Kanton Solothurn

Gemeinde Oberbuchsiten

Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog

Situation 1 : 1'000

Genehmigung

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
		Oensingen, 12.11.2020	korreferiert:	geprüft:	genehmigt:
		gezeichnet: eww	Plan Nr.		
		Grösse: 60 x 126	6947 / 11		
		user: fst			
		geändert: 12.11.2020 13:59:34			

AV- Grundlage vom: wird wöchentlich aktualisiert

CAD-File: M:\Oberbuchsiten\6947 Gestaltungsplan Halmacker\6947_11_Gestaltungsplan_g.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

Legende Erschliessungs- und Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalt

- Perimeter Erschliessungs- und Gestaltungsplan Logistikcenter oneLog
- Baubereich Hochbauten
- Baubereich Verladerampe
- Verkehrsfläche
- Grünfläche
- Bereich Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Verkehrserschliessung Nutzfahrzeuge
- Verkehrserschliessung Ein- / Ausfahrt Einstellhalle
- Verkehrserschliessung Fussgänger / Langsamverkehr
- Abgrenzung öffentliche / private Verkehrsfläche
- Grünraum mit Aufenthaltsqualität
- Bauten oneLog hinweisend
- Abstellplätze für Nutzfahrzeuge

} Projektstand August 2020

Orientierungsinhalt

- Baulinien
- Baulinien Wald, Hecken und Gewässer

} gemäss Teilzonen und Erschliessungsplan Halmacker, Strassenklassierungsplan Dorfteil Süd RRB Nr. 575 vom 30. März 2015

- Gewässer
- Hecke

Öffentliche Auflage vom 21. September 2020 bis 20. Oktober 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Oberbuchsiten

Oberbuchsiten, 14. September 2020

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit RRB Nr. 2021/993 vom 5. Juli 2021

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 34 vom 27. August 2021

Der Staatsschreiber:

meier tobler
onelog
Meier Tobler AG

WEBER PARTNER LOGISTIK + BAU

Ansicht Baukörper, Blick von Nord-Osten

Ansicht Baukörper, Blick von Nord-Westen

Ansicht Baukörper, Blick von Süd-Osten

Ansicht Baukörper, Blick von Süd-Westen

Darstellungen mit hinweisendem Charakter
Projekt Stand August 2020

Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog, Oberbuchsiten

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 (Stand 1. Juli 2018) und die Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung VVK des Kantons Solothurn vom 28. September 1993 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Gemeinde Oberbuchsiten den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog mit Sonderbauvorschriften.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1 Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan Dienstleistungscenter oneLog regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung, Erschliessung und Nutzung der Parzellen GB Oberbuchsiten Nrn. 1998, 2226, und 2227 im Gebiet Halmacker.

§ 2 Geltungsbereich

1 Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt.

2 Der Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans Dienstleistungscenter oneLog ist in die Baubereiche für Hochbauten, Verladerampe, sowie Bereiche für Verkehrsfläche und Grünfläche unterteilt.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

1 Soweit die folgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Oberbuchsiten sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

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

3 Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen sind umzusetzen.

Sonderbauvorschriften

§ 4 Art der Nutzung

1 Innerhalb des Baubereichs für Hochbauten sind die nachfolgend spezifizierten Nutzungen, Bauten und Anlagen zugelassen:

- Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten im Bereich Logistik (Lagerung und Kommissionierung),
- die dafür notwendigen Verlade- und Lagerflächen inkl. Hochregallager und Umschlagsflächen sowie dazugehörende Bauten und Anlagen für Technik, Dienste und Administration,
- Ausstellungs- und Verkaufsflächen bis zu einer Fläche von insgesamt total 500 m^2,
- betriebsnotwendige Wohnungen,
- Ein Parkgeschoss für Betriebspersonal, Kunden und Besucher.

2 Im Bereich Verladerampe ist die Erstellung einer Rampe für den Umlad von überlangen oder sperrigen Gütern zulässig. Die Rampe kann überdacht werden. Gegen Süden ist der Rampenbereich durch eine geschlossene Wand abzugrenzen, um die benachbarten Liegenschaften mit Wohnnutzung vor Lärmimmissionen durch den Betrieb an der Rampe zu schützen.

3 Der **Bereich Verkehrsfläche** dient der Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge sowie der internen Zirkulation inkl. Zu- und Wegfahrt, Rampen, Portierloge und als Abstellfläche. Der Bereich ist durch eine klar sichtbare, nicht überfahrbare Abgrenzung von der öffentlichen Strasse abzutrennen.

