



BSB + Partner
Ingenieure und Planer

von Rohr Immobilien AG
Gemeinde Egerkingen

Gestaltungsplan Bifang mit Sonderbauvorschriften

GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076 (Gebiet Bifang)



Raumplanungsbericht (orientierend)

Auftraggeber

von Rohr Immobilien AG
Bruno von Rohr
Einschlagstrasse 1
4622 Egerkingen

Verfasser

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Dominik Langenstein
Von Roll-Strasse 29
4702 Oensingen
Tel. +41 62 388 38 95
Fax +41 62 388 38 00
E-Mail: dominik.langenstein@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Gestaltungsplan Bifang mit Sonderbauvorschriften	Datum 28.07.2017	genehmigt von dla
Koreferat Thomas Schneitter	Datum 24.08.2017	Kürzel ths
Ablageort K:\Umweltplanung\Egerkingen\21709 Gestaltungsplan mit SBV von Rohr Holzbau\RPB GP Bifang_170821.docx	Objektnummer 21709	Anzahl Seiten 29
Gedruckt	05.09.2017 06:55:00	

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	4
2	Ausgangslage	5
2.1	Firma und Vorhaben	5
2.2	Projektbeschreibung von Rohr Holzbau AG	6
2.3	Planungsperimeter	8
2.4	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	10
3	Planungszweck und Verfahren	14
3.1	Zielsetzung / Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung	14
3.2	Verfahren und Planbeständigkeit	14
4	Planungsgegenstand	15
5	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	17
5.1	Kommunales Interesse	17
5.2	Raumplanung	17
5.3	Siedlung	18
5.4	Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur	18
5.5	Umwelt	22
5.6	Fazit Interessenabwägung	25
6	Planungsablauf und Information	26
7	Schlusskommentar	27
Anhang		
Anhang I	Grundlagen für die vorliegende Planung	28
Anhang II	Projektpläne (von Rohr Holzbau AG, 24.08.2017)	29

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Neuer Firmenstandort	Die von Rohr Holzbau AG kann im Jahr 2018 auf das 100-jährige Bestehen in Egerkingen zurückblicken. Da die Entwicklungsmöglichkeiten an den heutigen Standorten an der Bleumatt- und Einschlagstrasse mittlerweile ausgeschöpft sind, versucht die Firma den Fortbestand und die Weiterentwicklung mit einem Betriebsneubau auf dem im Jahr 2009 gekauften Areal «Bifang» (GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076) zu gewährleisten.
Generelle Gestaltungsplanpflicht	Laut rechtsgültigem Zonenreglement der Gemeinde Egerkingen gilt für die Gewerbezone eine generelle Gestaltungsplanpflicht.
Auftrag BSB + Partner AG	Im Juli 2017 wurde das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer in Oensingen mit der Erarbeitung des Gestaltungsplans von Rohr Immobilien AG mit Sonderbauvorschriften (SBV) sowie des erläuternden Raumplanungsberichtes (RPB) gemäss Art. 47 RPV beauftragt.
Art. 47 RPV	Der vorliegende Raumplanungsbericht hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projektes aufzuzeigen. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

2 Ausgangslage

2.1 Firma und Vorhaben

von Rohr Holzbau AG

Die von Rohr Holzbau AG ist seit 1918 in Egerkingen ansässig. Die Firma beschäftigt aktuell 35 - 40 Personen (inkl. Büro).

Ihre Tätigkeiten umfassen Beratung, Planung, Produktion und Montage in folgenden Bereichen:

- Holzbau
- Bedachung
- Fensterbau
- Schreinerei
- Küchenbau

Geschichte

Albert von Rohr gründete 1918 das Unternehmen und seine kleine Boutique war an der Metzgergasse in Egerkingen angesiedelt. Im Jahr 1920 zügelte die Familie an die Bleumattstrasse. Neben dem Dreifamilienhaus wurde auch eine kleine Werkstatt gebaut. Eine in der Nähe stehende Scheune wurde schon bald als Sägerei für den Rundholzeinschnitt eingerichtet. Diese Gebäude standen damals in einem noch unbebauten Gebiet. In den Sechzigerjahren übernahm Linus von Rohr den elterlichen Betrieb und baute zusammen mit den Mitarbeitenden den Betrieb sukzessive aus. Die Gebäude wurden erweitert und umgebaut, so dass ein moderner Holzbaubetrieb entstand. Im Jahr 1981 wurde aus der Einzelfirma eine Aktiengesellschaft, an deren in den folgenden Jahren die Gebrüder Bruno, Ruedi und Thomas beteiligt wurden. Um die Jahrtausendwende wurde die Sägerei eingestellt und an dessen Ort eine Abbundhalle erstellt. Gleichzeitig erfolgte der Kauf eines Ausstellungs- und Bürogeschosses an der Einschlagstrasse.

Damit die von Rohr Holzbau AG strategisch in eine optimale Zukunft geführt werden konnte, wurde im Jahr 2010 die von Rohr Immobilien AG gegründet, welche fortan alle Immobilien im Besitz verwaltete. Die von Rohr Holzbau AG wurde somit zur Mieterin der Betriebsliegenschaften. Der Bau eines Projektleiterbüros im Jahr 2013 wurde infolge der vermehrten Bürotätigkeiten erforderlich.

Heutiger Standort

Die von Rohr Holzbau AG ist aktuell an der Bleumattstrasse 1 und Einschlagstrasse 1 in Egerkingen angesiedelt. An diesem Standort sind die Infrastrukturmöglichkeiten jedoch weitgehend ausgeschöpft.

Vorhaben von Rohr Immobilien AG

Aus genannten Gründen sowie um den Fortbestand der Firma und modernere Betriebseinrichtungen gewährleisten zu können, plant die von

Rohr Holzbau AG den Betriebsneubau auf dem Areal «Bifang» auf den Parzellen GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076. Die Grundstücke liegen im Gewerbegebiet der Gemeinde Egerkingen und umfassen eine Fläche von rund 11'077 m².

Dort soll die 4. Generation «von Rohr» zusammen mit einem motivierten Team die Holzverarbeitung ausbauen können.

Neue Technologien, speziell im Holzelementbau sollen dort in den nächsten Jahren eingerichtet werden können. Die neue Infrastruktur erfordert eine neue Umsatzstrategie sowie die entsprechende Mitarbeiteranzahl. So wird der Betrieb auch personell erweitert. Am neuen Standort sollen ca. 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beschäftigt werden, davon ca. 15 Mitarbeiter im Bürobereich sowie ca. 10 Mitarbeiter im Produktionsbereich. Die restlichen ca. 25 Mitarbeiter werden auf Baustellen tätig sein.

