



Gestaltungsplan Bachacker West

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Öffentliche Auflage



Gestaltungsplan Bachacker West

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Öffentliche Auflage

Impressum		
Datei	B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx	
Version	1.0	
Datum, Revisionen	14. September 2026	Öffentliche Auflage
Auftrag	21.0047.00	
Autoren	Nancy Canuto Diener, Dipl. Geografin UniBe Reto Affolter, Dipl. Geograf UZH	
Verteiler	Einwohnergemeinde Luterbach Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung RESO Liegenschaften AG, Solothurn	
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 32 625 27 27 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 31 326 43 43 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Standort und Perimeter	5
1.3	Massgebliches Verfahren	6
1.4	Planungszweck	7
2	Planungsrechtliche Situation	8
2.1	Kantonale Grundlagen	8
2.2	Regionale Grundlagen	9
2.3	Kommunale Grundlagen	10
2.4	Weitere Projekte: Sanierung Jurastrasse inkl. Kreisel	11
3	Richtprojekt und Nutzungskonzept	12
3.1	Betriebskonzept	12
3.2	Flächenbeanspruchung	14
3.3	Gestaltungskonzept / Architektur	14
3.4	Siedlung und Landschaftsbild	15
3.5	Nutzung von Dachflächen	16
3.6	Frei- und Grünflächen, Naturwerte	16
3.7	Entwässerung	17
3.8	Wasserversorgung	18
3.9	Energie und Nachhaltigkeit	19
4	Erschliessung, Verkehr und Mobilität	21
4.1	Anschluss an das übergeordnete Strassennetz	21
4.2	Arealanschlüsse: Zugang MIV und Anlieferung mittels LKW	21
4.3	Fuss- und Veloverkehr	22
4.4	Parkierung	22
4.5	Verkehrs- und Fahrtenmanagement	24
4.6	Auswirkungen auf das Strassennetz	26
4.7	Öffentlicher Verkehr	28
5	Erläuterung der Planungsinhalte	30
5.1	Baubereiche	32

5.2	Verkaufsflächen, Öffnungs- und Betriebszeiten	37
5.3	Gestaltung der Bauten	37
5.4	Aussenraumgestaltung	37
5.5	Erschliessung und Parkierung	39
5.6	Energie- und Umwelt	42
5.7	Baurechtliche Aspekte	44
5.8	Nicht relevante Bereiche	45
6	Störfallvorsorge	46
6.1	Ziel und Zweck der Störfallvorsorge	46
6.2	Konsultationsbereich Eisenbahn	46
6.3	Analyse der Risikorelevanz im Gebiet Bachacker West	47
7	Projektauswirkungen und Interessensabwägung	52
7.1	Gesetzliche / übergeordnete Rahmenbedingungen	52
7.2	Kommunale Plangrundlagen	52
7.3	Wirtschaft	54
7.4	Bundesinventare / Schutz- und Nutzungsinteressen	55
7.5	Siedlung und Verkehr	55
7.6	Umwelt und Nachhaltigkeit	55
8	Planungsprozess und Öffentlichkeitseinbindung	57
8.1	Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses	57
8.2	Kantonale Vorprüfung	57
8.3	Öffentliches Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren	58
8.4	Öffentliche Auflage	60
8.5	Rechtsmittelverfahren und Genehmigung	60
Anhang		61
Anhang A	Richtprojekt Nutzung & Bebauung	
Anhang B	Richtprojekt Umgebung	
Anhang C	Fahrdynamische Simulationen	
Anhang D	Plan Schütthöhen	
Anhang E	Berechnungen zum Spitzenstundenverkehr	
Anhang F	Störfallanalyse	

1 Planungsgegenstand

1.1 Einleitung

Die LANDI-Fachmärkte sind Teil des genossenschaftlich organisierten LANDI-Systems in der Schweiz und dienen der regionalen Versorgung von Bevölkerung und Gewerbe mit einem breiten Sortiment an Gütern des täglichen und saisonalen Bedarfs. Das Angebot umfasst typischerweise Produkte aus den Bereichen Garten, Landwirtschaft, Tierhaltung, Haus und Freizeit sowie teilweise auch Lebensmittel.

Die Standorte sind in der Regel funktional ausgerichtet und verfügen über grosszügige Verkaufsflächen, Lagerbereiche sowie gut erschlossene Anlieferungs- und Parkieranlagen. Aufgrund des Warenangebots und der betrieblichen Abläufe ist eine gute Erreichbarkeit sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für den Güterverkehr zentral.

Die LANDI-Fachmärkte sind meist regional verankert und auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung sowie der Landwirtschaft ausgerichtet. Sie übernehmen damit eine wichtige Versorgungsfunktion im ländlichen und periurbanen Raum und ergänzen das bestehende Detailhandelsangebot.

Im Gebiet Bachacker West, nördlich der Bahnlinie und in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs von Luterbach, plant die RESO Liegenschaften AG die Realisierung eines neuen **LANDI-Verkaufsstandorts**.

In den Obergeschossen des Neubaus soll ein **Gesundheitszentrum** zur medizinischen Grundversorgung sowie der Erweiterung der Grundversorgungs-Notfallpforte geschaffen werden. Das Projekt entspricht der kantonalen Strategie zur Stärkung der Grundversorgung und wird vom kantonalen Gesundheitsamt als dringende und wichtige Massnahme für die Gesundheitsversorgung betrachtet und entsprechend unterstützt.

Der vorgesehene Standort liegt an der Schnittstelle zweier Kantonsstrassen (Lachen-Rütti und Jurastrasse) und weist aufgrund seiner verkehrlichen Erschliessung sowie seiner Lage ein hohes Entwicklungspotenzial auf. Für das betroffene Areal besteht eine Gestaltungsplanpflicht, wodurch die bauliche Entwicklung einer qualitätssichernden und koordinierten Planung unterliegt. Ziel des vorliegenden Raumplanungsberichts ist es, die planerischen Rahmenbedingungen darzulegen, die Einordnung des Projekts in den bestehenden Kontext zu prüfen sowie die Voraussetzungen für eine zweckmässige und ortsverträgliche Entwicklung aufzuzeigen.

1.2 Standort und Perimeter

Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplanes «Bachacker West» umfasst die Parzelle GB-Nr. 2511 in Luterbach mit einer Fläche von 7'730 m². Er liegt nördlich der Bahnlinie und der Kantonsstrasse Lachen-Rütti und wird durch die Jurastrasse im Westen und den Blumenweg im Norden abgegrenzt. Östlich des Perimeters auf der Parzelle GB Nr. 2611

entsteht eine 8-geschossige Wohnüberbauung, welche gemäss Gestaltungsplan «Bachacker Ost» gebaut wird¹.



Abbildung 1: Gebiet Bachacker und Umgebung (Quelle Luftbild: geo.so.ch, 8.10.2024).

Das Gebiet ist unbebaut und wird zurzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Nördlich grenzt der Blumenweg sowie die Wohnzone Bachacker (WB) an den Perimeter, wo Neubauten mit bis zu maximal 8 Vollgeschossen geplant sind.

Das Gebiet «Bachacker» liegt abgetrennt vom eigentlichen Siedlungsgebiet von Luterbach nördlich der Bahnlinie und der Kantonsstrasse Lachen-Rütti. Das Dorfzentrum ist jedoch mittels einer Unterführung beim Kreisel direkt und schnell erreichbar. In Gehdistanz liegt auch der Bahnhof «Luterbach – Attisholz» und beim Kreisel befindet sich die Bushaltestelle Luterbach, Bahnhof Nordseite der Buslinien 9 und 17.

1.3 Massgebliches Verfahren

Mit dem Regierungsratsbeschluss (RRB 2023/504) vom 4. April 2023 wurde die Parzelle der kommunalen Arbeitszone A zugewiesen. Die Parzelle ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 14-22 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, dem öffentlichen Mitwirkungsverfahren, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit

¹ Gestaltungsplan Bachacker Ost, RRB 2023/504 vom 4. April 2023.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

1.4 Planungszweck

Neben dem Erfordernis als Leitverfahren schafft der Gestaltungsplan die Rechtsgrundlage für die bestehende Bebauung sowie insbesondere für die baulichen Weiterentwicklungen des Areals. Auch soll der Gestaltungsplan zu einer qualitativ hochwertigen Gestaltung des Areals (Erscheinung von Gebäuden und Aussenräumen) sowie zur Steuerung des induzierten Verkehrsaufkommens beitragen.

2 Planungsrechtliche Situation

Die unbebaute Parzelle GB-Nr. 2511 befindet sich im Gebiet «Bachacker», Luterbach, welches durch Blumenweg, Jurastrasse, Lachen-Rütti und Dorfbach abgegrenzt ist. Mit der Ortsplanungsrevision (im Mai 2026 zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht) wurde die Parzelle der kommunalen Arbeitszone All mit einem maximalen Wohnanteil von 30% zugewiesen. Die Parzelle ist zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Verteilung, Anordnung sowie zulässigen Nutzungsmasse sind dementsprechend zwingend in einem Gestaltungsplanverfahren zu klären.

Die OPR von Luterbach liegt dem Amt für Raumplanung zur Genehmigung vor. Da diese öffentlich aufgelegt wurde, ist für den Gestaltungsplan bis zur Rechtskraft der Ortsplanungsrevision sowohl die rechtskräftige als auch die revidierte Ortsplanung zu beachten (§ 15 Abs. 2 PBG).

2.1 Kantonale Grundlagen

2.1.1 Raumkonzept Kanton Solothurn und Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan regelt als kantonales Planungsinstrument die raumwirksamen Tätigkeiten und legt die langfristige räumliche Entwicklung im Kanton Solothurn fest. Der aktuell gültige Richtplan wurde mit dem RRB Nr. 2017/1557 vom 12. September 2017 beschlossen und am 24. Oktober 2018 durch den Bundesrat genehmigt und wurde damit für die kommunalen und kantonalen Behörden verbindlich. Bisher erfolgten Richtplananpassungen in den Jahren 2019, 2021 und 2022 (alle mit vorliegendem Regierungsratsbeschluss). Die Richtplananpassungen 2023 und 2024 sind noch am Laufen.

Als Handlungsräume werden im kantonalen Raumkonzept der urbane, der agglomerationsgeprägte und der ländliche Raum unterschieden. Luterbach gehört zum agglomerationsgeprägten Raum. Das Gebiet «Bachacker» ist als Siedlungsgebiet Industrie/Arbeiten ausgewiesen und grenzt unmittelbar an das westlich davon liegende Entwicklungsgebiet Arbeiten «Attisholz Süd».