4 Der **Bereich Grünfläche** ist naturnah zu gestalten.

§ 5 Mass der Nutzung

1 Die Baubereiche legen die maximalen Gebäudeumrisse der entsprechenden Hochbauten fest. Es sind folgende Gebäudehöhen und maximalen Gebäudekoten zugelassen (Oberkante Dachabschluss – Fassadenflucht):

- Baubereich für Hochbauten	Gebäudehöhe maximal 25 m	Kote max. 465 m.ü.M.
- Baubereich Verladerampe	Gebäudehöhe maximal 6 m	Kote max. 446 m.ü.M.

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

3 Behördlich vorgeschriebene Nebenbauten wie Nottreppen, Fluchtgänge etc. dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

4 Die Grünflächenziffer beträgt 10%, wobei 50% der Grünfläche durch das ersatzweise Anpflanzen hochstämmiger Bäume erbracht werden kann. Pro Baum kann 30 m^2 Grünfläche angerechnet werden. Der Stammdurchmesser muss bei der Pflanzung mind. 8 cm betragen.

§ 6 Etappierung

1 Die Baubereiche können in mehreren Etappen überbaut werden.

2 Nachweise wie Erschliessung für den Motorfahrzeug- und Langsamverkehr, Parkierung, Grünflächenziffer, Umgebungsgestaltung etc. sind im Baubewilligungsverfahren für jede Etappe zu erbringen.

§ 7 Parkierung für Personal und Besucher

1 Die Parkierung für die Fahrzeuge des Personals, der Kunden und Besucher ist zentral in einem Parkgeschoss im Baubereich für Hochbauten zu realisieren. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Industriestrasse her im Nordosten des Areals.

2 Im Parkgeschoss sind gedeckte Parkplätze für maximal 120 Personenwagen sowie notwendige technische Anlagen zulässig. Abstellplätze für Motorräder und Velos sind vorzusehen.

3 Der effektive Parkplatzbedarf ist im Baubewilligungsverfahren durch einen Parkplatznachweis aufzuzeigen. Es sind keine Abstellplätze für Drittnutzer zulässig

§ 8 Verkehrserschliessung

1 Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsinfrastrukturen.

2 Die Betreiberin hat in Zusammenarbeit mit der Gemeinde durch geeignete Massnahmen (vertragliche Regelungen, Kontrollmechanismen, Weisungen an die Fahrer) sicherzustellen, dass die Zu- und Wegfahrt von Nutzfahrzeugen (Lastwagen, Anhängerzüge, Sattelschlepper, Lieferwagen, Spezialfahrzeuge) ausschliesslich aus Richtung Neuendorf über die Industriestrasse und den Autobahnanschluss A2 Egerkingen erfolgt.

3 Die Industriestrasse darf nicht als Zirkulationsfläche genutzt werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die Ein- und Ausfahrten des Betriebsareals aufzuzeigen. Im übrigen Bereich ist das Betriebsareal mittels baulichen / gestalterischen Massnahmen klar von der Industriestrasse abzugrenzen.

4 Die Erschliessung des Areals für den Velo- und Fussgängerverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegnetz. Das gilt auch für die Verbindung zwischen der Industriestrasse und dem Bahnhof. Mögliche vertragliche Regelungen zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde über die Nutzung von Privatarealen durch den Langsamverkehr bleiben vorbehalten.

§ 9 Verkehr, Mobilität

1 Durch geeignete Massnahmen wie attraktive Abstellplätze für Zweiräder inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes ist darauf hinzuwirken, dass der Modal-Split der Pendler zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs optimiert wird.

2 Die Massnahmen sind in einem Mobilitätskonzept verbindlich festzuhalten. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuchsdossier einzureichen. Es ist bei künftigen, verkehrsrelevanten baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

3 Für die Beschäftigten und Besucher sind mindestens 23 gedeckte, mit Ladestationen für E-Bikes ausgerüstete Veloabstellplätze in attraktiver, benutzerfreundlicher Lage zu erstellen (im Parkgeschoss oder zentral, ebenerdig beim Eingangsbereich). Es gelten die Bestimmungen der VSS-Norm 640 065.

4 Die Betriebszeiten und -abläufe sind so zu wählen, dass während der morgendlichen Spitzenstunde (06:30 bis 07.30 Uhr) und der abendlichen Spitzenstunde (17:00 bis 18:00 Uhr) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen mit Motorfahrzeugen (Personen- und Lastwagen) ausgelöst wird, soweit dies betrieblich möglich ist.