2.2 Projektbeschreibung von Rohr Holzbau AG

Bauten, Anlagen und Nutzung

Multifunktionales Betriebsgebäude

Am neuen Standort wird ein multifunktionales Betriebsgebäude, eingerichtet für die Holzverarbeitung entstehen. Der ostseitige Hallenteil wird für den Holzbaubereich mit Abbund- und Elementbauanlagen genutzt. Im westlichen Teil wird im Erdgeschoss die Schreinerei eingerichtet. Darüber liegend sind die Büro und Ausstellung sowie die Räume für die Mitarbeiter vorgesehen. Die Erschliessung der Hallen erfolgt primär nord- und südseitig. Einbezogen werden auch die seit ca. 1986 stehenden Regal-Lagerhallen. In diesem Bereich soll aber eine Betriebserweiterung möglich sein. Ebenso ist eine Halle im Nordwestbereich (Entsorgungskonzept, ev. Waschanlage) möglich sein (Grenzbaurecht Gemeinde). Die Zufahrten erfolgen in 3 Bereichen ab der neu erstellten Bifangstrasse. Generell kann das Gebäude mit Transportfahrzeugen umfahren werden, so dass ein optimaler An- und Abtransport aller Materialien möglich ist. Im Bereich des Immissionsschutzstreifen sind Personalparkplätze vorgesehen. An Stelle der Hecke werden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2 m gebaut.

Folgende Nutzungen sind vorgesehen (grob zusammengefasst, siehe auch Anhang II):

Erdgeschoss (EG)

- Holzbaubereich mit Abbund- und Elementbauanlagen
- Schreinerei
- Sanitärräume und Technik
- Eingangsbereich

- | | |
|------------------|--|
| Zwischengeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Sitzungszimmer - Büro Produktionsleitung - Technik |
| 1. Obergeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Ausstellung / Empfang - Büros - Dachterasse - Aufenthaltsraum - Sitzungszimmer - Sanitärräume und Technik |
| Untergeschoss | <ul style="list-style-type: none"> - Magazine (Kleinmaschinen, Befestigungsmittel) - Parkplatz Betriebsfahrzeuge - Lagerung Halbfabrikate (Geräte, Küchen) - Verlad Fahrzeuge - Technik |

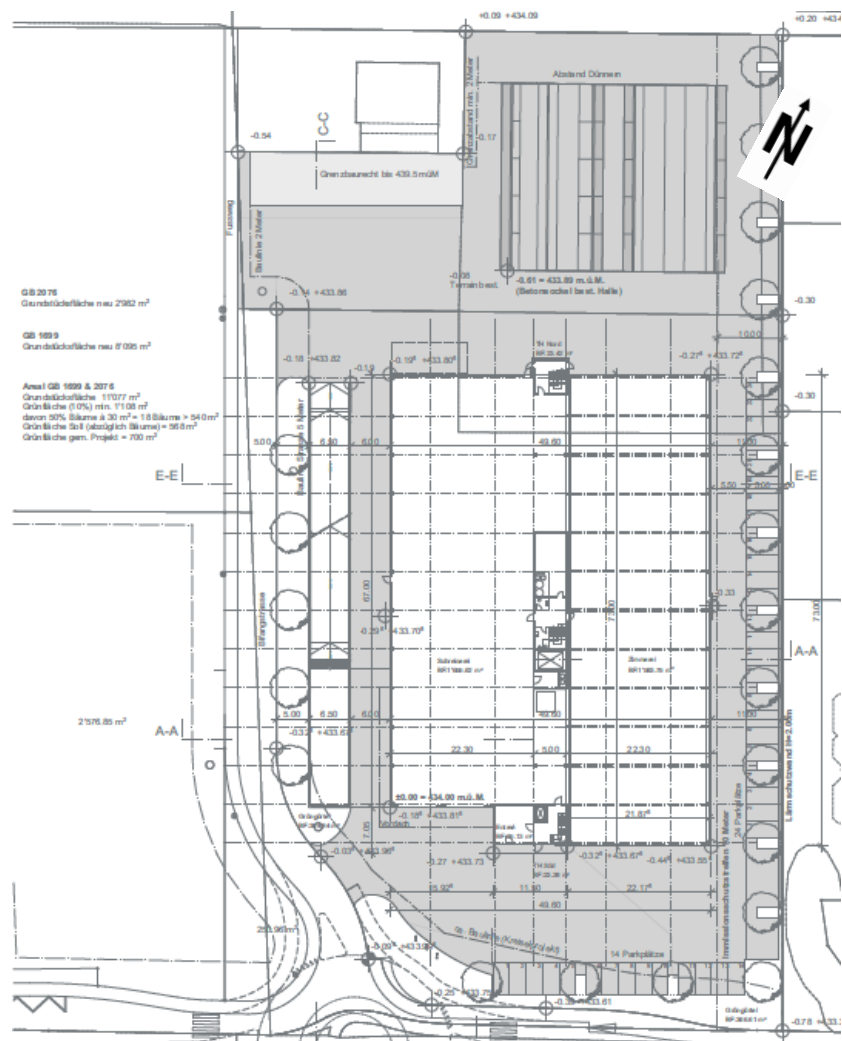


Abbildung 1 Überbauungsplan (von Rohr Holzbau AG, 24. August 2017)

Arealerschliessung und Parkplätze

Arealerschliessung

Die Arealerschliessung erfolgt ab der Bifangstrasse (Erschliessungsstrasse) von Süden über die Industriestrasse (Kantonsstrasse). Diese dienen auch der Erschliessung der Parzellen GB Egerkingen Nrn. 2081 und 2243.

Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Erfahrungsgemäss finden vor Ort rund zwei bis drei Kundenbesuche pro Tag statt. Für den Betrieb sind entlang der östlichen und südlichen Parzellengrenze insgesamt 38 Aussenparkplätze (davon ca. 5-6 Besucherparkplätze) geplant.

Ausgestaltung

Die Parkplätze werden auf dem Boden markiert und ohne Hindernis gebaut (keine Randsteine).

Velo- und Mofaabstellplätze

Es sind genügend Abstellplätze für Velos und Mofas zu erstellen. Diese sind in der unterirdischen Einstellhalle vorgesehen, sie können aber auch auf den versiegelten Aussenflächen erstellt werden.

2.3 Planungsperimeter

Der Projektperimeter liegt im Gewerbe- und Industriegebiet der Gemeinde Egerkingen:

Makrolage



Abbildung 2 Makrolage Projektperimeter (rot) (swisstopo.ch, Zugriff am 3. August 2017, eigene Ergänzung)

Mikrolage

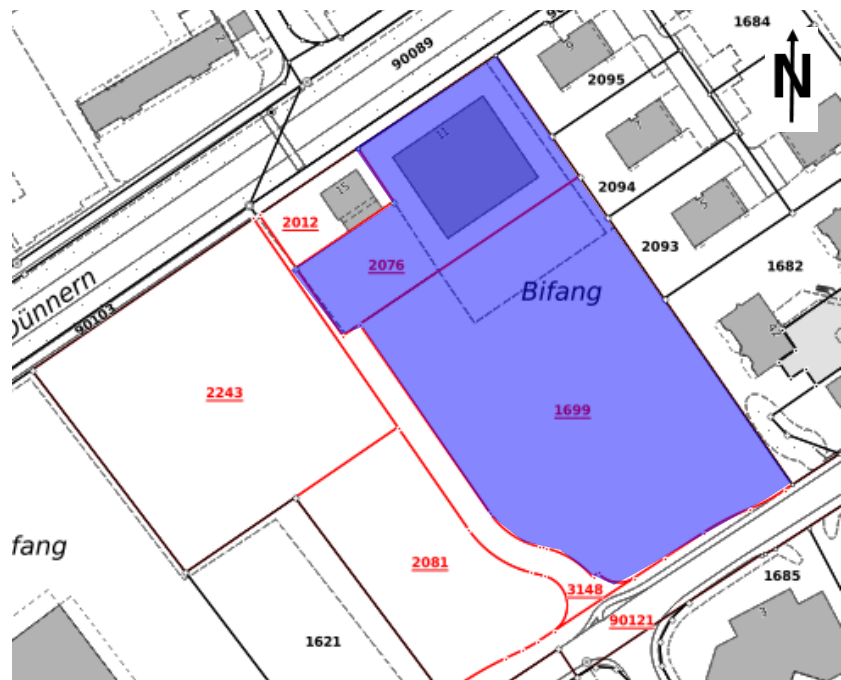


Abbildung 3

Situation der amtlichen Vermessung mit Mikrolage Projektperimeter (blau) (SOGIS, Zugriff am 3. August 2017, eigene Ergänzung)