2.1.2 Kantonaler Velonetzplan

Im Grundlagenplan «Velonetzplan Kanton Solothurn» wird das übergeordnete kantonale Alltags- und Freizeitverkehrsnetz für den Veloverkehr sowie weitere Fortbewegungsarten mit Muskelkraft dargestellt. Im Netzplan werden zudem Netzlücken und gewünschte Routenoptimierungen lokalisiert. Das Amt für Verkehr und Tiefbau publiziert den «Velonetzplan» im Internet und aktualisiert diesen periodisch. Die aktuelle Version hat den Bearbeitungsstand November 2023:

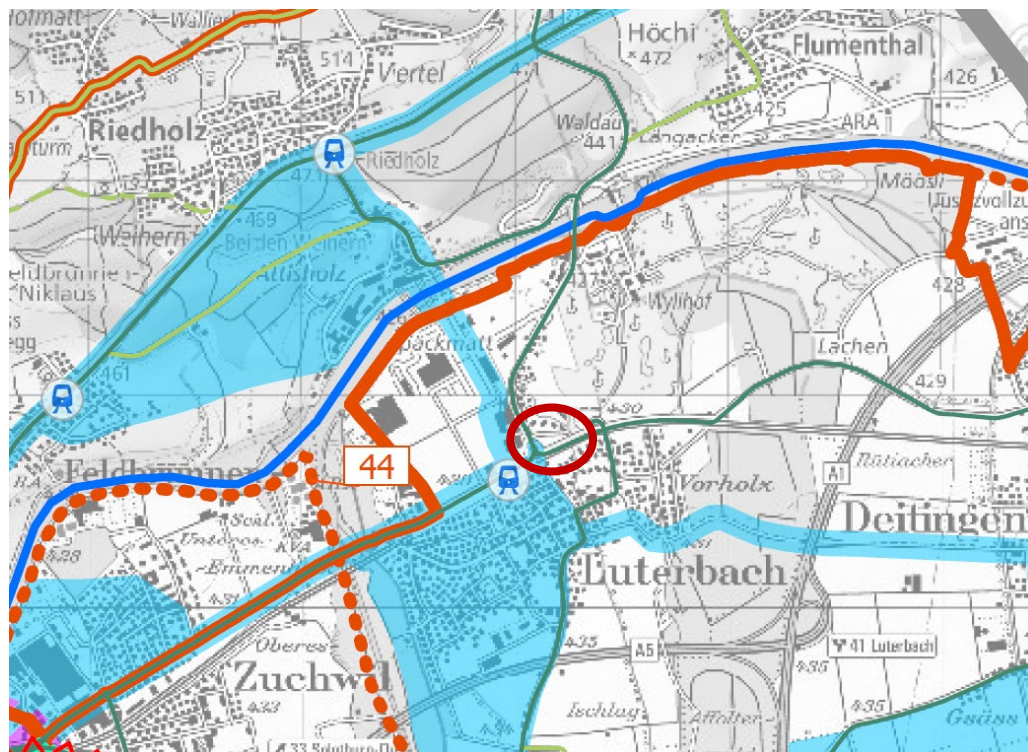


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem kantonalen Velonetzplan 2023 (Quelle: Amt für Verkehr und Tiefbau).

Unmittelbar angrenzend ans Projektgebiet verläuft das kantonale Basisnetz für den Velo-Alltagsverkehr. Etwas weiter westlich und südlich verlaufen zwei Planungskorridore für kantonale Velohaupttrouten (im Plan hellblau dargestellt). In der Nähe befinden sich zudem die Freizeitrouten Nr. 5 und 8 von SchweizMobil (Mittelland- und Aare-Route).

2.2 Regionale Grundlagen

2.2.1 Agglomerationsprogramm Solothurn

Mit dem Agglomerationsprogramm Solothurn 4. Generation (Stand Mai 2021) wurde insbesondere das Zukunftsbild 2040 neu «gezeichnet» und die Teilstrategie Verkehr überarbeitet. Das Gebiet «Bachacker» wird im Massnahmenpaket Siedlung: Siedlungsschwerpunkte auf unbebauten Bauzonen als Teilmassnahme S404.2 geführt. Um der Zersiedelung und parallel damit dem wachsenden Verkehrsaufkommen entgegenzuwirken, wird auf die «Siedlungsentwicklung nach innen» fokussiert und eine konzentrierte Siedlungsentwicklung angestrebt. Innerhalb des Agglomerationsperimeters stehen Siedlungsverdichtung, Siedlungsbegrenzung, die kompakte Siedlungsentwicklung am geeigneten Ort sowie die Verbesserung der Siedlungsqualität im Vordergrund.

Die Siedlungsentwicklung soll in Zukunft an zentral gelegenen, gut an die Hauptverkehrsachsen des ÖV und MIV angebotenen Standorten konzentriert werden sowie neuen, hochwertigen Raum für die Wohn-, Arbeits-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzung bieten.

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Bauzonenplan Luterbach

Die Ortsplanung der Gemeinde Luterbach wurde während der letzten Jahre revidiert und wurde im Mai 2026 zur regierungsrätlichen Genehmigung eingereicht.

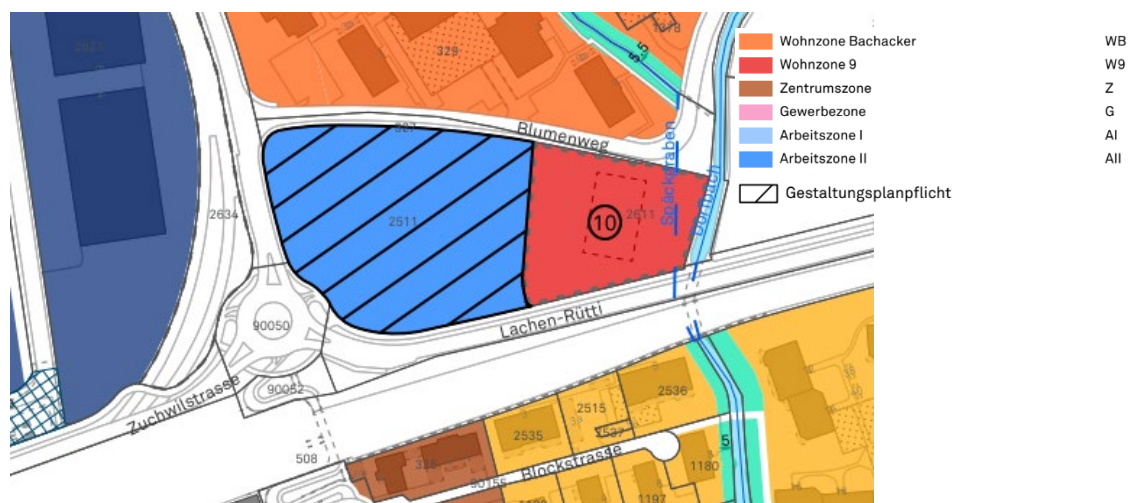


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem revidierten Bauzonenplan der Gemeinde Luterbach.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Arbeitszone AII gemäss § 20 des revidierten Zonenreglements der Gemeinde Luterbach und ist gemäss dem revidierten Lärmempfindlichkeitsplan der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Für die Arbeitszonen in Luterbach gelten folgende Bestimmungen:

§ 20 Arbeitszonen AI und AII

Nutzung	1 In den Arbeitszonen AI und AII sind mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig. Der Wohnanteil beträgt maximal 30%. In der Arbeitszone AI sind zudem Bauten und Anlagen für die Sport- und Freizeitnutzung zulässig. 2 Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, verkaufen oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt (z.B. Lagerhäuser, Verteilzentren). 3 Angestrebt werden landsparende Bauten und bauliche Anlagen (bspw. mehrgeschossige Bauten mit optimierten Parkieranlagen).
Umgebung	4 In den Arbeitszonen ist auf eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung gemäss § 9 zu achten.
Gestaltungsplan	5 Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann von den in § 11 festgehaltenen Baumassen abgewichen werden. Zudem kann mit einem Gestaltungsplan der Wohnanteil bei entsprechender Verträglichkeit mit dem Arbeiten auf 50% erhöht werden.

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Zonenreglement der Gemeinde Luterbach.

Gemäss § 11 des revidierten Zonenreglements sind für die Arbeitszone All eine maximale Fassadenhöhe von 13.50 m sowie eine maximale Überbauungsziffer von 50% zulässig.

Weiter ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dies bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung qualitativ hochstehender Überbauungen mit attraktiven Aussenräumen in planerisch empfindlichen oder wertvollen Gebieten (§ 37 Zonenreglement Luterbach).

2.3.2 Aufhebung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bachacker»

Mit der revidierten Ortsplanung wird der Teilzonen- und Erschliessungsplan «Bachacker» (RRB 2023/504 vom 4. April 2023) aufgehoben (Grundlage für die rechtskräftig bestehende Arbeitszone).

2.4 Weitere Projekte: Sanierung Jurastrasse inkl. Kreisel

Beim Kreisel südwestlich des Perimeters sind Velomassnahmen geplant, die innerhalb des bestehenden Kreisels realisiert werden sollen. Aktuell erarbeitet das ASTRA einen Gesetzesentwurf, der vorsieht, dass Velofahrende – analog zu Fussgänger:innen – Vortritt erhalten. Eine umfassende Sanierung des Kreisels ist im Zuge der späteren Sanierung der Jurastrasse vorgesehen.

Für die geplante Verbreiterung des Trottoirs wird Land der Parzelle Luterbach GB Nr. 2511 beansprucht (Landerwerb). Dies ist im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

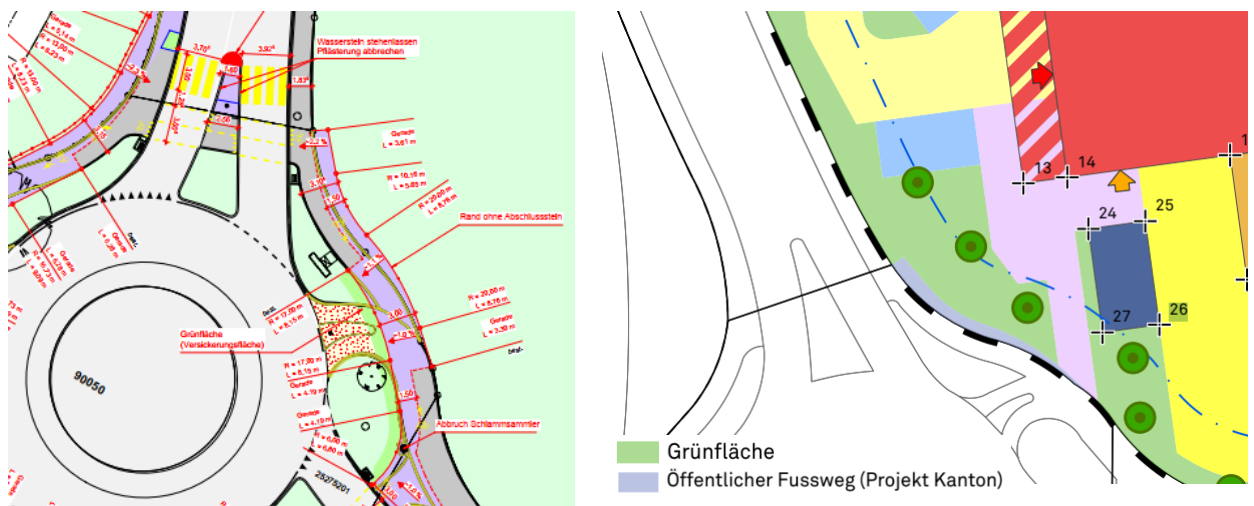


Abbildung 5: Links: Entwurf Sofortmassnahmen Jurakreisel (Quelle: AVT, 30.4.2025), rechts: Berücksichtigung des Landverbrauchs im vorliegenden Gestaltungsplan.

3 Richtprojekt und Nutzungskonzept

Für die Parzelle GB Nr. 2511 wurde ein Richtprojekt mit einem Nutzungskonzept erarbeitet (s. Anhang A). Dieses sieht in erster Linie einen Fachmarkt mit Innen- und Aussenverkaufsflächen im Erdgeschoss vor, kombiniert mit einer Tankstelle mit Shop sowie einer Ladestation für E-Autos. Die Obergeschosse des Fachmarkts sollen einem Gesundheitszentrum sowie weiteren Dienstleistungs-/Büronutzungen (ggf. Wohnnutzungen) zur Verfügung stehen.



Abbildung 6: Visualisierung Richt- und Nutzungsprojekt (Stand: August 2026, Strüby Konzept AG).

3.1 Betriebskonzept

Die LANDI Fachmärkte in der Schweiz basieren auf einem integrierten Betriebskonzept, das Detailhandel, Lagerhaltung und Logistik miteinander verbindet. Das Sortiment ist auf die Bedürfnisse der regionalen Bevölkerung sowie der Landwirtschaft ausgerichtet und umfasst insbesondere Produkte für Garten, Tierhaltung, Haus und Freizeit sowie ergänzend Lebensmittel und landwirtschaftliche Betriebsmittel.

3.1.1 Erdgeschoss: Fachmarkt LANDI mit Tankstelle, Shop und Ladestationen

Der Neubau eines Landi Fachmarkts mit Lagerflächen, Tankstelle, Shop sowie Ladestationen für E-Autos sind im Erdgeschoss und den angrenzenden Flächen geplant. Der Betrieb ist durch eine regelmässige Warenanlieferung mit teilweise grossvolumigen Gütern geprägt, was entsprechende Lagerkapazitäten sowie gut organisierte Anlieferungszone erfordert. Die Waren werden vor Ort gelagert und sowohl über bediente als auch über Selbstbedienungsbereiche verkauft. Saisonale Schwankungen (z. B. Gartensaison oder

Weihnachtsbaumverkauf) führen zu variierenden Kundenfrequenzen und einem erhöhten Flächenbedarf für Aktions- und Aussenverkaufsbereiche.

Ein wesentliches Element des Betriebskonzepts ist die gute Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr, da ein grosser Teil der Kundschaft sperrige oder schwere Güter bezieht. Entsprechend sind ausreichend dimensionierte Parkieranlagen sowie eine funktionale Trennung von Kunden- und Lieferverkehr erforderlich.

Die Kombination aus Verkaufs-, Lager- und Logistikfunktionen sowie die Ausrichtung auf regionale Bedürfnisse prägen die bauliche Organisation und die Standortanforderungen eines LANDI Fachmarkts.

3.1.2 Obergeschoss: Gesundheitszentrum

Im ersten Obergeschoss soll von den beiden Firmen MediZentrum Luterbach AG und walk-in-luterbach ag ein Gesundheitszentrum betrieben werden.

MediZentrum Luterbach

Die MediZentrum Luterbach AG gehört zur MediZentrum Gruppe und ist ein medizinisches Grundversorgungszentrum, welches für die Region eine hausärztliche Grundversorgung bietet. Patienten und Patientinnen haben einen Stammarzt (Hausarzt) und kommen mit einem fixen Termin ins Zentrum. Der Hausarzt übernimmt bei Bedarf auch eine Gatekeeping-Funktion, d.h. er steuert und kontrolliert die medizinischen Behandlungswege für und im Sinne seiner Patienten und ist erste Ansprechperson in medizinischen Fragen. Zur hausärztlichen Betreuung gehört ebenfalls die Betreuung von Patienten in Alters-, Pflege- und Behindertenheimen, sowie Hausbesuche (in einem gewissen km-Radius).

Das MediZentrum ist ein grosses Hausärztezentrum, welches zu den üblichen Öffnungszeiten Familienmedizin anbietet. Jedes MediZentrum bildet diejenigen Berufe aus, welche in seinem Zentrum tätig.

walk-in-luterbach

Der walk-in gehört zur MediZentrum Gruppe und ist eine medizinische Grundversorgungs-Notfallpforte. Er soll der Überlastung der Hausarztmedizin-Praxen/Zentren und den Notfallstationen der umliegenden Spitäler entgegenwirken, resp. für Entlastung sorgen.

Der walk-in bietet nur für Nachsorgebehandlungen/-untersuchungen fixe Termine, ansonsten können Patienten den walk-in ohne Termin aufsuchen. Damit die Patienten nicht stundenlang vor Ort warten müssen, besteht ein Ticketsystem, welches ermöglicht, sich online ein Ticket zu ziehen. Dieses zeigt online (und via Pushnachrichten aufs Handy) immer die ziemlich genaue Wartezeit bis zum Termin an. Dies ermöglicht es den Patienten, dass sie die Wartezeit nicht zwingend vor Ort verbringen müssen. Im walk-in werden Patienten von denjenigen Ärztinnen und Ärzten behandelt, die gerade Dienst haben.

Die walk-in-Zentren bilden diejenigen Berufe aus, welche in seinem Zentrum tätig sind. Gleichzeitig sind die walk-in-Zentren Aus- und Weiterbildungszentren für angehende Haus- und KinderärztInnen in spezifischen Fachbereichen.

Vorteile des Gesundheitszentrums und erweitertes medizinisches Angebot

Da sich beide Zentren am selben Standort befinden, wird der geplante Neubau so konzipiert, dass eine funktionale Durchlässigkeit zwischen ihnen gewährleistet ist. Dies ermöglicht einerseits die gemeinsame Nutzung ausgewählter Infrastruktur und medizinischer Geräte. Andererseits wird der kontinuierliche fachliche Austausch zwischen den Mitarbeitenden beider Zentren gefördert; im Notfall kann zudem auf gegenseitige personelle Unterstützung zurückgegriffen werden.

In den Räumlichkeiten des Gesundheitszentrums finden auch konsiliarische und spezialärztliche Behandlungen/Untersuchung statt, welche durch externe Spezialfachärzte angeboten werden. Dies hat folgende Vorteile:

- Förderung der interprofessionellen und integrierten Zusammenarbeit
- Erweiterung der Qualitätsförderung durch stetige gemeinsame Weiterbildung
- Ermöglichung trilateraler (Patient-Hausarzt-Spezialist) Abstimmung weiterer Behandlungen/Untersuchungen
- Entlastung der administrativen Mehrarbeit, d.h. kein Hin- und Herschicken von Unterlagen und Aufgeboten
- Ermöglichung für Patienten, sich im gewohnten Arztumfeld von Spezialisten behandelt zu lassen (keine langen Wartezeiten, keine Fahrten in Spitäler)

3.2 Flächenbeanspruchung

Der Neubau wird auf einer Parzelle mit der Fläche von 7'730 m² geplant. Die oberirdischen Bauten auf dieser Parzelle werden knapp 3'600 m² (inkl. Rampe der Einstellhalle) der gesamten Fläche in Anspruch nehmen.

3.3 Gestaltungskonzept / Architektur

Für den Neubau wird eine schlichte Fassadengestaltung angestrebt, wobei sich das Erdgeschoss mit dem Fachmarkt von den Obergeschossen klar unterscheidet. Farblich sind Erdgeschoss und Obergeschosse aufeinander abgestimmt und erscheinen als gut lesbare Kubatur.



Abbildung 7: Fassadenansichten Richtprojekt (Stand April 2026, Strüby Konzept AG).

Die definitive Festlegung erfolgt im Bauprojekt bzw. in der Baubewilligung.

Die Bauten werden mit begrüntem Flachdach geplant, Technikaufbauten werden auf das Notwendige minimiert. Der Neubau wird mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach ausgestattet.

3.4 Siedlung und Landschaftsbild

Der Planungsperimeter liegt nördlich der Bahnlinie und damit ausserhalb des eigentlichen Dorfkerns von Luterbach. Die Bahntrasse wirkt als klare siedlungsstrukturelle Zäsur und trennt das gewachsene Dorfkern von den nördlich anschliessenden, gewerblich und industriell geprägten Nutzungen. Der Standort ist über zwei kantonale Hauptverkehrsachsen erschlossen und weist eine hohe verkehrliche Exponiertheit auf.

Die Umgebung zeigt sich eher heterogen: Westlich und nördlich grenzen mehrgeschossige Wohnbauten mit vergleichsweise hoher Dichte an, während östlich grossvolumige, gewerblich-industrielle Nutzungen dominieren. Das Landschaftsbild ist durch Verkehrsinfrastrukturen (Bahnlinie, Kantonsstrassen) sowie durch grössere Bauvolumen vorbelastet; ungestörte Landschaftsräume oder besonders schützenswerte Ortsbildqualitäten sind in diesem Bereich nicht prägend.

Im Landschaftsbild ist vor allem die Wahrnehmung aus dem Strassenraum und von der Bahnlinie aus relevant. Die Gestaltung der Aussenräume (insbesondere Parkieranlagen) ist daher von zentraler Bedeutung. Durch Grünräume und Baumreihen kann die visuelle Wirkung grosser versiegelter Flächen reduziert und ein Beitrag zur ökologischen Aufwertung geleistet werden.

Bezüglich Siedlungsbild ist eine sorgfältige städtebauliche Integration erforderlich. Dies umfasst insbesondere eine angemessene Dimensionierung und Gliederung der Bauvolumen im Übergang zu den Wohngebieten und eine qualitätsvolle Fassadengestaltung zur Vermeidung grossflächiger, monotoner Erscheinungsbilder.

3.5 Nutzung von Dachflächen

Es ist vorgesehen, die Dachflächen der Neubauten gesamthaft extensiv mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, kombiniert mit Photovoltaikanlagen zur Erzeugung von erneuerbarer Energie. Bei einer entsprechenden Bepflanzung (Höhe des Bewuchses) und Ausführung der Photovoltaikanlagen ist eine Kombination beider Nutzungen möglich. Die Dachbegrünung begünstigt die Retention des Regenwassers und führt zu einem günstigen Mikroklima.

Im weiteren Planungsverlauf wird zudem geprüft, inwiefern Dachflächen als Aufenthaltsräume für Mitarbeitende genutzt und entsprechend ausgebildet werden können. Dabei sollen die Möglichkeiten zur Integration von Teilgeschossen sowie alternative Lösungen, beispielsweise die Anordnung eines innenliegenden Atriums, hinsichtlich ihrer funktionalen und gestalterischen Auswirkungen untersucht werden.

3.6 Frei- und Grünflächen, Naturwerte

In der Umgebung der geplanten Bauten werden nur diejenigen Flächen versiegelt, für welche dies betrieblich erforderlich ist (v.a. Verkehrs-/Anlieferungsflächen für LKW). Sämtliche Grünflächen sollen als Biodiversitätsflächen ausgestaltet und an geeigneter Stelle mit Bäumen ergänzt werden. Unverschmutztes Regenabwasser wird nach Möglichkeit oberflächlich zurückgehalten und versickert.

Auf Stufe Richtprojekt wurde ein Umgebungskonzept erarbeitet. Im weiteren Verlauf der Planung wird dieses Konzept verfeinert. Wichtige Elemente wie z.B. Anzahl und ungefähre Lage der Bäume sollen im Baugesuchsverfahren festgelegt werden.

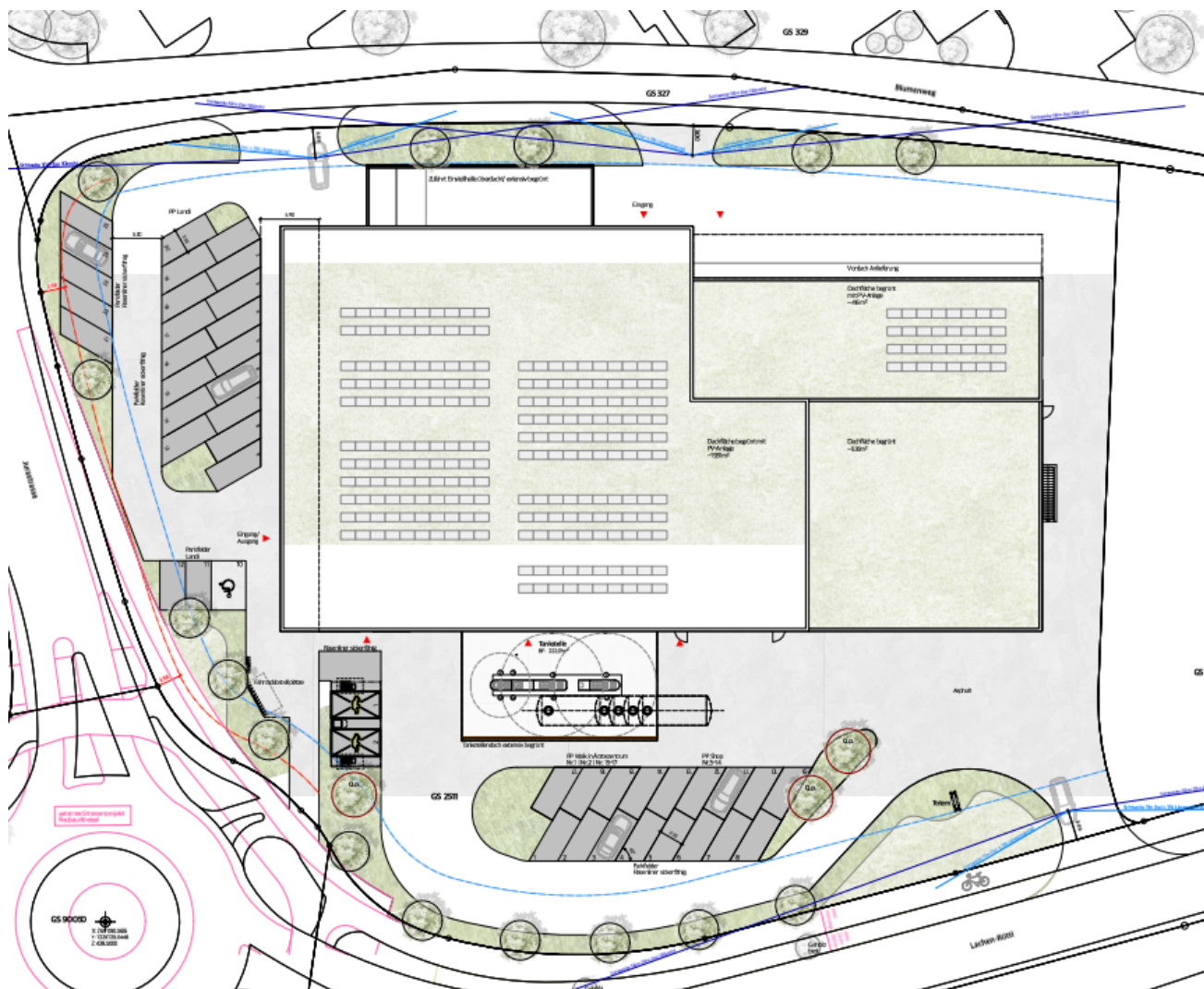


Abbildung 8: Umgebungskonzept Bachacker West (Stand April 2026, iten landschaftsarchitekten gmbh).

3.7 Entwässerung

Für die Entwässerung des Areals wurde auf Stufe Nutzungsplanung ein Entwurf eines Entwässerungskonzepts erstellt. Grundlage dazu war der rechtsgültige Teil-GEP der Einwohnergemeinde Luterbach. Im Entwurf wird einerseits skizziert, wie mit dem Regenabwasser auf dem Areal umgegangen werden kann, andererseits wird die Machbarkeit nachgewiesen, dass sämtliche Flächen normkonform entwässert werden können.

Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens wird das Entwässerungskonzept weiter konkretisiert und detailliert ausgearbeitet. Dabei ist neben der ordnungsgemässen Ableitung und Bewirtschaftung des Regenabwassers auch die Thematik des Oberflächenabflusses zu berücksichtigen. Die erforderlichen Massnahmen zum Schutz der Bauten und Anlagen sowie zur schadlosen Ableitung bzw. Rückhaltung von anfallendem Oberflächenabfluss sind im

detaillierten Entwässerungskonzept aufzuzeigen und in die weitere Projektierung zu integrieren.

3.8 Wasserversorgung

Das Areal ist grundsätzlich durch die öffentliche Wasserversorgung ausreichend erschlossen (vgl. Abbildung 9).

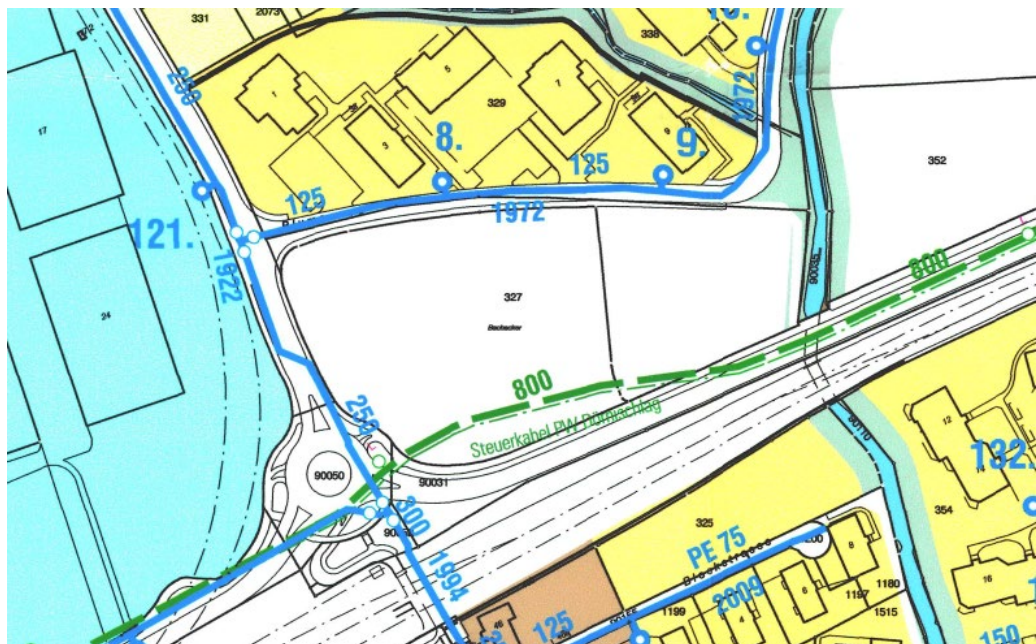


Abbildung 9: Auszug Generelle Wasserversorgungsplanung GWP von Luterbach (GWP RRB Nr. 2012 / 1367 vom 26.6.2012)

Im Verlauf der weiteren Projektierung ist zu prüfen, ob für die Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung zusätzliche Hydranten und/oder Wasserleitungen erforderlich sind. Sofern Anpassungen oder Ergänzungen an der bestehenden Infrastruktur notwendig werden, ist gegebenenfalls ein entsprechendes Teil-GWP auszuarbeiten. Die erforderlichen Massnahmen sind frühzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen und zeitlich sowie inhaltlich mit dem vorliegenden Gestaltungsplan zu koordinieren.

Das Areal wird heute von einer bestehenden Hauptwasserleitung inklusive Signalkabel der WARESO AG durchquert (vgl. Abbildung 10). Die Verlegung dieser Leitung in den Bereich der Kantonsstrasse ist Bestandteil des GWP Solothurn und im Rahmen der weiteren Planung entsprechend zu berücksichtigen. Die Koordination und termingerechte Abstimmung der Leitungsumlegung mit dem vorliegenden Gestaltungsplan und der weiteren Projektierung ist sicherzustellen. Die Realisierung des geplanten Vorhabens setzt grundsätzlich die vorgängige Verlegung der bestehenden Transportleitung voraus. Sofern eine Realisierung vor erfolgter Leitungsumlegung vorgesehen wird, sind geeignete Massnahmen zum Schutz der bestehenden Leitung und zur Sicherstellung ihres Betriebs während der Bauphase zu prüfen und mit den zuständigen Stellen abzustimmen.

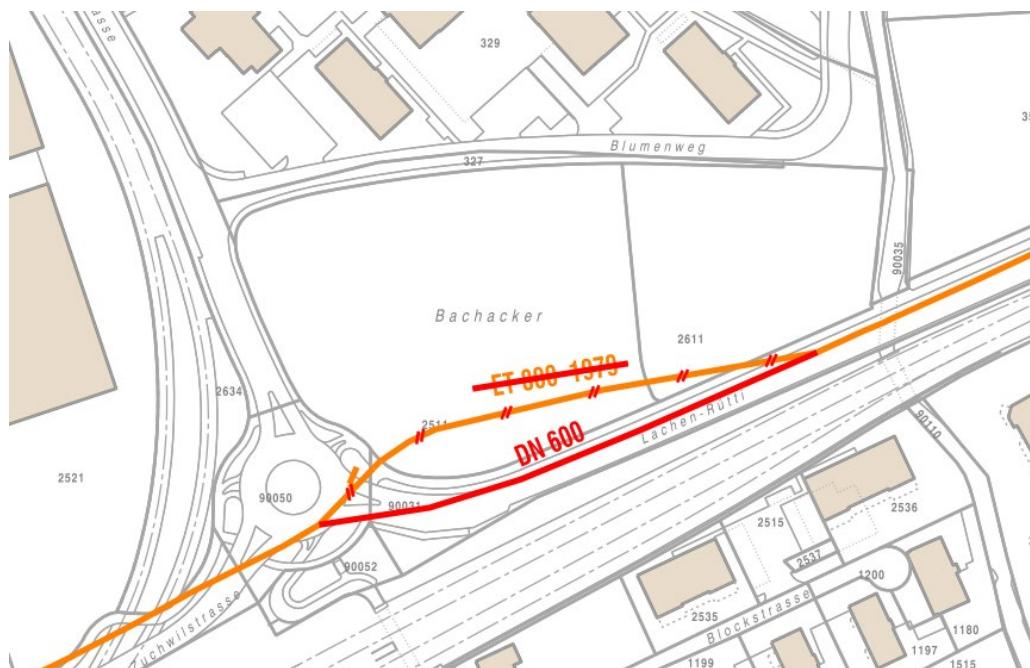


Abbildung 10: Auszug GWP Solothurn 2020 (Wasserversorgung Solothurn inkl. relevante Anlagen des WARESO, GWP Solothurn 2020).

3.9 Energie und Nachhaltigkeit

Im Sinne einer sparsamen und umweltschonenden Energienutzung werden erhöhte Anforderungen an den Anteil erneuerbarer Energien zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser in den Sonderbauvorschriften festgeschrieben.

Die LANDI Schweiz bekennt sich zur Nachhaltigkeit. Sie handelt verantwortungsbewusst und ressourcenschonend entlang der gesamten Lieferkette und verfolgt folgende Vision: «Wir übernehmen Verantwortung und setzen uns in der Nachhaltigkeit verlässlich für die Umwelt, die Gesellschaft und die LANDI ein».

Die LANDI Schweiz bietet unterschiedlichste Produkte an, die globale Nachhaltigkeitsherausforderungen tangieren. Als Detailhändlerin zwischen Lieferanten und Konsumenten trägt die LANDI Schweiz eine Verantwortung dafür, dass die Geschäftstätigkeit nicht auf Kosten von Menschen, Umwelt und Gesellschaft geht. Zur Identifikation der wesentlichen Themen für die LANDI Schweiz wurde 2024 eine doppelte Wesentlichkeitsanalyse durchgeführt. Dabei wurde die Auswirkungsrelevanz Inside-Out-Perspektive sowie die Geschäftsrelevanz Outside-in-Perspektive mit allen Abteilungen und der Geschäftsleitung erarbeitet. Aus dieser Analyse resultieren zehn Themen, welche für die LANDI Schweiz grosse Auswirkungen haben und innerhalb des Unternehmens bearbeitet werden. Diese Themen werden den folgenden drei Nachhaltigkeitsdimensionen zugeordnet: «Umwelt- und Klimaschutz», «Mitarbeitende und soziales Engagement» und «Wirtschaftliche Verantwortung».



Abbildung 11: Resultate der Wesentlichkeitsanalyse LANDI Schweiz (landischweiz.ch/nachhaltigkeit, April 2026).

4 Erschliessung, Verkehr und Mobilität

4.1 Anschluss an das übergeordnete Strassennetz

Der Projektperimeter ist wie folgt an das übergeordnete Strassennetz angebunden:

- Südseitig wird das Areal an die Kantonsstrasse Lachen-Rütti angebunden.
- Nordseitig wird das Areal über den Blumenweg (kommunale Strasse und Sackgasse) erschlossen und an die Jurastrasse (Kantonsstrasse) im Westen angebunden.

Die Distanzen zu den nächstgelegenen Autobahnanschlüssen betragen 5 km (Solothurn Ost) oder knapp 10 km (Wangen). Die Fahrt bis dorthin auf den Gemeinde- und Kantonsstrassen tangiert Teile der Siedlungsgebiete von Luterbach, Derendingen, Zuchwil und Wangen.

4.2 Arealanschlüsse: Zugang MIV und Anlieferung mittels LKW

Zur optimalen Erschliessung der Parzelle für den motorisierten Individualverkehr sowie den Lieferverkehr werden drei Arealanschlüsse geplant (vgl. Abbildung 12).

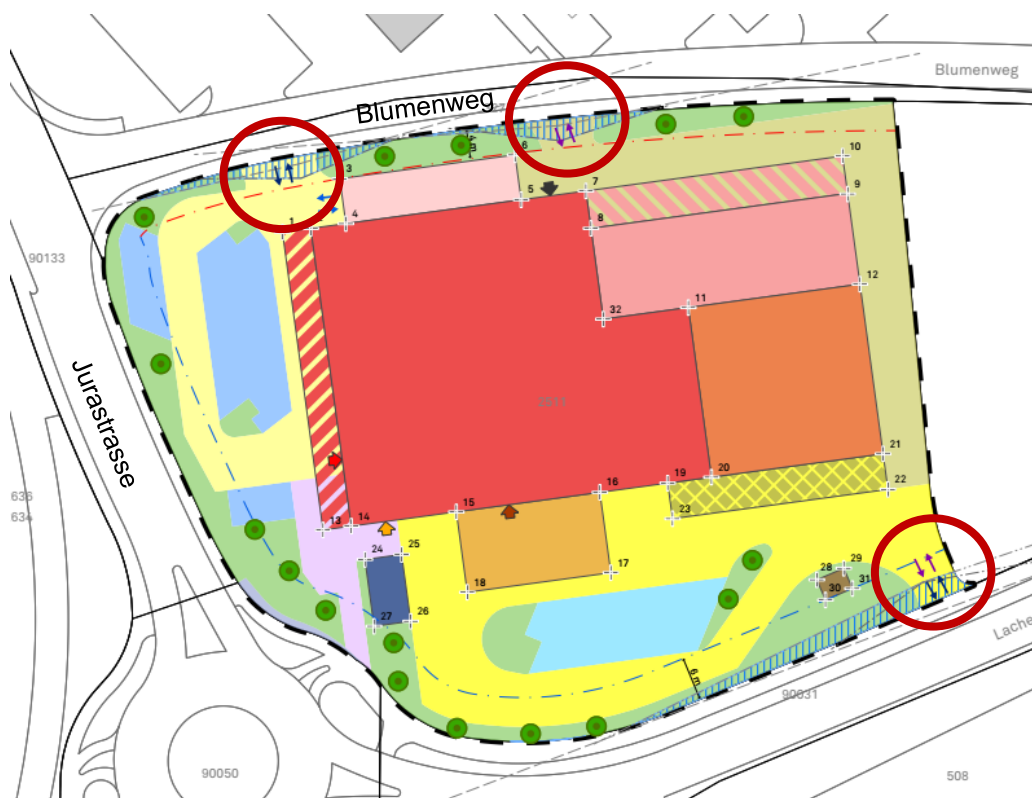


Abbildung 12: Erschliessung der Parzelle mit drei Arealanschlüssen.

Die Erschliessung der Tankstelle, des Shops und der Ladestationen erfolgt für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für den Anlieferverkehr über den südlichen Arealanschluss Lachen-Rütti.

Im Norden der Parzelle (Blumenweg) sind zwei separate Anschlüsse vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt zum Fachmarkt erfolgt für den motorisierten Individualverkehr über den westlicheren Anschluss beim Blumenweg.

Die Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung des Fachmarkts erfolgt über den östlicheren Anschluss beim Blumenweg (Fahrverbot für MIV) und die Kantonstrasse Lachen-Rütti.

Die Zu- und Wegfahrt zum Gesundheitszentrum erfolgt sowohl über die Kantonsstrasse Lachen-Rütti als auch über den westlicheren Anschluss beim Blumenweg.

Den Rettungsdiensten steht es zum Erreichen des Gesundheitszentrums frei, neben den Ein- und Ausfahrten PKW auch die Ein- und Ausfahrten LKW zu nutzen.

Zur Überprüfung der verkehrstechnischen Funktionalität wurden Fahrsimulationen mit massgebenden Bemessungsfahrzeugen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Anhang C dargestellt und bestätigen die ausreichende Dimensionierung und Befahrbarkeit der Anlagen ohne Nutzungskonflikte.

4.3 Fuss- und Veloverkehr

Die Arealerschliessung für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt einerseits über die oben erwähnten Zugänge, d.h. ab der Lachen-Rütti sowie ab dem Blumenweg, andererseits über einen separaten, sicheren Zugang im Südwesten des Areals nur für den Fuss- und Veloverkehr. Der Zugang für den Fuss- und Veloverkehr ist auf die bestehenden Gehwege und Radstreifen abgestimmt. Bei den Gebäudezugängen sowie in der Einstellhalle wird ein komfortables Angebot an Veloabstellplätzen zur Verfügung gestellt.

4.4 Parkierung

Die Berechnung der Anzahl notwendiger Parkfelder für Personenwagen richtet sich nach der aktuellen VSS-Norm 40281. Für die vorgesehene Nutzungsdicht kann das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Die Berechnung sieht wie folgt aus:

Nutzung	Verkaufs- / Dienstleistungsfläche [m²]	PP pro 100 m2 (Personal / Kunden)	PP Personal	PP Kunden	Total
Fachmarkt (Übrige Verkaufsgeschäfte, Fachmarkt)	1'817	1.5 / 3.5	27.3	63.6	90.9
Temporäre Verkaufsfläche	148	1.5 / 3.5	2.2	5.2	7.4
Shop (Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, Kiosk)	125	2.0 / 8.0	2.5	10.0	12.5
Gesundheitszentrum (Kundenintensiver Dienstleistungsbetrieb, Arzt)	1'828	2.0 / 1.0	36.6	18.3	54.8
Übrige Dienstleistungsbetriebe	1'603	2.0 / 0.5	32.1	8.0	40.1
Parkfeldangebot gem. Richtwert Norm			100.6	105.1	205.7
Min 50%			50.3	52.5	102.8
Max 80%			80.5	84.1	164.5

Tabelle 1: Berechnung der Anzahl notwendiger Parkfelder nach Norm.

Die Norm sieht eine Abminderung des Parkfeldangebots gemäss des bestehenden Standorttyps vor. Es wird davon ausgegangen, dass der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs am gesamten erzeugten Personenverkehr weniger als 25% beträgt. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt in einer Fusswegdistanz von ca. 50 m und weist eine Bedienungshäufigkeit von 2 Fahrten pro Stunde auf. Ebenfalls in Fusswegdistanz liegt der Bahnhof Luterbach, von wo aus je zwei Verbindungen pro Stunde Richtung Solothurn oder Olten angeboten werden. Dementsprechend ist von Standorttyp C auszugehen.

Für diesen Typ sieht die Norm für die Bandbreite eine Abminderung von 50% bis maximal 80% des ermittelten Richtwertes des Parkfeldangebots vor. Was für die vorgesehenen Nutzungen mindestens 103 bis maximal 165 Parkfelder zur Folge hat (vgl. Tabelle 1).

Die Parkierung des geplanten Vorhabens wird durch eine grosse Einstellhalle sowie oberirdische Parkfelder sichergestellt. Gemäss Richtprojekt stehen oberirdische Parkfelder beim Fachmarkt (25) und bei der Tankstelle (17) sowie Parkfelder in der Einstellhalle (83) zur Verfügung, was insgesamt **125 Parkfeldern** entspricht. Die Maximalzahl an Parkfeldern für Besucher/Kunden, Angestellte und Bewohnende wurde in den Sonderbauvorschriften auf diese Zahl begrenzt (§ 25 SBV). Die genaue Anzahl der Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Die im Gestaltungsplan festgehaltenen, oberirdischen Parkierungsflächen dienen ausschliesslich den Kunden gemäss ihrer Bezeichnung. Die Parkfelder in der Einstellhalle dienen den Kunden des Fachmarkts, des Gesundheitszentrums und der weiteren Dienstleistungs- und Gewerbenutzung sowie den Besuchenden des Wohnens. Der Parkfeldbedarf für sämtliches Personal ist in der Einstellhalle vorzusehen.

Die Parkfelder des motorisierten Verkehrs sind in einer ausreichenden Zahl mit E-Mobility-Lademöglichkeiten auszustatten.

Die genaue Lage und Anzahl der Veloabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Das Umgebungskonzept ist hinsichtlich der Lage richtungsweisend. Die erforderlichen Veloabstellplätze für Besucher / Kunden sind an geeigneten Standorten in der Nähe der Gebäudezugänge anzuordnen und mit einem Witterungsschutz zu versehen.

4.5 Verkehrs- und Fahrtenmanagement

Das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) wird beim geplanten Vorhaben durch eine Vielzahl an Faktoren beeinflusst. Der Fachmarkt kann sowohl wöchentliche Spitzen, d.h. höheres Kundenaufkommen an einzelnen Wochentagen wie z.B. an Samstagen, als auch saisonale Spitzen (Frühjahr, Weihnachten usw.) aufweisen. Das Gesundheitszentrum hingegen generiert über das Jahr betrachtet konstante Kunden-/Patientenfrequenzen.

Die Kundenfrequenz des geplanten Vorhabens führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen, das sich auf die verschiedenen, den Kundinnen und Kunden zur Verfügung stehenden Verkehrsmittel verteilt. Zentral gelegene Standorte bieten in der Regel eine grössere Auswahl an Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) als periphere Lagen. Gleichzeitig beeinflussen auch die Anzahl sowie die Zugänglichkeit der Parkfelder die Wahl des Verkehrsmittels durch die Kundschaft.

Die VSS-Norm 40 283 «Verkehrsaufkommen von Parkieranlagen von Nicht-Wohnnutzungen» dient als Grundlage zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens. Die darin enthaltenen Richtwerte basieren jedoch auf sehr kleinen Stichproben (mehrheitlich deutlich unter zehn Fällen) und stützen sich im Bereich publikumsintensiver Anlagen auf einen Forschungsbericht aus dem Jahr 2005. Die in den letzten Jahrzehnten deutlich gestiegene Nutzung des Veloverkehrs ist daher in der Norm bislang nur unzureichend berücksichtigt.

Nachfolgend wird im Sinne einer Grundlagenermittlung das Verkehrsaufkommen mittels Norm errechnet. Hinsichtlich einer Verifizierung der Ergebnisse des Verkehrsaufkommens gemäss Norm werden Erfahrungswerte anderer Fachmärkte herangezogen.

4.5.1 Verkehrsaufkommen gemäss Norm

Die Norm differenziert die Nutzungen in unterschiedliche Kategorien. Es bestehen die nachfolgenden, für das geplante Vorhaben relevanten Nutzungsformen, welche hinsichtlich einer nutzungsdifferenzierten Betrachtungsweise herangezogen werden:

- Einzelhandel Lebensmittel (Verkaufsgeschäfte mit einer BGF bis 4'000 m², welche Lebensmittel sowie Artikel des täglichen Bedarfs anbieten)
- Fachmarkt (Grössere Verkaufseinrichtungen mit einer BGF ab 2'500 m² und einem spezifischen Angebot)

- Dienstleistungen
- Spital

Montag bis Sonntag	Fläche [m²]	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum	Mittelwert
Einzelhandel Lebensmittel	125	16	19	22	136	251	96
Fachmarkt	1'817	254	563	654	1'072	1'727	836
Dienstleistungen	1'603	10	19	61	74	268	69
Spital	1'828	26	77	102	113	154	95
PW-Fahrten über Nutzungsflächen		306	679	840	1'396	2'398	1'096
Tankstelle (Angaben LANDI)		290	290	290	290	290	290
Total PW-Fahrten		596	969	1'130	1'686	2'688	1'386

Tabelle 2: Verkehrsaufkommen - Perzentile pro Nutzungseinheit.

Tabelle 2 zeigt die gemäss Norm ermittelten Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (MIV). Zur Überprüfung der Plausibilität der resultierenden Verkehrsmenge erfolgt ergänzend eine Abschätzung auf Basis des vorgesehenen Parkplatzangebots. Dabei wird davon ausgegangen, dass die Anzahl Fahrten in einem direkten Zusammenhang mit der Anzahl verfügbarer Parkplätze steht. Unter Berücksichtigung üblicher Umschlagraten und Nutzungsannahmen (Angaben RESO Liegenschaften und Gesundheitszentrum) ergibt sich folgende Verkehrserzeugung:

Nutzung		Anz. PP	SVP	DWV	Zu-/Wegfahrt
Landi-Fachmarkt	Kunden	50	10	500	Blumenweg
Landi-Fachmarkt	Personal	10	3	30	Blumenweg
Gesundheitszentrum	Kunden	25	12	300	Blumenweg
Gesundheitszentrum	Kunden	5	12	60	Lachen-Rütti
Gesundheitszentrum	Personal	15	2	30	Blumenweg
Freie Fläche 2. OG		8	3	24	Blumenweg
Tankstelle und Shop				250	Lachen-Rütti
Total		125		1'194	

Tabelle 3: Herleitung der Fahrtenerzeugung über die Parkfeldzahl (PP=Parkplatz, SVP=Spezifisches Verkehrspotenzial, DWV=Durchschnittlicher Werktagsverkehr).

Das Gesundheitszentrum erwartet bis zu 200 Patientinnen und Patienten pro Tag. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese zu 90% mit dem Auto anreisen. Damit entstehen 360 Fahrten durch Patienten, was einem SVP der 30 Parkfelder von 12 entspricht.

Die Parkfelder des Landi-Fachmarktes werden in der Abendspitze die höchste Belegung aufweisen. Zur restlichen Tageszeit sind die Belegungszahlen erfahrungsgemäss relativ gering. Es wird mit einer durchschnittlichen Belegungszahl von 20% gerechnet, welche in der Abendspitze auf 100% erhöht wird. Bei einer Öffnungsdauer von 10.5 h und einer durchschnittlichen Aufenthaltszeit von 30 Minuten ergibt dies eine spezifische Fahrtenerzeugung

von 10 Fahrten pro Tag. In der Aufenthaltsdauer wird berücksichtigt, dass Kunden teils zusätzlich im Shop einkaufen gehen (Mitnahmeeffekt).

Die Personalparkplätze des Gesundheitszentrums werden durch die sich überschneidenden Schichtzeiten kaum ein zweites Mal umgeschlagen. Die Personalparkfelder des Landi-Fachmarktes ein wenig häufiger.

Hinzu kommen die rund 260 Fahrten des Tankstellenshops, welche auf Erfahrungszahlen vergleichbarer Shops der Landi beruhen.

Die Anzahl Fahrten liegen bei beiden Herleitungsmethoden in einer vergleichbaren Grössenordnung, zwischen 1'150 bis 1'200 Fahrten pro Tag. Die Ergebnisse sind somit als plausibel zu beurteilen.

Aufgrund dieser Annahmen wird zur langfristigen Steuerung des Verkehrsaufkommens ein **Fahrtenkontingent von maximal 1'200 Fahrten pro Tag** festgelegt (= durchschnittlicher werktäglicher Verkehr DWV im Jahresmittel, § 27 SBV).

Für die Anlieferung werden insgesamt 3 LKWs pro Tag erwartet: zwei für den Fachmarkt und nur alle zwei Tage je einer für Shop und Tankstelle. Dies ergibt im Schnitt 6 LKW-Fahrten pro Tag. Somit darf die Anlieferung im Jahresdurchschnitt nicht mehr als 4 LKW-Fahrten pro Tag (= durchschnittlicher täglicher Werkverkehr) erzeugen (§ 27 SBV).

4.6 Auswirkungen auf das Strassennetz

Es ist davon auszugehen, dass die Fahrten im Zusammenhang mit dem Fachmarkt und dem Gesundheitszentrum schwergewichtig tagsüber und damit ausserhalb der Spitzenstunden erfolgen. Das höchste Besucheraufkommen des Fachmarkts ist an Samstagen zu erwarten. Der massgebende Zeitraum für die Leistungsfähigkeitsberechnung auf dem übergeordneten Netz ist jedoch die Abendspitze zwischen 17:00 Uhr und 18:00 Uhr.

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen auf dem übergeordneten Netz wird angenommen, dass 15% der täglichen Fahrten in der Abendspitze stattfinden. Für die Fachmarktnutzung trifft dies erfahrungsgemäss zu, die Fahrten des Gesundheitszentrum werden sich gleichmässiger über den Tag verteilen, mit einem Abendspitzen-Anteil kleiner als 15%.

Beobachtungen bei ähnlichen Nutzungen zeigen, dass gerade in dieser Zeit ein nicht unwesentlicher Teil der Kunden einen kurzen Abstecher oder Zwischenhalt auf dem Nachhauseweg einlegen. Dieser «Mitnahmeeffekt» ist besonders beim Tankstellenshop hoch. Aufgrund der Lage kann davon ausgegangen werden, dass mindestens 10% der Fahrten in der Abendspitze nicht eigentlicher Neuverkehr sind. In der restlichen Tageszeit ist dieser Effekt kleiner (rund 5%). Der effektive Neuverkehr auf dem übergeordneten Netz beträgt damit maximal 1'100 Fahrten pro Tag. Die generierten Fahrten entsprechen einem Mehrverkehr von ca. 4% auf der Lachen-Rütti und rund 10 % auf der Jurastrasse.

Für die Leistungsfähigkeitsbetrachtung an den Einmündungen in die Kantonsstrassen und den Kreisverkehr wird der oben genannte Mitnahmeeffekt vernachlässigt und folgende Verteilung der erzeugten Fahrten aufs übergeordnete Netz angenommen:

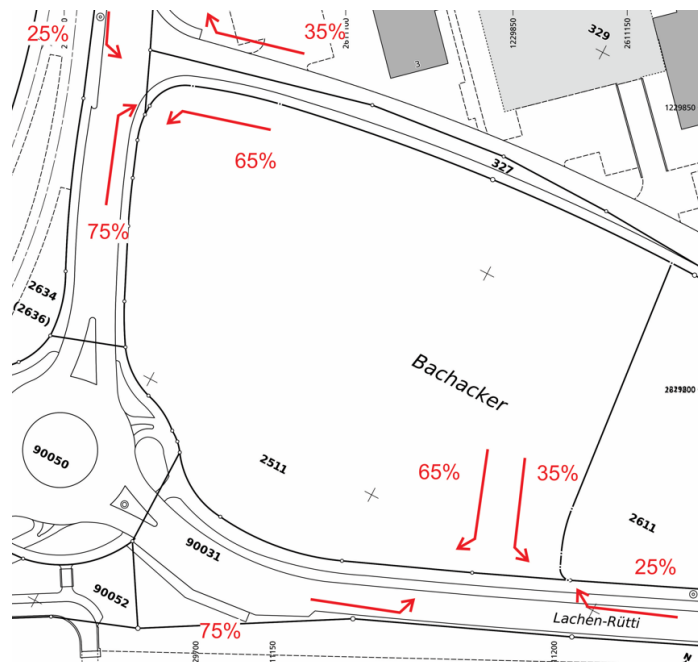


Abbildung 13: Umlegung des erzeugten Verkehrs auf das umliegende Strassennetz in %.

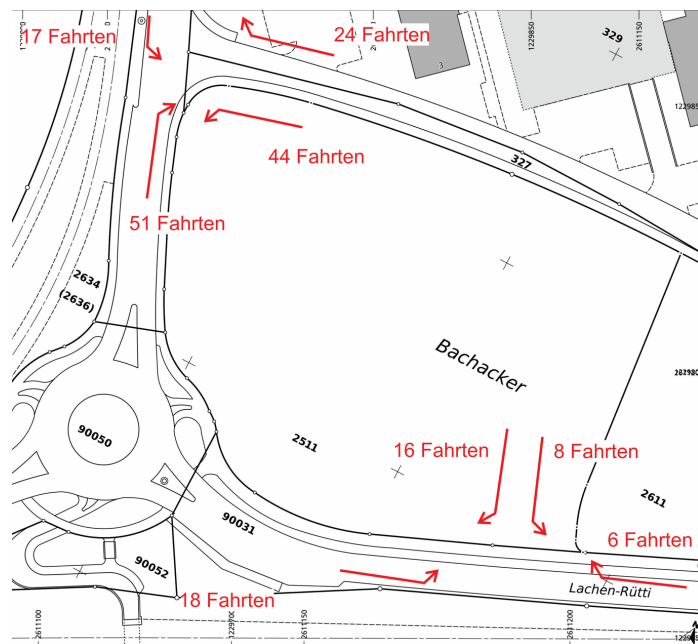


Abbildung 14: Umlegung des erzeugten Verkehrs in der Abendspitzenstunde auf das umliegende Strassennetz.

An den Arealanschlüssen sind insbesondere die Linkabbiegenden massgebend, da keine separaten Abbiegespuren vorhanden sind. Simulationen im Modell zeigen, dass die durchschnittlichen Zeitlücken im Gegenverkehr genügend gross (4.5 s und 12 s) sind und separate Linksabbiegestreifen nicht zwingend notwendig sind.

Die Berechnung der Leistungsfähigkeit des Kreisels mit den Zahlen der Verkehrserhebung 2025 ergibt eine Qualitätsstufe B in der Abendspitzenstunde. Mit den obenstehenden Annahmen zur Fahrtenerzeugung und der Verteilung im Netz wird sich die Qualitätsstufe auf der Jurastrasse nach C verändern. Die mittlere Wartezeit am Knoten wird sich von 17 s auf 25 s erhöhen. Die beiden anderen Zufahrten werden weiterhin ohne Störung funktionieren.

