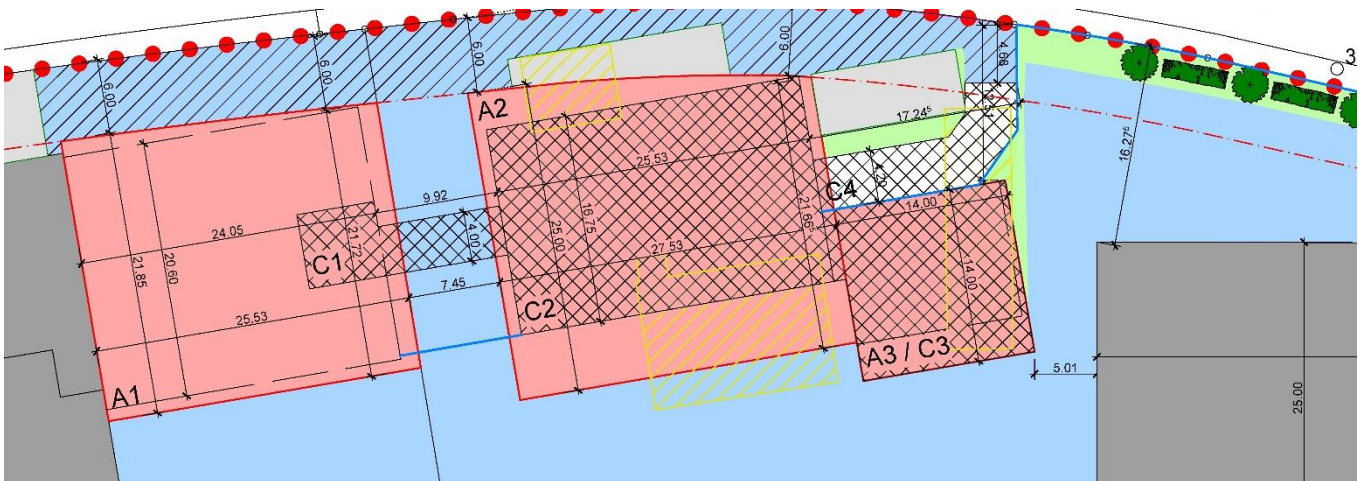


Gestaltungsplan „Gurzelenfeld“

Raumplanungsbericht mit Richtprojekt



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Momentane Überbauung des Areals	3
1.3 Benachbarte Bauten.....	4
1.4 Reglemente und Vorschriften	4
1.5 Planungsgegenstand und Grundlagen	6
2. Vorgehen	7
2.1 Akteure	7
2.2 Terminplan	7
3. Richtprojekt	8
4. Gestaltungsplan „Gurzelenfeld“	9
4.1 Inhalte Gestaltungsplan.....	9
4.2 Inhalte Sonderbauvorschriften.....	9
5. Auswirkungen.....	12
5.1 Ortsbild	12
5.2 Verkehr	12
5.3 Grundwasser / Gewässer	13
5.4 Lärm.....	14
5.5 Licht	15
5.6 Schadstoffe	15
5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP.....	15
6. Betriebskonzept.....	16
6.1 Öffnungszeiten	16
6.2 Arealsicherheit	16
6.3 Bahntechnische Erschliessung.....	16
6.4 Mengengerüst	16
7. Grundlagen Raumplanungsbericht.....	17
Anhang	18

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Seit 1955 hat die Firma Almeta Recycling AG Ihren Sitz in Bellach. Die Almeta Recycling AG ist das führende Unternehmen für ganzheitliche Entsorgungslösungen in der Region Solothurn. Zahlreiche Industrie- und Gewerbekunden sowie mehr als 80 Gemeinden profitieren vom Know-how des spezialisierten Traditionsunternehmens. Das Unternehmen, welches rund 40 Arbeitnehmer beschäftigt, befindet sich zurzeit an der Gurzelenstrasse 15 in Bellach. Der jetzige Standort ist für die Firma ideal, da bereits die nötige Infrastruktur vorhanden und das Areal bahntechnisch erschlossen ist.

Im Sinne des räumlichen Leitbildes wird beabsichtigt, den Standort der Firma Almeta Recycling AG im südlichen Gemeindeteil zu erhalten respektive zu erweitern. Wie bei den bisherigen Projekten auf dem Areal des Unternehmens, beabsichtigt die Bauherrschaft eine offene und kooperative Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden.

Die ursprüngliche Planung eines Sammelhofes auf dem Areal des alten Bahnhofes Bellach musste fallen gelassen werden. Dies hat die Ausarbeitung eines neuen Konzepts für den Sammelhof nötig gemacht. Die Firma Almeta Recycling AG hat sich nun dafür entschieden, den Sammelhof am bestehenden Standort des Unternehmens zu realisieren. So können die internen Arbeitsabläufe verkürzt und der Warenumsatz auf das Firmenareal beschränkt werden.

Die Firma Almeta Recycling AG beabsichtigt nun, eine Entflechtung der industriellen und gewerblichen Anlieferung vom privaten Wareneingang am bisherigen Standort der Almeta Recycling AG. Dies ist bezüglich Sicherheit und Ablauf dringend nötig (Suva-Vorschriften). Auf der Parzelle GB Nr. 708 steht dem Unternehmen ein geeignetes Grundstück zur Verfügung, welches von der Hauptstrasse Solothurn-Biel her mit einem Kreisverkehrstechnisch sehr gut erschlossen ist. Die Unternehmung plant die Erstellung eines neuen regionalen Sammelhofes, welcher einem Einzugsgebiet von Grenchen bis Solothurn gerecht werden kann.

Das Verwaltungsgebäude welches sich zurzeit an der Gurzelenstrasse 15 befindet, hält den heutigen Betriebsanforderungen der Almeta Recycling AG nicht mehr stand. Aus diesem Grund wird auf der benachbarten Parzelle GB Nr. 483 ein neues Büro- und Verwaltungsgebäude geplant, welches zusätzlich als Überdachung der Ein- und Ausfahrtswaagen im Werkhof dient.

1.2 Momentane Überbauung des Areals

Das bestehende Büro- und Verwaltungsgebäude und der dazugehörige Autounterstand auf der Parzelle GB Nr. 708 werden im Zuge des neuen Projekts abgebrochen. An diesem Platz wird der neue Sammelhof für die private Entsorgung erstellt. Die Lagerhalle neben dem Verwaltungsgebäude bleibt bestehend.

Das Containerprovisorium mit den Garderoben der Mitarbeiter wird ebenfalls rückgebaut. Die Garderoben werden in das neue Büro- und Verwaltungsgebäude auf der Parzelle GB Nr. 483 integriert.



Abbildung 1: Sicht in Richtung Baufeld A2

Die bestehende Überdachung der Ein- und Ausfahrtswaagen wird rückgebaut. An dieser Stelle wird das neue Büro- und Verwaltungsgebäude geplant. Die oberen zwei Geschosse werden so ausgeführt, dass die Waagen wieder überdacht werden. Die Überdachung des Werkhofes auf der Parzelle GB Nr. 483 bleibt bestehen.



Abbildung 2: Sicht in Richtung Baufeld A1 / B1



Abbildung 3: Sicht in Richtung Baufeld A1 / B1

1.3 Benachbarte Bauten

Nord-, ost-, und westseitig befinden sich alle Gebäude ebenfalls in der Industriezone. Südseitig grenzt das Areal an die Reservezone „Regionale Arbeitsplatzzone“. Auf der Nordseite des Areals befinden sich die Sitze der Firmen Driver Center Bellach, Schibli Carnelli AG und der Sitz der Firma Alprofil AG. Ostseitig hat die Firma Fraisa AG ihren Sitz. Auf der Südseite befindet sich die doppelspurige Jura Südfuss-Linie der SBB und das Wohngebäude auf der Parzelle GB Nr. 719. Im Westen hat die Firma Kisag ihr Firmengebäude.

1.4 Reglemente und Vorschriften

Gemäss den rechtsgültigen Zonenvorschriften der Gemeinde Bellach (Stand: 31. Oktober 2000) gelten für die Industriezone nachfolgende Bestimmungen:

§ 9 Industriezone

In der Industriezone sind Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zulässig. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion und Lebensmittelverteiler.

Bei der Erstellung von Neubauten sind 10 % des Areals mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und als Grünfläche auszubilden. Ist bei bereits überbauten Arealen diese Vorschrift nicht erfüllt, so muss mindestens das Ausmass der bisherigen Grünfläche erhalten bleiben.

Die Baubehörde kann verlangen, dass störende Lager- und Umschlagplätze überdeckt oder wirkungsvoll umpflanzt werden. Entlang der Zonengrenze dürfen im Bereich des Zonenabstandes von 10.0 m keine Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze errichtet werden.

