79/ 81

Kanton Solothurn

Gemeinde Oberbuchsiten
Gemeinde Neuendorf

Kantonaler Gestaltungsplan Erweiterung MVN West

(im folgenden MVN Logistik 4.0 genannt)

RRB Nr. 2018 / 1220 vom 14. August 2018

Kantonaler Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0	1 : 1'000
Übersichtsplan	1 : 5'000
Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992	1 : 4'000
Schemaschnitt / Fassadengestaltung Sinngemäss verbindlich	1 : 1'000

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
2.	27.07.2018	Gemäss Einsprache BKW (§6 Abs. 6)	chh	RR	RR
1.	09.10.2017	Anpassungen Baufelder gemäss Bauherrschaft	fst	wys	RR
AV- Grundlage vom:		wird wöchentlich aktualisiert			

Oensingen, 09.10.2017 — geprüft: — genehmigt:
gezeichnet: ewv
Grösse: 90 x 105
Plan Nr. 6858 / 1
user: fst
gedruckt: 17.08.2018 09:40:06
CAD-File: M:\Neuendorf\6858 Erweiterung MVN 2000 West\6858_1_Gestaltungsplan.dgn

www.bsb-partner.ch

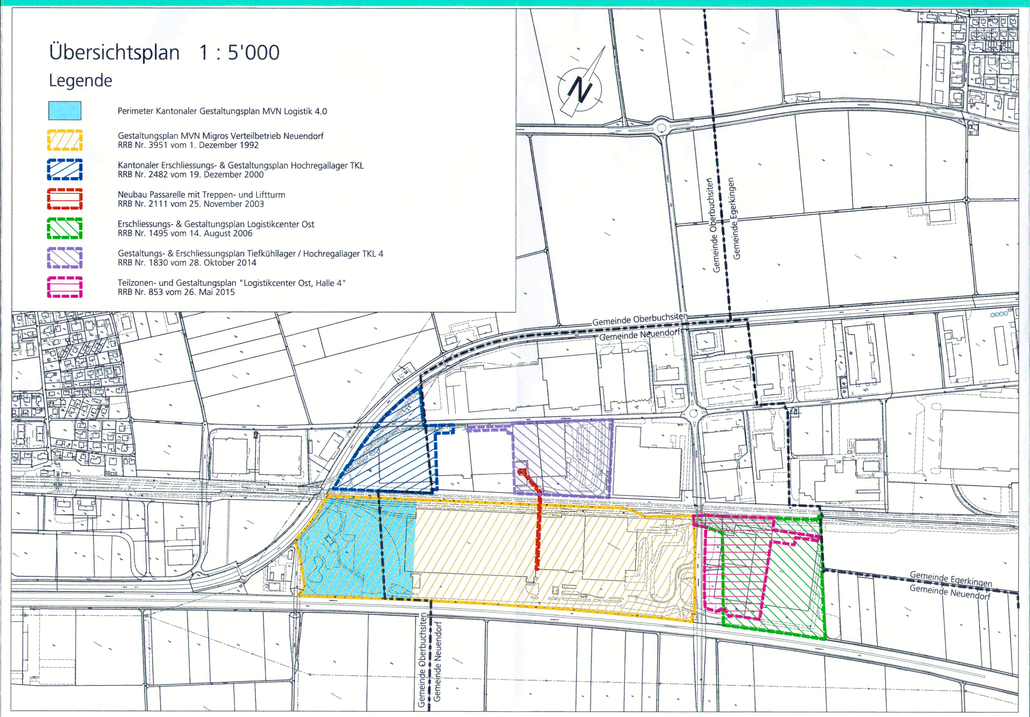
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Übersichtsplan 1 : 5'000

