



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
12.
~~15.~~ Juli 1988

Kantonales Amt für Raumplanung	
E	19. JULI 1988
Abt. 112	
Nr.	2286

NEUENDORF: Gestaltungsplan Continental, Genehmigung

Auf GB-Nrn. 306 und 307 in Neuendorf ist der Bau eines Verteilzentrums für die Firma Continental SA, Zürich, geplant. Das Baugrundstück liegt in einer altrechtlichen Industriezone, die am 1.1.1988 ausser Kraft getreten ist. Zudem handelt es sich beim Bauvorhaben um eine Anlage, für die nach § 46 BauG der Erlass eines Gestaltungsplanes obligatorisch vorgeschrieben ist. Die Gemeinde Neuendorf hat deshalb für das Bauvorhaben in der Zeit vom 6.5.1988 bis 5.6.1988 einen Teilzonen- und Gestaltungsplan aufgelegt. Mit Beschluss vom 8.6.1988 genehmigte der Gemeinderat den Teilzonen- und Gestaltungsplan inklusive Sonderbauvorschriften und bestätigte, dass keine Einsprachen gegen den aufgelegten Plan eingegangen waren. Der Gemeinderat beantragt dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan "Continental" zur Genehmigung.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. In materieller Hinsicht sind folgende Bemerkungen zu machen:

Bei der Genehmigung eines Gestaltungsplanes geht die Ueberprüfungsbefugnis des Regierungsrates weiter als bei der Zonenplanung, insbesondere bei den Gestaltungsplänen nach § 46 BauG.

Bis heute beurteilte der Regierungsrat bei den Gestaltungsplänen nach § 46 BauG in erster Linie Erschliessungs-, Immissions-, Emissions- und Gestaltungsprobleme. Gerade bei Verteilzentren und Lagerhäusern muss aber auch den Zielsetzungen und Planungsgrundsätzen bezüglich einer haushälterischen Bodennutzung mehr Beachtung geschenkt werden. So sind eingeschossige, grossflächige Bauten mit

diesem Postulat in der Regel nicht vereinbar. Angesichts des bereits vorhandenen und in Zukunft noch verstärkt zu erwartenden Drucks von Verteilzentren und Lagerhäusern auf das Gäu sind Gestaltungspläne zusätzlich auch auf die Uebereinstimmung mit § 1 BauG zu überprüfen, der neben einer zweckmässigen Nutzung und geordneten Besiedlung ausdrücklich auch eine ausgewogene Entwicklung des Kantons, der Regionen und Gemeinden fordert. Eine einseitige und übermässige Ansiedlung gewisser Arten von Industrien, etwa von Verteilzentren, in einer Gemeinde ist mit § 1 BauG, Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetz nicht vereinbar. Dies trifft insbesondere bei einem reinen Verteilzentrum zu, wo die Lagerfunktion insgesamt in keinem angemessenen Verhältnis zur Verwaltungs- oder allenfalls zu einer Produktionsfunktion steht.

Im vorliegenden Fall trägt das Projekt einer bodensparenden Ueberbauung durch die vorgesehene Unterkellerung Rechnung. Dagegen vermag das Projekt in der ursprünglich zur Genehmigung unterbreiteten Form als reines Verteilzentrum den Grundsätzen einer raumordnungspolitischen Beurteilung nicht stand zu halten, weil es den Anforderungen einer ausgewogenen Entwicklung, einer vielfältigen Siedlungsstruktur und einer sinnvollen Nutzungsordnung nicht entspricht. Um diese Bedenken auszuräumen, hat die Bauherrschaft nachträglich die Zusage abgegeben, innert 5 Jahren ab Inbetriebnahme des Verteilzentrums eine Fläche entsprechend einem Drittel des Untergeschosses als Produktionsfläche selber oder durch Vermietung an Dritte zu nutzen. Diese Zusage wurde als Ergänzung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Dieser Ergänzung der Sonderbauvorschriften hat auch die Einwohnergemeinde Neuendorf zugestimmt.

Es wird

beschlossen:

1. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Continental" mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf wird mit einer Ergänzung der Sonderbauvorschriften genehmigt.

2. Die Sonderbauvorschriften sind gemäss der von der Bauherrschaft abgegebenen Zusicherung wie folgt zu ergänzen:

"Spätestens 5 Jahre ab Inbetriebnahme des Verteilzentrums ist mindestens eine Fläche von 3'200 m² im Einvernehmen mit der kantonalen Wirtschaftsförderung als Produktionsfläche zu nutzen. Die Produktionsfläche kann entweder im Untergeschoss eingerichtet oder als zusätzliche Anbaute zwischen der Baulinie der Industriestrasse und dem Lagergebäude über den Verladerampen im Baugesuchsverfahren erstellt werden."

3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 500.- Kto. 2000-341.00
Publikationskosten: Fr. 23.- Kto. 2020-435.00
Fr. 523.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatskanzlei Nr. 171) ES

Der Staatsschreiber:

i.V.



Verteiler:

- Regierungsrat
- Bau-Departement (2) Wy/uh
- Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 genehmigten Plansatz/Vorschriften
- Amtschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung 2
- Sekretariat Katasterschätzung
- Ammannamt der EG, 4623 Neuendorf, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (folgt später), mit Einzahlungsschein, EINSCHREIBEN
- Baukommission der EG, 4623 Neuendorf
- Firma Continental SA, Lavaterstrasse 66, 8002 Zürich
- Volkswirtschafts-Departement
- Kant. Wirtschaftsförderung

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Neuendorf:

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Continental" mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften wird genehmigt.

ZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN CONTINENTALS O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N

In Ergänzung zum Gestaltungsplan 1:500 (Plan 6315/1) gelten die folgenden Sonderbauvorschriften:

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die beiden Grundstücke GB Neuendorf Nr. 306 und Nr. 307.

2. Zonenordnung

Die beiden Grundstücke GB Neuendorf Nr. 306 und Nr. 307 liegen gemäss dem alten Zonenplan in der Industriezone der 1. Baustufe. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diese Industriezone bestätigt.

3. Zweck

Der Gestaltungsplan regelt den Bau und Betrieb des Lager-, Montage- und Fabrikations- sowie Büro- und Verwaltungsgebäudes der Continental AG, sowie eine eventuelle Erweiterung desselben.

4. Gebäudehöhe

Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens muss das Lagergebäude eine Mindesthöhe von 12.0 m ab gewachsenem Terrain aufweisen. Für den Büro- und Verwaltungsteil gilt keine Mindesthöhe. Das Gebäude soll nach Möglichkeit unterkellert werden. Die Maximalhöhe darf gemäss Zonenvorschrift 20.0 m betragen.

5. Seitliche Grenzabstände

Als minimaler seitlicher Grenzabstand muss gemäss Paragraph 24 des Kantonalen Baureglementes die halbe Traufhöhe eingehalten werden. Entsprechend der Mindesthöhe von 12.0 m ist im Gestaltungsplan ein Abstand von 6.0 m eingetragen. Bei grösserer Gebäudehöhe muss der Grenzabstand entsprechend vergrössert werden.

6. Dünnernabstand

Der Abstand des geplanten Gebäudes von der Dünnernvermarkung beträgt ca. 39.0 m. Eine spätere Erweiterung muss einen Abstand von mindestens 19.0 m einhalten.

7. Abstand von der Industriestrasse

Der Büro- und Verwaltungsteil des Zentrallagers muss einen Mindestabstand von 8.0 m von der Industriestrasse einhalten. Das Lagergebäude mit den Lastwagenrampen muss einen Abstand einhalten, welcher einen Güterumschlag ohne Behinderung der Industriestrasse ermöglicht (ca. 20 - 25 m).

8. Gestaltung der Zufahrt

Die Abgrenzung zur Industriestrasse hat mit einer mindestens 2.0 m breiten Grünrabatte zu erfolgen, welche drei Öffnungen für Ein- und Ausfahrten aufweisen darf. In die Grünrabatte müssen 7 hochstämmige Bäume gepflanzt werden.

9. Grünflächenziffer

Gemäss Gestaltungsplan beträgt die Grünflächenziffer ohne Erweiterung ca. 20 % und mit Erweiterung ca. 15 %. Gemäss Zonenvorschrift der Industriezone muss eine minimale Grünflächenziffer von 10 % einhalten werden. Somit besteht eine Reserve, welche für die geplante Geleiseanlage reserviert bleiben muss.

10. Gestaltung des Gebäudes

Im Rahmen des Baugesuches sind der Baukommission verschiedene Farb- und Formvorschläge für eine ansprechende Fassadengestaltung zu unterbreiten. Die Fassaden dürfen nicht monoton wirken. Sie müssen mit geeigneter Farb- und Formgebung gegliedert werden. Der Gestaltung der Traufe ist dabei besondere Beachtung zu schenken. In Anwendung von Paragraph 63 des Kant. Baugesetzes kann sich die Baukommission vorbehalten, ungeeignete Vorschläge zurückzuweisen.

11. Gestaltung und Nutzung der Umgebung

Die Umgebung muss ansprechend gestaltet und mit den im Plan vorgesehenen Bäumen bepflanzt werden. Eine Aussenlagerung von Ware, insbesondere von Pneus, ist im gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplanes untersagt.

12. Spätere Erweiterung

Das Lagergebäude darf gemäss Gestaltungsplan um ca. 20 m gegen die Dünnern hin erweitert werden. Zur Einhaltung der Grünflächenziffer müssen dabei wegfallende Parkplätze sowie die Wegfahrt der Kelleranlieferungsrampe unterirdisch angeordnet werden.

13. Durchfahrtsrecht zugunsten GB Nr. 308

Falls GB Nr. 308 aus verkehrstechnischen Gründen auf eine rückwärtige Erschliessung von der Industriestrasse her angewiesen ist, so muss gegen angemessene Entschädigung ein Durchfahrtsrecht im Einbahnverkehr längs der Ostfassade über GB Nr. 307 gewährt werden.

14. Geleiseerschliessung

Sofern Warenanlieferung oder Entsorgungen mit der Bahn erfolgen, wird ein Arrangement mit der Migros oder über eine Bahnstation erfolgen. Bei einer Realisierung der neuen Geleiseanlage längs der Dünnern ist von der im Gestaltungsplan aufgezeigten Möglichkeit eines direkten Geleiseanschlusses Gebrauch zu machen, sofern das wirtschaftlich tragbar und logistisch machbar ist.

Die Auflage dieser Sonderbauvorschriften erfolgte zusammen mit dem Gestaltungsplan 6315/1 vom *6. Mai 1988* bis *5. Juni 1988*

Neuendorf, *29. April 1988*

Der Gemeindegeschreiber

Müller

Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften genehmigt durch den Gemeinderat am *8. Juni 1988*

Der Ammann

Der Gemeindegeschreiber

Hans von K...

Müller

Genehmigung durch den Regierungsrat mit RRB Nr. **2286** vom **15. Juli 1988**



