

Regierungsratsbeschluss

vom 9. Mai 2022

Nr. 2022/751

Neuendorf: Gestaltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung, bestehend aus den folgenden Unterlagen, zur Genehmigung:

- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften 1:500
- Pläne zum Richtprojekt (orientierend)
- Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) vom 9. Dezember 2019 (orientierend)
- Ergänzung Umweltverträglichkeitsbericht vom 26. April 2021 (orientierend)
- Raumplanungsbericht, Verkehrsgutachten vom 9. Dezember 2019 (orientierend)
- Ergänzung Raumplanungsbericht vom 26. April 2021 (orientierend)
- Mobilitätskonzept vom 19. August 2020 (orientierend).

2. Erwägungen

2.1 Planungsgegenstand

Das Areal "Transgourmet" umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha und liegt im nördlichen Industriegebiet der Einwohnergemeinde Neuendorf. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan Industrie (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2000/985 vom 8. Mai 2000) ist das Gebiet der Industriezone mit Gestaltungsplanpflicht zugeordnet. Angrenzend an den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter bestehen die kantonalen Erschliessungspläne "Neustrasse bis Gemeindegrenze Egerkingen" (RRB Nr. 2016/2096 vom 28. November 2016) und "Neubau Kreisel Neustrasse-Industriestr." (RRB Nr. 2169 vom 14. November 2000).

Die Transgourmet AG betreibt auf dem Grundstück GB Nr. 593 einen Prodega-Markt. Östlich davon (Grundstück GB Nr. 316) ist ein Hochregallager geplant. Zu diesem Zweck soll das bestehende Gebäude rückgebaut werden. Zwischen dem bestehenden und dem neuen Gebäude ist ein Verbindungsbau vorgesehen. Im bestehenden Gebäude sind eine Erweiterung des Tiefkühlbereichs um 1'500 m², die Ergänzung des Gefahrengutlagers und die Zusammenlegung der Aufenthaltsräume / Sitzungszimmer geplant. Die Zu- und Wegfahrt für schwere Nutzfahrzeuge ist über die Ganggelerstrasse vorgesehen; für Kunden, Mitarbeitende und Nachtanlieferung über die Industriestrasse. Das Vorhaben erfordert die Aufhebung des bestehenden Gestaltungsplans "WEBAG AG", der mit RRB Nr. 4216 vom 18. Dezember 1990 genehmigt wurde.

2.2 Umweltverträglichkeit

Mit einer geplanten Lagerfläche von rund 25'000 m² und einem Lagervolumen von 137'000 m³ überschreitet das Vorhaben die Schwelle, ab der gemäss Ziffer 80.6 Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, die der Regierungsrat gemäss der kantonalen Verordnung über die Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK; BGS 711.15) vornimmt, stützt sich auf:

- den Bericht über die Umweltverträglichkeit der Projektverfasser vom 9. Dezember 2019, inkl. dem ergänzenden Bericht vom 26. April 2021;
- die Beurteilung durch die kantonale Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt) vom 15. Dezember 2020.

Das Amt für Umwelt kam in seiner Beurteilung vom 15. Dezember 2020 zum Schluss, dass das eingereichte Projekt in Übereinstimmung mit der geltenden Umweltschutzgesetzgebung realisiert und damit als "umweltverträglich" bezeichnet werden kann, sofern die im UVB aufgeführten Massnahmen und die in der Beurteilung gestellten Anträge umgesetzt werden. Der Regierungsrat stellt fest, dass die Anträge des Beurteilungsberichtes ins Projekt aufgenommen wurden. Damit kann das Projekt als umweltverträglich bezeichnet werden.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser unter Berücksichtigung des geplanten Hochwasserschutzprojekts an der Dünnern genauer zu definieren.

2.3 Kantonaler Richtplan

Der Planungssperimeter liegt in einem Gebiet, das gemäss Kap. S-3.1 im Kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit Schwerpunkt Produktion, Dienstleistung und Logistik⁺ festgesetzt ist. Entwicklungsgebiete Arbeiten mit Schwerpunkt Logistik⁺ verfügen in der Regel über einen Gleisanschluss und liegen in der Nähe eines bestehenden Autobahnanschlusses. Die Umweltauswirkungen sind zu minimieren.

Kapitel S-3.3 im Kantonalen Richtplan legt Standortkriterien für verkehrsintensive Anlagen fest. Eine Anlage gilt als güterverkehrsintensiv, wenn sie mehr als 400 tägliche Fahrten von Lastwagen und Lieferwagen erzeugt. Die Gesamtanlage im Planungssperimeter erzeugt maximal 470 Fahrten schwerer Nutzfahrzeuge im durchschnittlichen Werktagsverkehr (DWV) respektive 400 Fahrten im durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV).