Legende

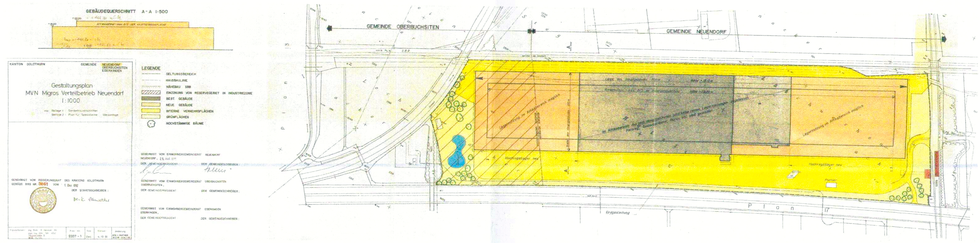
- Perimeter Kantonaler Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0
- Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992
- Kantonaler Erschliessungs- & Gestaltungsplan Hochregallager TKL RRB Nr. 2482 vom 19. Dezember 2000
- Neubau Passarelle mit Treppen- und Liftturm RRB Nr. 2111 vom 25. November 2003
- Erschliessungs- & Gestaltungsplan Logistikcenter Ost RRB Nr. 1495 vom 14. August 2006
- Gestaltungs- & Erschliessungsplan Tiefkühllager / Hochregallager TKL 4 RRB Nr. 1830 vom 28. Oktober 2014
- Teilzonen- und Gestaltungsplan "Logistikcenter Ost, Halle 4" RRB Nr. 853 vom 26. Mai 2015



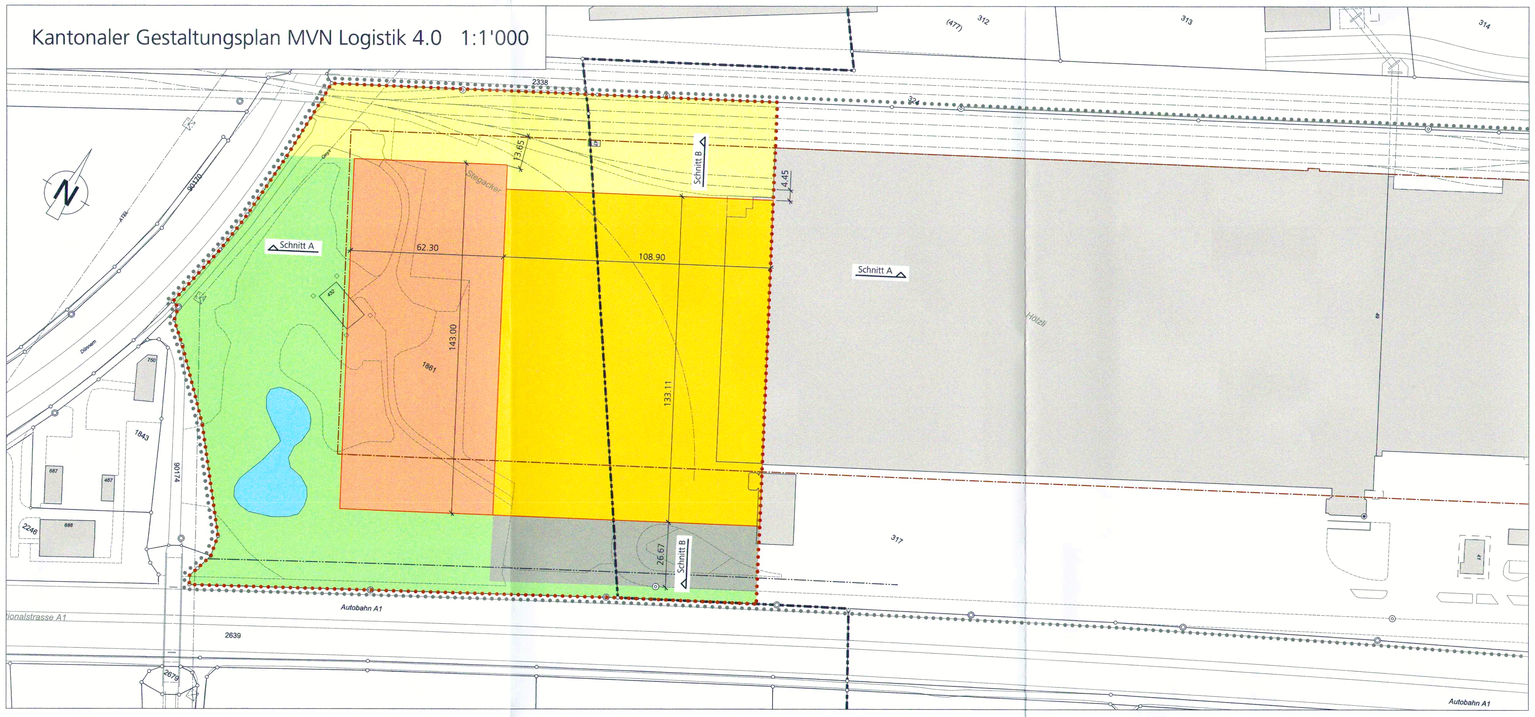
Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf

RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992

Situation 1 : 4'000



Kantonaler Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0 1:1'000



Legende

Genehmigungsinhalt

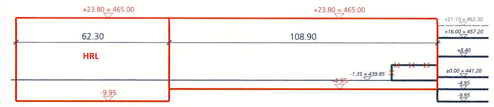
- Perimeter Kantonaler Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0
- Baufeld Hochregallager
- Baufeld Logistik
- Verkehrsflächen teilweise bestehend
- Gleisanlagen bestehend
- Grünflächen bestehend
- Feuchtbiotop / Weiher bestehend

Orientierungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992
- Hausbaulinie Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf RRB Nr. 3951 vom 1. Dezember 1992
- Baulinie Astra (gem. Ausführungsprojekt 6-Spurausbau)
- Gemeindegrenze

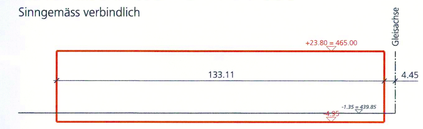
Schemaschnitt A - A 1 : 1'000

Sinngemäss verbindlich



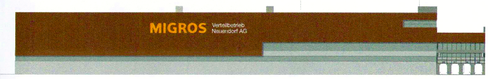
Schemaschnitt B - B 1 : 1'000

Sinngemäss verbindlich



Fassadengestaltung

sinngemäss verbindlich



Sonderbauvorschriften Kantonaler Gestaltungsplan Erweiterung MVN West

(im folgenden MVN Logistik 4.0 genannt)

Gestützt auf die §§ 68 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 (Stand 1. März 2013) erlässt der Regierungsrat folgenden Kantonalen Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0, Neuendorf mit Sonderbauvorschriften.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1 Der vorliegende Kantonale Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0 regelt in Ergänzung zum Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf, Neuendorf und Oberbuchsiten vom 1. Dezember 1992, RRB Nr. 1992/3951 die Rahmenbedingungen für die bauliche Erweiterung des bestehenden MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG.

2 Das Bauvorhaben untersteht als Ganzes der UVP-Pflicht nach UVPV vom 19. Oktober 1988 (Stand 1. Oktober 2016, Anlagetyp 80.6). Das Gestaltungsplanverfahren gilt als Leitverfahren.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist im Plan durch eine rot punktierte Linie begrenzt.

§ 3 Stellung zum rechtsgültigen Gestaltungsplan 1992

Der rechtsgültige Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf, Neuendorf und Oberbuchsiten vom 1. Dezember 1992, RRB Nr. 1992/3951 bleibt weiterhin in Kraft, soweit er von diesem Kantonalen Gestaltungsplan nicht betroffen ist. Bauten und Anlagen sowie Änderungen der Bebauung bzw. Nutzung in diesem Bereich richten sich weiterhin nach dem rechtsgültigen Gestaltungsplan MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf, Neuendorf und Oberbuchsiten vom 1. Dezember 1992, RRB Nr. 1992/3951.