Mikrolage Orthophoto



Abbildung 4

Luftbild inkl. Situation der amtlichen Vermessung mit Projektperimeter (blau) (SOGIS, Zugriff am 3. August 2017, eigene Ergänzung)

Heutige Nutzung

Der Projektperimeter wird seit ca. 1986 durch den Betrieb einer Regal-Lagerhalle und einer versiegelten Aussenplache für Lagerung und Parkierung genutzt. Die südliche Fläche ist heute unversiegelt und wurde vorwiegend landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Räumliches Leitbild Egerkingen

Im räumlichen Leitbild der Gemeinde Egerkingen vom 26. Mai 2011 wurden bezüglich der Arbeitsplätze resp. der Arbeitsnutzung in der Gemeinde folgende Leitsätze festgelegt und verabschiedet:

- Die Gemeinde Egerkingen unterstützt die Erhaltung der bestehenden und die Schaffung neuer Arbeitsplätze.
- Entlang der Lastwagenumfahrung können Produktions- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. Auch der Ausbau von bestehenden Betrieben wird unterstützt.

Rechtsgültige Nutzungs- planung: Bauzonenplan

Der rechtsgültige Bauzonenplan der Gemeinde Egerkingen (siehe *Abbildung 5*) wurde mit RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 bzw. RRB Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014 genehmigt. Der Projektperimeter liegt in der Gewerbezone, angrenzend im Osten an die zweigeschossige Wohnzone. Im Norden grenzt das Areal an die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Der Projektperimeter ist teilweise von einem Immissionsschutzstreifen überlagert.

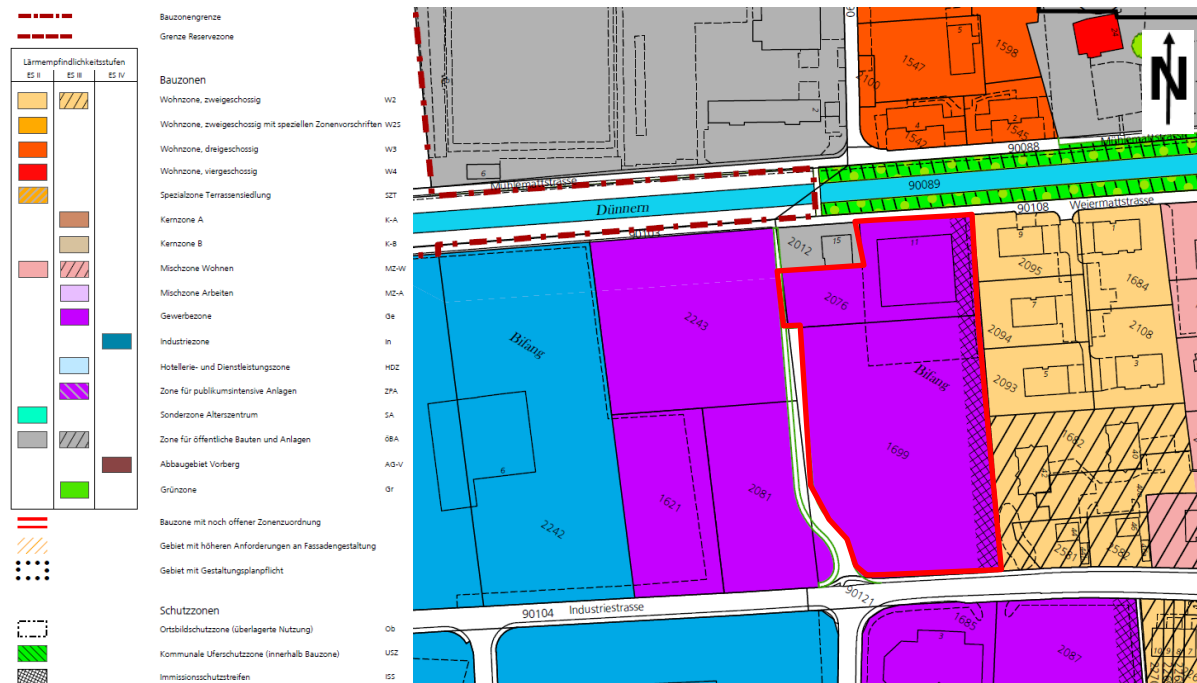


Abbildung 5 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan Egerkingen mit Projektperimeter (rote Linie)

Rechtsgültiges Zonenreglement Egerkingen: § 23 Gewerbezone	Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014) gelten für die Gewerbezone folgende Bestimmungen:	
Zweck	Zone für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche durch ihren Betrieb keine grossen Kundenströme verursachen.	
Nutzung	Höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion sowie Einkaufszentren und Fachmärkte. Die Verkaufs- und Ausstellungsflächenanteile dürfen 25 % der Gesamtgeschossfläche aller Vollgeschosse nicht überschreiten.	
Empfindlichkeitsstufe	Lärmempfindlichkeitsstufe ES III	
§ 31 Baumasse	Generelle Gestaltungsplanpflicht	ja
	Min. Geschosszahl [G]	-
	Max. Geschosszahl [G]	-
	Zulässigkeit Attikageschoss	ja
	Max. Fassadenhöhe [Fh]	12.50 m
	Max. Gesamthöhe [Gh]	15.50 m
	Min. Überbauungsziffer [ÜZ]	20 %
	Max. Überbauungsziffer [ÜZ]	-
	Min. Grünflächenziffer [GZ]	15 %
	Baumäquivalent	zu max. 50 %
	In der Gewerbezone gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Das Zonenreglement der Gemeinde Egerkingen macht dazu folgende Ausführungen:	
§ 4 Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Zweck	Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Gesamtgestaltung in planerisch empfindlichen Gebieten (ergänzend zu § 46 PBG).	
Inhalte	Im Gestaltungsplan sind mindestens die Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungspläne), die Gesamtgestaltung und die Bauweise zu regeln. Zusätzlich kann ein Umgebungsgestaltungsplan (Aussen- und Grünraumgestaltung) mit einem Pflegekonzept verlangt werden. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen. Entlang markanter Strassenachsen ist eine wahrnehmbare Grüngestaltung vorzunehmen (Strassenpflanzung, vgl. auch § 7 dieses Reglements), wobei eine ästhetisch ansprechende Gebäudefassade diese Grüngestaltung unterbrechen darf.	

An der östlichen Perimetergrenze ist ein Immissionsschutzstreifen festgesetzt:

§ 34 Immissionsschutzstreifen
Zweck

Gegenüber der Wohn- und Mischzonen muss innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Immissionsabstandes von 10.00 m eine mindestens 2.00 m dichte, zusammenhängende und mindestens 2.00 m hohe Hecke mit vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.

Kommunaler Erschliessungsplan Egerkingen

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan Egerkingen (RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 bzw. RRB Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014) ist eine Stichstrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse mit Trottoir) von Süden ab der Industriestrasse (Kantonsstrasse) geplant. Diese weist eine Breite von 6 m auf und Baulinienabstände von 5 m.

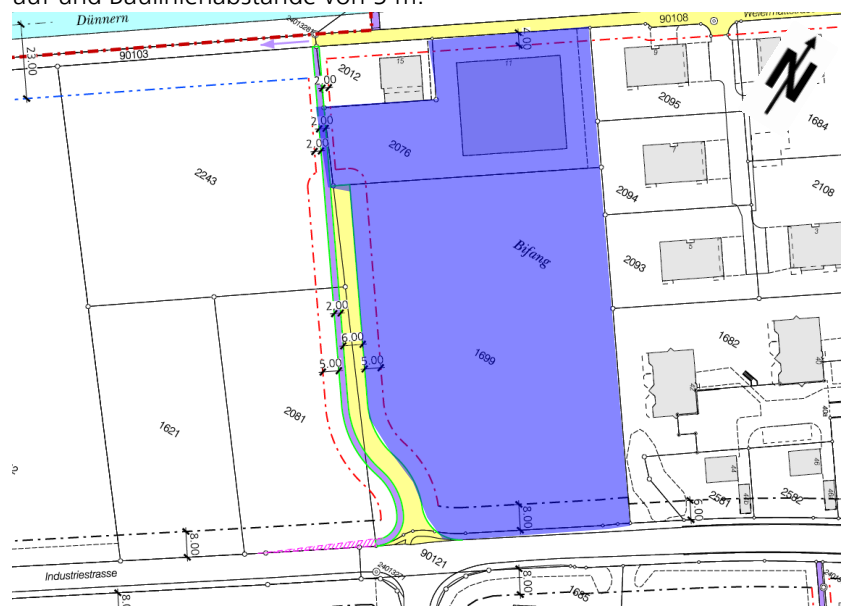


Abbildung 6 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen kommunalen Erschliessungsplan Egerkingen mit Projektperimeter (blau)

Kantonaler Erschliessungsplan Industriestrasse

Mit RRB Nr. 2096 vom 28. November 2016 wurde der kantonale Erschliessungsplan der Industriestrasse, ab Grenze Neuendorf bis Unterführungsstrasse genehmigt. Gegenüber den Inhalten im kommunalen Erschliessungsplan verändern sich insbesondere die Baulinienabstände zur Kantonsstrasse.

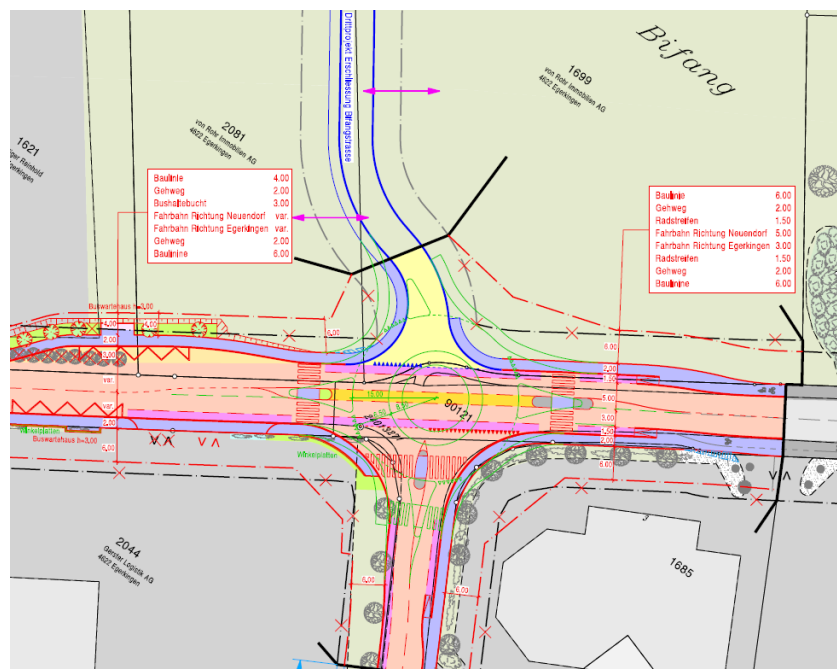


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplan

3 Planungszweck und Verfahren

3.1 Zielsetzung / Zweck Erschliessungs- und Gestaltungsplanung

Grundeigentümer- verbindlichkeit

Der vorliegende Gestaltungsplan legt die Gestaltung für den Projektperimeter auf GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076 grundeigentümergebunden fest. In den SBV werden die detaillierten Vorgaben beschrieben, die von der Grundnutzung abweichen.

3.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungsplanverfahren

In der Gewerbezone der Gemeinde Egerkingen gilt eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Der vorliegende Gestaltungsplan ist ein Nutzungsplan. Das massgebliche Verfahren ist deshalb das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 - 21 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Nach der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit treten der Gestaltungsplan und die dazugehörigen SBV nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.

4 Planungsgegenstand

Gestaltungsplan

Der vorliegende Gestaltungsplan von Rohr Holzbau AG und die dazugehörigen SBV schaffen die Rechtsgrundlage und Planungssicherheit für die Realisierung des Vorhabens. Sie regeln insbesondere die Nutzung, die Gestaltung und die Erschliessung des künftigen Firmenareals auf den Parzellen GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076. Die Planung stützt sich auf das vorliegende Projekt der von Rohr Holzbau AG. Im Folgenden werden die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplans mit SBV kurz erläutert.

Zusammengefasst sieht der Gestaltungsplan folgende Inhalte vor:

- Baufelder
- Versiegelte Aussenflächen
- Abstellplätze Motorfahrzeuge
- Grünflächen
- Lärmschutzwand
- Baumpflanzungen (Lage sinngemäss verbindlich)

Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften wird insbesondere Folgendes geregelt:

- Nutzung und Baubereiche
- Massvorschriften
- Materialisierung und Gestaltung
- Grünflächenziffer
- Grenz- und Gebäudeabstände
- Erschliessung und Parkierung
- Infrastrukturanschlüsse
- Entsorgung
- Entwässerung, Grundwasser
- Lärm- und Lichtemissionen

Abweichung von Grundordnung

Nach § 45 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) können Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Bei der vorliegenden Planung wird von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem die Grünflächenziffer reduziert sowie eine Baulinienunterschreitung durch die Rampe der Einstellhalle erlaubt wird.

Grünflächenziffer	Die minimale Grünflächenziffer beträgt gemäss rechtsgültigem Zonenreglement 15%. Diese wird mit den Sonderbauvorschriften auf 10% reduziert. Gemäss § 6 des Zonenreglements kann pro Baum 30 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet werden, aber im Maximum zu 50 % an die gesamthaft notwendige Grünfläche. Die Reduktion der Grünflächenziffer erfolgt zu Gunsten einer bestmöglichen Nutzung des Perimeters. Durch die Pflanzung von Bäumen wird die Grünflächenziffer deutlich eingehalten.
Baulinienabstand, Grenz- und Gebäudeabstände	Nach rechtsgültigem Erschliessungsplan beträgt der Baulinienabstand gegenüber den angrenzenden Erschliessungsstrassen 5 m. Diese Baulinie darf mit dem vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften durch die vorgesehene Rampe der Einstellhalle um die Hälfte unterschritten werden. Die Überschreitung der Grenz- und Gebäudeabstände ist mit den betroffenen Grundeigentümern im Baugesuchverfahren zu regeln (z. B. mit Dienstbarkeiten) und im Grundbuch einzutragen.

5 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

5.1 Kommunales Interesse

Bekenntnis zum lokalen Gewerbe

Die von Rohr Holzbau AG ist seit bald 100 Jahren in der Gemeinde ansässig. Mit dem Neubauprojekt werden in der Gemeinde 10 bis 15 zusätzliche neue Arbeitsplätze geschaffen. Gemäss dem Räumlichen Leitbild unterstützt die Gemeinde die Erhaltung der bestehenden und die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen. Auch der Ausbau von bestehenden Betrieben wird unterstützt. Die Gemeinde Egerkingen ist zudem Teil eines «Wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunktes» (ESP). Bei der Ansiedlung von neuen Betrieben wird ein differenziertes und vielfältiges Arbeitsplatzangebot angestrebt.

Fazit kommunales Interessen

Das Vorhaben ist ganz im Sinne der strategischen Ziele der Gemeinde Egerkingen. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

5.2 Raumplanung

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung in der Gewerbezone der Gemeinde Egerkingen sind zonenkonform. Die Abweichungen von den geltenden gesetzlichen bzw. im Zonenreglement festgelegten Bestimmungen werden von den zuständigen Gemeindebehörden unter den in Kapitel 4 genannten Begründungen gutgeheissen. Unter diesen Voraussetzungen entspricht die vorliegende Planung den raumplanerischen Rahmenbedingungen bzw. Vorstellungen der Gemeinde Egerkingen. Das Grundstück ist eingezont und die Erschliessung gewährleistet. Die übergeordneten siedlungsrelevanten Rahmenbedingungen und Vorgaben werden eingehalten.

Grünflächenziffer

Beim Bauvorhaben beträgt die Grundstücksfläche rund 11'077 m². Daraus ergibt sich eine minimal erforderliche Grünfläche von 1'107 m². Die geplanten Grünflächen betragen zusammengefasst 805 m². Hinzu kommen mehrere Baumpflanzungen (ca. 20 Bäume). Unter Anrechnung dieser Bäume (30m² pro Baum) wird die Grünflächenziffer von 10% deutlich eingehalten.

Fazit Raumplanung

Unter Anbetracht der Begründungen für die Abweichungen von den geltenden Bestimmungen besteht aus raumplanerischer Sicht kein Interessenskonflikt.

5.3 Siedlung

Siedlungsverträglichkeit

Die Parzellen GB Egerkingen Nrn. 1699 und 2076 liegen in der Gewerbezone im Industrie- und Gewerbegebiet der Gemeinde Egerkingen. Die Gewerbezone ist nicht speziell sensibel im Hinblick auf ortsbauliche Aspekte. Die Lage des Projektperimeters befindet sich an keiner exponierten Lage. Der Neubau der von Rohr Holzbau AG beeinträchtigt das Ortsbild der Gemeinde Egerkingen nicht.

Fazit Siedlung

Das vorliegende Vorhaben entspricht den siedlungsrelevanten Themen. In diesem Bereich bestehen keine Interessenkonflikte.

5.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur

Verkehrerserschliessung

MIV und LV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr erfolgt via Industriestrasse (Kantonsstrasse) über die Bifangstrasse (öffentliche Erschliessungsstrasse). Für den Langsamverkehr besteht zudem die Möglichkeit der Erschliessung über den geplanten Fussweg zwischen Weiermattstrasse und Bifangstrasse.

ÖV

In gut 200 m Distanz liegt die Bushaltestelle Egerkingen Bifang, die von den Linien 126, 127, 511, 512 der Postauto Schweiz AG bedient wird. Diese verbinden Oensingen - Neuendorf - Wolfwil – Olten (126) bzw. Olten – Egerkingen – Wolfwil – Oensingen (127) sowie Dulliken – Egerkingen (511 und 512). In ca. 350 m Distanz liegt der Bahnhof Egerkingen, welcher insbesondere durch die Linie 410 die Verbindung zwischen Biel/Bienne, Solothurn und Olten sicherstellt und durch die Buslinien 126 und 127 bedient wird.

Der Projektperimeter liegt in der öV-Gütekategorie D1. Für die Haltestelle am Bahnhof entspricht dies in der Distanzkategorie zwischen 300 – 500 m einem Verbindungstakt von 20 – 39 Minuten.

Parkplätze

Nach Anhang III Kantonale Bauverordnung (KBV) sind für Gewerbebetriebe pro 100 m² Geschossfläche (GF) insgesamt 1.0 Parkplätze für das Personal und 0.2 Parkplätze für Besucher vorgesehen. Die Erfahrung aus dem heutigen Betrieb zeigt, dass diese Vorgaben eine zu hohe Parkplatzanzahl ergeben. Das Vorhaben sieht daher nur 38 oberirdische Parkplätze vor.

Die bauliche Ausgestaltung von Betriebserweiterungen im Nordbereich des Perimeters ist noch offen. Die Bauherrschaft geht jedoch davon aus,

dass die Anzahl Mitarbeiter und Besucher nach der Realisierung nicht bedeutend zunehmen und die vorgesehene Anzahl an Parkplätzen für Personal und Besucher entsprechend ausreichend sein wird.

Verkehrsaufkommen

Der durch die künftigen Nutzungen auf dem Areal erzeugte Verkehr kann als verhältnismässig gering beurteilt werden. Das übergeordnete Verkehrsnetz kann den Verkehr problemlos aufnehmen.

Fazit Verkehr

Das durch die auf dem Projektareal geplanten Nutzungen erzeugte Verkehrsaufkommen ist verhältnismässig gering und kann vom übergeordneten Verkehrsnetz problemlos aufgenommen werden. Im Zusammenhang mit dem Verkehr sind keine Interessenskonflikte zu erwarten.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Wasserversorgung und Entwässerung

Auf Basis der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung kann das Gebiet als erschlossen beschrieben werden. Die umliegenden Hydranten versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser.

Die gesamte GWP der Gemeinde Egerkingen ist zur Genehmigung durch den Regierungsrat eingereicht worden.

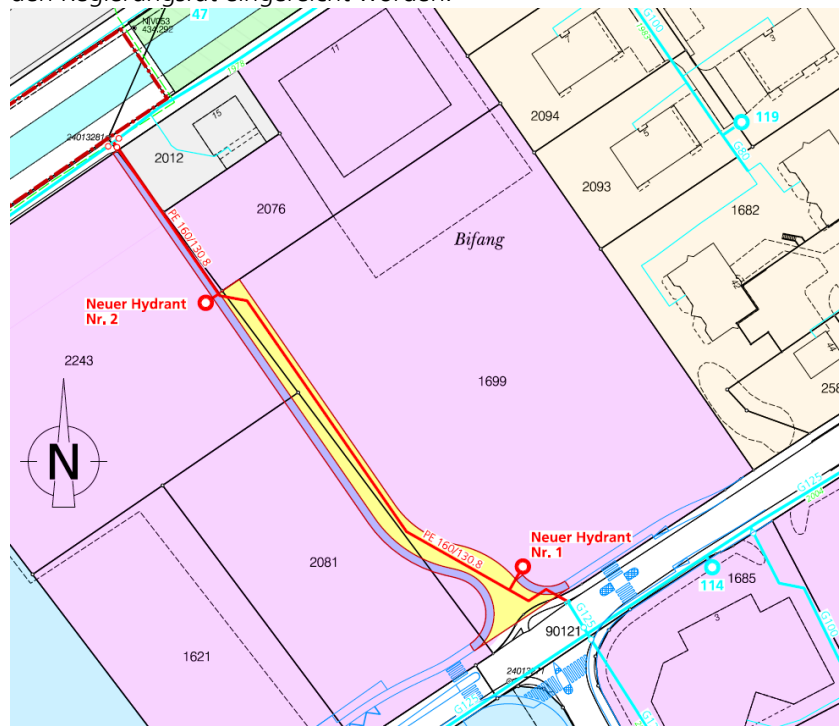


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem Teil-GWP, RRB Nr. 1946 vom 15. November 2016

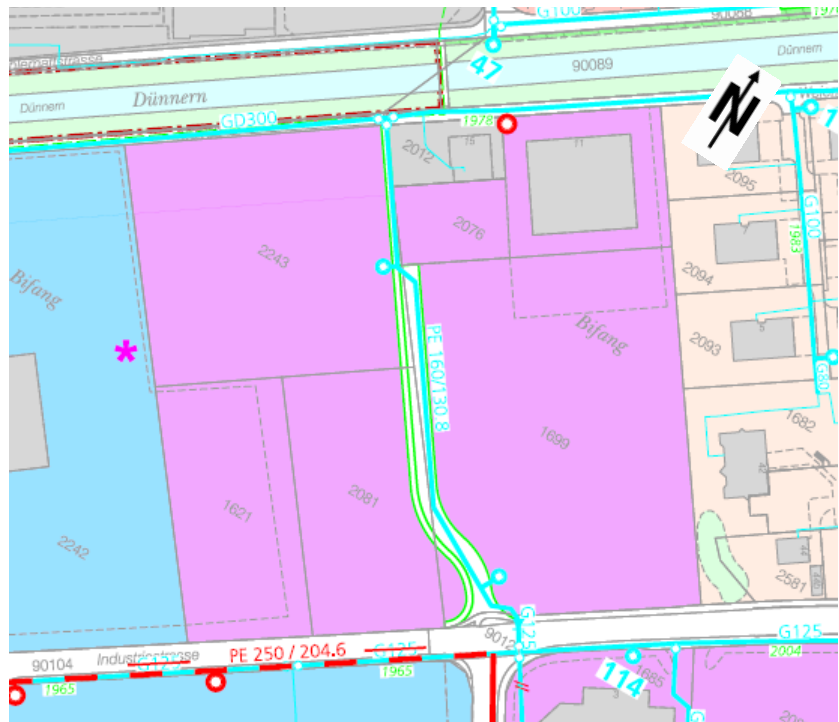


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem GWP, Stand: beim Regierungsrat zur Genehmigung

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Das Gebiet ist in der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung hydraulisch berücksichtigt und gilt rechtlich als erschlossen. Das Gebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Das Meteorwasser kann nördlich in die Dünnern geleitet werden. Die öffentliche Schmutzwasserleitung soll an den südlich verlaufenden ARA-Sammelkanal angeschlossen werden. Ansonsten gilt für den Perimeter zwingende Versickerungspflicht von nicht verschmutztem Abwasser. Der technische Bericht zur Erschliessungsstrasse Bifangstrasse hält fest, dass die Strassen- und Liegenschaftsentwässerung der zukünftig zu erstellenden Liegenschaften an die geplante Meteorwasserleitung angeschlossen werden.

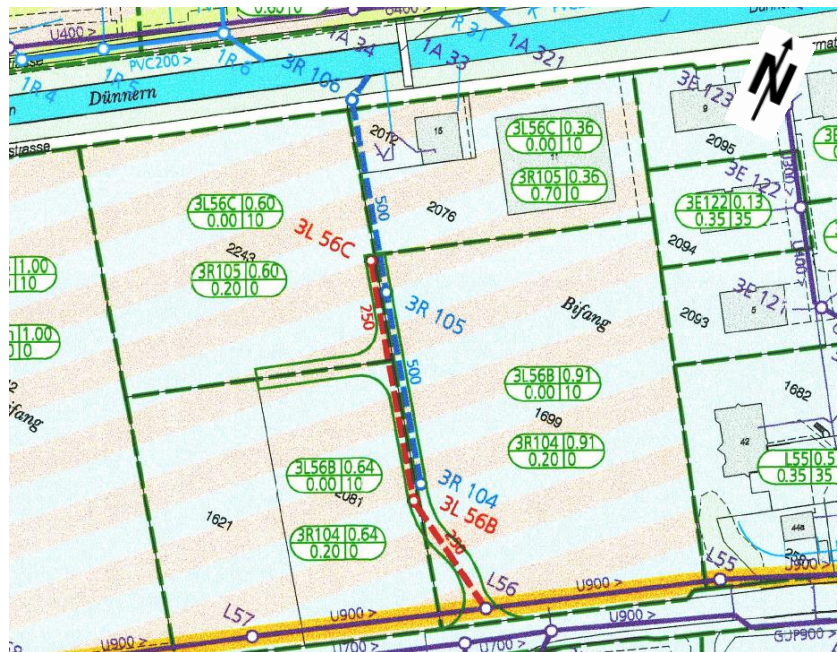


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem GEP, RRB Nr. 2139 vom 18. Dezember 2007

Das GEP der Gemeinde Egerkingen befindet sich momentan in der Überarbeitung und liegt momentan beim Kanton Solothurn zur Vorprüfung vor.

