

Regierungsratsbeschluss

vom 16. Dezember 2003

Nr. 2003/2342

Egerkingen: Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick" mit Sonderbauvorschriften, Änderung Zonenreglement § 11, Teil-GEP Holzgasse – Am Stalden / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" mit Sonderbauvorschriften bestehend aus

- Änderung Gestaltungsplan, Situation 1:500, mit Gestaltungsplanbereich A (Baufeld "Mövenpick-Hotel") und Gestaltungsplanbereich B (Baufeld "Dienstleistungspark")
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplanbereich A (Baufeld "Mövenpick-Hotel")
- Sonderbauvorschriften Gestaltungsplanbereich B (Baufeld "Dienstleistungspark")
- Änderung des Zonenreglementes (§ 11)
- Teil-GEP Holzgasse – Am Stalden

zur Genehmigung.

Die Nutzungsplanung stützt sich auf folgende Unterlagen ab:

- □ Bauzonenplan Egerkingen (RRB Nr. 406 vom 22. Februar 2002)
- □ Zonenreglement (RRB Nr. 406 vom 22. Februar 2002)
- □ Naturinventar Egerkingen
- □ □ Planungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht
- Bericht mit hydraulischen Berechnungen
- Vorprojekt Werkleitungen (Abwasser, Wasser, Elektra)

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die öffentliche Auflage der Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" mit Sonderbauvorschriften, die Änderungen des Zonenreglementes und des Teil-GEP's Holzgasse – Am Stalden erfolgte in der Zeit vom 8. August bis zum 8. September 2003. Innerhalb der Auflagefrist gingen beim Gemeinderat der Einwohnergemeinde Egerkingen zwei Einsprachen ein, welche nach Verhandlung mit der Gemeinde zurückgezogen wurden. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan, die Änderung des Zonenreglementes und den Teil-GEP am 24. September 2003.

2.2 Rechtliches

Nach § 9 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) ist die Ortsplanung Aufgabe der Einwohnergemeinden. Die Nutzungspläne sind gemäss § 18 Abs. 1 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Nach Abs. 2 dieser Bestimmung überprüft sie der Regierungsrat auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat allerdings nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der Praxis des Bundesgerichtes (BGE 106 Ia 71, 114 Ia 364).

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Bereits 1980 wurde in diesem Gebiet die Planung für ein Konferenzmotel "Swissrose" genehmigt (RRB Nr. 6785 / 16. Dezember 1980). Das Projekt Konferenzmotel "Swissrose" wurde aber nicht realisiert. Vier Jahre später wurde über das gleiche Planungsgebiet ein neuer Gestaltungsplan für das "Mövenpick-Hotel Egerkingen" genehmigt (RRB Nr. 143 / 10. Januar 1984). Damit war die planungsrechtliche Grundlage für die bauliche Entwicklung gegeben. 1988 wurde eine Änderung (Baufelder für unter- und oberirdische Bauten) genehmigt (RRB Nr. 114 / 18. Januar 1988). 1989 wurde eine weitere Änderung (zusätzliche Parkplätze und Garageboxen) genehmigt (RRB Nr. 3759 / 27. November 1989). Das "Mövenpick-Hotel" ist zu einem grossen Teil gebaut worden, doch bestehen Nutzungsreserven im Gestaltungsplan von 1984. Die genehmigten Gestaltungsplanänderungen von 1988 und 1989 sind nicht realisiert worden. Die letzte angebehrte Änderung (öffentliche Auflage vom 15. Juni bis 16. Juli 2001; RRB Nr. 1056 vom 14. Mai 2002) wurde durch das Verwaltungsgericht in seinem Urteil vom 9. September 2002 aus formalrechtlichen Gründen abgelehnt. Das vorliegende Projekt ist eine Neuauflage des Vorhabens aus dem Jahr 2001. Es handelt sich beim vorgesehenen "Dienstleistungspark" um ein Neubau-Bereich mit ergänzenden Nutzungen zum "Mövenpick-Hotel". Das neue Projekt wurde bezüglich dem Projekt 2001 angepasst und trägt verschiedenen materiellen Einwänden aus dem damaligen Beschwerdeverfahren Rechnung.