§ 4 Stellung zur Grundordnung

Für den Kantonale Gestaltungsplan MVN Logistik 4.0 gelten die nachfolgenden Sonderbauvorschriften. Soweit diese nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinden Neuendorf und Gemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 5 Baubewilligungsbehörde

Zuständig für die Baubewilligungsverfahren und die Erteilung von Baubewilligungen ist – mit Ausnahme der Werke – die jeweilige Standortgemeinde. Für die Erteilung der Baubewilligungen der Werkleitungen ist die Einwohnergemeinde Neuendorf zuständig. Die Gemeinden koordinieren sich untereinander.

Sonderbauvorschriften

§ 6 Art und Mass der Nutzung

1 Innerhalb des Kantonalen Gestaltungsplanes sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten im Bereich Logistik (Lagerung und Kommissionierung von Non-Food-Artikeln) inkl. die dafür notwendigen Lagerflächen, Hochregallager, Umschlagsflächen sowie die dazugehörenden Technik- und Nebenbauten zugelassen.

2 Die Baufelder «Hochregallager» und «Logistik» legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest. Diese dürfen (Oberkante Dachabschluss – Fassadenflucht) die Kote von 465 m.ü.M. nicht überschreiten (entspricht Tiefkühllager TKL 3 und 4).

3 Betrieblich bedingte Nebenbauten wie Rampen, Nottreppen, Fluchtgänge etc. dürfen auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden.

4 Sämtliche Baufelder sind zu unterkellern.

5 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die max. Gebäudekote überschreiten, sind aber architektonisch befriedigend zu gestalten.

6 Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlich erforderlichen Abstände zur 50/16-kV-Freileitung der BKW eingehalten sind.

§ 7 Etappierung

Die Baufelder können in mehreren Etappen und unabhängig voneinander überbaut werden.

§ 8 Fassadengestaltung / Namensbeschriftung

1 Der Betrieb hat unabhängig von den einzelnen Etappen als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialisierung und Farbgebung der neuen Gebäude sind entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle neben den Fensterflächen keine reflektierenden Flächen aufweist.

2 Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der jeweiligen Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen.

3 Firmennamen und Logos sind nur an der Fassade zulässig. Die Beschriftung darf die Dachkante nicht überschreiten.

4 Reklamen an den Fassaden sind zulässig. Sie dürfen die Dachkante nicht überschreiten und sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Auf eine nächtliche Beleuchtung (ausserhalb Betriebszeiten) der Reklamen ist zu verzichten.

§ 9 Dachformen / Photovoltaikanlagen

1 Als Dachform sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

2 Flachdächer sind soweit technisch möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Dachwasser zu nutzen.

3 Die Nutzung der Dachflächen zur Produktion von Energie durch Photovoltaikanlagen – auch durch Dritte – ist zu prüfen.

§ 10 Umgebungsgestaltung

1 Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, standortheimische Pflanzen). Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Projektperimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.

2 Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.0 m hohen Zaun geschützt werden.

3 Eine allseitig gute Ausleuchtung der gesamten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäudehüllen sind zu vermeiden.

§ 11 Verkehr- / Verkehrserschliessung

1 Das Baufeld «Verkehrsflächen» bestimmt die maximalen Ausmasse der offenen Zirkulations- und Abstellflächen. Dort sind auch kleinere Nebenbauten wie gedeckte Abfallcontainerstandplätze, etc. zulässig.

2 Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Neustrasse über die bestehende Verkehrsinfrastruktur der MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG.

3 Die genaue Lage sowie Dimensionen der Zufahrtswege für die Blaulichtorganisationen sind mit der Betriebsfeuerwehr MVN und der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.

4 Es werden keine neuen PW-Parkplätze für Angestellte und Besucher erstellt.

5 Als Bestandteil der Baueingabe ist das bestehende Mobilitätskonzept für den Gesamtbetrieb MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen. Bei einer Anpassung sollen die Massnahmen so ausgestaltet werden, dass die Anzahl Fahrten pro Mitarbeitenden, verglichen mit dem Zustand vor der Erweiterung, nicht ansteigen.