Zone	Geschosszahl § 16 + 17 KBV	Max. Gebäudehöhe § 18 + 19 KBV	Max. Gebäuelänge § 21 KBV	Max. Überbauungsziffer § 34 + 35 KBV	Min. Grünflächenziffer § 34 + 36 KBV	Max. Ausnutzungsziffer § 34 + 37 KBV
I	-	15.0 m	150m	keine	10%	keine



Gemäss dem neuen Zonenreglement (Stand: Kopie Auflageexemplar 2. Auflage, Planaufgabe vom 11. Januar bis 09. Februar 2018) werden für die Industriezone nachfolgende Bestimmungen gelten:

§ 27 Industriezone I

1 Zweck Ansiedlung und Entwicklung arbeitsplatzintensiver Industriebetriebe mit hohem Wertschöpfungspotential.

2 Nutzung Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen. Nicht zugelassen sind neue Betriebe mit grossem Flächenbedarf pro Arbeitsplatz und hohem Verkehrsaufkommen, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerflächen gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegen. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden. Verkaufs- und Ausstellungsflächen sind nur in Verbindung mit einem produzierenden oder handelnden Betrieb zulässig. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Abweichungen zulässig.

3 Baumasse Vgl. § 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern dieses Reglements.

4 Besondere Bestimmungen Ergänzend zu § 24 KBV gilt der Grenzabstand gegenüber anderen Zonen von mindestens 10.0 m auch für Anlagen wie Abstell- oder Lagerplätze. Im Interesse der Gemeinde dienende Entsorgungsstellen können davon ausgenommen werden.

5 Gebiete mit besonderen Bestimmungen Im bezeichneten Gebiet südlich des Bahnhofs Bellach (auf einer Teilfläche von GB Bellach Nr. 725) sind ausschliesslich oberirdische Parkplätze und Zirkulationsflächen auf festem Bodenbelag zulässig.

6 Beurteilungsraster Für sämtliche Planungs- und Bauvorhaben ist der Beurteilungsraster zur Qualitätssicherung (Anhang 2 dieses Reglements) zu berücksichtigen.

Zone	I Industriezone
Gestaltungsplanpflicht, § 4	ja
Min. Geschosshöhe / Max. Geschosshöhe	-
Zulässigkeit Attikageschoss	ja
Max. Fassadenhöhe	17.00m
Max. Gesamthöhe	-
Min. Überbauungsziffer / Max. Überbauungsziffer, § 6	40%
Min. Grünflächenziffer, §7	10%
Baumäquivalent, §7	Zu max. 50%
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES IV



Abweichungen des Zonenreglements werden in den Sonderbauvorschriften geregelt und im Raumplanungsbericht begründet.

Im räumlichen Leitbild der Gemeinde Bellach (Stand: 18. Juni 2013) werden folgende Punkte betreffend Industriebetrieben geregelt:

Bevölkerungsentwicklung

m) Die Bevölkerung, Grundeigentümer, Investoren und Unternehmen (Dienstleistung, Gewerbe und Industrie) werden im Sinne einer offenen und kooperativen Planung in die räumliche Entwicklung von Bellach miteinbezogen.

Unternehmen standortgerecht ansiedeln

Ziel a) Im südlichen Gemeindeteil und entlang der Bielstrasse wird gearbeitet (Industrie, Recycling, Auto etc.). Nicht störende Betriebe und Dienstleistungsbetriebe sind auch im nördlichen Dorfteil – der vorwiegend für das Wohnen bestimmt ist – erwünscht.

Begründung b) Das Nebeneinander von Wohn- und Arbeitsgebieten ist nicht immer einfach: Die Wohngebiete sind durch die Emissionen (Lärm, Gerüche etc.) von Unternehmen beeinträchtigt, während bei Firmen Betriebserweiterungen in der Nähe von Wohngebieten oft schwierig sind. Aus diesem Grund soll langfristig das Gewerbe im südlichen Gemeindeteil und entlang der Bielstrasse gefördert werden.

Die Grundnutzung des Areals der Firma Almeta Recycling AG wird im kantonalen Richtplan (Stand: 12. September 2017) als Industrie- und reine Gewerbezone, Arbeitszone und Reservezone Arbeiten beschrieben. Das Areal befindet sich im Siedlungsgebiet „Entwicklungsgebiet Arbeiten“. Das Ziel dieses Entwicklungsgebiets wird im kantonalen Richtplan wie folgt beschrieben:

B. Ziele Kanton und Gemeinden sichern, fördern und stärken die differenzierte, wirtschaftliche und nachhaltige Entwicklung in den Entwicklungsgebieten Arbeiten. Wirtschaftsförderung und Raumplanung stimmen ihre Interessen aufeinander ab, um das vorhandene Potenzial wirtschaftlich optimal nutzen zu können. Der Kanton unterstützt die Anstrengungen der Regionen und Gemeinden durch erschliessungs- und planungsrechtliche Vorleistungen.

1.5 Planungsgegenstand und Grundlagen

Durch die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Bellach und dem daraus resultierenden Zonenplan, befindet sich das Areal der Almeta Recycling AG neu in einer Zone mit Gestaltungsplanpflicht. Durch das neu geplante Projekt kommt diese Änderung nun zum Tragen.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bezwecken in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung der Bedürfnisse der Firma Almeta Recycling AG für die Zukunft des Betriebs. Zusätzlich sollen durch die Planung die Arbeitsabläufe und deren Sicherheit massgeblich verbessert werden. Die Firma Almeta Recycling AG bezweckt die Entsorgung und Weiterverarbeitung von Abfällen aus der ganzen Region Solothurn. Durch das stetige Wachstum der Firma, muss der Betrieb laufend den kommenden Bedürfnissen angepasst werden. Dies, damit unter anderem die Interessen der Gemeinde und der Anwohner im Bereich des Materialrecycling gewahrt werden können.

Folgende Grundlagen wurden für die Erarbeitung des Gestaltungsplans berücksichtigt:

- Räumliches Leitbild Bellach (Stand: 18.06.2013)
- Zonenvorschriften Gemeinde Bellach (Kopie Auflageexemplar 08.06.-10.07.2017)
- Kantonaler Richtplan Solothurn (Stand: 12.09.2017)
- Richtprojekt Borer Architektur & Partner AG (Stand: 15.01.2018)

2. Vorgehen

2.1 Akteure

- Auftraggeber: Almeta Recycling AG, Grundeigentümer
- Projektentwicklung und –planung: Borer Architektur und Partner AG, in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bellach und dem Amt für Raumplanung

2.2 Terminplan

Von der Erarbeitung des Gestaltungsplans bis zur Genehmigung durch den Kanton wird bei einem reibungslosen Ablauf mit der Genehmigung im Verlauf des Jahres 2018 gerechnet:

- Entwurf Gestaltungsplan: Februar 2018
- Mitwirkung und Vorprüfung: März – Mai 2018
- Öffentliche Auflage: Juni 2018
- Abgabe Baugesuch Richtprojekt: Juli 2018
- Beschluss und Genehmigung: August 2018

Die Almeta Recycling AG hofft auf eine zügige Behandlung des Gestaltungsplanes durch die Behörden, da der Platz, welcher durch das neue Projekt entsteht, dringend benötigt wird.

3. Richtprojekt

- **siehe Anhang A**

Das Richtprojekt bezweckt zum einen eine Entflechtung der privaten Anlieferung vom gewerblichen Wareneingang, zum anderen die Verbesserung der Arbeitsabläufe innerhalb der Almeta Recycling AG. Aus diesem Grund hat das Büro Borer Architektur und Partner AG in enger Zusammenarbeit mit der Firma Almeta Recycling AG ein Richtprojekt erarbeitet, welches alle Bedürfnisse der Unternehmung zufrieden stellt. Das Richtprojekt beinhaltet eine Leichtbauhalle für die Unterbringung des privaten Entsorgungshofes und das Büro- und Verwaltungsgebäude der Firma.

Die Halle für den Entsorgungshof ist so geplant, dass die Entsorgung der Güter gedeckt und vor der Witterung geschützt erfolgen kann. Die Einfahrt in die Halle befindet sich auf der Westseite des Gebäudes, die Ausfahrt auf der Nordseite. Südseitig können sämtliche Mulden und Container direkt auf den Werkhof entleert werden. Unter dem Entsorgungshof wird eine Einstellhalle für 14 Motorfahrzeuge erstellt. Dies für die Fahrzeuge der Unternehmung. Neben dem Entsorgungshof wird eine Kantine für die Mitarbeiter erstellt.

Das Büro- und Verwaltungsgebäude wird so konzipiert, dass die oberen zwei Geschosse als Überdachung für die Ein- und Ausfahrtswaagen dienen. Im Gebäude befinden sich die Büroräumlichkeiten für die Unternehmung sowie sämtliche Garderoben für die Mitarbeitenden. Das Bürogebäude wird unterirdisch mit der Einstellhalle verbunden, so wird der gedeckte Zugang zum Gebäude gewährleistet, zusätzliche wird das Gebäude hindernisfrei ausgeführt. Im Erdgeschoss befinden sich die Damengarderobe, der Empfang und das Büro des Waagchefs, im 1. Obergeschoss die Herrengarderobe und der Technikraum. In den oberen zwei Geschossen werden grosszügige Büroräumlichkeiten geplant, wovon das 3. Obergeschoss im Stockwerkeigentum durch eine andere Firma genutzt werden kann.

4. Gestaltungsplan „Gurzelenfeld“

4.1 Inhalte Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan werden verbindlich geregelt:

- Baubereiche unter- und oberirdisch
- Umgebungsflächen
- Umschlagsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Grünflächen
- Parkierung / Strassenraumgestaltung
- Etappierung

In den Sonderbauvorschriften werden verbindlich geregelt:

- Geltungsbereich Gestaltungsplan „Gurzelenfeld“
- Parzellierungen innerhalb des GP
- Baubereiche unter- und oberirdisch
- Umgebungsflächen
- Überbauungsziffer
- Grünflächenziffer
- Abstände
- Entwässerung
- Parkierung / Strassenraumgestaltung
- Etappierung
- Zwischennutzung GB Nr. 712
- Altlasten
- Arealabschlüsse
- Umweltschutz

4.2 Inhalte Sonderbauvorschriften

Abbrüche

Die bestehenden Gebäude auf sämtlichen Baufeldern dürfen auch nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes abgebrochen, erneuert oder ersetzt werden. Dies jeweils innerhalb des jeweiligen Baufeldes und gemäss den Sonderbauvorschriften.

Überdachung Gleis

Um die Güter wettergeschützt auf die Bahn zu verladen, darf auf der Parzelle GB Nr. 483 bis an das Gleis gebaut werden. Auf den übrigen Parzellen muss ein Gleisabstand von 10m ab Gleisachse der SBB eingehalten werden. Bestehende Bauten sind davon ausgenommen.

Klein- und Nebenbauten

Ausserhalb der vorgesehenen Baufelder dürfen freistehende, eingeschossige und unbewohnte Klein- und Nebenbauten wie Garagen, Fahrzeugunterstände, Holzschöpfe, überdeckte Abstellflächen usw. erstellt werden. Die Anlagen sind jeweils in Absprache mit der Gemeinde zu planen und zu realisieren.

Unterschreitung der Überbauungsziffer

Die minimale Überbauungsziffer im Bereich des Gestaltungsplanperimeters beträgt 20%. Dies, da mit dem geplanten Richtprojekt, auf den Parzellen GB Nr. 708 und 712 die Überbauungsziffer gegenüber dem Zonenreglement der Gemeinde Bellach um die Hälfte unterschritten wird. Das bestehende Areal weist bereits heute eine tiefe Überbauungsziffer auf, da für den Betrieb des Entsorgungshofes viel Umschlagsfläche benötigt wird. Aufgrund der internen Arbeitsabläufe kann diese Fläche nicht überbaut werden. Überdachungen und Hallen werden nur dort erstellt, wo gedeckte Bereiche nötig sind.

Die Überbauungsziffer des Richtprojekts beträgt rund 20%.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer wird nicht pro Parzelle einzeln, sondern über das ganze Areal des Gestaltungsplanes gerechnet und muss mindestens 10% betragen.

Das Anpflanzen von Hochstammbäumen als Ersatz für die Grünfläche ist gemäss Art. 7 Abs. 2 des Zonenreglements der Gemeinde Bellach zulässig.

Entlang der Gurzelenstrasse wird eine Sichtschutzhecke unterbrochen mit Bäumen geplant. Die Ein- und Ausfahrtsbereiche auf den Parzellen GB Nr. 483 und 708 werden ohne Sichtschutzbepflanzung ausgeführt. Die Bäume entlang der Strasse werden gemäss Art. 7 Abs. 3 ZR Bellach ausgeführt.

Berechnung Grünflächenziffer

Parzellenfläche GB Nr. 483		7'918.00 m ²
Parzellenfläche GB Nr. 708		7'944.00 m ²
Parzellenfläche GB Nr. 712		7'469.00 m ²
	Parzellenfläche Total	23'331.00 m²
<hr/>		
Grünfläche		1'861.00 m ²
Baumäquivalent	16 Bäume à 30 m ²	480.00 m ²
	Grünfläche Total	2'340.00 m²
<hr/>		
	$2'340.00 \text{ m}^2 / 23'331.00 \text{ m}^2 * 100$	<u>10%</u>

Entwässerung Dach- und Belagsflächen

Sämtliche Dach- und Belagsflächen werden in eine Versickerungsanlage geleitet. Falls dies nicht möglich ist, muss ein Gesuch für einen Versickerungsverzicht eingereicht werden.

Die Belagsflächen dürfen jedoch nur versickert werden, sofern das anfallende Wasser nicht verschmutzt ist. Dies setzt voraus, dass keine gefährlichen Güter auf den jeweiligen Flächen gelagert werden.

Die Dachfläche der Lagerhalle auf der Parzelle GB Nr. 712 ist zurzeit provisorisch am Schmutzwasser angeschlossen. Die Entwässerung dieser Fläche ist jedoch neu zu planen. Das anfallende Wasser ist, sofern möglich, ebenfalls in eine Versickerungsanlage zu leiten oder ein definitiver Versickerungsverzicht ist zu beantragen.

Zwischennutzung des Grundstücks GB Nr. 712

Während den Bauphasen auf den Parzellen GB Nr. 483 und 708 müssen alle Fahrzeuge ausserhalb dieser Parzellen parkiert werden. Aus diesem Grund werden Privatfahrzeuge und Lastwagen der Unternehmung auf der Parzelle GB Nr. 712 abgestellt.

Die Mulden und Container, welche bisher auf dem Grundstück GB Nr. 712 entlang der Gurzelenstrasse abgestellt waren, werden wieder auf dieser Parzelle abgestellt. Dabei handelt es sich ausschliesslich um Leergut.

Bei der beschriebenen Nutzung der Parzelle GB Nr. 712 handelt es sich ausdrücklich um eine Zwischennutzung des Geländes. Die Zwischennutzung wird auf eine maximale Dauer von sieben Jahren beschränkt.

Geplantes Projekt auf dem Grundstück GB Nr. 712

Aktuell sind bei den Kunden der Almeta Recycling AG ca. 40 Presscontainer im Einsatz. Papier und Karton werden lose transportiert oder an einem andern Standort zu Ballen gepresst. Dies ist logistisch sehr aufwendig und nicht wirtschaftlich. Es ist deshalb geplant, auf dem Baufeld A4 eine Halle mit einer Kanalballenpresse aufzubauen.

5. Auswirkungen

5.1 Ortsbild

Die Überbauung des Areals tritt vor allem von der Gurzelenstrasse her in Erscheinung. An einzelnen Stellen ist das Projekt auch von der Bielstrasse her ersichtlich. Südseitig ist das Areal der Almeta Recycling AG vom Wohngebäude auf der Parzelle GB Nr. 719 ersichtlich. Wobei entlang der Parzellengrenze eine Sichtschutzhecke angepflanzt wurde. Zusätzlich ist das Areal von den Zügen auf der doppelspurigen Jura Südfuss-Linie der SBB sichtbar.

Das gesamte Areal des Gestaltungsplanes liegt in der Industriezone, welche sich am Rande des Ortes befindet. Mit Hilfe des Gestaltungsplanes wird die gegebene städtebauliche Situation so berücksichtigt, dass sich die neuen Gebäude optimal in die Umgebung einpassen. Die genaue Materialisierung der Gebäude wird im Rahmen des Baugesuchs festgelegt, auf reflektierende Materialien wird verzichtet. Durch die Angliederung des Richtprojekts an die bestehenden Bauten wird das Ortsbild der Gemeinde Bellach nicht beeinträchtigt.

5.2 Verkehr

Verkehrsaufkommen

Der Verkehr der durch die Almeta Recycling AG verursacht wird, ist hauptsächlich privater und industrieller Güterverkehr, welcher durch die Anlieferung des Abfalls auf den Sammelhof entsteht. Die Anzahl Fahrten pro Tag lässt sich aus den Mengengerüst der Firma berechnen und beträgt rund 35 Fahrten pro Tag (davon 18 LKW Fahrten und 17 Fahrten durch die private Anlieferung). Pro Tag fahren zusätzlich zwei Bahnwagen ab dem internen Gleisanschluss.

Durch das geplante Projekt wird sich das Verkehrsaufkommen nicht verändern, da bereits heute Private und Firmen ihre Abfälle bei der Almeta Recycling AG entsorgen. Das Richtprojekt bezweckt lediglich die Vereinfachung der Arbeitsabläufe und die Verbesserung der Sicherheit auf dem Areal und nicht eine Vergrößerung des Betriebs. Somit verursacht das geplante Projekt keine zusätzlichen Fahrten. Gemäss dem Gesamtverkehrsmodell 2010 werden auf der Gurzelenstrasse bis im Jahr 2020 durchschnittlich 769 Fahrten pro Tag prognostiziert. Die theoretische Streckenkapazität der Gurzelenstrasse beträgt 24'000 Fahrten pro Tag. Somit hat die Gurzelenstrasse noch genügend Kapazität um eine allfällige, minime Erhöhung des Verkehrsaufkommens abzudecken.

Warentransporte

Die Firma Almeta Recycling AG hat momentan neun firmeneigene Lastwagen im Einsatz, um die Waren bei Ihren Kunden abzuholen. Die Ware wird anschliessend verarbeitet und zu 60% auf die Bahn verladen. Die restlichen 40% werden auf der Strasse transportiert. Es wird angestrebt, zukünftig noch mehr Güter per Bahn zu transportieren, sofern dies in Absprache mit der SBB möglich ist.

Erschliessung

Die Gurzelenstrasse ist jeweils durch einen Kreisell mit der Bielstrasse verbunden, auf welcher es zu Spitzenstunden in Fahrtrichtung Ost regelmässig zu Rückstaus kommt.

Das Almeta-Areal wird auf der Nordseite von der Gurzelenstrasse her erschlossen. Das Richtprojekt sieht vor, dass die Parzellen GB Nr. 483 und 708 durch einen Ein- und Ausfahrtsgürtel entlang der Strasse erschlossen sind. In diesem Bereich befinden sich die Zufahrten zu den Waagen, dem Werkhof, zum Sammelhof und zur Einstellhalle. Die Parzelle GB Nr. 712 wird an zwei Stellen durch einen Zufahrtsbereich erschlossen. Zum einen ist eine Ein- und Ausfahrt für die Angestellten geplant, zum anderen eine für die Firmenfahrzeuge.

Parkplatzbedarf

Zur Wahrung des Besitzstandes und als Entgegenkommen gegenüber einem seit langem ansässigen Betrieb, dürfen die bestehenden Parkplätze weiterhin oberirdisch angeordnet werden. Parkplätze, welche neu erstellt werden sind unterirdisch anzuordnen. Bei einer späteren, weiteren Bebauung – zusätzlich zu den Bauten gemäss vorliegendem Gestaltungsplan – sind die Parkplätze nach dann zum gültigen Zonen- und Baureglement auszuführen. Mit dem vorliegenden Richtprojekt für das Almeta-Areal lässt sich ein Bedarf von rund 61 Abstellplätzen für Motorwagen herleiten. Diese Abstellplätze sind gemäss KBV Solothurn §42 Anhang IV für die Arbeitnehmer der Firma Almeta Recycling AG und für die Kunden der Unternehmung.

Auf dem Areal werden mit dem neuen Projekt rund 61 Parkplätze geplant, wovon 14 neue Parkfelder in der Einstellhalle und ca. 47 bestehende Parkfelder oberirdisch angeordnet werden. Für die Lastwagen der Unternehmung sind auf der Parzelle GB Nr. 712 Abstellplätze vorhanden. Weitere unterirdische Parkplätze sind für das Unternehmen weder sinnvoll noch wirtschaftlich. Die Kosten stehen in keinem Verhältnis zum Nutzen der Einstellhallenplätze.

Berechnung Parkplatzbedarf

Abstellplätze für Motorfahrzeuge gem. KBV Solothurn Anhang IV			
Baufeld	Bruttogeschossfläche	Abstellplätze pro 100m ² (Personal + Besucher)	Total benötigte Parkfelder
Baufeld A1	1287.00 m ²	2.5	32
Baufeld A2	428.00 m ²	1.2	5
Baufeld A3	160.00 m	1.2	2
Baufeld A4	825.00 m ²	0.11	1
Baufeld A4	825.00 m ²	1.2	10
Baufeld B1	329.00 m ²	1.2	4
Baufeld B1	4387.00 m ²	0.11	5
Baufeld B2	1278.00 m ²	0.11	1
Baufeld B3	350.00 m ²	0.11	1
			Total = 61

Auswirkungen

In der für die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrassen massgebenden Abendspitzenstunde – während der Rückstauphase auf der Bielstrasse – werden durch den geplanten privaten Sammelhof keine Fahrten generiert, da die Öffnungszeiten ausserhalb der Spitzenstunden sind. (Siehe Punkt 6.1 Öffnungszeiten)

Öffentlicher Verkehr

Das Areal ist durch die ca. 500m entfernten Bushaltestellen „Bellach, Tell“ und „Bellach, Turbensaal“ und durch den ca. 750m entfernten Bahnhof Bellach mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

5.3 Grundwasser / Gewässer

Der Perimeter des Gestaltungsplans befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Gemäss Anhang 4¹ Ziff. 211 Abs. 2 GschV dürfen in dieser Zone keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für das Gewässer darstellen. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen zudem keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Gemäss Angaben des Geologen (SolGeo AG, Herr J. Dollinger) ist im Bereich der unterirdischen Baubereichen nicht mit Grundwasser zu rechnen. Die nötigen Vorabklärungen und Sondierungen werden im Laufe des Bauprojekts erstellt.

5.4 Lärm

- siehe Anhang C

Das Areal der Almeta Recycling AG befindet sich in der Industriezone mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Das Areal grenzt nord-, ost-, west- und südseitig ebenfalls an die Industriezone und somit an Gebiete mit derselben Lärmempfindlichkeitsstufe.

Von den lärmigen Tätigkeiten des Betriebs ist vor allem das Wohngebäude an der Allmendstrasse 5 (Parzelle GB Nr. 719) betroffen. Die Belastung der Fassaden der umliegenden Gebäude ist ebenfalls zu beachten, wobei in Anbetracht der geltenden Industriezone dort hauptsächlich lärmunempfindliche Nutzungen in Frage kommen (Ausnahme: Abwärtswohnungen für den Eigengebrauch).

Das Bauprojekt kann gemäss Lärmschutzverordnung als ortsfeste Anlage bezeichnet werden. Die Lärmemissionen sollen bei deren Betrieb mindestens so weit begrenzt werden, dass die Planungswerte der gesamten Anlage nicht überschritten werden. Gemäss Lärmschutzverordnung LSV, Anhang 6 (Industrie- und Gewerbelärm) sind diese:

	tags	nachts
- Planungswerte (PW) ES IV	Lr= 65 dBA	55dBA

Im Rahmen des Umbaus und der Sanierung des Werkgeländes im Jahre 2010 hat die Firma Almeta Recycling AG der Gartenmann Engineering AG, Bern, den Auftrag erteilt, die Lärmsituation zu untersuchen und anhand der gesetzlichen Vorgaben zu beurteilen. Die Lärmbelastung wurde insbesondere für die nachstehenden Tätigkeiten beurteilt:

- Entleeren der Container mit Altglas in die Sammel-Buchten
- Beladen der Lastwagen mit Altglas zum Abtransport in die Weiterverwertung
- Beladen von Eisenbahnwagen mit Altglas zum Abtransport in die Weiterverwertung

Das Gutachten ergab, dass im Bereich der Altglas-Buchten die Wände um mind. 1.50m erhöht werden sollten. Bedingung dieser Erhöhung war eine schalldämmende Konstruktion. Zusätzlich wurden folgende Empfehlungen für den Betrieb der Anlagen abgegeben:

- Das Personal der Almeta Recycling AG ist auf die Lärmproblematik aufmerksam zu machen und bezüglich möglichst lärmarmen Arbeitsvorgänge zu instruieren
- Das Beladen der LKW mit Altglas sollte vorzugsweise im geschützten Bereich (hinter den erhöhten Sammel-Buchten) erfolgen, damit ein grösstmöglicher Schutz gegenüber dem Wohnhaus auf der Parzelle GB Nr. 719 bewirkt wird
- Das Beladen der Güterwagen mit Altglas ist nach Möglichkeit auf „weniger“ lärmempfindliche Tageszeiten zu beschränken

Sämtliche Vorgaben und Empfehlung wurden durch die Firma Almeta Recycling AG umgesetzt. Durch diese Lärmschutzmassnahmen werden die Planungswerte nach Lärmschutzverordnung LSV eingehalten.

Die Erweiterung des Betriebs durch das neue Verwaltungsgebäude und den gedeckten Sammelhof wird keine zusätzlichen Lärmemissionen nach sich ziehen, da keine neuen, lärmverursachenden Arbeiten geplant sind. Somit werden die Planungswerte der Lärmschutzverordnung LSV gemäss Lärmgutachten vom 22. November 2010 immer noch eingehalten. Es wird jedoch ein Lärmschutzzeitfenster von abends 22.00 Uhr bis morgens 06.00 Uhr festgelegt. Während dieser Zeit dürfen auf dem Areal der Almeta Recycling AG keine lärmverursachenden Arbeiten verrichtet werden.

5.5 Licht

Während den Betriebszeiten der Almeta Recycling AG ist eine ausreichende Beleuchtung des Areals mit Kunstlicht zwingend nötig. Um unnötige Lichtverschmutzung zu vermeiden und um die Ruhe und Regeneration von Mensch und Natur während der Nacht nicht zu stören, wird dafür ein nächtliches Zeitfenster in Übereinstimmung mit dem Lärmschutzzeitfenster von abends 22.00 Uhr bis morgens 06.00 Uhr festgelegt.

5.6 Schadstoffe

Aufgrund der Nutzungsdauer der Liegenschaften ist damit zu rechnen, dass im Perimeter des Gestaltungsplans eine Schadstoffbelastung des Untergrunds vorliegt. Durch Voruntersuchungen ist das Almeta-Areal im kantonalen Kataster als belasteter Standort (KbS-Nr. 22.003.0121B) eingetragen. Die Belastung durch Schadstoffe wird weder als überwachungs- noch als sanierungsbedürftig eingestuft. Zusätzlich ist beim Rückbau der bestehenden Gebäude mit einer Schadstoffbelastung zu rechnen. Eine umfassende Schadstoffanalyse wird vor Baubeginn durch die entsprechende Fachstelle erstellt. Gemäss heutigem Kenntnisstand ist aus abfallrechtlicher wie auch altlastenrechtlicher Sicht davon auszugehen, dass für die Rückbauarbeiten ein Entsorgungs- und Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und die Bauarbeiten fachlich zu begleiten sind. Die Rückbauarbeiten haben in Absprache mit den zuständigen Fachstellen zu erfolgen.

5.7 Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Die Firma Almeta Recycling AG ist Kooperationspartner des Amtes für Umwelt. Das Unternehmen arbeitet eng mit den Behörden zusammen und wird jährlich durch diverse Fachstellen auf die Umweltverträglichkeit geprüft.

Die Betriebsbewilligung der Almeta Recycling AG, welche durch das Amt für Umwelt ausgestellt wird, beinhaltet eine Prüfung des Unternehmens auf Umweltschutz und Umweltverträglichkeit.

Aus diesen Gründen wird davon ausgegangen, dass im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens keine zusätzliche UVP durchgeführt werden muss.

6. Betriebskonzept

- siehe Anhang D

6.1 Öffnungszeiten

Die Almeta Recycling AG plant den Sammelhof für die private Entsorgung wie folgt zu betreiben:

- Mo – Fr 09.00 – 11.30
 13.30 – 16.00
- Sa 10.00 – 15.00 (durchgehend)

6.2 Arealsicherheit

Das gesamte Areal der Parzellen GB Nr. 483, 708, 712 wird umzäunt und ist auf der Nordseite mit den nötigen Arealabschlüssen gegen den Zutritt unbefugter Personen gesichert. Das Areal wird nach Torschluss mit einer Alarmanlage gesichert.

6.3 Bahntechnische Erschliessung

Entlang der Südseite der Grundstücke GB Nr. 483 und 708 verläuft das Anschlussgleis Nr. 33, mit welchem das Areal der Almeta Recycling AG heute bereits bedient wird. Das Gleis wurde durch die SBB mit Unterhaltungspflicht an die Almeta Recycling AG übergeben. Dadurch ist ein direkter Bahnverlad ab den Grundstücken GB Nr. 483 und 708 möglich.

6.4 Mengengerüst

- siehe Anhang E

Bei der Berechnung des Wareneingangs wird bei einem regionalen Sammelhof von einer durchschnittlichen Anlieferung von ca. 8 Tonnen pro Tag ausgegangen. Das zu Grunde gelegte Mengengerüst sieht dabei wie folgt aus:

Pos.	Material	Tonnen
01	Altglas	300
02	Sperrgut	274
03	Altpapier / Karton	298
04	Altholz	251
05	Elektrogeräte / Leuchtmittel	241
06	Metalle / Aluminium	140
07	Bauschutt	79
08	Kunststoff / Plastik	72
09	Styropor	12
10	Flüssige Abfälle	12
11	Pneus / Pneus mit Felgen	3
12	Batterien	2
13	Fahrräder	2
14	Diverses	2
	Total	1'688.00

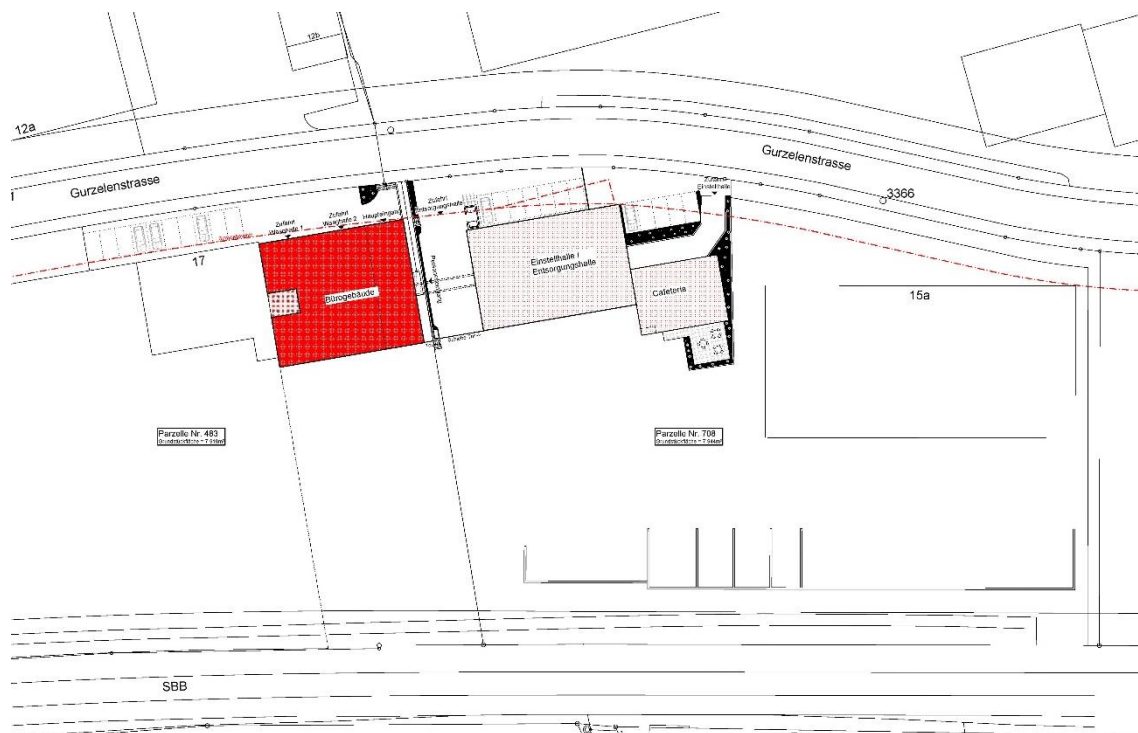
7. Grundlagen Raumplanungsbericht

- Leitfaden: Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen, AfU (Stand: 2011)
- Ergebnisse der Strassenverkehrserhebung, Kanton Solothurn (Stand: 2015)
- Konzept: Bau eines regionalen Sammelhofes, Almeta Recycling AG (Stand 29. November 2017)
- Lärmgutachten, Gartenmann Engineering AG (22. November 2010)
- Der Raumplanungsbericht – Eine Arbeitshilfe, ArP

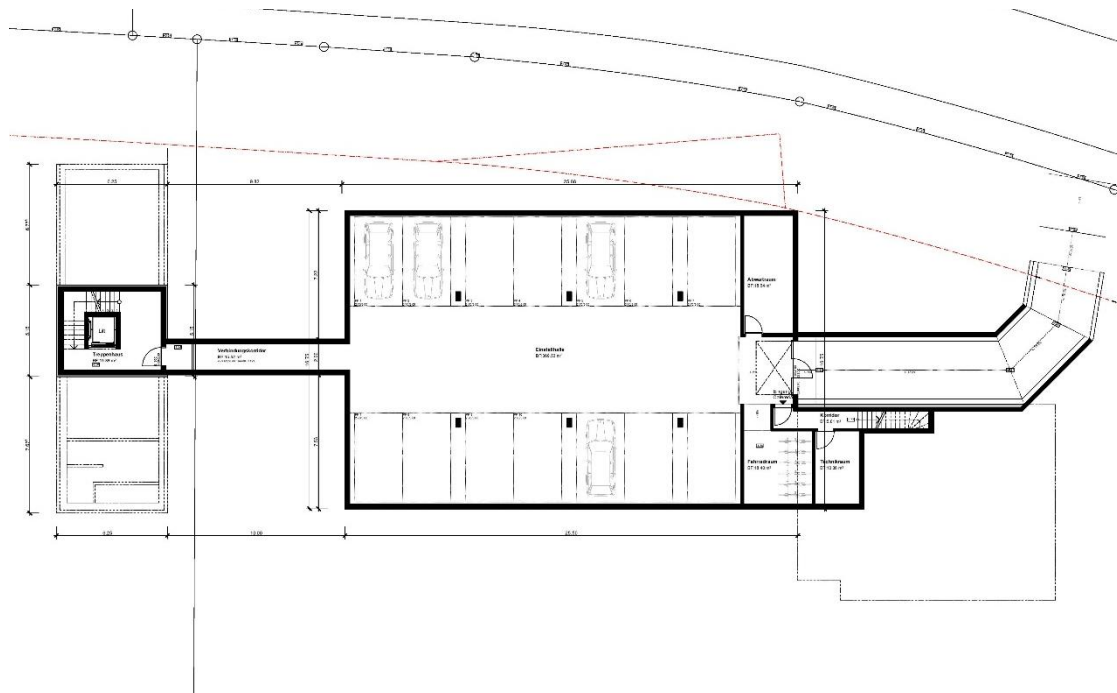
Anhang

A) Richtprojekt vom 15.01.2018

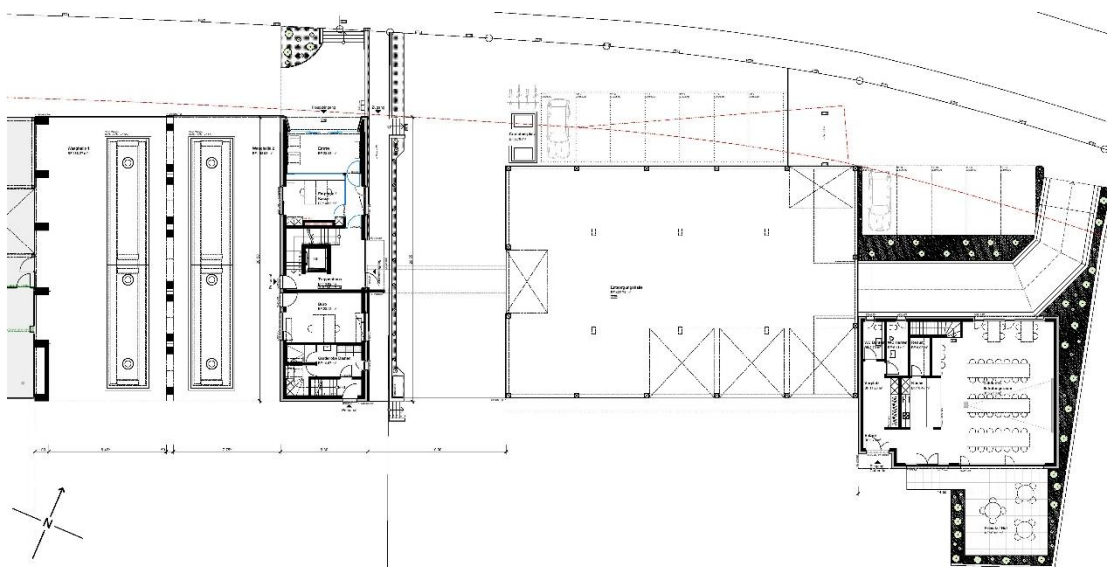
Situationsplan



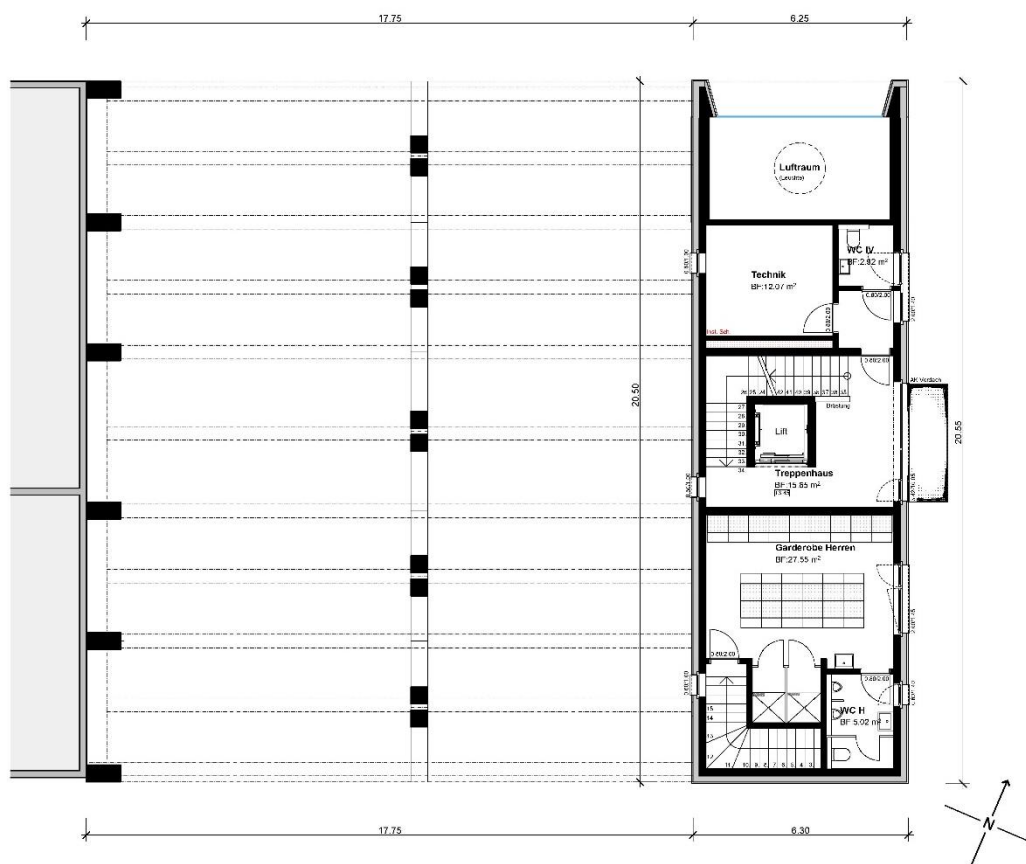
Untergeschoss – Einstellhalle mit Verbindungstrakt



Erdgeschoss – Entsorgungshof, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Waaghallen



1. Obergeschoss – Büro- und Verwaltungsgebäude



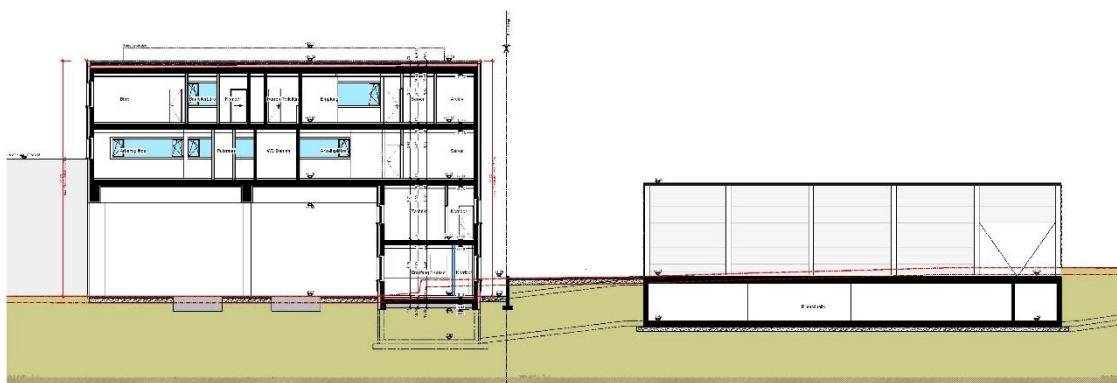
2. Obergeschoss – Büro- und Verwaltungsgebäude



