

Regierungsratsbeschluss

vom 11. August 2009

Nr. 2009/1323

Rickenbach: Teilzonen- und Erschliessungsplan Industrie West, Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Grundlagen zur Baulandumlegung Industrie West / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Rickenbach unterbreitet dem Regierungsrat

- den Teilzonenplan Industrie West, Uelismatt (Massstab 1:2'000)
- den Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Industrie West, Uelismatt (Massstab 1:1'000)
- den Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Sonderbauvorschriften (Massstab 1:500) mit Umweltverträglichkeitsbericht
- die Grundlagen und die Neuzuteilung der Baulandumlegung Industrie West, Uelismatt

zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Teilzonenplan und Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Industrie West, Uelismatt

Die Z-Transport AG beabsichtigt in Rickenbach ein neues Dienstleistungszentrum zu bauen. Dieses soll als Erweiterung des bereits bestehenden Betriebes dienen. Auf Grund des organisatorischen und betrieblichen Zusammenhangs soll der Neubau in der Industriezone Uelismatt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum bestehenden Betrieb, angesiedelt werden, wo auch die Möglichkeit eines Gleisanschlusses besteht. Allerdings bietet die bestehende unüberbaute Industriezone zu wenig Platz für das gesamte Projekt. Aus diesem Grund wird die Industriereservezone Uelismatt als Ganzes eingezont. Eine Einzonung der gesamten Reservezone ist notwendig, da die Parzellarstruktur zur Überbauung ungeeignet ist und deswegen eine Baulandumlegung über die gesamte Reservezone durchgeführt werden muss.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird die gesamte Industriereservezone Uelismatt in die Industriezone umgezont (total 3.34 ha). Davon werden 1.1 ha von dem Projekt der Z-Transport AG beansprucht, welches total 2.9 ha umfasst.

Der Erschliessungsplan legt die neu zu erstellende öffentliche Erschliessungsstrasse für das Gebiet Uelismatt fest. Die Strasse wird an die bestehende Gewerbestrasse der Gemeinde Hägendorf angeschlossen. Analog zu dieser wird die Fahrbahnbreite auf 6 m, das einseitige Trottoir auf 1.4 m festgelegt. Die Strasse verläuft bogenförmig und mündet am anderen Ende in die bestehende Industriestrasse West. Entgegen unserer Empfehlung wurden keine Baulinien ausgeschieden. Damit gilt ein Bauabstand von 5 m gemäss § 46 der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61). Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu.

2.2 Baulandumlegung

Die Unterlagen zur Baulandumlegung bestehen aus:

- Plan über den alten Bestand (Massstab 1:1'000)
- Dienstbarkeitenverzeichnis „alter Bestand“
- Plan über den neuen Bestand (Massstab 1:1'000)
- Dienstbarkeitenverzeichnis „neuer Bestand“
- Flächen- und Grundeigentümerverzeichnis, Neuzuteilungstabelle
- Reglement über die speziellen Bedingungen der Baulandumlegung Industrie West.

Mit der Baulandumlegung wird die bestehende ungünstige Parzellenstruktur für eine spätere Überbauung optimiert. Zudem wird mit einem allgemeinen Abzug das notwendige Areal für die projektierte Erschliessungsstrasse mit Trottoir und einen offenen Meteorwassergraben ausgeschieden.

2.3 Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Sonderbauvorschriften

Das geplante Dienstleistungszentrum der Z-Transport AG umfasst Lager- und Umschlagsflächen im Umfang von ca. 34'000 m². Gemäss den Zonenvorschriften der Gemeinde Rickenbach ist es deshalb gestaltungsplanpflichtig. Zudem überschreitet diese Fläche den Grenzwert von 20'000 m² für Lagerflächen (Anlagetyp Nr. 80.6 / Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung). Der Baukörper wird maximal 141 m x 109 m messen und zwei Hauptgeschosse mit einer Gebäudehöhe von maximal 17.4 m (an der höchsten Stelle) aufweisen. Diese Abmessungen werden im Gestaltungsplan und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften festgelegt. Im Gestaltungsplanperimeter sind maximal 123 Parkplätze für Personenwagen und 36 Parkplätze für Lastwagen zulässig.

Da der künftige Betrieb des Dienstleistungszentrums ein gewisses Verkehrsaufkommen generiert, wurden ergänzend zum Raumplanungsbericht weitergehende Berechnungen und Abschätzungen diesbezüglich vorgenommen. Diese Untersuchungen ergaben, dass mit einem durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von ca. 404 Personenwagenfahrten sowie ca. 278 Lastwagen- und Lieferwagenfahrten gerechnet werden kann. Diese Zahlen beziehen sich auf den gesamten Gestaltungsplanperimeter, schliessen also auch den bereits bestehenden Betrieb mit ein. Das Dienstleistungszentrum bleibt damit deutlich unterhalb der Grenzwerte für güterverkehrs- und verkehrsintensive Anlagen. Im § 17 der Sonderbauvorschriften wird zusätzlich festgehalten, dass im Gestaltungsplanperimeter nicht mehr als 400 Lkw-Fahrten DTV generiert werden dürfen.

Die Betreiber des Dienstleistungszentrums planen einen Gleisanschluss zu nutzen. Dieser ist im Gestaltungsplan sowie den Sonderbauvorschriften aufgezeigt. In den Sonderbauvorschriften wird zudem festgelegt, dass der Gleisanschluss spätestens 12 Monate nach Erstellung des Anschlussgleises realisiert und in Betrieb genommen werden muss. Damit kann ein Teil des Güterverkehrs auf die Schiene verlagert werden. Der Gleisanschluss steht im Zusammenhang mit dem Projekt ERO (Entlastung Region Olten). Die Projektleitung liegt beim Amt für Raumplanung. Der Gleisanschluss steht frühestens 2013 zur Verfügung.

Im § 17 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die Fahrtenbeschränkung mit der Eröffnung einer Umfahrungsstrasse von Hägendorf aufgehoben wird. Dieser Absatz ist zu streichen, da er rechtswidrig und offensichtlich unzweckmässig ist.

2.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage des Teilzonenplans Industrie West, Uelismatt, des Erschliessungsplans (Strassen- und Baulinienplans) Industrie West, Uelismatt sowie des Gestaltungsplans Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgte in der Zeit vom 26. September 2008 bis am 25. Oktober 2008. Der Gemeinderat genehmigte die Pläne am 22. September 2008 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Die Einsprachen wurden vom Gemeinderat Rickenbach am 18. November 2008 behandelt und abgewiesen. Zwei der Einsprecher haben gemeinsam eine Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht. Diese wurde zurückgezogen und mit Verfügung vom 20. Mai 2009 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartementes abgeschrieben.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen zur Baulandumlegung (s. Abschnitt 2.2) erfolgte vom 6. November 2008 bis am 5. Dezember 2008. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

2.5 Beurteilung der Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die der Regierungsrat gemäss der Verordnung über die Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung vornimmt, stützt sich auf:

- den Bericht über die Umweltverträglichkeit (UVB) der Projektverfasserin (Fassung vom 25. September 2008) und
- die definitive Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt) vom 28. April 2009 bzw. die vorläufige Beurteilung vom 18. August 2008.

Das Amt für Umwelt stellt für das vorliegende Projekt folgende Anträge zur Aufnahme in den Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates bzw. zu Handen der Baubehörden zur Aufnahme in die Baubewilligung:

„Anträge zur Aufnahme in den Regierungsratsbeschluss:

Antrag 1

Alle im Umweltverträglichkeitsbericht der Gesuchstellerin aufgeführten Massnahmen sind umzusetzen.

Antrag 2

Im Baubewilligungsverfahren muss ein Lärmgutachten eingereicht werden, wenn in der Nacht-zeit von 19.00 bis 07.00 die Andockrampen für LKW genutzt werden. Es ist im Gutachten nachzuweisen, dass die Planungswerte der ESIII nachts an der Industriestrasse West Nr. 5 eingehalten werden.

Antrag 4

Bezüglich Gewässerschutzmassnahmen in der Bauphase gilt Massnahme Wa-1 im UVB in Verbindung mit den Bestimmungen des Merkblattes zur Baustellen-Entwässerung des AfU. Der Aspekt Gewässerschutz ist ins Pflichtenheft der ökologischen Baubegleitung (siehe Massnahme Lu-3 im UVB) aufzunehmen.

Anträge zur Aufnahme in die Baubewilligung:

Die Baubehörde wird ersucht, die Auflagen gemäss den Anträgen a bis e aus der vorläufigen Beurteilung vom 18. August 2008 in die Baubewilligung aufzunehmen und dem Amt für Umwelt die Unterlagen gemäss Antrag b (Massnahmen gemäss der Baulärmrichtlinie), Antrag d (Massnahmen gemäss der Baurichtlinie Luft bzw. der Bautransportrichtlinie) und Antrag e (Weiterverwendung bzw. Entsorgung des Aushubmaterials) zur Stellungnahme zu unterbreiten.“

Den Ausführungen des Amtes für Umwelt und den gestellten Anträgen, auch jenen an die Baukommission Rickenbach (zur Aufnahme in die Baubewilligung bzw. zur Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren), ist zu folgen. Das Projekt ist unter Berücksichtigung dieser Anträge umweltverträglich.

2.6 Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt

2.7 Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonenplan und der Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Industrie West, Uelismatt, werden genehmigt.

3.2 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu.

3.3 Der Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Sonderbauvorschriften wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

- Alle in Ziffer 2.5 der Erwägungen gestellten Anträge sind umzusetzen.
- § 17 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist wegzulassen.

3.4 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.5 Die Unterlagen der Baulandumlegung Industrie West, Uelismatt, werden im Sinne von § 18 der Verordnung über Baulandumlegung und Grenzbereinigung vom 10. April 1979 (BGS 711.31) genehmigt.

3.6 Die Baulandumlegung Industrie West, Uelismatt, wird grundsätzlich genehmigt.

3.7 Über die Erhebung einer Kapitalgewinnsteuer entscheiden die zuständigen Steuerbehörden.

3.8 Die Einwohnergemeinde Rickenbach wird beauftragt, das Inkrafttreten des neuen Rechtszustandes allen Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

- 3.9 Auf private Parzellierungen, die während der Dauer des Verfahrens vorgenommen wurden, finden die Bestimmungen des Baulandumlegungsverfahrens keine Anwendung. Dasselbe gilt auch für private, während des Verfahrens abgeschlossene Dienstbarkeiten.
- 3.10 Die Einwohnergemeinde Rickenbach wird aufgefordert, die Baulandumlegung vermarken und vermessen zu lassen. Danach sind 4 Pläne und 4 Eigentümer- und Flächentabellen, sowie 4 Dienstbarkeitsverzeichnisse im alten und neuen Zustand, versehen mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Gemeinde, dem Regierungsrat zur definitiven Genehmigung einzureichen.
- 3.11 Die Einwohnergemeinde Rickenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 13'000.00, sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 13'023.00 zu bezahlen.
- 3.12 Der Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Gemeinde hat deshalb diesbezüglich die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Rickenbach, 4613 Rickenbach

Genehmigungsgebühr Amt für	Fr. 6'000.00	(KA 431000/A 80553)
Raumplanung:		
Genehmigungsgebühr Amt für	Fr. 7'000.00	(KA 431001/A 80049/TP 112/220)
Umwelt		
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 13'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier Baulandumlegung, je 1 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Umwelt, Rechnungswesen

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Rickenbach, 4613 Rickenbach, mit je 1 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Rickenbach, 4613 Rickenbach

Z-Transport AG, Industriestrasse West 7, 4613 Rickenbach

Frey+Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, von Roll-Strasse 24, 4702 Oensingen

KFB AG, Ingenieure und Planer, Jurastrasse 19, 4600 Olten

Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Rickenbach: Genehmigung Teilzonenplan und Erschliessungsplan (Strassen- und Baulinienplan) Industrie West, Uelismatt, Gestaltungsplan Dienstleistungszentrum Z-Transport AG mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung sowie Genehmigung der Grundlagen zur Baulandumlegung Industrie West, Uelismatt, und grundsätzliche Genehmigung.

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 14. August bis 24. August 2009 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt (Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV; SR 814.011).

Wer zur Beschwerde berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erheben. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.