§ 12 Werkleitungen

1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baugesuchverfahren ausgelegt.

2 Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Einwohnergemeinde Neuendorf (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere). Die elektrische Erschliessung erfolgt durch die Elektra Neuendorf gestützt auf das «Reglement über die Erschliessungsbeiträge in der Industriezone Neuendorf» vom 30. Juni 1994.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Gebührenhoheit für die Werkleitungsanschlüsse auf Gemeindegebiet von Oberbuchsiten an die Einwohnergemeinde Neuendorf abzutreten. Diese Abtretung gilt, so lange diese Anschlüsse bestehen. Dazu ist durch die Einwohnergemeinde Neuendorf ein schriftlicher Antrag an die Gemeinde Oberbuchsiten zu stellen.

4 Mit dem Baugesuch ist ein Detailerschliessungsplan einzureichen.

§ 13 Entwässerung

1 Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss generellem Entwässerungsplan GEP (Einwohnergemeinde Neuendorf) im Trennsystem zu entwässern.

2 Für das Areal gilt eine Versickerungspflicht. Ist eine Versickerung aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften direkt auf dem Areal nicht möglich, darf das anfallende Meteorwasser in zweiter Priorität in die Dünnern eingeleitet werden. Bei einer Ableitung des Meteorwassers über die bestehende Sauberwasserleitung ist im Baubewilligungsverfahren ein hydrologischer Nachweis zu erbringen. Im Fall einer Überlast darf eine neue Meteorwasserleitung mit Einleitung in die Dünnern geprüft werden. Dazu ist neben einem hydrologischen Nachweis die Eingabe eines Einleitgesuches im Baubewilligungsverfahren zwingend erforderlich.

3 Für Versickerungsanlagen wie für die Einleitung von Meteorwasser in die Dünnern ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen; Bewilligungsbehörde ist das Bau- und Justizdepartement. Für die Planung der Versickerungsanlage ist die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» zu berücksichtigen, für das Vorgehen zur Einreichung des Versickerungs- / Einleitgesuches die Merkblätter des AfU.

4 Meteorwasser von Umschlagplätzen ist zwingend in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der Einwohnergemeinde Neuendorf (Bewilligungsbehörde) abzusprechen.

5 Das Regenwasser von Verkehrsflächen (Ausnahme Umschlag) ist soweit als möglich über die Schulter über eine belebte Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Sofern die Einleitbedingungen eingehalten werden können, ist in zweiter Priorität eine Einleitung des Platzwassers (ohne Umschlagplätze) in die Dünnern möglich.

6 Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 14 Störfallvorsorge

1 Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 «SIA Empfehlung; Entwässerung von Baustellen» zu handhaben.

2 Die Solothurnische Gebäudeversicherung SGV ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können. Der Gestaltungsplanperimeter ist in die Einsatz- und Evakuationspläne der MVN Migros Verteilbetrieb Neuendorf AG einzubeziehen.

3 Sollten im Areal Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach StFV eingelagert werden, ist ein Kurzbericht nach Art. 5 StFV zu erstellen.

4 Werden im Areal Gebindelager, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen, sind diese direkt dem AfU zu melden.

5 Bauarbeiten im Bereich der Erdgashochdruckleitung sind der Gasverbund Mittelland AG frühzeitig zu melden und bewilligungspflichtig. Das entsprechende Gesuchsformular ist dem GVM einzureichen.

§ 15 Umweltverträglichkeitsbericht

Alle vorgesehenen Massnahmen gemäss Umweltverträglichkeitsbericht sind umzusetzen.

Schlussbestimmungen

§ 16 Ausnahmen

Die Baubehörden dürfen im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingter Anpassungen Abweichungen im Baugesuchverfahren 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.

§ 17 Inkrafttreten

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

Öffentliche Auflage vom 5. März bis 3. April 2018
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn
mit RRB Nr. 2018 / 1220 vom 14. August 2018
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 33 vom 18.08.2018

Der Staatsschreiber: