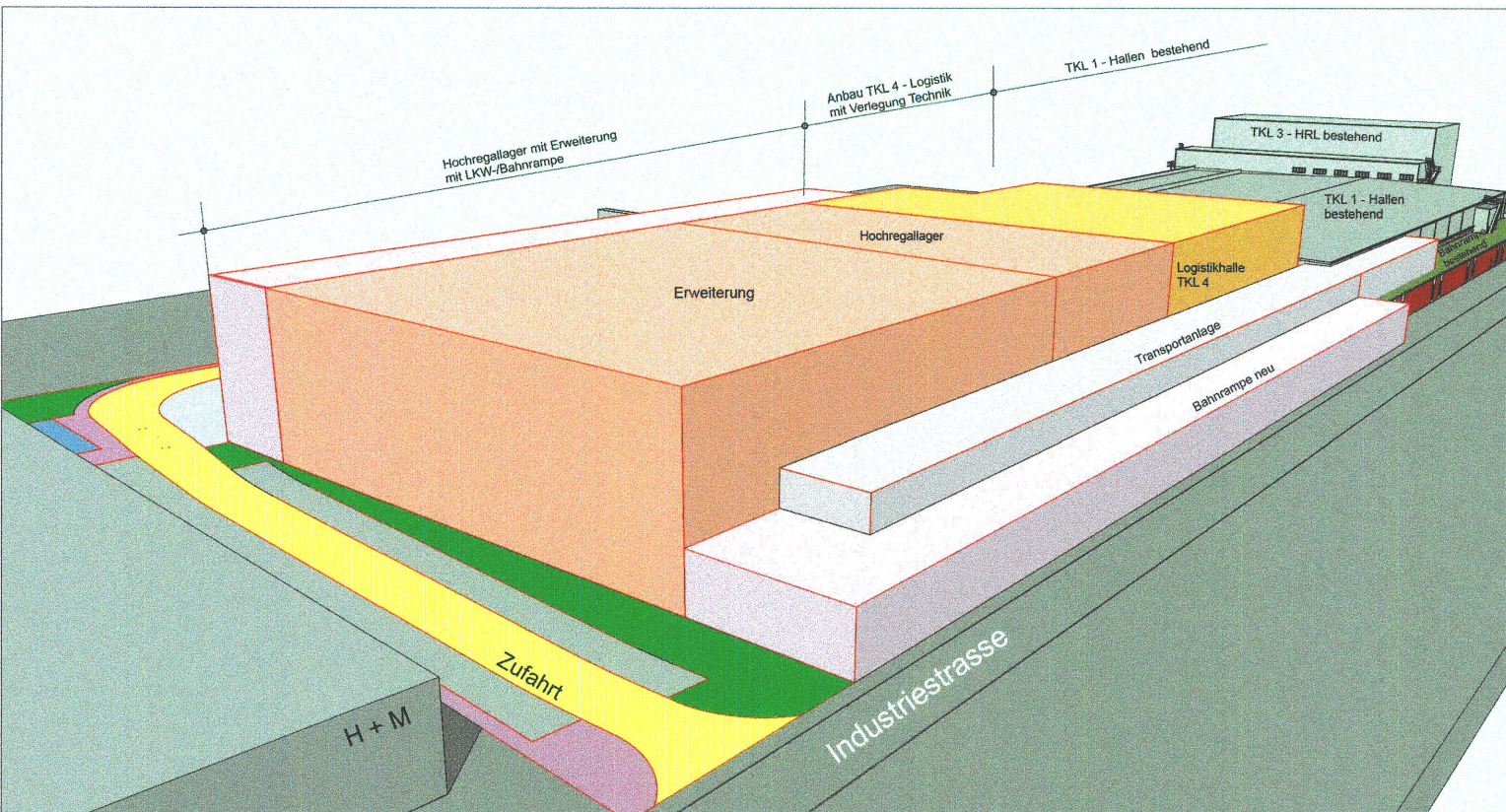
Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht sind umzusetzen.