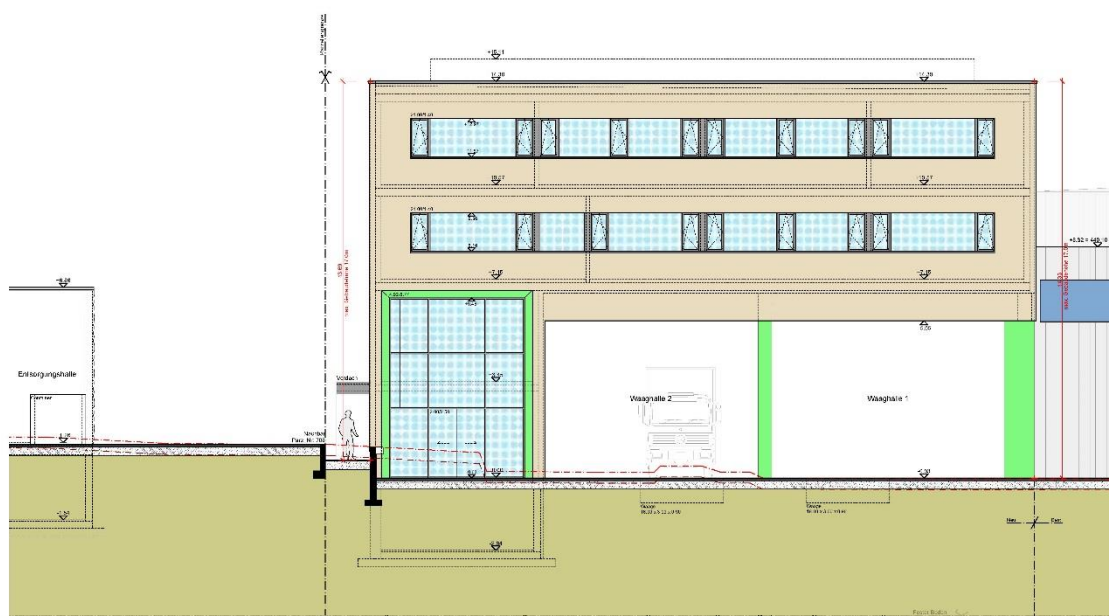
3. Obergeschoss – Büro- und Verwaltungsgebäude



Schnitt – Entsorgungshof, Einstellhalle, Büro- und Verwaltungsgebäude mit Waaghallen



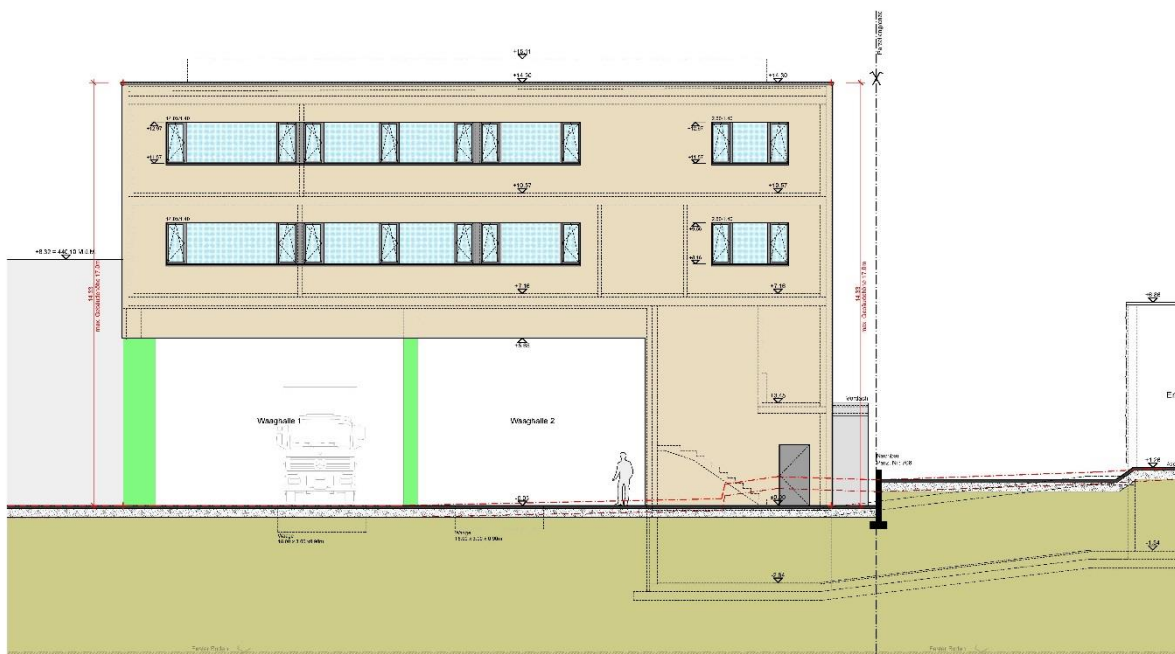
Nordfassade – Büro- und Verwaltungsgebäude



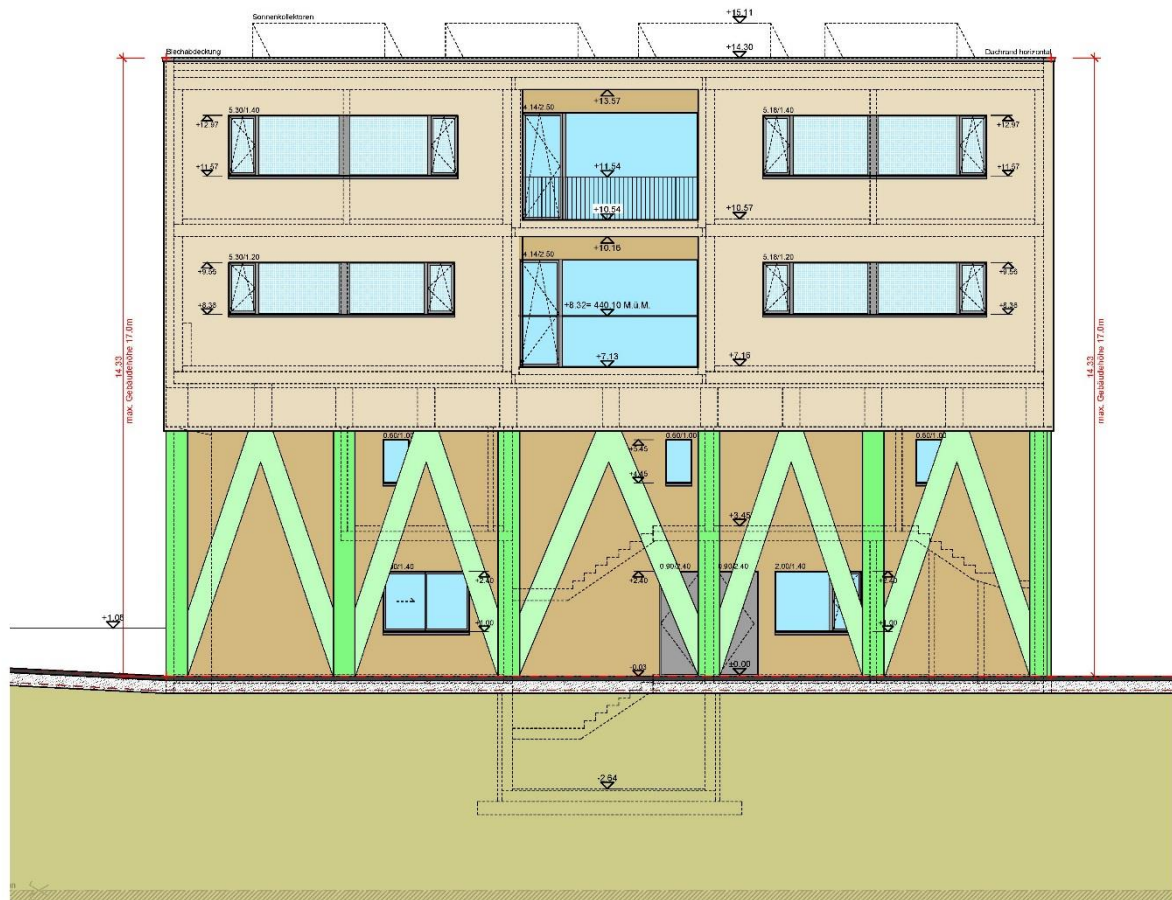
Ostfassade – Büro- und Verwaltungsgebäude



Südfassade – Büro- und Verwaltungsgebäude



Westfassade – Büro- und Verwaltungsgebäude



B) Beurteilungsverfahren zur Qualitätssicherung bei Arealüberbauungen sowie für Ansiedlungen und Umnutzungen in der Industriezone (Einwohnergemeinde Bellach)

1. Zweck

Anhand des vorliegenden Beurteilungsrasters beurteilt die Baubehörde die zu erwartenden Wertigkeiten von Arealüberbauungen sowie Ansiedlungs- und wesentlichen Umnutzungsprojekten in der Industriezone.

