

# Regierungsratsbeschluss

vom 17. Februar 2015

Nr. 2015/199

## Luterbach: Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften / Genehmigung Gebiet Nordost

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Areal Attisholz Süd

Das Areal Attisholz Süd umfasst rund 55 ha weitgehend unbebaute Bauzone. Im kantonalen Kontext stellt das Areal damit eine der bedeutendsten Industriereserven dar. Durch die Lage in der Agglomeration Solothurn ist es attraktiv für repräsentative und arbeitsplatzintensive Nutzungen. Mit seiner Nähe zum Bahnhof Luterbach und der bestehenden Industriegleiserschliessung bestehen gute Voraussetzungen für eine direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und für Betriebe mit Bahnerschliessung. Die Lage an der Aare ermöglicht zudem eine Aufwertung des Aareufers als Freiraum und attraktives Naherholungsgebiet.

Nach der Betriebsschliessung der Attisholz Infra AG im Jahre 2008 erwarb der Kanton Solothurn ca. 35 ha Land. Zusammen mit weiteren Grundeigentümern startete die Einwohnergemeinde Luterbach im Jahr 2010 die Arealentwicklung Attisholz Süd Luterbach mit einer Testplanung. Darauf folgte eine Vertiefungsphase. Die Ergebnisse wurden im Masterplan Attisholz Süd festgehalten. Dieser dient als richtungsweisende Grundlage für die Gebietsentwicklung und das räumliche Teilleitbild Arbeiten der Einwohnergemeinde Luterbach. Dieses wurde am 5. Juni 2013 von der Gemeindeversammlung verabschiedet und ist von den Behörden zu berücksichtigen.

Basierend auf diesen beiden Grundlagen erstellte die Einwohnergemeinde Luterbach die vorliegende Nutzungsplanung. Die Idee aus dem Masterplan sowie die Ziele aus dem räumlichen Teilleitbild Arbeiten werden mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ und den dazugehörigen Zonenvorschriften umgesetzt und in einem ersten Schritt für das Gebiet Nordost grundeigentümerverbindlich festgelegt.

#### 2.2 Teilzonenplan und Zonenvorschriften

Gemäss Masterplan Attisholz Süd soll das Areal zu einem Arbeitsplatzgebiet mit unterschiedlichen Nutzungen entwickelt werden. Zu diesem Zweck wird das Areal in eine Industriezone Attisholz Süd, eine Arbeitszone ArbZ a, eine Arbeitszone ArbZ b sowie eine Zone Aareraum unterteilt. Für die Industriezone Attisholz Süd sowie die beiden Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b gelten gleichlautende Bestimmungen, welche Aspekte der Gestaltung, der Energie und der Freiräume regeln. Individuelle Zonenvorschriften bestehen zur Grünflächenziffer und der Lärmemp-

findlichkeitsstufe. In der Industriezone Attisholz Süd gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV, in den beiden Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b und der Zone Aareraum die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

In der Zone Aareraum soll ein öffentlicher und naturnaher Uferpark entstehen. Zu diesem Zweck wird die Zone in die beiden Bereiche A und B unterteilt. Im Bereich A sind Bauten und Anlagen zulässig, im Bereich B gilt ein Verbot für Bauten. Für die Zone Aareraum ist ein nachgelagertes Gestaltungsplanverfahren durchzuführen. Grundlage dafür ist ein Qualitätsverfahren, für welches die vorliegenden Zonenvorschriften gewisse Rahmenbedingungen festlegen. So kann die Abgrenzung der Bereiche A und B geändert werden, d.h. die im vorliegenden Plan dargestellte Abgrenzung ist nur richtungsweisend.

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan und die Zonenvorschriften teilen die Grundstücke der Firma Dosenbach für die heutige Nutzung und allfällige Erweiterungen der Industriezone nach § 28 Zonenreglement Luterbach zu.

Entlang dem Aareufer sind im Bauzonenplan Luterbach zwei Waldareale ausgewiesen, welche in die vorliegende Planung übernommen wurden. Bis zu Beginn des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens soll geklärt werden, ob das ausserhalb der bisherigen Waldfeststellung bestehende Ufergehölz als Wald gilt und in einem Waldfeststellungsverfahren rechtlich zu sichern ist.

### 2.3 Erschliessungsplan

Im Attisholz Süd kommt den öffentlichen Erschliessungen (Attisholz-Allee, Langsamverkehrsverbindungen etc.) und den dazugehörigen Plätzen eine hohe Bedeutung zu. So soll die Attisholz-Allee gemäss Masterplan das Kernelement des Erschliessungsnetzes im Areal darstellen.

Aufgrund der zentralen Bedeutung der Erschliessung ist die Gestaltung der öffentlichen Erschliessungsstrassen sowie der Plätze (inkl. Lage und Abgrenzung) in einem nachgelagerten Verfahren festzulegen. Dabei können die Lage der Erschliessungsstrassen und deren Gestaltung auch auf allfällige Ansiedlungsprojekte sowie die Anlagen der Ver- und Entsorgung abgestimmt werden.