§ 17 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung Abweichungen im Bagesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

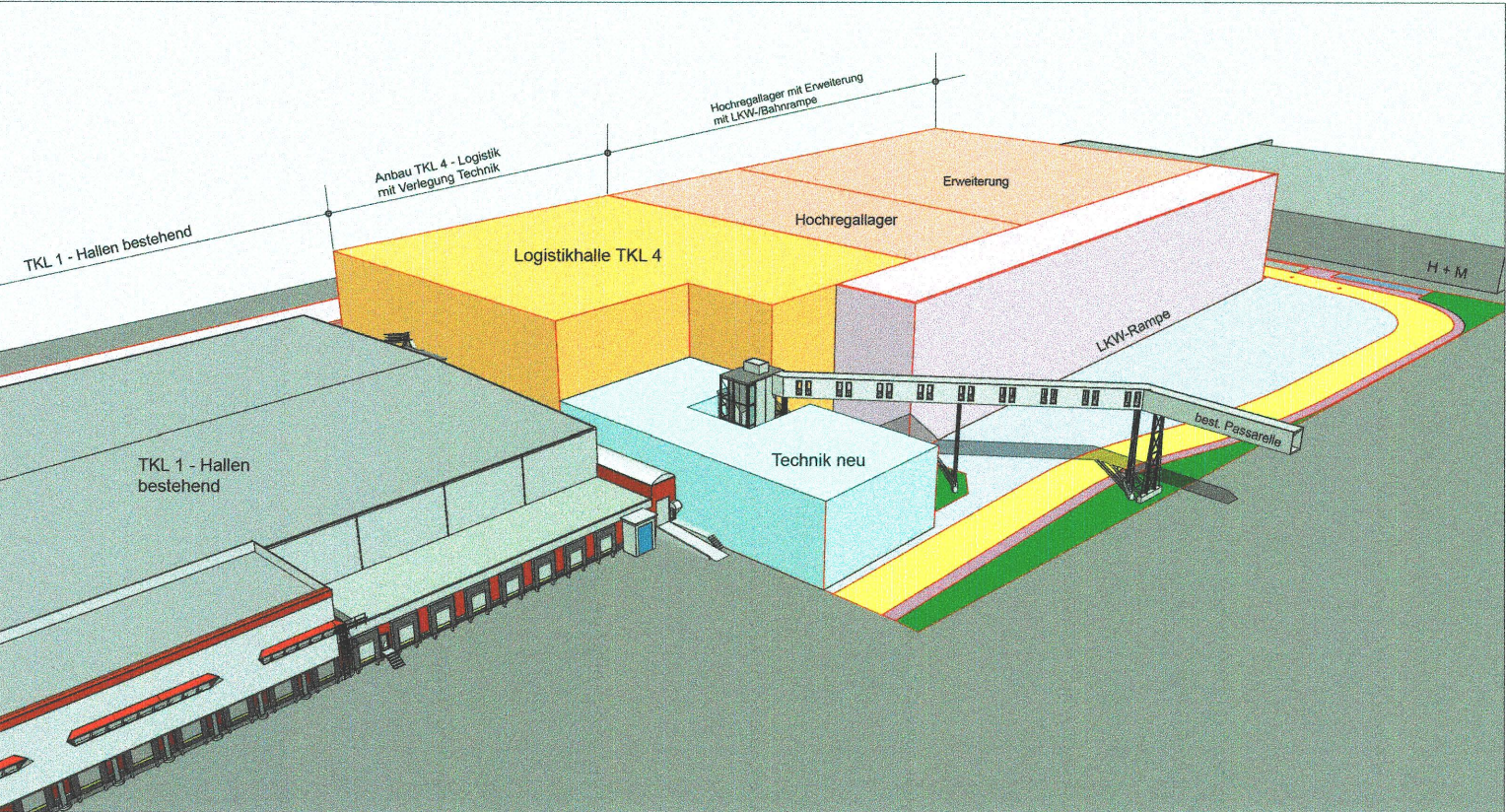
§ 18 Inkrafttreten

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.



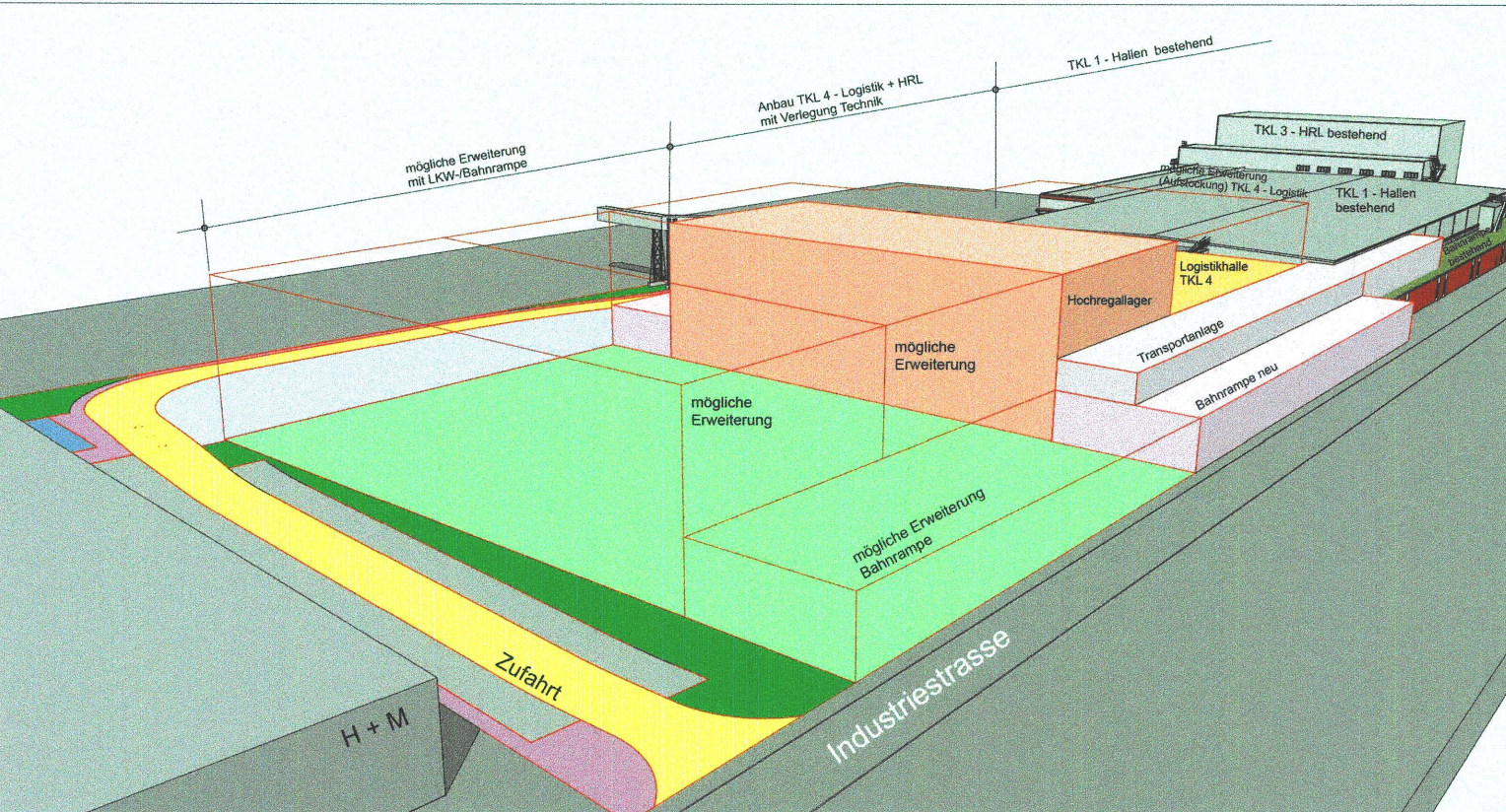
Perspektive NORD TKL 4

Vollausbau



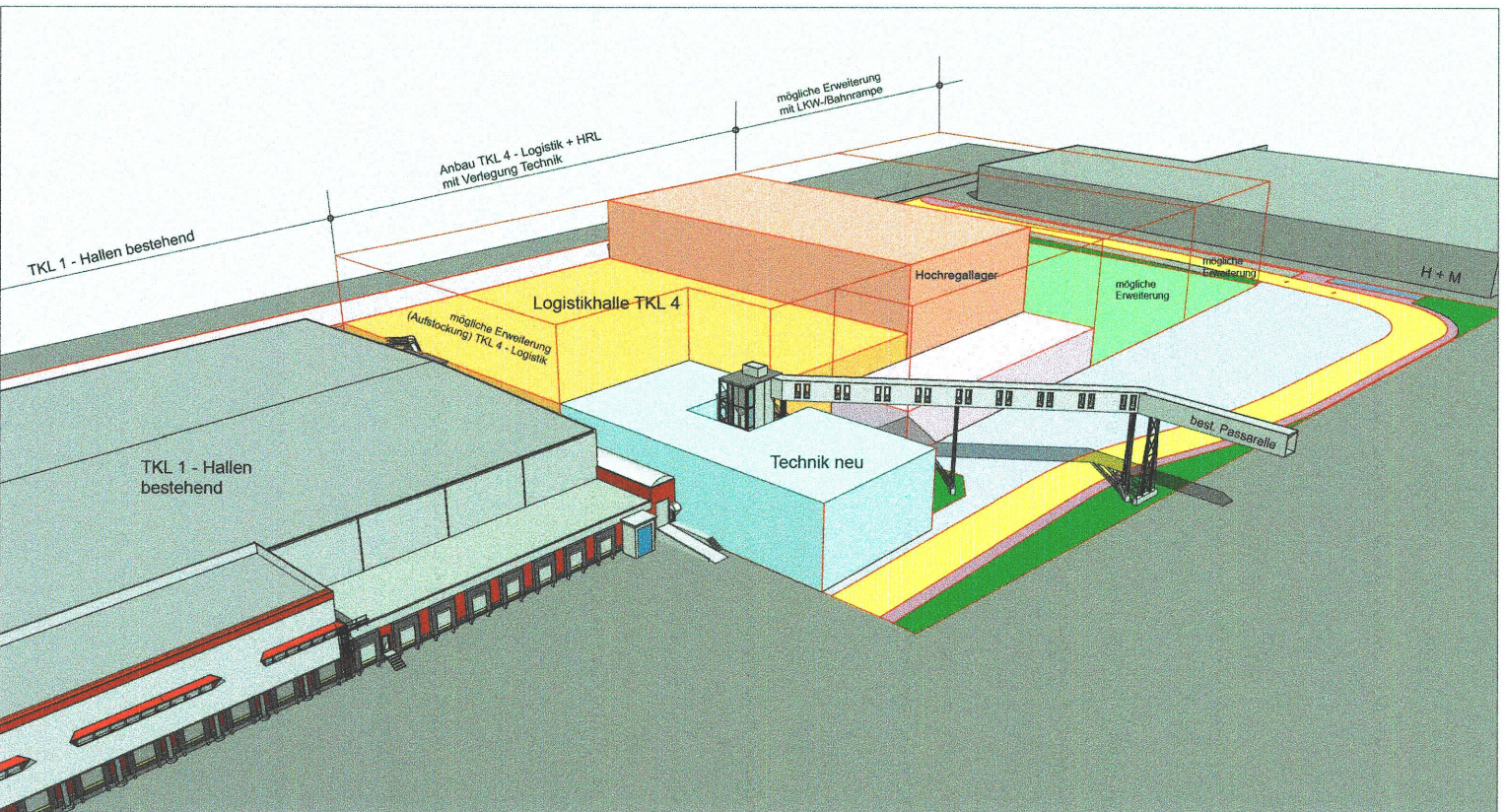
Perspektive SÜD TKL 4

Vollausbau



Perspektive NORD TKL 4

Teilausbau



Perspektive SÜD TKL 4

Teilausbau

Öffentliche Auflage vom 31. Oktober 2013 bis 02. Dezember 2013

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf

Neuendorf, 25. März 2013 / 18. Februar 2014

Der Gemeindepräsident:

[Signature]



Die Verwaltungsleiterin:

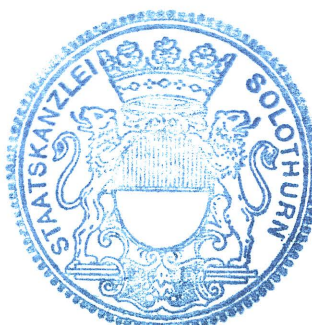
[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1830, vom 28.10.2014

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 49 vom 31.10.14

Der Staatsschreiber :



[Signature]