

Kommunaler Nutzungsplan

Gestaltungsplan
H&M Hennes & Mauritz SA
Logistikzentrum Schweiz, Neuendorf

Sonderbauvorschriften

Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan "H&M Hennes & Mauritz SA, Logistikzentrum Schweiz, Neuendorf" bezweckt die Erstellung eines Logistikzentrums, die Festlegung der Grünflächen, der Baumbepflanzungen und der Dachbegrünung sowie die Festlegung der Zu- und Wegfahrt, der Zirkulations- und Abstellflächen und der Parkierung.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine schwarz punktierte Linie begrenzte Gebiet.

Art. 3 Stellung zur baulichen Grundordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonen- und Bauvorschriften der Gemeinde Neuendorf und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften (Planungs- und Baugesetz PBG, Kantonale Bauverordnung KBV).

Art. 4 Nutzung

¹ Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist eine Industriezone (Zonenplan der Gemeinde Neuendorf). Die Nutzung richtet sich nach § 33 PBG.

² Zugelassen sind ein Logistikzentrum mit Logistik-, Kommissionier-, Speditions- und Lagerräumen, Büros, Sozialräumen (z.B. Cafeteria), einer betriebsnotwendigen Wohnung und den notwendigen Betriebsräumen, sowie betrieblich bedingte Nebenbauten (Velounterstand, Arealbeleuchtung, Umzäunung).

³ Ueberschreitet die effektive Lagerfläche 20'000 m2, muss eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Art. 5 Ausnützung

Die Ausnützung ist frei (Zonenreglement der Gemeinde Neuendorf, § 5). Sie ergibt sich aus der maximal zulässigen Gebäudegrundfläche und den in den Schemaschnitten ausgewiesenen Geschosszahlen.

Art. 6 Massvorschriften

Die maximalen Ausmasse oberirdischer Bauten ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baufeldern und den diesen zugeordneten maximalen Gebäudehöhen.

Art. 7 Baufelder

¹ Die Baufelder "Hauptgebäude" und "Zirkulations- und Abstellflächen" definieren den Handlungsspielraum für die Projektierung dieser Anlagen.

² Für die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baufelder gelten die folgenden Vorschriften:

Baufeld "Hauptgebäude":

- Logistikzentrum mit Andockstellen, Zu- und Ablieferung, Ausrüstung, Verpackung, Kommissionierung, Lagerräumen, Werkstatt, Büros, Sozialräumen (Garderoben, Cafeteria), Abwartwohnung, Betriebsräume
- Maximale Gebäudehöhe 13.00 m resp.18.50 m (vgl. Schnitte)
- Mindestens 50% der gesamten Dachfläche sind extensiv zu begrünen
- Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten
- Behördlich vorgeschriebene Fluchttreppen und technisch bedingte Einrichtungen längs der Fassaden dürfen die Baufeldgrenze um max. 1.20 m überschreiten und sind architektonisch befriedigend zu gestalten.

Baufeld "Zirkulations- und Abstellflächen":

- teilweise gedeckter Andock-Platz für Strassen-Umschlagfahrzeuge und Wechselbehälter; Zirkulations- und Abstellflächen, Parkplätze
- kleinere Nebenbauten wie gedeckte Veloabstellplätze, Abfallcontainer-Standplätze usw. sind in diesem Baufeld zugelassen; die definitive Anordnung der Nebenbauten erfolgt im Baugesuch
- Maximale Gebäudehöhe 4.00 m
- Restflächen zwischen Fahrbahnen und Abstellplätzen sind zu begrünen

Art. 8 Grünfläche, Baumpflanzungen, Flachdachbegrünung, Einfriedung

¹ Die Gestaltung der Grünflächen und die im Gestaltungsplan eingetragenen Baumpflanzungen sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungs-Plan unter Angabe der zu verwendenden einheimischen, standortgerechten Pflanzen auszuweisen.

² Die begrünten Dachflächen (siehe Art. 7, Baufeld "Hauptgebäude") sind als extensive Begrünung für Pionierpflanzen anzulegen.