### 2.4 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. August 2014 bis am 20. September 2014. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die jedoch zurückgezogen wurde. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften am 27. Oktober 2014 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Nachgang zur öffentlichen Auflage des Teilzonen- und Erschliessungsplans „Attisholz Süd“ kündete ein Investor sein Interesse an einer möglichen Ansiedlung auf dem Areal an. Die Einwohnergemeinde Luterbach sowie der Kanton Solothurn beurteilen das Vorhaben aus wirtschaftlicher und raumplanerischer Sicht als sehr interessant. Das Projekt weist einen grossen Flächenbedarf auf, so dass die Zonierung und Erschliessung gegenüber dem öffentlich aufgelegenen Nutzungsplan und den dazugehörigen Zonenvorschriften „Attisholz Süd“ geändert werden müssten. Aus diesem Grund wird die Genehmigung des Teilzonen- und Erschliessungsplans „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften im betroffenen Teilbereich zurückgestellt, bis seitens Investor klar ist, ob das Projekt am Standort Luterbach weiterverfolgt wird.

Der Regierungsrat hat mit einem weiteren Interessenten bereits eine Absichtserklärung zur Ansiedlung eines Industriebetriebes unterzeichnet. Das Vorhaben ist soweit vorangeschritten, so dass bereits ein unterschriftsreifer Baurechtsvertrag vorliegt. Die Vertragsverhandlungen basieren auf der öffentlich aufgelegenen Nutzungsplanung „Attisholz Süd“.

Damit der Einwohnergemeinde Luterbach und dem Kanton Solothurn für die Ansiedlung des Grossprojektes ein gewisser Handlungsspielraum bleibt, gleichzeitig aber die Verpflichtung gegenüber dem anderen Interessenten gemäss der Absichtserklärung eingehalten werden kann, wird der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften in zwei Schritten genehmigt. Mit dem vorliegenden Beschluss werden im Gebiet Nordost folgende Inhalte genehmigt (Perimeter gemäss Situationsplan, gestempelt Kant. Amt für Raumplanung [ARP] am 12. Februar 2015):

- Industriezone Attisholz Süd im Gebiet Nordost (GB Luterbach Nrn. 569, 2507, 770 teilweise)
- die nördlich angrenzende Zone Aareraum (östlicher Teil des Bereichs B)
- von den Zonenvorschriften werden folgende Inhalte genehmigt: Präambel Attisholz Süd ohne Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b; § 1 Industriezone Attisholz Süd; § 5 Gemeinsame Bestimmungen (nur für die Industriezone Attisholz Süd); § 6 Zone Aareraum, gemeinsame Bestimmungen sowie Bereich B; § 7 Öffentliche Plätze und Erschliessungsstrassen; § 8 Bahnareal; § 9 Zwischennutzungen
- ost-west-verlaufende Erschliessungsstrasse bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd
- Bahnareal (Stammgleis) bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd.

Die vorgezogene Teilgenehmigung der Planung im Gebiet Nordost erweist sich auch selbstständig als recht- und zweckmässig. Der zurückgestellte und grössere Teil eignet sich für eine vom hier zu genehmigenden Bereich losgelöste Nutzungsplanung.

### **3. Beschluss**

3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost der Einwohnergemeinde Luterbach wird mit den in den Erwägungen gemachten Begründungen genehmigt. Genehmigt werden (Perimeter gemäss Situationsplan, gestempelt Kant. Amt für Raumplanung am 12. Februar 2015):

- Industriezone Attisholz Süd im nordöstlichen Gebiet (GB Luterbach Nrn. 569, 2507, 770 teilweise)
- die nördlich angrenzende Zone Aareraum (östlicher Teil des Bereichs B)
- von den Zonenvorschriften werden folgende Inhalte genehmigt: Präambel Attisholz Süd ohne Arbeitszonen ArbZ a und ArbZ b; § 1 Industriezone Attisholz Süd; § 5 Gemeinsame Bestimmungen (nur für die Industriezone Attisholz Süd); § 6 Zone Aareraum, gemeinsame Bestimmungen sowie Bereich B; § 7 Öffentliche Plätze und Erschliessungsstrassen; § 8 Bahnareal; § 9 Zwischennutzungen
- ost-west-verlaufende Erschliessungsstrasse bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd

- Bahnareal (Stammgleis) bis auf Höhe der genehmigten Industriezone Attisholz Süd.

Im übrigen Bereich wird die Genehmigung der Planung zurückgestellt.

- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der teilweisen genehmigten Nutzungsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Luterbach belastet.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Luterbach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



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 Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 4'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011121

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (BS/jb) (3), mit Akten und 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt (KE), mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Planungs- und Umweltschutzkommission Luterbach, Hauptstrasse 20, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Attisholz Infra AG, Lothar Kind, Attisholzstrasse 10 4533 Riedholz **(Einschreiben)**

CT-X Rail Service AG, Guido Beer, Fabrikstrasse 16, 4542 Luterbach **(Einschreiben)**

AEK Energie AG, Walter Wirth, Westbahnhofstrasse 3, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Menz AG, Christoph Menz, Zuchwilstrasse 6, 4542 Luterbach **(Einschreiben)**

Dosenbach-Ochsner AG, Beat Schaffner, Allmendstrasse 25, 8953 Dietikon **(Einschreiben)**

Adisca AG, Edwin Schenker, Rainstrasse 11, 4533 Riedholz **(Einschreiben)**

WAM Planer und Ingenieure AG, Florastrasse 2, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plan 1:2'000 und Zonenvorschriften (später)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan „Attisholz Süd“ mit Zonenvorschriften für das Gebiet Nordost)