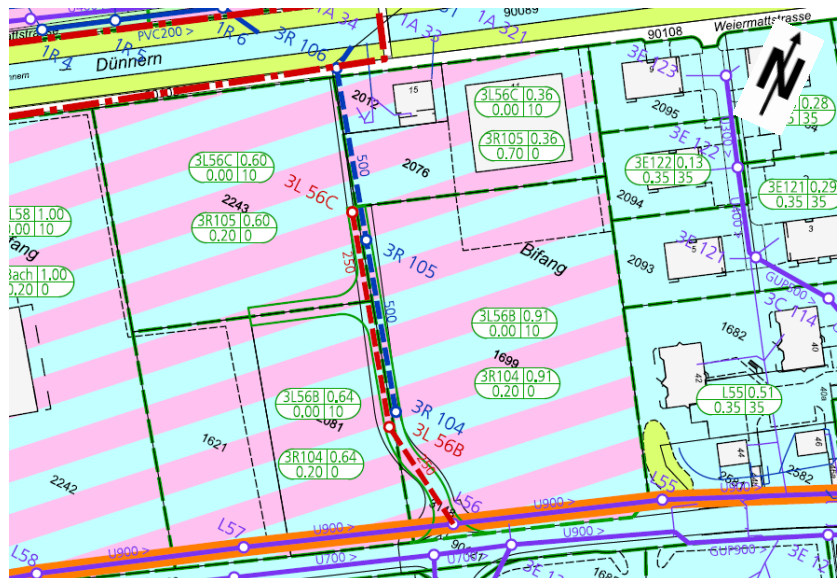


Abbildung 11 Ausschnitt aus dem GEP, Stand kantonale Vorprüfung

Fazit GWP und GEP

Der Perimeter des Gestaltungsplans kann auf Basis der rechtsgültigen Nutzungsplanungen GWP und GEP für die Ver- und Entsorgung als erschlossen betrachtet werden. Es gilt zwingende Versickerungspflicht von nicht verschmutztem Abwasser.

5.5 Umwelt

Die nachfolgende Beurteilung der Einwirkungen des Projektes auf unterschiedliche Umweltbereiche deckt sämtliche relevanten Umweltbereiche ab. Massgebend ist der Betrieb der neuen Gewerbehallen.

Lärm

Lärmbelastung auf Areal durch
Lärmquellen aus Umgebung

Nach Art. 22 Abs. 2 Umweltschutzgesetz (USG) werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht überschritten werden. Im direkten Umfeld des Projektperimeters liegen keine nennenswerten Lärmquellen, die auf dem Areal zu Überschreitungen des massgebenden, in der Lärmschutzverordnung (LSV) festgelegten IGW führen könnten.

Lärmbelastung in Umgebung
aufgrund künftiger Nutzung

Der durch die künftige Nutzung des Areals erzeugte Betriebslärm ist als Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 Lärmschutzverordnung zu beurteilen. Das Bauvorhaben gilt als „neue ortsfeste Anlage“. Nach Art. 7 Abs. 1 LSV müssen die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen mindestens so weit begrenzt werden, dass die Planungswerte nicht überschritten werden. Zudem darf der Betrieb neuer ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die IGW überschritten werden oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmmissionen erzeugt werden (Art. 9 LSV).

Bei den dem Projektperimeter nächstgelegenen lärmempfindlichen Nutzungen handelt es sich um die umliegende Gewerbezone (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III), die Industriezone (ES IV), die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ES II) und die Wohnzone, zweigeschossig (ES II bzw. ES III aufgestuft)

Gemäss Zonenreglement § 23 sind in der Gewerbezone mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig. Dies wird auch mit dem vorliegenden Projekt eingehalten, resp., es kommen keine anderen Bestimmungen in die Sonderbauvorschriften.

Die künftigen Lärmquellen auf dem Areal können wie folgt beurteilt werden:

Fahrten von Autos, Lieferwagen und Lastwagen

Die Fahrten von Autos und Lieferwagen sowie die Lastwagenfahrten finden in der Regel während dem weniger lärmempfindlichen Tag statt.

Zudem sind diese Fahrtenzahlen zu gering, um aus lärmtechnischer Sicht ins Gewicht zu fallen.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt auf der Ost- und Südseite des Areals. Die Anzahl der Parkierungsvorgänge ist verhältnismässig gering. Zudem findet die Parkierung fast ausschliesslich während dem weniger lärmempfindlichen Tag statt. Aus lärmtechnischer Sicht kann der Parkierungslärm somit vernachlässigt werden.

Warenumschlag

Der Warenumschlag ausserhalb der Gebäude kann generell als nicht lärmig erachtet werden. Gegenüber den nächstgelegenen lärmempfindlichen Nutzungen wird der erzeugte Lärm zudem jeweils durch die dazwischenliegende Lärmschutzwand abgeschirmt. Weiter findet der Warenumschlag in der Regel während dem weniger lärmempfindlichen Tag statt. Zusammenfassend kann auch der Warenumschlag aus lärmtechnischer Sicht als unproblematisch erachtet werden.

Betriebslärm im Gebäude

Im Gebäudeinnern wird der wesentliche Betriebslärm durch den Betrieb verschiedener Maschinen erzeugt. Die Tore und Fenster der betroffenen Räume sind in der Regel geschlossen und werden nur kurzfristig geöffnet. Aufgrund der Tatsache, dass nur während des weniger lärmempfindlichen Tages gearbeitet wird, kann der Betriebslärm im Gebäude aus lärmtechnischer Sicht ebenfalls als unproblematisch bezeichnet werden.

Technische Anlagen

Auf der Aussenseite des Gebäudes sind eine Absaug- sowie eine Lüftungsanlage geplant. Die genauen Standorte und die Art dieser Anlagen sind aktuell noch nicht bekannt. Nach Angaben der Bauherrschaft werden allfällig notwendige Schallschutzmassnahmen bezüglich dieser Anlagen durch den entsprechenden Gerätelieferanten festgelegt. Deshalb werden die durch die technischen Anlagen erzeugten Lärmemissionen im vorliegenden Bericht nicht weiter beurteilt.

Fazit Lärm

Das Vorhaben kann aus lärmtechnischer Sicht als unproblematisch beurteilt werden. Insbesondere durch die zu errichtende Lärmschutzwand gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen.

Der durch die technischen Anlagen ausserhalb des Gebäudes erzeugte Lärm ist durch den Gerätelieferanten im Rahmen des Baugesuchverfahrens separat zu beurteilen (inkl. allfällig notwendige Massnahmenplanung).

Grundwasser

Das Areal liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte vollumfänglich im Grundwasserschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren Grundwasservorkommen und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Der höchste Grundwasserspiegel (HGW) liegt gemäss digitaler Gewässer- und Grundwasserschutzkarte auf einer Höhe von rund 430 m ü. M. und damit ca. 4 Meter unter Terrain. Das Bauvorhaben sieht einen Einbau unter den höchsten Grundwasserspiegel vor.

Die Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) erfordern gemäss Amt für Umwelt (AfU) eine Bewilligung nach §§ 53 und 54 kantonales Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA). Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) benötigen darüber hinaus eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 und 32 bzw. Anhang 4, Ziffer 211, Abs. 2 der eidg. Gewässerschutzverordnung (GschV). Bewilligungsinstanz ist in beiden Fällen das Bau- und Justizdepartement. Die Bewilligung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

Fazit Gewässer

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Grundwasser.

Abfälle, umweltgefährdende Stoffe

Bei den anfallenden Abfällen handelt es sich um die für einen Holzbau-betrieb üblichen Abfallarten und Mengen. Die Abfälle werden bei Bedarf sachgerecht entsorgt.

Auf dem Areal werden keine wassergefährdenden Stoffe gelagert. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Grundwasser-Wärmepumpe.

Fazit Abfälle, umweltgefährdende Stoffe

Es besteht kein Interessenkonflikt im Bereich Abfälle, umweltgefährdende Stoffe.

Boden und Altlasten

Mit dem Baugesuch ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen.

Gemäss digitalem Kataster der belasteten Standorte des Kantons Solothurn gilt der Projektstandort als nicht mit Altlasten belastet.

Fazit Altlasten

Im Bereich Boden und Altlasten besteht kein Interessenkonflikt.

Landschaft und Ortsbild

Die Gemeinde Egerkingen ist nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Dies ist zudem für den Projektperimeter nicht relevant, da sich dieser in der Gewerbezone befindet und nicht im Dorfkern.

Fazit Landschaft und Ortsbild

Es bestehen keine Interessenkonflikte.

Naturgefahren

In Absprache mit dem Amt für Umwelt wurde die Naturgefahrensituation telefonisch besprochen (7. August 2017 mit Herr Freiburghaus). Der erheblich gefährdete Bereich (Erosionsstreifen) entlang der Dünnern wird zur Zeit durch das Amt für Umwelt überprüft. Der gefährdete Bereich stellt für die vorliegende Planung kein Hindernis dar. Südlich des Erosionsstreifen gelten die Vorgaben der geringen Gefährdung.

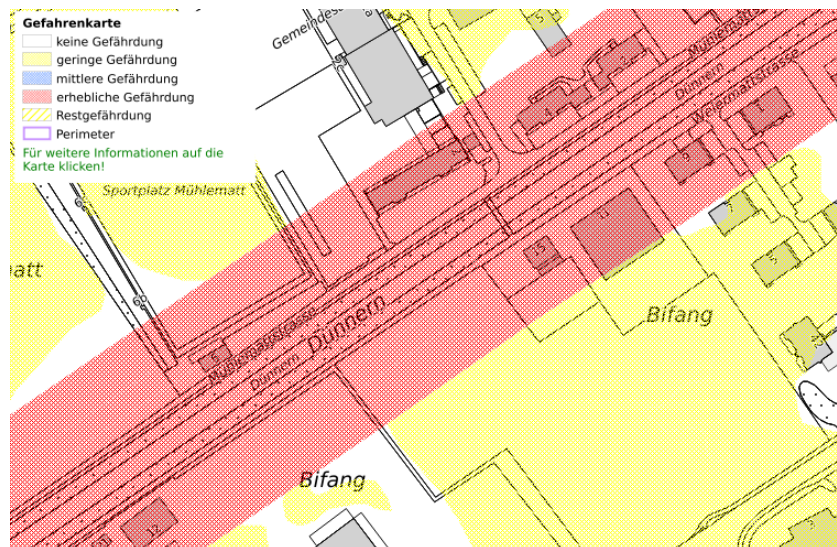


Abbildung 12 Ausschnitt aus der Gefahrenkarte (WebGIS Kanton Solothurn, Zugriff 7. August 2017)

Fazit Naturgefahren

Im Bereich Naturgefahren besteht kein Interessenkonflikt.

Nicht relevante Umweltbereiche

Nicht relevant sind folgende Umweltbereiche:

- Luftreinhaltung
- Erschütterung
- NIS
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Umweltgefährdende Organismen
- Störfallvorsorge / Katastrophenschutz
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten

5.6 Fazit Interessenabwägung

Es bestehen keine grundsätzlichen Widersprüche der Interessen am Projekt der von Rohr Holzbau AG. Die genannten Abweichungen werden von den zuständigen kommunalen Behörden gutgeheissen.

6 Planungsablauf und Information

Kantonales Nutzungsplanverfahren

Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplans wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

- Startbesprechung mit Grundeigentümern (von Rohr Holzbau AG) am 27. Juli 2017
- Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen kantonaler Vorprüfung am 13. September 2017
- Information und Mitwirkung: Bilaterale Gespräche der Bauherrschaft mit den direkt angrenzenden Grundeigentümern der Wohnzone sowie anschliessende Inserierung und öffentliche Dossierauflage auf der Gemeindeverwaltung vom 21. September bis 6. Oktober 2017.
- Kantonale Vorprüfung: X Monate (DATUM)
- Überarbeitung und Bereinigung mit ARP (wenn nötig)
- Verabschiedung zur öffentlichen Auflage durch den Gemeinderat (DATUM)
- Öffentliche Auflage Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften (DATUM)
- Genehmigung durch den Regierungsrat (DATUM)

Kantonale Vorprüfung

...wird nach der kantonalen Vorprüfung eingearbeitet...

7 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen, wirtschaftlichen und ökologischen Aspekte ist das vorliegende Bauvorhaben der von Rohr Holzbau AG aus Sicht der Gemeinde Egerkingen zu begrüßen.

Die vorliegende Planung entspricht insbesondere den Interessen und den strategischen Zielen der Gemeinde Egerkingen im Bereich der Arbeitsplätze.

Aufgrund der in den vorhergehenden Kapiteln genannten Ausführungen hat der Gemeinderat der Gemeinde Egerkingen das Planungsvorhaben betreffend den Gestaltungsplan unter Vorbehalt der Genehmigung des Kantons gutgeheissen.

BSB + Partner, Ingenieure und Planer



Dominik Langenstein



Thomas Ledermann

Oensingen, 24. August 2017

Anhang I

Grundlagen für die vorliegende Planung

Zur Erarbeitung des vorliegenden Raumplanungsberichts wurden folgende Grundlagen hinzugezogen:

Grundlagen Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand 1. Januar 2016)
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand 1. Januar 2016)

Grundlagen Kanton

- Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 3. Dezember 1978 (Stand 1. März 2013)
- Kantonale Bauverordnung (KBV) vom 3. Juli 1978 (Stand 1. März 2013)
- Entwurf des Kantonalen Richtplans 06/2015, Bau-Departement des Kantons Solothurn, 2015
- Siedlungsstrategie Kanton Solothurn (Entwurf vom 24. September 2014)
- Heckenrichtlinie, Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn, revidierte Fassung von 2008
- Diverse thematische Karten des Kantons Solothurn, SoGIS

Grundlage Gemeinde

- Bauzonenplan Gemeinde Egerkingen, RRB Nr. 808 vom 29. April 2014 bzw. RRB Nr. 2114 vom 8. Dezember 2014
- Zonenreglement Gemeinde Egerkingen, RRB Nr. 808 vom 29. April 2014
- Baureglement Gemeinde Egerkingen, RRB Nr. 1636 am 20. September 2016
- Plan Naturgefahren Egerkingen, RRB Nr. 808 vom 29. April 2014)
- Genereller Entwässerungsplan (GEP), RRB Nr. 2139 vom 18. Dezember 2007
- Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP), RRB Nr. 857 vom 21. März 1995
- Teil-GWP, Gebiet Bifang, RRB Nr. 1946 vom 15. November 2016
- Kantonaler Erschliessungsplan Industriestrasse, Gemeindegrenze Neuendorf bis Unterführungsstrasse, RRB Nr. 2096 vom 28. November 2016
- *In Erarbeitung:* GEP, Stand: in kantonaler Vorprüfung
- *In Erarbeitung:* GWP, Stand: beim Regierungsrat zur Genehmigung

Grundlagen Projekt

- Bauprojekt „Neubau von Rohr Holzbau AG“, von Rohr Holzbau AG, 26. Juli 2017

Anhang II Projektpläne (von Rohr Holzbau AG, 24.08.2017)