Anhand der Kriterien soll die Qualität zukünftiger Überbauungen und Ansiedlungen bewertet und gesteuert werden.

Ziel ist die Sicherstellung einer dem «Räumlichen Leitbild 2013» entsprechenden Entwicklung und Nutzung des Siedlungsgebietes – in Bezug auf die Wohnqualität sowie der Standortqualität für Industrie und Gewerbe, unter Berücksichtigung der Aspekte Gleichberechtigung, Nachhaltigkeit, Verkehr und Landschaftsschutz.

2. Vorgaben

2.1 Die massgebenden Ziele sind im «Räumlichen Leitbild 2013» der Gemeinde Bellach und im «Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision 2017» festgehalten (www.bellach.ch/.....).

2.2 Die angestrebten Ziele können wie folgt zusammengefasst werden:

Ein qualitatives Wachstum unter Berücksichtigung der aktuellen raumplanerischen Ansätze, insbesondere der inneren Verdichtung.

Ein nachhaltiger Umgang mit den Ressourcen, bezüglich Landverbrauch, Materialien, energetischem Konzept und Lebensqualität der Bevölkerung.

Eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur und hohe Wohnqualität, in einer Umgebung mit sicheren öffentlichen Räumen und in einer intakten Landschaft.

Ein gutes, standortgerechtes Arbeitsplatzangebot in Betrieben mit hohem Wertschöpfungspotential und guten Arbeitsbedingungen.

Eine massvolle, verträgliche Verkehrsentwicklung unter Förderung des öffentlichen und des Langsamverkehrs.

3. Beurteilungsmassstab

3.1 Die Beurteilung erfolgt aufgrund der Angaben des Projektträgers zu den Fragestellungen, entsprechend dem jeweiligen Planungs- und Projektierungsstand des Vorhabens, sowie den örtlichen Gegebenheiten.

3.2 Die zu beurteilenden Fragestellungen sind im Beurteilungsraster unter Ziffer 4.2 aufgelistet und werden, sofern sie beim vorliegenden Projekt von Relevanz sind, wie folgt bewertet:

- Das Projekt hat positiven Einfluss auf die angestrebten Ziele 2 Pt
- Das Projekt hat keinen Einfluss auf die angestrebten Ziele 1 Pt
- Das Projekt hat negativen Einfluss auf die angestrebten Ziele 0 Pt

3.3 Der Gesamtdurchschnitt der bewerteten Kriterien (Gesamtpunktzahl/Anzahl bewertete Kriterien) darf den Wert von 1.5 Punkten nicht unterschreiten. Die Baubehörde kann zudem, auf Grund des Bewertungsergebnisses, die Nachbesserung des Projektes in einzelnen Punkten verlangen.

3.4 Das Resultat der Beurteilung ist den Projektträgern schriftlich und begründet zu eröffnen. Gegen den Entscheid der BUK kann innert 10 Tagen ab dessen Eröffnung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden, sie hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

4. Beurteilung

4.1 Die Beurteilung erfolgt anhand folgender Grundlagen:

- Richtprojekt	vom	15.01.2018
- Räumliches Leitbild 2013	vom	18.06.2013
- Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision	vom	30.05.2017
-	vom

4.2 Kriterienkatalog

(A = Allgemein / W = Wohnen / G = Gewerbe + Industrie)

Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt
A1	Ist die Nutzung an diesem Standort erwünscht? (z.B. Zonenkonformität, Art der Nutzung, benötigte Infrastruktur etc.)	Die Unternehmung befindet sich bereits an diesem Standort und ist Zonenkonform. Das Richtprojekt beabsichtigt die Vereinfachung der internen Arbeitsabläufe und die Verbesserung deren Sicherheit.	2
A2	Besteht für die geplante Nutzung eine ausreichende Nachfrage? (z.B. Zielpublikum, fabrizierte Produkte, Markt allgemein etc.)	Der Entsorgungshof deckt ein Einzugsgebiet von Grenchen bis Solothurn ab. Der bestehende private Sammelhof wird attraktiver gestaltet.	2
A3	Bietet die Trägerschaft Gewähr für eine partnerschaftliche Projektentwicklung? (z.B. Entscheidungsträger, Planungsstand, Erfahrungen/Referenzen etc.)	Die Firma Almeta Recycling arbeitet bereits heute eng mit dem Amt für Umwelt zusammen. Zusätzlich wird die Gemeinde Bellach in die Planung des Projekts mit einbezogen.	2
A4	Werden die Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt? (z.B. Energiekonzept, Materialwahl, Qualitätsstandards/-labels, Aussenraumgestalt., Anzahl PP etc.)	Es stehen genügend Parkplätze zur Verfügung, es werden keine reflektierenden Materialien bei der Fassadengestaltung verwendet, die aktuellen Energievorschriften werden eingehalten, auf dem Dach wird eine PV-Anlage installiert.	2
A5	Entstehen übermässige Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft? (z.B. Emissionen, Mehrverkehr, Rodungen etc.)	Die Emissionen verändern sich mit dem neuen Projekt nicht.	1
A6	Ist die bestehende Erschliessung genügend oder entsteht Ausbaubedarf? (z.B. Strassen, Werkleitungen, ÖV-Erschliessungsgüte etc.)	Die Erschliessung ist ausreichend, die Gurzelentrasse hat genügend Kapazität um die Fahrten, die durch die Firma Almeta Recycling AG verursacht werden aufzunehmen.	1
A7	Sind spezielle Probleme zu erwarten? (z.B. Naturgefahren, problematischer Baugrund, Ortsbild- und Landschaftsschutz etc.)	Es sind keine Probleme zu erwarten, Abklärungen und Massnahmen betreffend der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden bereits gemacht.	1

Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt
W1	Wird die angestrebte Nutzungsdichte erreicht? (z.B. Einwohner/ha, Überbauungsziffer, Verdichtung etc.)	-	-
W2	Werden die Bedürfnisse der gewünschten Bevölkerungsstruktur abgedeckt? (z.B. Lage, Wohnungsmix, Ausbaustandard, ÖV etc.)	-	-

Nr	Frage / Kriterium	Beurteilung / Begründung	Pt
G1	Ist das Projekt fundiert und wird zielorientiert vorgegangen? (z.B. Businessplan, ausreichender Planungsstand, Entwicklungskonzept etc.)	Das Konzept des neuen Projekts wurde in enger Zusammenarbeit mit der Firma Almeta Recycling AG erstellt und deckt die Bedürfnisse der Unternehmung ab.	2
G2	Ist der Landverbrauch optimiert? (z.B. Geschossigkeit, Parkierungslösung, Anzahl Arbeitsplätze/m ² , Verhältnis Lager zu Produktion etc.)	Die Unternehmung braucht bereits heute viel Umschlagsfläche. Daher ist die Überbauungsziffer auf dem bestehenden Areal bereits eher tief.	1
G3	Ist die geplante Art der Arbeitsplätze erwünscht? (z.B. Synergieeffekte/Clusterbildung, Wertschöpfung/Steuerertrag, Arbeitsbedingungen etc.)	Die Firma Almeta Recycling AG hat seit vielen Jahren ihren Sitz in Bellach.	2
G4	Hat das Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf das übergeordnete Verkehrsnetz? (z.B. Fahrtenzahlen, Anlieferung, Quell- + Zielverkehr etc.)	Das Projekt hat keine Auswirkungen auf das Verkehrsnetz. (siehe Punkt 5.2 im Raumplanungsbericht)	1
G5	Wird die Umwelt durch das Projekt übermässig belastet? (z.B. UVP-Pflicht, Schadstoffe, Landschaft etc.)	Das Unternehmen ist Kooperationspartner des Amtes für Umwelt und wird regelmässig durch sämtliche nötigen Fachstellen auf die Umweltverträglichkeit geprüft.	1

4.3 Gesamtbeurteilung

	Projektbeurteilung:	Gesamtpunktzahl	18
		Anzahl bewertete Kriterien	12
		GESAMTDURCHSCHNITT	1.5

Fazit:

.....

Durch den Gemeinderat genehmigt mit Beschluss Nr. vom

Gemeindepräsident/in

Für die Baubehörde

Bellach,

.....

.....

C) Sanierung Werkgelände - Lärmgutachten

D) Konzept: Bau eines regionalen Sammelhofes

E) Annahmeliste der bewilligten Abfälle