Die Knotenstromanalyse, die Prognose des Mehrverkehrs im Kiesel, die Belastungsgraphiken und die Resultate der Leistungsfähigkeitsberechnungen befinden sich im Anhang D.

4.6.1 Monitoring der Verkehrsentwicklung

Die Einwohnergemeinde Luterbach verlangt in den ersten fünf Betriebsjahren eine jährliche Berichterstattung über die Verkehrsentwicklung seit Inbetriebnahme. Im Falle einer ungünstigen Entwicklung des Verkehrsaufkommens, ausgelöst durch den Detailhandelsbetrieb, ist die Eigentümerschaft verpflichtet, Massnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens zu treffen. Die Massnahmen sind von der Gemeinde Luterbach und der Eigentümerschaft im gegenseitigen Einvernehmen festzulegen.

4.7 Öffentlicher Verkehr

Die nächstgelegene Bushaltestelle «Luterbach, Bahnhof Nordseite» liegt direkt südlich des Areals auf der Lachen-Rütti. An dieser Haltestelle halten Busse der Linie 9 (Busbetriebe Solothurn und Umgebung BSU). Die Haltestelle wird zweimal in der Stunde mit einem Kurs Richtung Solothurn bedient.

In unmittelbarer Nähe und in Fusswegdistanz liegt der Bahnhof Luterbach. In beide Richtungen (Solothurn, Olten) fahren je zwei Züge in der Stunde (Halbstundentakt). Zurzeit laufen die Bauarbeiten zur ÖV-Drehscheibe Attisholz, welche den Bahnhof an das nördlich davon gelegene Entwicklungsgebiet Attisholz Süd und Nord anbindet.

Für das Projektgebiet resultieren gemäss kantonaler Grundlage zur Festlegung der öV-Erschliessungsgüte die Güteklassen C und D1.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

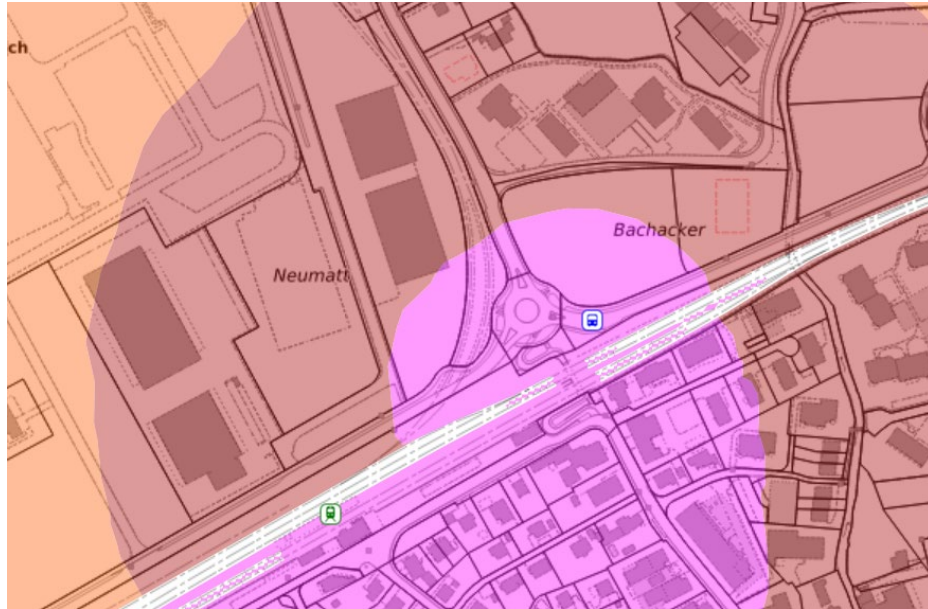


Abbildung 15: Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs (geo.so.ch, April 2026).

Projekt	Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht
Auftrag	21.0047.00
Datei	B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx
Datum	Solothurn, 14. September 2026

5 Erläuterung der Planungsinhalte

Das Richtprojekt dient als zentrale Grundlage für die Erarbeitung der vorliegenden Nutzungsplanung. Der Gestaltungsplan «Bachacker West» setzt die Vorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts sinngemäss und verbindlich um. Er umfasst den Situationsplan im Massstab 1:500, die Sonderbauvorschriften (SBV) und zur Orientierung den vorliegenden Bericht.

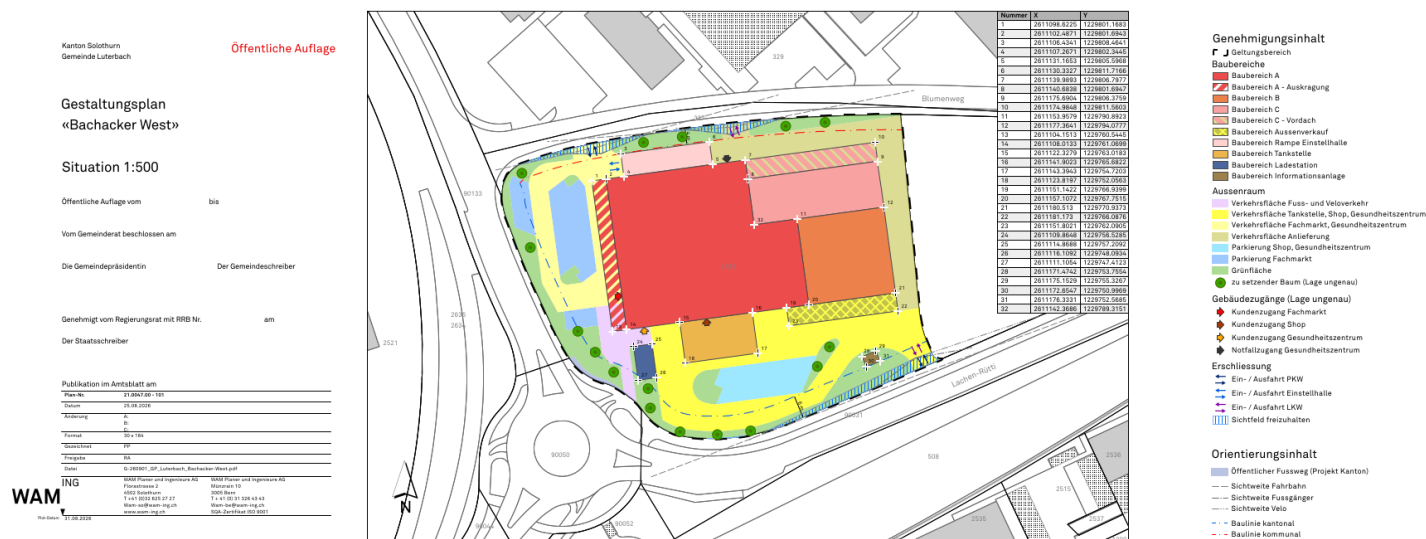


Abbildung 16: Situationsplan des Gestaltungsplans in Luterbach «Bachacker West».

Der Gestaltungsplan bzw. die Sonderbauvorschriften regeln folgenden Inhalte:

Allgemeines, Geltungsbereich	3
§ 1 Zweck	3
§ 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
§ 3 Geltungsbereich	3
§ 4 Stellung zur Bauordnung	3
Nutzung und Bebauung	3
§ 5 Baubereiche Allgemein	3
§ 6 Baubereiche A, B und C	4
§ 7 Baubereich Aussenverkauf	4
§ 8 Baubereich Rampe Einstellhalle	4
§ 9 Baubereiche Tankstelle und Ladestation	4
§ 10 Baubereich Informationsanlage	5
§ 11 Verkaufsflächen, Öffnungs- und Betriebszeiten	5
§ 12 Unterirdische Bauten	5
§ 13 Bauten mit Nebennutzung	5
Gestaltung	6
§ 14 Gestaltung der Bauten	6
§ 15 Dachgestaltung	6
Aussenraumgestaltung	6
§ 16 Umgebungsgestaltung	6
§ 17 Grünflächen	7
§ 18 Grünflächenziffer	7
§ 19 Materialisierung Erschliessungsflächen	7
Erschliessung und Parkierung	7
§ 20 Erschliessung	7
§ 21 Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum	8
§ 22 Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum	8
§ 23 Verkehrsfläche Anlieferung	8
§ 24 Verkehrsfläche Fuss- und Veloverkehr	8
§ 25 Parkierung MIV	8
§ 26 Parkierung Velo	9
§ 27 Verkehrs- und Fahrtenmanagement	9
Energie und Umwelt	9
§ 28 Lärm	9
§ 29 Grundwasser	10
§ 30 Störfallvorsorge	10
§ 31 Energieeffizientes Bauen	10
§ 32 Entwässerung / Versickerung	10
§ 33 Wasserversorgung	11
§ 34 Lichtemissionen	11
§ 35 Bodenschutz	11
Schlussbestimmungen	12
§ 36 Ausnahmen	12
§ 37 Inkrafttreten	12

Abbildung 17: Inhaltsverzeichnis der Sonderbauvorschriften.

5.1 Baubereiche

Die maximalen Grundflächen oberirdischer Bauten und Anlagen ergeben sich aus den im Plan in Lage und Ausdehnung definierten Baubereichen. Eine lagemässige Abweichung bis zu 1 m von den definierten Baubereichen ist zulässig.

Die Nutzung und Bebauung der Baubereiche im vorliegenden Gestaltungsplan werden in § 5 ff SBV geregelt. Die Baubereiche umfassen im Allgemeinen den bebaubaren Bereich und ersetzen somit innerhalb des Gestaltungsplanperimeters gesetzliche Grenz- und Gebäudeabstände. Gegenüber nicht in den Gestaltungsplanperimeter einbezogenen Parzellen sind die Grenz und Gebäudeabstände gemäss der Kantonalen Bauverordnung einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, mittel Grundbucheintrag gesicherte Dienstbarkeiten.

Notwendige Anlagen zur Entfluchtung, z.B. im Brandfall, sind nicht Bestandteil der Baubereiche und können an der jeweils notwendigen Stelle angeordnet werden.

Unterirdische Bauten (§ 12 SBV) sind unter Berücksichtigung der übergeordneten Gesetzgebung bzgl. der Abstände gegenüber öffentlicher Verkehrsanlagen und der nachbarlichen Interessen im gesamten Perimeter zulässig. Eingeschossige **Nebenbauten** (§ 13 SBV) mit bis zu 50 m² Grundfläche, ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche, können von der Baubehörde zugelassen werden, soweit keine achtenswerten nachbarlichen Interessen verletzt werden.

5.1.1 Baubereiche A, B und C

Die Baubereiche A, B und C lassen einen Fachmarkt, ein Gesundheitszentrum sowie weitere Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zu (§ 6 SBV).

Entsprechend der Grundnutzung sind mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Wohnungen zulässig, wobei der Wohnanteil maximal 30% beträgt. Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern, verkaufen oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt (z.B. Lagerhäuser, Verteilzentren). Angestrebt werden landsparende Bauten und bauliche Anlagen (z.B. mehrgeschossige Bauten mit optimierten Parkieranlagen).