Die Nachweise zur Einhaltung der Standortkriterien für güterverkehrsintensive Anlagen (Planungsgrundsatz S-3.3.6 im kantonalen Richtplan) werden in den vorliegenden Unterlagen erbracht. Die Anbindung an die Autobahn erfolgt direkt über die Industriestrasse zum Anschluss Egerkingen. § 19 Verkehrsbeschränkungen der Sonderbauvorschriften gibt vor, dass 80% der An- und Auslieferungen über den Autobahnanschluss Egerkingen zu leiten sind. Zur Einhaltung der Vorgaben der Verkehrsbeschränkungen ist gestützt auf § 19 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften ein Controlling einzusetzen.

Die Gemeinde Neuendorf hat im Rahmen der laufenden Ortsplanung ihre Bauzonen im Sinn der Standortkriterien respektive im Sinn des Planungsauftrages S-3.3.8 im kantonalen Richtplan zu überarbeiten und zu differenzieren (Ausscheidung von Spezialzonen für verkehrsintensive Anlagen).

2.4 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 20. März 2020 bis zum 22. April 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Als Folge wesentlicher Veränderungen der Projektabsichten wurde das Planungsdossier zurückgezogen und überarbeitet. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. Juni 2021 bis zum 12. Juli 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht am 7. September 2021.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind die folgenden Bemerkungen zu machen:

Gemäss § 19 Abs. 3 Zonenreglement sind in der Industriezone die Gebäude in der Regel vollständig zu unterkellern. Gemäss § 3 Abs. 1 Sonderbauvorschriften sind die Bauten zu mind. 80% mit einem Untergeschoss zu versehen. Da ein Gestaltungsplan eine überdurchschnittlich gute Planung bezweckt (§ 44 PBG), gehen wir davon aus, dass im Baubewilligungsverfahren im Sinne des Zonenreglements darauf hingewirkt wird, dass die Gebäude vollständig unterkellert werden.

Ebenso gehen wir davon aus, dass die minimal geforderte Grünflächenziffer von 10% (analog dem Zonenreglement) und deren Ausgestaltung im Sinne erhöhter Anforderungen in einem Gestaltungsplan im Baubewilligungsverfahren entsprechend optimiert werden.

Der Ausbau der Ganggelerstrasse muss mit Inbetriebnahme des Neubaus auf dem Grundstück GB Nr. 316 fertiggestellt sein.

Innerhalb des Bereichs "Verkehrsfläche überdacht" kann ein Vordach im Sinne von § 48 der kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) erstellt werden. Ansonsten ist ein Hinausragen über die Baulinie entlang der Kantonsstrasse durch diesen Baubereich nicht zulässig.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Sichtzonen bei den Ein-/Ausfahrten zur Kantonsstrasse bilden innerhalb des Gestaltungsplanperimeters Genehmigungsinhalt.

Die Gebäudehöhe wird vom gewachsenen Terrain aus bemessen. Es gelten die max. Gebäudehöhen gemäss § 3 SBV. Die Koten gemäss Gestaltungsplan und gemäss § 6 SBV sind lediglich orientierend zu verstehen.

Gemäss dem Erschliessungsplan Teil 5 (77/81f) (RRB Nr. 985 vom 8. Mai 2000) gilt eine Baulinie durchgehend von 4 m zum Gleisareal.

In den Sonderbauvorschriften im Genehmigungsexemplar des Gestaltungsplans wurde § 19 zweimal verwendet (§ 19 Verkehrsbeschränkungen / § 19 Abstellplätze). Das Amt für Raumplanung (ARP) wird letzteren in den bereits gedruckten und mit den kommunalen Genehmigungsvermerken versehenen Unterlagen handschriftlich als Art. 19^{bis} bezeichnen.

Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten noch nicht abgeschlossen. Die vorliegende Planung ist bei der Ersterfassung zu berücksichtigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung der Einwohnergemeinde Neuendorf wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Gestaltungsplan "WEBAG AG" (77/55) (RRB Nr. 4216 vom 18. Dezember 1990).
- 3.3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die geplanten Hochwasserschutzmassnahmen und die Minimalnoten in Rücksprache mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu definieren. Zudem ist nachzuweisen, dass sich die Hochwasserschutzmassnahmen nicht nachteilig auf andere Liegenschaften auswirken.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.00, eine Gebühr des Amtes für Umwelt von Fr. 7'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 13'823.00, zu bezahlen.
- 3.5 Der Gestaltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsprüfung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Neuendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin 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 Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2,
4623 Neuendorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Gebühr AfU:	Fr. 7'800.00	(1015000 / 007)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 13'823.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf, mit 1 gen. Dossier und
5 gen. Plänen (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Neuendorf, Roggenfeldstrasse 2, 4623 Neuendorf

Baukommission Neuendorf, Fülenbacherstrasse 80, 4623 Neuendorf

Planungskommission Neuendorf, Babylonstrasse 33, 4623 Neuendorf

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Neuendorf: Genehmigung Ge-
staltungsplan "Transgourmet" mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeits-
prüfung:

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprü-
fung werden in der Zeit vom 13. Mai 2022 bis zu 23. Mai 2022 beim Bau- und Justizde-
partement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt
(Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie § 21 Abs. 1 Pla-
nungs- und Baugesetz).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den
Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsge-
richtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzu-
reichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten).