

WAM **ING**
Planer und Ingenieure AG

Teilzonen- und Erschliessungsplan «Attisholz Süd»

Raumplanungsbericht

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Datum 18. August 2014



Kanton Solothurn
Gemeinde Luterbach

**Teilzonen- und Erschliessungsplan
«Attisholz Süd»**

Raumplanungsbericht

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

| Impressum | | |
|-------------------|---|--|
| Datei | B-140818_RPB.docx | |
| Version | 1.02 | |
| Datum, Revisionen | 17. Februar 2014 | 18. August 2014 |
| Auftrag | 5907.00 | |
| Autoren | Reto Affolter, dipl. Geograf | |
| Verteiler | Einwohnergemeinde Luterbach Kanton SO, Amt für Raumplanung | |
| Kontaktadressen | WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 F +41 (0)32 625 27 00 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch | WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 (0)31 326 43 43 F +41 (0)31 326 43 26 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001 |

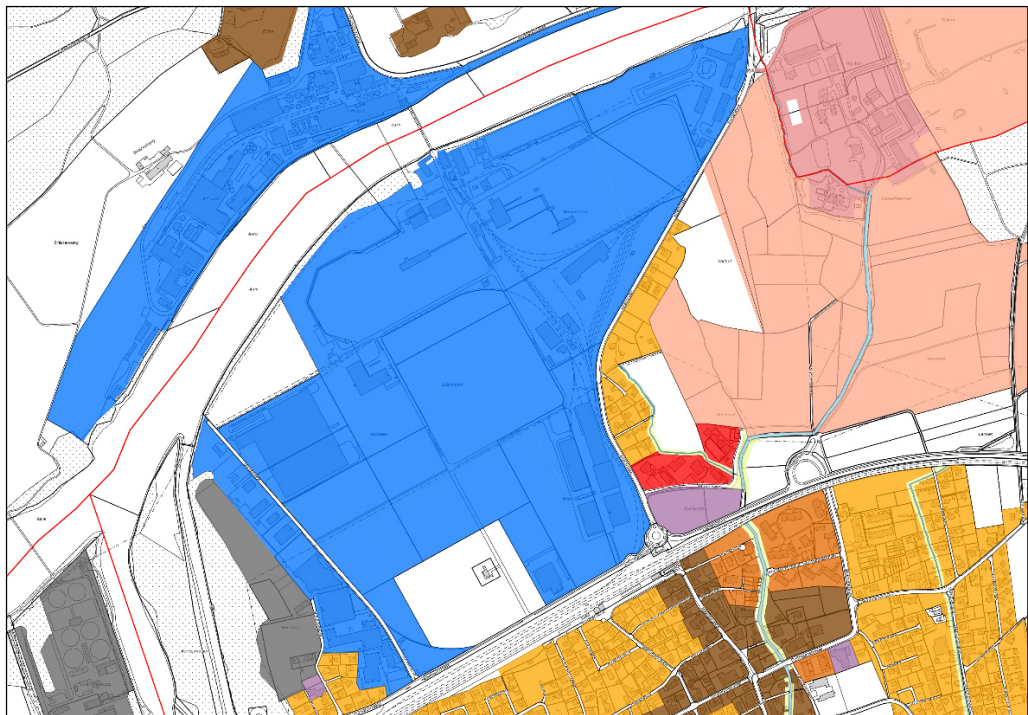
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Ausgangslage / Planungsgegenstand | 4 |
| | 1.1 Planungsrechtliche Situation | 4 |
| | 1.2 Planungszweck | 5 |
| | 1.3 Massgebliches Verfahren | 5 |
| 2 | Übergeordnete Ziele | 6 |
| | 2.1 Kantonaler Richtplan | 6 |
| | 2.2 Masterplan «Arealentwicklung Attisholz-Süd» | 6 |
| | 2.3 Räumliches Teilleitbild «Arbeiten» Luterbach | 6 |
| 3 | Teilzonenplan | 10 |
| | 3.1 Gebietseinteilung und Zonierung | 10 |
| | 3.2 Arbeitsgebiete | 11 |
| | 3.3 Industriezone | 13 |
| | 3.4 Zone Aareraum | 13 |
| | 3.5 Freihaltegebiet Grundwasserschutzzone | 14 |
| | 3.6 Zwischennutzungen | 14 |
| 4 | Erschliessungsplan | 15 |
| | 4.1 Zentrale Achse («Attisholz-Allee») | 15 |
| | 4.2 Haupterschliessungsstrassen | 15 |
| | 4.3 Feinerschliessungsstrassen | 16 |
| | 4.4 Fuss- und Radwegnetz | 16 |
| | 4.5 ÖV-Erschliessung | 16 |
| | 4.6 Industriegleiserschliessung | 16 |
| 5 | Weitere Aspekte | 18 |
| | 5.1 Grundwasser | 18 |
| | 5.2 Belastete Standorte / Altlasten, Abfallwirtschaft | 18 |
| | 5.3 «Späckgraben» | 18 |
| | 5.4 Naturgefahren | 18 |
| 6 | Information und Mitwirkung, Vorprüfung | 19 |
| 7 | Öffentliche Planaufgabe, Rechtsmittelverfahren und Genehmigung | 19 |

1 Ausgangslage / Planungsgegenstand

1.1 Planungsrechtliche Situation

Das Areal «Attisholz Süd» liegt in der Industriezone (§ 28 Bau- und Zonenreglement Luterbach), mit Ausnahme der Grundwasserschutzzone I und II im Süden sowie der Landwirtschaftszone in der Nordwestecke. Den nördlichen Abschluss zur Aare bildet die kantonale Uferschutzzone.



Ausschnitt Bauzonen- und Gesamtplan Luterbach (Quelle: SO!GIS)

Für grosse Teile des Areals sind insgesamt drei Teilzonen- bzw. Gestaltungspläne in Rechtskraft, welche auf frühere und jetzt stillgelegte Nutzungen bzw. geplante, nicht realisierte Vorhaben zurückgehen.

1.1.1 Standortmerkmale / -qualitäten

Das Areal Attisholz-Süd umfasst rund 55 ha Bauzonenfläche, wovon gegenwärtig in etwa drei Viertel ungenutzt bzw. zwischengenutzt sind. Im kantonalen Kontext stellt das Areal damit eine der bedeutendsten Industriereserven dar. Als wesentliche Standortmerkmale und -qualitäten sind zu nennen:

- Grosses zusammenhängendes Areal mit überdurchschnittlichen Grundstücksgrössen, guten topografischen Verhältnissen und entsprechender Flexibilität für Arbeitsnutzungen unterschiedlicher Ausprägung in einem langfristigen Kontext
- Durch die Lage in der Agglomeration Solothurn attraktiv für repräsentative, arbeitsplatzintensive Nutzungen
- Gute verkehrliche Anbindung an die Autobahn A1 (Anschluss Wangen a/A) und den Stadtraum Solothurn/Zuchwil
- Nähe zum Bahnhof Luterbach mit der Möglichkeit einer direkten Anbindung an den öffentlichen Verkehr und einer zusätzlichen Langsamverkehrsverbindung zum Gemeindegebiet
- Funktionierender Industriegleisanschluss mit Ausbaupotenzial
- Potenzial zur Öffnung und Aufwertung des Aareufers als Freiraum, Identifikationsmerkmal und attraktives Naherholungsgebiet

1.2 Planungszweck

Mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Umsetzung der im Masterplan «Arealentwicklung Attisholz-Süd» (vgl. Kap. 2.2) festgelegten Qualitätsanforderungen und Grundprinzipien zur Arealentwicklung auf Ebene Nutzungsplanung
- Grundeigentümerverbindliche Festlegung der im räumlichen Teilleitbild «Arbeiten» Luterbach (vgl. Kap. 2.3) definierten behördenverbindlichen Grundsätze zur Nutzung, Erschliessung und Freiraumgestaltung
- Definition einer Basiserschliessung durch öffentliche Verkehrsanlagen für das bisher weitgehend privat erschlossene Industriegebiet

1.3 Massgebliches Verfahren

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan ist ein kommunaler Nutzungsplan gemäss § 14 Planungs- und Baugesetz (PBG). Darin werden Art und Ausmass der zulässigen Nutzung des Bodens, die Baulinien und der Raum der Verkehrsanlagen und der zugehörigen Grünanlagen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Das massgebliche Verfahren ist das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15-21 PBG.

2 Übergeordnete Ziele

2.1 Kantonaler Richtplan

Das Areal «Attisholz» ist im kantonalen Richtplan 2000 als «Arbeitsplatzgebiet von überörtlicher Bedeutung» festgelegt. Im Rahmen der laufenden Gesamtüberprüfung ist eine Festlegung als kantonales «Entwicklungsgebiet Arbeiten» mit Schwerpunkt Produktion / Dienstleistungen und als «Umstrukturierungsgebiet» vorgesehen.

Als Entwicklungsgebiet von kantonalen Bedeutung stellt das Areal «Attisholz» eine bedeutende Industriereserve dar, mit dem Fokus auf Ansiedlung neuer Firmen, Umstrukturierung und Aufwertung.

2.2 Masterplan «Arealentwicklung Attisholz-Süd»

In einem Masterplan¹ wurden 2012/13 die Stossrichtungen und Prinzipien der 2011 durchgeführten Testplanung in den Bereichen Städtebau, Nutzungen, Verkehr, Freiraum und Energie vertieft. Damit wurde das Ziel verfolgt, eine ganzheitliche Strategie zu entwickeln, um eine bestmögliche Abstimmung zwischen den überregionalen Bedürfnissen und den lokalen Potenzialen sicherzustellen. Der Masterplan definiert für das Areal «Attisholz Süd» einen Zielkatalog zu den Themenkreisen:

- Identität und Positionierung
- Nutzung, Gestaltung, Erschliessung, Freiraum und Energie
- Wirtschaftlichkeit und Realisierung

Der Masterplan beschreibt die angestrebte Arealentwicklung und stellt in Form eines Berichts und der dazugehörigen Pläne ein übergeordnetes und wegleitendes Steuerungsinstrument dar. Er bildet die Grundlage für die kontinuierliche Qualitätssicherung im fortschreitenden Planungs- und Umsetzungsprozess sowie für die weiteren Planungsinstrumente zum Areal «Attisholz Süd», wie das räumliche Teilleitbild «Arbeiten» (vgl. Kap. 2.3) und den vorliegenden Teilzonen- und Erschliessungsplan «Attisholz Süd».

2.3 Räumliches Teilleitbild «Arbeiten» Luterbach

Im Anschluss an den genehmigten Masterplan erarbeitete der Gemeinderat Luterbach ein räumliches Teilleitbild² für die drei Gebiete, welche gemäss kommunaler Nutzungsplanung für die industrielle und gewerbliche Nutzung im Vordergrund stehen und welche als eigentliche «Arbeitsgebiete» bezeichnet werden können: «Attisholz Süd», «Ruchacker» und «Schoeller».

¹ Kanton Solothurn / Gemeinde Luterbach / Metron AG: Arealentwicklung Attisholz-Süd. Masterplan. 24.01.2013.

² Gemeinde Luterbach: Räumliches Teilleitbild «Arbeiten». 5. Juni 2013.

Das räumliche Teilleitbild «Arbeiten» wurde von der Gemeindeversammlung Luterbach am 5. Juni 2013 genehmigt und bildet die **behördenverbindliche Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanung**. Die für das Areal «Attisholz Süd» massgebenden Inhalte des Leitbildes werden im Folgenden beschrieben.

2.3.1 Vision «Industrie- und Gewerbepark Attisholz Süd»

Attisholz Süd - Gelebte Nachhaltigkeit und Leistungsfähigkeit

Im Industrie- und Gewerbepark «Attisholz Süd» vereinen sich ökologisches und soziales Verantwortungsbewusstsein mit wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Effizienz, um gemeinsam heute die Qualitäts- und Produktionsstandards von morgen zu setzen und einen entscheidenden Beitrag zu einer nachhaltigen Wirtschaft zu leisten.

2.3.2 Grundsätze zur Nutzung (behördenverbindlich)

- Breites Spektrum an unterschiedlichen Baufeldern nach Lage und Grösse für die **industrielle und gewerbliche Nutzung**
- Ausscheidung von zwei **optionalen Standorten für grossflächige Betriebe** (ca. 3-10 ha)
- **Branchenvielfalt** mit Schwerpunkt Produktion und Dienstleistung, «**Cleantech**»³ als Qualitätsmerkmal der angesiedelten Firmen
- Über Ansiedlungen von Dienstleistungsnutzungen, welche die funktionalen Dorfzentren konkurrieren (Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs), entscheidet der Gemeinderat.
- Reine Logistiksiedlungen und publikumsintensive Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.3.3 Grundsätze zur Erschliessung (behördenverbindlich)

- Grösstmögliche **Flexibilität** der Baufelder für unterschiedliche Nutzungen hinsichtlich Flächenbedarf und Feinerschliessung
- Auslegung der Erschliessung auf die Belastbarkeiten der anschliessenden **übergeordneten Netze** (Verkehrs- und Umweltbelastungen)
- Attraktive Haupteerschliessung des Areals durch eine «**zentrale Achse**» Nord-Süd und zwei Achsen West-Ost (ab Jurastrasse und ab Nordstrasse). Entlang der

³ «Cleantech» bezeichnet weitgehend Produkte, Prozesse oder Dienstleistungen, welche die operationale Leistung, Produktivität oder die Effizienz steigern und gleichzeitig Kosten, natürliche Ressourcen, den Energieverbrauch, Abfälle oder die Verschmutzung reduzieren. (Quelle: Wikipedia)

«zentralen Achse» sollen Nutzungen angesiedelt werden, die zu einer identitätsstiftenden Adressbildung beitragen. Die «zentrale Achse» soll primär dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr dienen.

- Anbindung des Langsamverkehrs an den **Bahnhof** und das **Dorfzentrum** Luterbach (Gleisquerung)
- Primäre **Schwerverkehrsverbindungen** und **Basiserschliessung** der Baufelder für die Bebauung und den Betrieb der Nutzungen, Konzentration auf wenige, verkehrstechnisch günstige Anschlusspunkte
- Attraktive Erschliessung für den **Fuss- und Veloverkehr** (LV) sowie für den **öffentlichen Verkehr** (öV), hoher Anteil an LV und öV zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens im Vollausbau
- Anbindung des **Nordareals** für den Langsamverkehr, über die bestehende Eisenbahnbrücke
- Optionale **Buserschliessung** durch das Südareal mit Anschluss des Nordareals prüfen
- Erhaltung des bestehenden **Industriegleisanschlusses** und Sicherstellung eines möglichen Ausbaus mit Anbindung zusätzlicher Baufelder

2.3.4 Grundsätze zur Freiraumgestaltung (behördenverbindlich)

- Einbezug der **Landschaftselemente** Aareraum, Jurasüdfuss und Emmenschachen als grossräumige Potenziale und Qualitäten in die Arealentwicklung. Aufwertung und verstärkte Nutzung des **Freiraums an der Aare** für arealinterne als auch kommunale und regionale Bedürfnisse. Aufwertung der nationalen Veloroute entlang der Aare
- Einbezug der **Uferschutzzone**, ökologische Aufwertung, extensive Gestaltung und Nutzung im Sinne des Natur- und Landschaftsschutzes
- Beidseitige, gestalterisch anspruchsvolle **Begrünung** der «zentralen Achse» mit hochstämmigen Alleebäumen («Attisholz-Allee»)
- Nutzung der **Potenziale im Areal** (wie z.B. bestehende Freiräume, Anlagen, Verbindungen etc.), möglichst öffentlich nutzbares baufeldbezogenes Freiraumsystem (privat). Ökologische Grünraumgestaltung als Grundsatz festschreiben
- Langfristige Umgestaltung der **Grundwasserschutzzone II** als gemeinschaftlich nutzbarer und parkartig gestalteter Grünraum für Aufenthalt, evtl. Freizeit und Sport prüfen

2.3.5 Beschäftigte und Verkehr

Der Masterplan beschreibt eine mögliche Bandbreite für die Nutzungsdichte und einen angestrebten mittleren Nutzungs-Zielwert für die zurzeit unbebauten Flächen im Areal. Daraus resultieren folgende Prognosen für die Anzahl Beschäftigten (inkl. Bewohner) und die Verkehrserzeugung des Areals «Attisholz Süd»:

| Zustand | Personen | Verkehrsaufkommen MIV | Verkehrsaufkommen LKW |
|--|----------------------------------|--|---|
| | Beschäftigte (inkl. Bewohner) | Fahrten / Werktag | Fahrten/ Werktag |
| Aktuelle Nutzungen | 210 | 600-700 | 20 |
| Nutzung untere Bandbreite (AZ 0.5) | 2'819 | 6'500-7'500 | 150-250 |
| Nutzung mittlere Bandbreite AZ 0.75 = angestrebter Zielwert | 4'339 | Etappe1: 6'500-7'500 Etappe2: 9'500-10'500 Etappe3: 12'000-13'000 | Etappe1: 150-200 Etappe2: 200-250 Etappe3: 250-300 |
| Nutzung obere Bandbreite (AZ 1.0) | 5'639 | nicht verfügbar | nicht verfügbar |

Grobschätzung Beschäftigte und Verkehrsaufkommen (Quelle: Masterplan, ergänzt)

Das räumliche Leitbild kommt zu folgenden Schlussfolgerungen bezüglich Verkehr:

- Ein Vollausbau mit tiefer Ausnützung heute unbebauter Flächen kann durch das heute bestehende Strassennetz bewältigt werden.
- Für eine Entwicklung der ersten Etappe in den kommenden 15 Jahren reichen die Kapazitäten des umliegenden Strassennetzes aus, ausser an Punkten, wo bereits heute die Kapazitätsgrenzen erreicht oder überschritten sind.
- Ein Vollausbau mit der angestrebten Ausnützung unbebauter Flächen überlastet das heute bestehende Strassennetz. Für die Entwicklung der weiteren Etappen sind daher Anpassungen im umliegenden Strassennetz rechtzeitig zu prüfen und einzuleiten.
- Das Areal ist in Abstimmung mit der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes zu entwickeln, Massnahmen zum Monitoring und zur Plafonierung der motorisierten Verkehrserzeugung (Fahrtenkontingente, betriebliches Mobilitätsmanagement, Schaffung von Rahmenbedingungen, welche die Verkehrsmittelwahl zu Gunsten des öV und des Langsamverkehrs begünstigen) sind zu prüfen.

3 Teilzonenplan

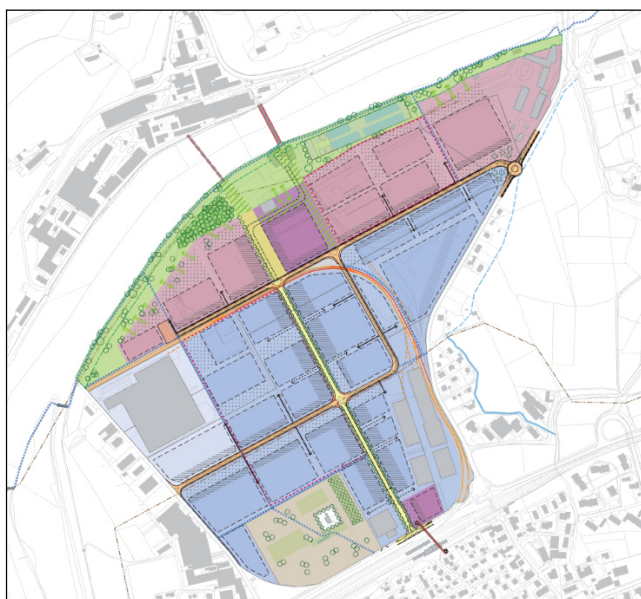
Im Rahmen der Bearbeitung wurde erkannt, dass es zweckmässig ist, das gesamte Areal (d.h. alle bebauten und unbebauten Grundstücke im «Attisholz Süd» bzw. im Perimeter des Masterplanes) losgelöst von der eigentlichen Ortsplanung als **eigenständiges Planungswerk** zu behandeln. Dies deshalb, damit bei der späteren Ortsplanungsrevision aus Gründen der Planbeständigkeit und der Rechtssicherheit keine Konflikte entstehen.

3.1 Gebietseinteilung und Zonierung

Aus den Grundprinzipien zur Nutzung, Erschliessung und Freiraumgestaltung wurde im Masterplan ein Konzept zur Gebietseinteilung abgeleitet, welches in Form unterschiedlicher Zonen grundeigentümerverbindlich festzulegen ist.

Die Grundtypen der nun vorliegenden Zonierung sind folgende:

- Arbeitsgebiete mit Hauptnutzung Produktion und Dienstleistung, definiert als:
 - Industriezone «Attisholz Süd»
 - Arbeitszone gemäss § 31^{bis} PBG, differenziert in 2 Untertypen
- Industriezone gemäss § 28 Zonenreglement Luterbach für Bestandesnutzungen und angrenzende Erweiterungsflächen
- Zone Aareraum
- Freihaltegebiet Grundwasserschutzzone



Konzept zur Gebietseinteilung / Zonierung gemäss Masterplan

3.2 Arbeitsgebiete

Kantonaler Richtplan, Masterplan und räumliches Leitbild sehen für das Areal industrielle und gewerbliche Nutzung mit Schwerpunkt Produktion und Dienstleistung vor. Der Standort soll auf Unternehmen, welche Cleantech-Standard verfolgen, ausgerichtet werden. Es wird eine möglichst hohe Arbeitsplatz- und Nutzungsdichte angestrebt. Diese Grundsätze sind auch in der Präambel der Zonenvorschriften festgehalten.

Im räumlichen Leitbild ist eine Festlegung der verschiedenen Arbeitsgebiete als Arbeitszonen gemäss § 31^{bis} PBG mit Ausarbeitung und räumlicher Differenzierung von 2-3 Unterkategorien vorgesehen. Die zugehörigen Nutzungsvorschriften haben sich an der jeweiligen Lage, der Erschliessungsgüte, bereits bestehenden oder möglichen geplanten Nutzungen, der Empfindlichkeit von Nachbargebieten etc. zu orientieren. Darauf aufbauend wurden folgende Zonentypen ausgeschieden:

3.2.1 Industriezone «Attisholz Süd»

Die Zone umfasst Parzellen mit bereits bestehendem Gleisanschluss westlich des Stammgleises und Gebiete mit bestehendem bzw. möglichem neuen Anschluss an das Stammgleis im Nordosten des Areals.

Diese Gebiete eignen sich aufgrund des möglichen Gleisanschlusses besonders für industrielle Produktion, weshalb hier als Zonierung die Industriezone gemäss § 33 PBG gewählt wurde. Die mit dieser Planung neu definierte Industriezone «Attisholz Süd» ist wie folgt geregelt:

- Hauptnutzung: Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe
- Lärmempfindlichkeitsstufe IV
- Grünflächenziffer mindestens 10%
- Im Weiteren gelten die gemeinsamen Bestimmungen (siehe Kap. 3.2.5)

3.2.2 Arbeitszone a (ArbZ a)

Die Zone umfasst das Kerngebiet des Areals entlang der neuen zentralen Verkehrsachse und die an die Jurastrasse angrenzende Parzelle. Flächenmässig ist dies die grösste Zone. In den Zonenvorschriften werden folgende Hauptaspekte geregelt:

- Hauptnutzung: Mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Grünflächenziffer mindestens 10%
- Im Weiteren gelten die gemeinsamen Bestimmungen (siehe Kap. 3.2.5)

3.2.3 Arbeitszone b (ArbZ b)

Die Zone umfasst zwei Teilgebiete gegenüber dem Bahnhof und am zentralen Platz beim Uferpark an der Aare. Diese eignen sich aufgrund ihrer Lage für spezielle Nutzungen mit Bezug zur Öffentlichkeit und für städtebauliche Akzente. In dieser Zone gilt folgendes:

- Die Einrichtungen sollen ganz oder teilweise in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Areal Attisholz Süd stehen bzw. für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Denkbar sind Gewerbe- und Dienstleistungsbauten, welche in einem Teil der Geschosse über öffentlich zugängliche Nutzungen (Verpflegung, Seminarwesen, Hotellerie o.ä.) verfügen. Nicht zulässig sind zentrale Parkieranlagen für Nutzungen in den übrigen Zonen.
- Die Bauten haben städtebauliche und architektonische Akzente zu setzen, in Abstimmung mit der Freiraum- und Platzgestaltung. In diesen Bereichen sind auch Hochhäuser denkbar.
- Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Grünflächenziffer mindestens 20%. Die an die Zone Aareraum angrenzenden Freiräume der Baufelder sind mit dem Aareraum gestalterisch und funktional zu verzahnen.
- Im Weiteren gelten die gemeinsamen Bestimmungen (siehe Kap. 3.2.5)

3.2.4 Übergangsbereiche

Um die angestrebte hohe Flexibilität für die zukünftigen Nutzungen zu erreichen, wurden die an die Arbeitszone b angrenzenden Gebiete als Übergangsbereiche definiert. Innerhalb dieser Bereiche sind Nutzungen zulässig, welche entweder der Arbeitszone b oder der Arbeitszone a entsprechen.

3.2.5 Gemeinsame Bestimmungen für die Arbeitsgebiete

Um den Qualitätsanforderungen des Masterplanes bzw. des räumlichen Teilleitbildes gerecht zu werden, wurden für die Arbeitsgebiete gemeinsame Bestimmungen festgelegt, welche in § 5 der Zonenvorschriften beschrieben sind:

- Die Wohnnutzung ist beschränkt auf betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht betriebsnotwendige Wohnungen sind in untergeordnetem Masse mit Gestaltungsplan möglich (Nachweis der Verträglichkeit gemäss § 31^{bis} Abs. 2 PBG).
- Nicht zulässig sind publikumsintensive Nutzungen. Dies sind gemäss kantonalem Richtplan Anlagen wie grosse Einkaufszentren, Fachmärkte, Dienstleistungszentren und Freizeitanlagen, welche grosse Kundenströme verursachen. Eine Anlage gilt als publikumsintensiv, wenn sie mehr als 1'500 tägliche Personenwagenfahrten erzeugt.

- Ausgeschlossen sind auch Nutzungen, die vorwiegend Waren und Güter lagern, verkaufen oder verteilen, z.B. Lagerhäuser und Verteilzentren. Damit sind vor allem Nutzungen gemeint, welche zu hohem Güterverkehrsaufkommen führen, ohne einen markanten Anteil an Produktion aufzuweisen.
- Ebenfalls nicht zulässig sind Verkaufsnutzungen für Güter des täglichen Bedarfs, da gemäss Leitbild keine Konkurrenzierung des funktionalen Dorfkerns entstehen darf. Ausnahmen in untergeordneter Masse sind möglich.
- Nutzungsdichte: Die Baumassenziffer beträgt mindestens 3.75, und für Hauptbauten gilt eine minimale Gebäudehöhe von 7.50 m. Keine Höhen- und Längenbeschränkung.
- Die Hauptorientierung und Adressbildung der Bauten hat zu den öffentlichen Erschliessungsstrassen hin zu erfolgen.
- Die Parkieranlagen für Personenwagen sind mit Bäumen zu bepflanzen, das Oberflächenwasser ist zu versickern.
- Auflagen bezüglich Gestaltung der Grünflächen. Hochstammbäume können mit 40 m² pro Baum in die Grünflächenziffer eingerechnet werden. Einfriedungen sind nur gestattet, wenn sie aus betrieblichen oder sicherheitstechnischen Gründen zwingend sind.
- Die Dachkonstruktionen müssen die Installation von Anlagen zur solaren Energiegewinnung ermöglichen. Flachdächer sind zu begrünen. Das anfallende Regenwasser ist ganz oder teilweise zu nutzen.
- Anschlusspflicht und –recht an das Fernwärmenetz
- Gestützt auf § 44 Planungs- und Baugesetz kann der Gemeinderat einen Gestaltungsplan verlangen, sofern von den Bau- und Zonenvorschriften abgewichen werden soll oder schädliche Einwirkungen zu erwarten sind. Dies gilt namentlich auch, wenn der Grundsatz einer möglichst hohen Arbeitsplatzdichte in Frage gestellt ist.

3.3 Industriezone

Für bestehende Betriebe mit Absicht zur Erweiterung der Bestandesnutzungen auf firmeneigene, direkt angrenzende Erweiterungsflächen ist weiterhin die Industriezone gemäss § 28 Zonenreglement vorgesehen. Hierbei handelt es sich um die direkt an die Nordstrasse angrenzenden Parzellen.

3.4 Zone Aareraum

Die Zone Aareraum dient der Erstellung und Nutzung eines öffentlich zugänglichen, naturnahen, landschaftlich gestalteten Uferparks, einer Kernforderung des Masterplans und des räumlichen Teilleitbildes. Mit dieser Zone will die Gemeinde Luterbach in diesem Bereich auch die übergeordneten Ziele der kantonalen Richtplanung zum Thema Uferschutz konkretisieren.

Um den hohen Anforderungen an die zukünftige Gestaltung und Nutzung dieses Areals gerecht zu werden, muss auf der Grundlage eines Qualitätsverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag o.ä.) ein Gestaltungsplan erarbeitet werden. In § 6 der Zonenvorschriften werden dazu die Rahmenbedingungen festgelegt, mit folgenden Hauptaspekten:

- Durchgehender Uferweg für den Langsamverkehr
- Offene Sichtbeziehungen zum Nordareal
- Zentraler Bereich (A) des Uferparks mit Konzentration der Freiraumnutzung und Einbezug der bestehenden Bauten und Anlagen. Möglichkeit zu Umnutzung, Verbindung zum Areal nördlich der Aare. Neue Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie der Uferparknutzung dienen oder mit den Nutzungen in den unmittelbar angrenzenden Zonen in engem betrieblichem Zusammenhang stehen.
- Westlicher und östlicher Bereich (B) des Uferparks ohne Bauten, zur naturnahen extensiven Gestaltung als offener Landschaftspark. Erlaubt sind der durchgehende Uferweg sowie Plätze, welche der Erholung und dem Aufenthalt dienen.

Von den Vorgaben für die Bereiche A und B kann ausnahmsweise abgewichen werden, aufgrund wesentlich geänderter Erkenntnisse oder aufgrund baulicher Bedürfnisse, die in einem engen betrieblichen Zusammenhang mit angrenzenden Zonen stehen.

3.5 Freihaltegebiet Grundwasserschutzzone

Das Freihaltegebiet an der Zuchwilstrasse ist durch die bestehende Grundwasserschutzzone I und II begründet. Hier sind ausschliesslich Bauten und Anlagen zugelassen, welche der Wasserversorgung oder extensiven Erholungszwecken dienen.

Im Masterplan wird, neben der beschränkten landwirtschaftlichen Nutzung, eine gestalterische und funktionale Aufwertung vorgeschlagen (Bäume, Hecken, Spielwiese, Spazierweg etc.). Im Erschliessungsplan ist ein Verbindungsweg für Fussgänger und Velos (nicht asphaltiert) als Diagonale zwischen Bahnhof und Nordstrasse vorgesehen.

3.6 Zwischennutzungen

Da die Entwicklung des Areals einen längeren Zeitraum beanspruchen wird, soll es den Grundeigentümern möglich sein, temporäre Zwischennutzungen, auch zonenfremde, zu etablieren. In § 9 werden die Anforderungen dafür definiert. Die Zwischennutzungen sollen grundsätzlich auf maximal 5 Jahre ausgelegt sein, die Bewilligung kann bei Bedarf aber mehrmals um weitere 2 Jahre verlängert werden. Aus der Möglichkeit zur Verlängerung kann aber kein Anspruch abgeleitet werden.

4 Erschliessungsplan

Mit dem Erschliessungsplan soll eine zweckmässige öffentliche Basiserschliessung für den motorisierten Individualverkehr, die Gleisanschlüsse, den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr definiert werden, unter Erhalt grösstmöglicher Flexibilität in der Feinerschliessung.

Da den öffentlichen Erschliessungsstrassen und dazugehörigen Plätzen allgemein eine hohe Bedeutung zukommt, soll deren Gestaltung, Lage und Abgrenzung in einem nachgelagerten Nutzungsplanverfahren planungsrechtlich festgelegt werden. Die öffentlichen Erschliessungsstrassen werden daher im vorliegenden Plan lediglich als Korridor mit Baulinien und die Plätze als einfache Rechtecke dargestellt. Die nachgelagerten Erschliessungspläne sollen so detailliert ausgearbeitet werden, dass ihnen gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PGB zukommen kann.

Nachfolgend werden die wichtigsten Konzeptelemente der öffentlichen Erschliessung beschrieben.

4.1 Zentrale Achse («Attisholz-Allee»)

Die Attisholz-Allee ist das Kernstück des Erschliessungsnetzes und verläuft als zentrale Achse vom Bahnhof Luterbach in Richtung Nord-Nordwest hin zum öffentlichen Uferpark entlang der Aare. Die hohe Aufenthaltsqualität wird unterstützt durch Alleebäume sowie grosszügige Seitenräume für den Langsamverkehr. Am Anfang und Ende der Allee und in Kreuzungsbereichen befindet sich jeweils ein öffentlicher Platz.

Die Attisholz-Allee soll massgeblich dazu beitragen, dass das Gebiet einen Charakter erhält, der nicht einem durchschnittlichen Industriegebiet entspricht. Dazu gehört auch, dass der Schwerverkehr nur zu einem geringen Teil auf der Attisholz-Allee verkehrt. Da der grösste Teil des Berufsverkehrs von den seitlichen Anschlüssen in das Areal geleitet werden soll, können der Anschlussknoten an die Zuchwilstrasse und der erste Abschnitt der Attisholz-Allee auf weniger Verkehr ausgelegt werden.

4.2 Haupterschliessungsstrassen

Die Zufahrt für den Pendler- und Schwerverkehr soll grundsätzlich über die Nordstrasse und die Jurastrasse erfolgen. Von beiden Strassen führt jeweils eine Haupterschliessungsstrasse bis zur Attisholz-Allee. Die östliche Erschliessungsstrasse führt über die Attisholz-Allee hinaus bis zu einem Platz im Nordwesten des Areals, welcher auch als Wendepunkt dienen soll. Diese Strassenzüge sind weniger repräsentativ gestaltet, verfügen aber über ausreichende Querschnitte für den Schwerverkehr und über Trottoirs.

4.3 Feinerschliessungsstrassen

Die strassenseitige Feinerschliessung soll grundsätzlich privat und bedarfsorientiert mit der schrittweisen Bebauung des Areals erfolgen. Die Haupteerschliessung ist so definiert, dass bestehende Privatstrassen teilweise weiter genutzt werden können. Eine Ergänzung des Erschliessungsplanes um weitere Elemente zu einem späteren Zeitpunkt ist grundsätzlich denkbar.

4.4 Fuss- und Radwegnetz

Die Haupttrouten für den Fuss- und Veloverkehr, welche entlang der Attisholz-Allee und der Haupteerschliessungsstrassen angelegt sind, ermöglichen ein rasches und direktes Queren des Areals in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung. In der nördlichen Verlängerung der Attisholz-Allee soll die bestehende Aarebrücke für den Fuss- und Veloverkehr geöffnet werden und so die direkte Verbindung für den Langsamverkehr zum Entwicklungsgebiet im Norden sicherstellen.

Beim Bahnhof Luterbach-Attisholz soll für den Fussverkehr eine neue Querungsmöglichkeit über das Gleisfeld geschaffen werden, welche das Wohngebiet Luterbach an das Attisholz-Areal und den Aareraum anbindet.

Das konsequente Orthogonalsystem des Strassennetzes und die grossen Baufelder bewirken für direkte (Diagonal-)verbindungen durch das Areal relativ grosse Umwege. Der Erschliessungsplan sieht daher an bestimmten Stellen ergänzende Rad-/Gehwege zur Sicherstellung der notwendigen Verbindungen vor. Diese sind nur teilweise in ihrer Lage festgelegt. Im nördlichen Teil des Areals sind Bereiche definiert, innerhalb welcher eine Langsamverkehrsverbindung zu erstellen ist. Die definitive Festlegung erfolgt hier bei Vorliegen der Bauungsprojekte.

4.5 ÖV-Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt einerseits mit der Bahn (Haltestelle «Luterbach-Attisholz»), andererseits soll eine Busverbindung vom Hauptbahnhof Solothurn direkt ins Areal geführt werden. Im Vordergrund stehen die Anbindungspunkte an die Nordstrasse und die Jurastrasse. Denkbar wäre auch eine Ergänzung der BSU-Linie 9 um eine Bushaltestelle beim Eingangsplatz an der Zuchwilstrasse.

4.6 Industriegleiserschliessung

Das Areal wird durch bestehende Industriegleisanlagen erschlossen. In reduzierter, aber leistungsfähiger Form soll diese Gleiserschliessung auch künftig aufrechterhalten werden.

Die Stammgleise werden ab dem Bahnhofareal bis auf die Höhe der nördlichen Haupteerschliessungsstrasse und nach Westen zu den bestehenden Nutzungen an

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Teilzonen- und Erschliessungsplan «Attisholz Süd» / Raumplanungsbericht

Auftrag 5907.00

Datei B-140818_RPB.docx

Datum Solothurn, 18. August 2014

der Nordstrasse geführt. Der heute einspurige Abschnitt soll in einem späteren Schritt doppelspurig ausgebaut werden können, falls durch neue Nutzungen diesbezüglicher Bedarf entsteht. Der im Plan als «Bahnareal» ausgeschiedene Bereich des Stammgleises wird der Abtretungspflicht gemäss § 42 PBG unterstellt.

Ausgehend vom Stammgleis können weitere Baufelder, insbesondere diejenigen im Nordosten des Areals, mit Gleisanlagen ans Schienennetz angeschlossen werden.

5 Weitere Aspekte

5.1 Grundwasser

Die Grundwasserschutzzone S3 überlagert teilweise die neu vorgesehene Arbeitszone ArbZ a. Wichtigste Schutzmassnahme ist hier das Verbot industrieller und gewerblicher Betriebe, von denen eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht.

5.2 Belastete Standorte / Altlasten, Abfallwirtschaft

Im Perimeter des Teilzonen- und Erschliessungsplanes liegen zwei künstliche Auffüllungen, welche als belastete Standorte im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltLV) im kantonalen Kataster verzeichnet sind. Bei Bauvorhaben sind § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall und Art. 3 AltLV zu berücksichtigen.

Zu beachten ist, dass der Standort «Geländeauffüllung Späckmatt» als überwachungsbedürftiger Standort eingestuft ist. Für diesen Standort ist ein allfälliger altlastenrechtlicher Sanierungsbedarf derzeit nicht auszuschliessen. Der andere Standort ist weder als überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassifiziert.

5.3 «Späckgraben»

Durch das Areal verläuft heute der Späckgraben, welcher in den sogenannten Atel-Kanal sickert. Er wurde als industrieller Kanal zur Anreicherung des damaligen Schwemmkanales im Areal erstellt. Gemäss Vorprüfungsbericht kann davon ausgegangen werden, dass der Späckgraben kein öffentliches Gewässer im herkömmlichen Sinne darstellt, sondern ein Industriekanal ist.

Vor der Erteilung von Baubewilligungen im Gebiet Attisholz Süd sind, soweit der eingedolte Kanal betroffen ist, die offenen Fragen zu klären. Verschiedene Varianten der Umlegung ausserhalb des Areals befinden sich in Prüfung, u.a. auch im Zusammenhang mit der laufenden Planung zur Erweiterung des Golfplatzes Wylhof.

5.4 Naturgefahren

Die Nutzungsplanung über die Gefahrenzonen kann erst nach Abschluss der Hochwasserschutzmassnahmen Emme und nach Vorliegen der Gefahrenkarte Wasser «nach Massnahmen» angepasst werden. Bis dahin gilt die Gefahrenkarte «Ist-Zustand». Demnach liegt der nordwestliche Teil des Areals in der blau-gelben Gefahrenzone. Die blaue Zone zeigt eine mittlere Gefährdung, Bauen ist mit Auflagen erlaubt. Die gelbe Zone bedeutet eine geringe Gefährdung, die Grundeigentümer sind im Baubewilligungsverfahren auf die Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadenverhütung aufmerksam zu machen.

6 Information und Mitwirkung, Vorprüfung

Auf Antrag der Planungs- und Umweltschutzkommission behandelte der Gemeinderat von Luterbach die Entwürfe des Teilzonen- und Erschliessungsplanes sowie die vorgeschlagenen Ergänzungen des Zonenreglements anlässlich zweier Sitzungen am 16. Dezember 2013 und am 17. Februar 2014.

Er beschloss einstimmig die Einreichung der vorliegenden Akten zur kantonalen Vorprüfung und beauftragte die Planungs- und Umweltschutzkommission mit der Durchführung der öffentlichen Mitwirkung. Es wurden zwei öffentliche Informationsanlässe am 20. März und am 22. April 2014 durchgeführt.

Neben den mündlichen Anregungen während der Informationsanlässe gingen 7 schriftliche Beiträge ein, vorwiegend von betroffenen Grundeigentümern und vom Gewerbeverein Luterbach. Im Juni 2014 wurden die diversen Anliegen in der Planungs- und Umweltkommission behandelt, soweit als möglich in der Planung berücksichtigt und dem Gemeinderat anlässlich einer Klausursitzung vorgestellt. Zudem fanden diverse Gespräche zwischen Gemeindevertretern und direkt betroffenen Grundeigentümern statt.

Das kantonale Amt für Raumplanung (ARP) prüfte die Planung zusammen mit weiteren Fachstellen und besprach die Ergebnisse der Vorprüfung mit Vertretern der Gemeinde und dem beauftragten Planungsbüro am 3. Juli 2014. Die Erkenntnisse aus dieser Besprechung und diejenigen aus der öffentlichen Mitwirkung wurden in die Planung aufgenommen, die Akten entsprechend überarbeitet und Ende Juli dem ARP zur abschliessenden Stellungnahme eingereicht. Mit Datum vom 4. August 2014 lag der Vorprüfungsbericht vor.

7 Öffentliche Planaufgabe, Rechtsmittelverfahren und Genehmigung

An ihrer Sitzung vom 12. August 2014 behandelte die Planungs- und Umweltkommission die gemäss Vorprüfung angepassten Akten und stellte dem Gemeinderat Antrag zur öffentlichen Planaufgabe.

Am 18. August 2014 beschloss der Gemeinderat Luterbach einstimmig, die vorliegende Planung öffentlich aufzulegen.