

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

- ¹ Zugelassen sind Tiefkühlager, Hochregallager, Produktionsbetriebe mit logistischer Abhängigkeit zu Tiefkühlager sowie die dazugehörenden Technik- und Nebenbauten.
- ² Das Tiefkühlager/Hochregallager TKL 4 kann in mehreren Etappen realisiert werden.
- ³ 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

- ¹ Die Baufelder „Bahn- und LKW-Rampe“, „Logistik / Hochregallager / Produktion“, „Technik“ und „Loge“ legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest.
- ² 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 LWK-Rampe und das Baufeld Transportanlage sind auf die betrieblich notwendige Höhe zu beschränken.
- ³ Im Baufeld „Logistik / Hochregallager / Produktion“ sind sämtliche Gebäude mit Ausnahme im Grenzbereich zum bestehenden TKL 1 zu unterkellern.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudehöhe überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

§ 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

- ¹ 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).
- ² Begrünte Dachflächen dürfen der Grünflächenziffer angerechnet werden. Die Gestaltung der Umgebung und der Grünflächen sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsplan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen standortgerechten Pflanzen auszuweisen. Hochstämmige Bäume werden pro Baum mit 40 m² Grünfläche angerechnet.
- ² 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

- ¹ 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 Dünnern eine Versickerungsanlage zu erstellen. Der Überlauf der Versickerungsanlage kann an die bestehende Sauberwasserableitung in die Dünnern 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.
- ² 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.
- ³ Die notwendigen privaten Wasserleitungen inklusive Hydranten gemäss den Vorschriften der SGV sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

- ⁴ 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.
- ⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 12 Parkierung

- ¹ 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.
- ² 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

- ¹ Spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung liegt ein bewilligtes Bodenschutzkonzept vor.
- ² Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submissionsunterlagen und ist verbindlich.
- ³ 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 Baugesuchsverfahren 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.