Im rechtsgültigen Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" von 1984 sind Baufelder für ober- und unterirdische Bauten bzw. Nutzungen ausgeschieden. Mit den bisher realisierten Bauten werden diese nicht voll ausgeschöpft. So sind bis heute lediglich 7'038.60 m² Bruttogeschossflächen genutzt. In den Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen ist für Hotellerie- und Dienstleistungszone keine maximale Ausnützungsziffer definiert. In der angrenzenden Wohnzone gilt eine zulässige Ausnützungsziffer von 0.45 (inkl. Gestaltungsplanbonus). Unter Berücksichtigung der

exponierten Lage soll für das gesamte Gestaltungsplangebiet ein Bauvolumen zugelassen werden, welches maximal einer Ausnützungsziffer von 0.42 entspricht. Das gesamte Gestaltungsplangebiet umfasst eine anrechenbare Landfläche von 35'726 m², womit sich eine maximale zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) von 15'005 m² ergibt. Unter Berücksichtigung des bereits erstellten Bauvolumens werden für die Baubereiche die maximal anrechenbaren BGF definiert: Baubereich A = 7'600 m² BGF (anrechenbare Landfläche 21'562 m²); Baubereich B = 7'400 m² (anrechenbare Landfläche 14'164 m²). Die Nutzungen der Baufelder sind im Grundriss und in den Schnittezeichnungen definiert. Im Gestaltungsplanbereich A (Baufeld "Mövenpick-Hotel Egerkingen") werden die bestehenden, realisierten und gemäss den geltenden Sonderbauvorschriften möglichen Nutzungen beibehalten. Im Gestaltungsplanbereich B (Baufeld "Dienstleistungspark") soll gemäss Planungsbericht als Ergänzung zur bestehenden Nutzung im "Mövenpick-Hotel Egerkingen" und gestützt auf die Änderung in § 11 Zonenvorschriften der Gemeinde (Hotellerie und Dienstleistungszone) folgende Nutzungen ermöglicht werden: Hotellerie und Gastgewerbe, Schulung, Aus- und Weiterbildung, Konferenz- und Seminartätigkeit. Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen sind folgende weitere Nutzungen zugelassen: Kiosk- und Boutiquebetriebe, medizinische Dienstleistungen sowie andere, kleinere nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnungen für Betriebsangestellte sind nur in beschränktem Mass zugelassen. Nicht zugelassen sind reine Verkaufsbetriebe, störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und Betriebe mit vorwiegender Lager- und Umschlagfunktion.

Gemäss bestehendem Gestaltungsplan sind total maximal 200 oberirdische Parkplätze zugelassen. Effektiv sind heute 215 Parkplätze realisiert. Dieses Parkplatzangebot genügt insbesondere bei grösseren Anlässen nur knapp. Die Parkplatzsituation wurde deshalb mit dieser Änderung des Gestaltungsplanes neu überprüft. Gemäss Kantonalen Bauverordnung (KBV), Anhang IV (BGS 711.611.4), ist aufgrund der bestehenden Nutzung mit einem totalen Parkplatzbedarf für das "Mövenpick-Hotel" von 327 Autoabstellplätzen zu rechnen. Eine Abschätzung anhand der Betriebszahlen 2000 (Personal, Hotelgäste, Restaurantgäste) ergibt einen Bedarf von maximal 332 Autoabstellplätzen. Die beiden ermittelten Werte sind praktisch identisch. Berücksichtigt man, dass einzelne Hotelgäste erst nach der Hauptgeschäftstätigkeit anreisen, resp. frühmorgens abreisen, ist es zulässig den effektiven Parkplatzbedarf um rund 10 % zu reduzieren. Im Gestaltungsplan wird deshalb für das Baufeld "Mövenpick-Hotel" neu eine maximale Parkplatzzahl von 300 festgelegt. Gemäss Anhang IV der KBV sind bei Dienstleistungsbetrieben (entspricht den geplanten Nutzungen) und aufgrund der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche von 7'400 m² 200 Autoabstellplätze erforderlich. Im Gestaltungsplan wird deshalb für das Baufeld "Dienstleistungspark" eine maximale Parkplatzzahl von 200 festgelegt. Für das gesamte Gestaltungsplangebiet Gestaltungsplanbereiche A und B sind somit Total maximal 500 Parkplätze zulässig.