5 Die Einhaltung dieser Bestimmungen ist durch die Betreiber mit geeigneten Massnahmen (vertragliche Regelungen, Kontrollmechanismen) in Absprache mit der Gemeinde Oberbuchsiten sicher zu stellen.

§ 10 Fassadengestaltung Schriftzüge / Werbung

1 Die Hochbauten haben unabhängig von der Etappierung als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialisierung und Farbgebung der Gebäude sind entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweisen.

2 Bei der gegen die Dünnern (kant. Naturreservat Dünnernlauf) gerichteten Südfassade ist besonders auf eine vogelfreundliche Gestaltung zu achten. Es gelten die Grundlagen der Publikation «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht». Vogelwarte Sempach, 2012.

3 Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen. Die Fassaden sind so zu gliedern, dass die Baukörper nicht als monolithische Blöcke in Erscheinung treten. Die Überlegungen und Gestaltungsmassnahmen sind in den Unterlagen zum Baugesuch zu dokumentieren.

4 Das Anbringen von Firmennamen, Logos und Reklamen ist nur an der Fassade zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ist zu verzichten.

§ 11 Dachformen, Photovoltaikanlagen

1 Als Dachform sind nur Flachdächer zugelassen.

2 Diese sind soweit technisch sinnvoll extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Massgebend ist die SIA-Norm 312 «Begrünung von Dächern».

3 Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen durch Photovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

4 Eine Nutzung des Dachflächenpotenzials für andere, im öffentlichen Interesse liegende Zwecke darf soweit technisch möglich durch die Gemeinde geprüft und in Absprache mit dem ARP bewilligt werden.

§ 12 Energie

1 Die benötigte Energie für Gebäudeheizung, Kühlung, Lüftung und Klimatisierung ist zu 80% mittels erneuerbaren Energien bereitzustellen.

2 Es ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen.

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Energiekonzept einzureichen, welches den Nachweis und die Umsetzung der Anforderungen nach Abs. 1 und 2 sowie den Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigt.

§ 13 Umgebungsgestaltung

1 Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich 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 Bei der Gestaltung der Grünflächen ist die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu beachten. Im westlichen Teil des Areals ist ein möblierter, attraktiver Aufenthaltsbereich zu realisieren.

3 Eine allseitig gute Ausleuchtung der gesamten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäude sind zu vermeiden. Massgebend ist die SIA-Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

4 Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der nicht überbauten Flächen einzureichen. In diesem Plan ist auch aufzuzeigen, wie der Aufenthaltsbereich für die Angestellten gestaltet wird und wie der Grünstreifen zwischen dem geplanten Baukörper und dem Dünnernlauf zu gestalten und zu unterhalten ist.

§ 14 Werkleitungen, Entwässerung

1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauherechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

2 Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Gemeinde Oberbuchsiten (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AfU, SGV, TISG, ESTI, weitere).

3 Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) im Trennsystem zu entwässern.

4 Meteorwasser von Umschlagplätzen ist zwingend in die Kanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der örtlichen Behörde abzusprechen.

5 Die Norm SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 15 Bodenschutz

1 Für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Dieses regelt die Massnahmen zum Schutz des vor Ort abzutragenden Bodenmaterials beim Abtrag, der Lagerung, dem Transport und bei der Wiederverwendung. Das Bodenschutzkonzept ist beim AfU zur Genehmigung einzureichen.

2 Für die Bauphase ist eine bodenschützerische Baubegleitung mit Weisungsrecht gegenüber der Bauleitung einzusetzen.

§ 16 Immissionsschutz

1 Im Baubewilligungsverfahren ist die Lärmbelastung der an das Areal angrenzenden Liegenschaften mit lärmempfindlicher Nutzung anhand der definitiven Nutzungen, Bauten und Anlagen zu überprüfen.

2 Nach Bedarf sind bauliche oder betriebliche Lärmschutzmassnahmen festzulegen und umzusetzen.

§ 17 Störfallvorsorge

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

2 Die SGV ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.

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

5 Zum Schutz der Nutzer sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der «Planungshilfe Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge», Bundesamt für Raumentwicklung ARE, 2013 zu prüfen. Alle Schutzmassnahmen sind gemäss dem jeweiligen Stand der Technik umzusetzen. Mit dem Baugesuch ist ein Fachgutachten einzureichen, in welchem die vorgesehenen Massnahmen geprüft werden.

Schlussbestimmungen

§ 18 Ausnahmen

1 Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingten 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.

§ 19 Inkrafttreten

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