³ Das Grundstück kann durch eine Einfriedung (maximale Höhe: 3 m) geschützt werden,

Art. 9 Erschliessung

¹ Die Betreiberin prüft, soweit wirtschaftlich tragbar, für ihre Angestellten Sammeltransporte einzurichten und sorgt durch andere geeignete Massnahmen dafür, dass möglichst auf die Benützung von Privatautos verzichtet wird.

² In der ersten Bauetappe dürfen zunächst 53 Auto-Abstellplätze erstellt werden. Sofern die Massnahmen nach Abs. 1 nicht genügen, darf das Angebot für die erste Etappe - beim Nachweis des Bedürfnisses - im Baubewilligungsverfahren auf maximal 68 Abstellplätze erhöht werden. Im Endausbau können zunächst nur so viele Abstellplätze erstellt werden, wie dies unter Ausschöpfung der Massnahmen unter Abs. 1 notwendig ist. Ein allfälliger Ausbau auf die maximal zulässigen 84 Abstellplätze ist unter Nachweis des Bedürfnisses im Baubewilligungsverfahren möglich. Sollte sich aus nicht voraussehbaren Gründen ein Bedarf von mehr als 84 Abstellplätzen ergeben, so ist unter Nachweis der besonderen Gründe im Baubewilligungsverfahren ein Ausbau auf maximal 120 Abstellplätze möglich.

³ Für ca. 80% der Abstellplätze ist ein sickerfähiger Belag zu verwenden (z.B. Schotterrasen, Betongittersteine). Die übrigen Abstellplätze (Besucherplätze) können mit einem Hartbelag versehen werden. Für die Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen. Wegweisend für die Ausgestaltung der Versickerungsanlagen ist dabei der Bericht "neuer Umgang mit Regenwasser" des Amtes für Umweltschutz.

⁴ Für Velos und Mopeds müssen der jeweiligen Belegschaft angepasste Abstellplätze sichergestellt werden.

Art. 10 Terrainveränderungen, Bodenschutz

¹ Es ist vor Baubeginn ein Bodenschutzkonzept auszuarbeiten. Wichtige Elemente dieses Konzeptes sind:

- Bodenschützerische Baubegleitung
- Bodenabtragsplan, darin inkorporiert Liste der für schonenden Bodenabtrag geeigneten Maschinen
- Beachtung der Witterung und Bodenfeuchte bei Ausführung der Erdarbeiten (Ueberwachung mittels Saugspannungsmessungen)
- Abklärungen zur Weiterverwendung des Bodenabtrags, Rekultivierung resp. allenfalls auf Zwischendeponie

Das Bodenschutzkonzept ist vor Baubeginn durch das Amt für Umweltschutz genehmigen zu lassen.

² Betrieblich bedingte Terrainveränderungen sowie Stützmauern sind in einem dem Baugesuch beizulegenden Umgebungsgestaltungsplan im Detail auszuweisen.

Art. 11 Interne Erschliessung

¹ Die Fahrzeugschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

² Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Erschliessungsanlagen von der Bauherrschaft zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an den Einmündungen in die Industriestrasse und Neustrasse.

Art. 12 Kehrlichtbeseitigung

Im Bereich des Baufeldes "Zirkulations- und Abstellflächen" sind Abstellplätze für Container vorzusehen. Diese sind im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Neuendorf im Baubewilligungsverfahren abzusprechen.

Art. 13 Materialwahl, Farbgebung

Das Logistikzentrum hat als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden haben zur Vereinheitlichung der äusseren Erscheinung und zur Integration in das Orts- und Landschaftsbild beizutragen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine übermässigen reflektierenden Flächen aufweist. Die Materialwahl und Farbgebung ist der Baukommission Neuendorf zur Begutachtung einzureichen.

Art. 14 Ausnahmen

Die Baukommission Neuendorf kann im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingten Abweichungen Ausnahmen erteilen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

Art. 15 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.