Da der bestehende Parkplatz "Mövenpick-Hotel" teilweise von Dritten als Abstellplatz genutzt wurde, hat die Konferenz Hotel Egerkingen AG, eine Parkplatzbewirtschaftung eingeführt. Darin eingeschlossen sind gemäss Planungsbericht sämtliche Besucher- und Angestelltenparkplätze. Auch die zusätzlich geplanten Autoabstellplätze sollen bewirtschaftet werden.

2.4 Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt

Mit der definitiven Beurteilung vom 25. November 2003 stellt die kantonale Umweltschutzfachstelle folgende Anträge:

2.4.1 Anträge zur Aufnahme in den Regierungsratsbeschluss

Antrag a

Die Baugesuchsakten haben sich hinsichtlich der Emissionen durch Bautransporte verbindlich über das Aushubvolumen, über die vorgesehenen Transportwege und über die Erreichung des Zielwertes von 8 µg/m³ NO_x zu äussern.

Antrag b

Unter Beizug einer qualifizierten Fachperson (Liste siehe Internet: www.soil.ch/docs/-liste_des_specialistes.pdf) ist ein konkretes Bodenschutzkonzept (inkl. Pflichtenheft für die weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen; dieses gilt als verbindlicher Bestandteil der Baugesuchs- und Submissionsunterlagen und muss vor Einreichung des Baugesuchs durch die kantonale Fachstelle Bodenschutz genehmigt werden.

2.4.2 Anträge an die Baukommission von Egerkingen zur Aufnahme in die Baubewilligung

Antrag 1

Die Bautransporte werden über die Zufahrt zum Mövenpick-Hotel geführt. Die betroffene Bevölkerung ist vor Beginn der Aushubarbeiten über Zeitpunkt und Dauer des Mehrverkehrs zu informieren.

Antrag 2

Die aufgrund der Grundlagen „Baurichtlinie Luft, Luftreinhaltung bei Bautransporten“ sowie „Arbeitshilfe zur Beurteilung der Emissionen bei Schüttgütertransporten“ (CerclAir, 2001) definierten Massnahmen (vgl. insbesondere Kap. 5 der Baurichtlinie) sind explizit den einzelnen Arbeitsprozessen (z.B.: "Mechanische Arbeitsprozesse") und Themenbereichen (z.B.: "Anforderungen an Maschinen und Geräte", "Ausschreibungen") zuzuordnen und entsprechend umzusetzen.

Antrag 3

Bei der Vergabe von Transportaufträgen sind diejenigen Unternehmen zu bevorzugen, welche in ihrem Fuhrpark bereits mit Partikelfilter ausgerüstete und/oder den aktuellen Anforderungen der EURO-Norm entsprechende Lastwagen einsetzen.

Antrag 4

Die im Bodenschutzkonzept aufgeführten Massnahmen sind während des Baus durch die Baufirmen verbindlich einzuhalten. Für ihre Umsetzung sorgt die weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung; verantwortlich für deren Einhaltung ist der Bauherr.

Antrag 5

Die im Merkblatt "Baustellenentwässerung" des Amtes für Umwelt aufgeführten Punkte sind während des Baus durch die Baufirma verbindlich einzuhalten. Verantwortlich für deren Einhaltung ist der Bauherr.

2.5. Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

2.6. Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Nach Art. 9 Abs. 1 USG muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Eine entsprechende Pflicht besteht für Anlagen mit Parkplätzen für mehr als 300 Motorwagen (Anhang Ziffer 11.4 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV, SR 814.011). Das "Mövenpick-Hotel" und der "Dienstleistungspark" überschreiten diesen Schwellenwert. Es untersteht deshalb der UVP-Pflicht. Das Vorhaben hat verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die verschiedenen Aspekte untersucht

und beurteilt. Diese betreffen insbesondere die Auswirkungen aufgrund des Verkehrsaufkommens (Luft und Lärm) und die Auswirkungen des Bauvorhabens auf den Boden, den Gewässerschutz und die Siedlungsentwässerung.

Das Amt für Umwelt beurteilt in seinem definitiven Beurteilungsbericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 25. November 2003 das Vorhaben als umweltverträglich, wenn die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen von der kommunalen Baubehörde in die Baubewilligung integriert und anschliessend umgesetzt werden. Die Anträge des Amtes für Umwelt in der vorläufigen Beurteilung vom 16. Juni 2003 zur Anpassung und Ergänzung der Unterlagen wurden bereits im Gestaltungsplan bzw. in den Sonderbauvorschriften berücksichtigt.

Der Gemeinderat von Egerkingen hat sich bei der Beschlussfassung und Genehmigung der Planunterlagen der Beurteilung durch das Amt für Umwelt angeschlossen.

Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Durch die erfolgte Projektoptimierung steht die Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" mit Sonderbauvorschriften und die Änderung Zonenreglement § 11 sowie der Teil-GEP Holzgasse – Am Stalden im Einklang mit den geltenden Umweltschutzbestimmungen und der übergeordneten Planung, sind recht- und zweckmässig im Sinne § 18 PBG und daher zu genehmigen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick" mit Sonderbauvorschriften, die Änderung des Zonenreglementes (§ 11) und der Teil-GEP Holzgasse – Am Stalden werden mit den in den Erwägungen gemachten Bedingungen und Auflagen genehmigt.
- 3.2 Die Baugesuchsakten haben sich hinsichtlich der Emissionen durch Bautransporte verbindlich über das Aushubvolumen, über die vorgesehenen Transportwege und über die Erreichung des Zielwertes von $8 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NOx zu äussern.
- 3.3 Unter Beizug einer qualifizierten Fachperson (Liste siehe Internet: www.soil.ch/docs/-liste_des_specialistes.pdf) ist ein konkretes Bodenschutzkonzept (inkl. Pflichtenheft für die weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung) zu erstellen; dieses gilt als verbindlicher Bestandteil der Baugesuchs- und Submissionsunterlagen und muss vor Einreichung des Baugesuchs durch die kantonale Fachstelle Bodenschutz genehmigt werden.
- 3.4 Der bisherige Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" mit Sonderbauvorschriften genehmigt mit RRB Nr.114 vom 18. Januar 1988 und derjenige genehmigt mit RRB Nr. 3759 vom 27. November 1989 verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Der bisherige Gestaltungsplan "Konferenzmotel Swissrose" genehmigt mit RRB Nr. 6785 vom 16. Dezember 1980 verliert ebenfalls seine Rechtskraft und wird aufgehoben. In Kraft bleibt der Gestaltungsplan "Mövenpick-Hotel Egerkingen" genehmigt mit RRB Nr. 143 vom 10. Januar 1984.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr für die Änderung des Gestaltungsplanes von Fr. 3'000.--, die Kosten für die Beurteilung der Umweltverträglichkeitsprüfung von Fr. 5'402.--, eine Genehmigungsgebühr für den Teil-GEP von Fr. 600.-- und die Publikationskosten von Fr. 23.--, total also Fr. 9'025.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen. Es steht der Gemeinde frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Egerkingen, 4622 Egerkingen

Genehmigungsgebühr	Fr. 3'000.--	(KA 431000/A 46010)
Gestaltungsplan:		
Beurteilung UVP:	Fr. 5'402.--	(KA 431001/A 80049 / TP 112/220)
Genehmigungsgebühr GEP:	Fr. 600.--	(KA 431001/A 80059 / TP 343/220)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 9'025.--</u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen	
	Rechnungsstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), TS/He

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften/Änderung Zonenreglement (später)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, Leiter Dienste

Amt für Umwelt, Fachstelle SE mit 1 Satz gen. Teil-GEP Unterlagen

Amt für Umwelt (2), Rechnungsführung/MR

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstr. 2, 4710 Klus-Balsthal

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Egerkingen, 4622 Egerkingen, mit je 3 gen. Plänen/Sonderbauvorschriften/Änderung Zonenreglement (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Baukommission Egerkingen, 4622 Egerkingen

Planungskommission Egerkingen, 4622 Egerkingen

Hauswirt+Partner AG, Kirchgasse 14, 4600 Olten

KFB AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 20, 4600 Olten

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Egerkingen: Genehmigung Änderung Gestaltungsplan "Mövenpick" mit Sonderbauvorschriften, Änderung Zonenreglement (§ 11), Teil-GEP Holzgasse - Am Stalden)

Der Beschluss des Regierungsrates, die Beschlüsse des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Egerkingen und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Beurteilungsbericht der kant. Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 19. Dezember bis zum 29. Dezember 2003 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn und bei der Gemeindekanzlei Egerkingen zur Einsichtnahme (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV) aufgelegt.

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerden sind mindestens im Doppel einzureichen und haben einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.