

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Gemeinde Neuendorf folgende mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost verbundenen Sonderbauvorschriften:

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Logistikcenter Ost regelt die Rahmenbedingungen für das Logistikcenter Ost als bauliche Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums TKL II. Er legt die Baufelder, die Erschliessung sowie die Parkierungs- und Grünflächen für das Logistikcenter Ost fest.

§ 2 Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan 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 der Gemeinde Neuendorf sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Etappierung

Das Logistikcenter Ost ist in maximal 2 Bauetappen zu realisieren.

§ 5 Baufelder Hochbauten

Die Baufelder 'Halle' und 'LKW- und Bahnrampe' sowie die Schemaschnitte legen die maximalen Gebäudeumrisse der Hochbauten fest.

§ 6 Umschlagsfläche

Diese bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Dort sind auch kleinere Nebenbauten wie gedeckte Abfallcontainerstandplätze zulässig.

§ 7 Umgebung, Grünflächen, Dachbegrünung und Umzäunung

1 Alle Umgebungsflächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, einheimische, standortgerechte Pflanzen). Der Nordteil der bestehenden Hecke wird zugunsten der Umschlagsfläche versetzt. Es ist flächengleicher Ersatz mit einem hohen Dornstrauchanteil im Bereich der weiter bestehenden Hecke zu schaffen. Die Details sind im Umgebungsplan zu regeln.

2 Wird ein Flachdach erstellt, so ist dieses extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat, einheimische standortgerechte Pflanzen). Die Dachgestaltung ist in Abhängigkeit mit §10 Gestaltung im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

3 Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 3.0 m hohen Zaun geschützt werden. Dort wo der Zaun mehr als 2.20 m Höhe aufweist, muss auf der Aussenseite eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern angelegt werden.

4 Entlang der Autobahn ist im Bereich der extensiven Grünfläche eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Hochstamm-bäumen zu pflanzen. Die Lage und die Anzahl der im Gestaltungsplan dargestellten Baumpflanzungen ist sinngemäss verbindlich. Im Baubewilligungsverfahren ist ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Mit der Realisierung der privaten Erschliessungsstrasse ist die Umgebungsgestaltung neu zu beurteilen.

§ 8 Gleisanschlüsse

Im Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind die Gleisanschlüsse für die Erweiterung des Logistikcenter Ost und der bestehenden Lagergebäude eingetragen. Das Logistikcenter Ost darf nur mit Gleisanschluss in Betrieb genommen werden.

§ 9 Infrastrukturerschliessung

1 Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Dazu ist ein Teil-GEP zu erarbeiten. Das anfallende Meteorwasser ist soweit wie möglich in die bestehende Versickerungsanlage zu leiten.

2 Für die Versickerungsanlage ist basierend auf dem Teil-GEP 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 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.

§ 10 Gestaltung

1 Der guten architektonischen Gestaltung des Logistikzentrums Ost kommt eine hohe Bedeutung zu. Es ist eine bestmögliche Integration des Bauvorhabens in die Umgebung zu erreichen.

2 Das Logistikcenter Ost hat als architektonisch gestaltete Einheit mit dem bestehenden TKL II 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 zur Begutachtung einzureichen und im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Es sind mindestens zwei Vorschläge betreffend Struktur / Farbe zur Auswahl zu unterbreiten.

3 Die eingeschossigen Vorbereiche sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass das dreigeschossige Hauptgebäude eindeutig in Erscheinung tritt und die Nebenbauten auch als Nebenbauten wirken.

§ 11 Bodenschutz

1 Spätestens zum Zeitpunkt der Baubewilligung liegt ein Bodenschutzkonzept inklusive eine Stellungnahme des Amtes für Umwelt vor.

2 Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ist, basierend auf die Vorschläge im Anhang des UVB, ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten, in dem die Bodenschutzmassnahmen und deren Umsetzung während der Bauphase verbindlich festgelegt werden.

3 Das Bodenschutzkonzept ist Bestandteil der Submissionsunterlagen und ist verbindlich.

4 Für die Umsetzung der Bodenschutzmassnahmen in der Planungs- sowie während der Bauphase ist durch die Bauherrschaft eine bodenkundliche Baubegleitung (anerkannte Fachperson gemäss Liste BGS, BAUFU) zu bestimmen. Diese hat die Interessen des Bodenschutzes in allen Phasen des Projektes wahrzunehmen und ist gegenüber der Bauleitung weisungsberechtigt.

5 Die bodenkundliche Baubegleitung muss durch die Fachstelle Bodenschutz vor Baubeginn bestätigt werden.

6 Die durch das Bauvorhaben betroffene Bodenfläche ist vorgängig möglichst zu begrünen (Kunstwiese).

§ 12 Erschliessung / Parkierung

1 Die Erschliessung des Logistikcenter Ost hat über die Industriestrasse und den Autobahnanschluss Egerkingen zu erfolgen.

2 Innerhalb des Perimeters des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes sind 24 neue PW - Parkplätze für Angestellte vorgesehen. Zudem sind genügend gedeckte Abstellplätze für Velos und Mofas/Motorräder an geeignetem Standort vorzusehen. Die Parkplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

3 Der Betrieb sorgt durch geeignete Massnahmen dafür, dass die Angestellten für die Zu- und Wegfahrt nach Möglichkeit die öffentlichen Verkehrsmittel benutzen.

§ 13 Reklamen

Reklamen und Namensbeschriftung sind nur an der Fassade zulässig. Diese dürfen die Dachkante nicht überschreiten.

§ 14 Störfallvorsorge

1 Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen" zu handhaben. Die Solothurnische Gebäudeversicherung ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen damit der Brandschutz und die Einsatzplanung optimal gestaltet werden können. Das Logistikcenter Ost ist in die Einsatz- und Evakuationspläne der Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG einzubeziehen. Sollten im Logistikcenter Ost wider erwarten Chemikalien, oder andere gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StfV eingelagert werden, muss der vorhandene Kurzbericht aktualisiert werden (Art. 5 StfV). Dabei müssten insbesondere die Wechselwirkungen mit der bestehenden Ammoniakkühlanlage untersucht werden.

2 Wenn im Logistikcenter Ost Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden sollen, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen sind diese direkt dem AfU zu melden.

§ 15 Umweltverträglichkeitsbericht

Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Anhang 1 des Umweltverträglichkeitsberichtes sind umzusetzen.

Schlussbestimmungen

§ 16 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren ästhetischen Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassung geringfügige Abweichungen im Baugesuchsverfahren bewilligen, wenn dadurch keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden. Neben den kantonalen Bestimmungen müssen auch die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 17 Inkrafttreten

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

Auflage und Genehmigungsvermerke

Auflage vom 16. Juni bis 15. Juli 2006

Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Neuendorf

Neuendorf, 03. Juli 2006

Der Gemeindepräsident :



Der Gemeindeschreiber :



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
gemäss RRB NR. **1495** vom **14. Aug. 2006**



Der Staatsschreiber :