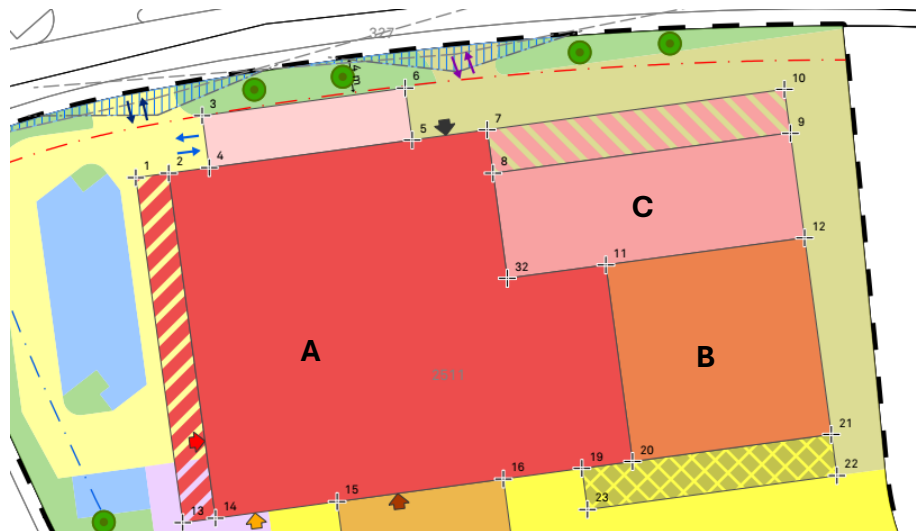


Abbildung 18: Baubereiche A, B und C im Gestaltungsplan.

Es gelten folgende Höhenkoten im Sinne von maximal zulässigen Gesamthöhen:

- Baubereich A: 443.50 m ü.M.
- Baubereich B: 436.50 m ü.M.
- Baubereich C: 440.50 m ü.M.

Gemäss dem revidierten Zonenreglement gilt für die Arbeitszone All eine maximale Fassadenhöhe von 13.50 m. Mit dem Richtprojekt wird das bestehende Terrain um knapp 90 cm angehoben (vgl. Anhang D). In den Sonderbauvorschriften werden die Höhenkoten im Sinne von maximal zulässigen Gesamthöhen definiert. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (§ 18^{bis} Abs. 2 KBV). Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf (§ 16^{bis} Abs. 1 KBV).

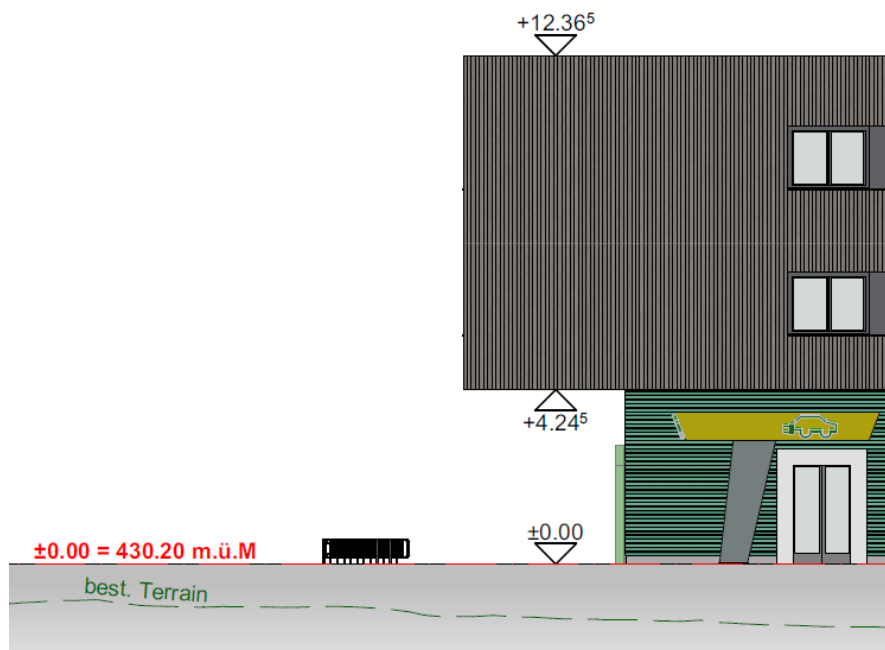


Abbildung 19: Bestehendes und neues Terrain mit Gebäudekoten gemäss Richtprojekt (Fassadenansicht Süd)

Demnach weicht der Gestaltungsplan mit den oben angegebenen Höhenkoten im Sinne von maximal zulässigen Gesamthöhen von der im revidierten Zonenreglement definierten, maximalen Fassadenhöhe von 13.50 m ab. Die Abweichung beträgt rund 1.70 m und liegt damit innerhalb der gemäss langjähriger Solothurner Rechtspraxis zulässigen Abweichung von der Grundnutzung.

Das Richtprojekt sieht auf der Westseite des Baubereichs A einen auskragenden Gebäudeteil vor (Baubereich A – Auskragung), welcher über die darunterliegende Verkehrsfläche ragt (vgl. Abbildung 20).



Abbildung 20: Auskragender Gebäudeteil gemäss Richtprojekt.

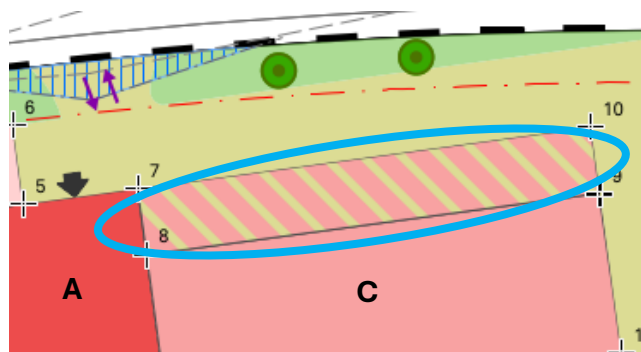


Abbildung 21: Möglichkeit von Dachauskragungen und Vordächern im Richtprojekt.

Dachauskragungen oder Vordächer als Witterungsschutz für die Anlieferung sind im Baubereich C – Vordach möglich (vgl. Abbildung 21). In diesem Bereich können zudem Anlagen zum Warenumschlag (Verladerampen, Ver-/Entsorgungsinfrastrukturanlagen wie Container und Pressmulden) erstellt werden.

5.1.2 Baubereich Aussenverkauf (§ 7 SBV)

In diesem Bereich kann die Verkaufsnutzung saisonal temporär erweitert werden (z.B. Weihnachtsbaumverkauf). Die Erweiterung ist auf die bezeichnete Fläche begrenzt. Es sind nur temporäre und damit mobile Überdachungen als Witterungsschutz zulässig, welche die Zufahrt sowie die Anlieferung der Tankstelle nicht beeinträchtigen.

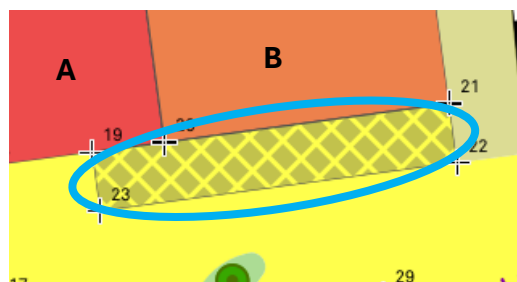


Abbildung 22: Baubereich für temporären Aussenverkauf.

5.1.3 Baubereiche Tankstelle und Ladestation

Die Baubereiche Tankstelle und Ladestation (§ 9 SBV und Abbildung 23) dienen dem Betanken respektive dem elektrischen Laden motorisierter Fahrzeuge. Als Witterungsschutz sind Überdachungen möglich, wobei die Höhe dieser Überdachungen maximal wie folgt festgelegt sind:

- Baubereich Tankstelle 437.50 m ü.M.
- Baubereich Ladestation 436.00 m ü.M.



Abbildung 23: Beispiel Tankstellenüberdachung.

5.1.4 Baubereich Informationsanlage

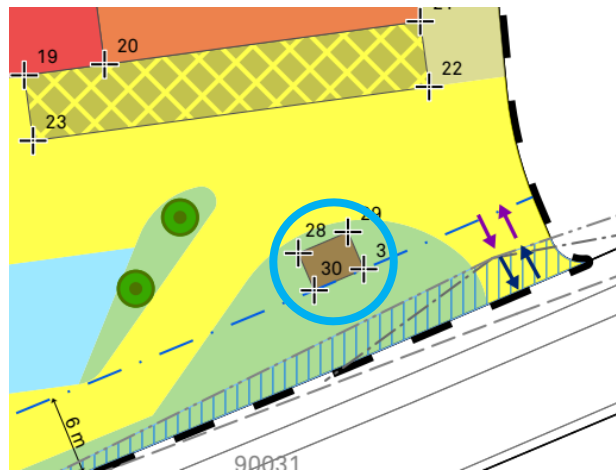


Abbildung 24: Baubereich für Informationsanlagen.

Im süd-östlichen Teil des Perimeters befindet sich ein Baubereich für eine Informationsanlage, worin Werbe- und Informationsstelen erstellt werden dürfen. Hier gilt eine maximale Höhe von 440.50 m ü. M.

5.2 Verkaufsflächen, Öffnungs- und Betriebszeiten

Verkaufsflächen sind definiert als die der Kundschaft zugänglichen Flächen samt den Flächen für Lagereinrichtungen (Gestelle, Auslagen usw.). Lagerflächen, Personalräume etc., zu denen ausschliesslich das Personal Zugang hat, werden nicht angerechnet.

Für die Baubereiche A und B sowie für den Bereich Aussenverkauf sind folgende Verkaufsflächen zulässig (§ 11 SBV):

Fachmarkt	Max. 1'900 m ²
Temporärer Aussenverkauf	Max. 150 m ²
Tankstellenshop	Max. 150 m ²

Tabelle 4: Die in den Sonderbauvorschriften definierten maximalen Verkaufsflächen.

Die Öffnungszeiten sind in den Sonderbauvorschriften wie folgt festgelegt:

Fachmarkt	08:00 – 18:30 Uhr, ohne Sonntag
Anlieferung Fachmarkt	07:00 – 19:00 Uhr, ohne Sonntag
Tankstellenshop	06:00 – 22:00 Uhr, 7 Tage
Unbedienter Shopbereich	22:00 – 06:00 Uhr, 7 Tage
Tankstelle, Ladestation und Informationsanlage	00:00 – 24:00 Uhr, 7 Tage
Gesundheitszentrum	07:00 – 19:00 Uhr, MO bis FR, ohne Sonntag 09:00 – 13:00 Uhr Samstag und Feiertage, ohne Sonntag

Tabelle 5: Die definierten Öffnungs- und Betriebszeiten.

5.3 Gestaltung der Bauten

Der architektonische Ausdruck der Gebäude hat sich am Richtprojekt zu orientieren und soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der Lage gebührend Rechnung tragen und eine gute Qualität aufweisen. Demnach sind auffällige und stark reflektierende Farben und Materialien zu vermeiden und bei grösseren Fensterfronten sind Massnahmen zur Vermeidung von Vogelkollisionen vorzusehen (§ 14 SBV).

Sofern die Dachflächen nicht zur Belichtung darunterliegender Geschosse oder als Terrassen genutzt werden, sind sie zu begrünen und mit Photovoltaikanlagen zu kombinieren. Die Dachbegrünung muss die Grundanforderungen der aktuellen SIA-Norm erfüllen.

5.4 Aussenraumgestaltung

Der Aussenraum des Fachmarkts wird geprägt durch die internen Erschliessungsflächen sowie durch die Grünflächen entlang der angrenzenden Strassen.

Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanung wurde ein Umgebungskonzept erarbeitet (vgl. Abbildung 25). Dieses ist hinsichtlich der Gestaltung und Aufteilung des Aussenraums in Verkehrs-, Parkierungs- und Grünflächen wegleitend. Entsprechend wird in den SBV (§ 16) festgehalten, dass die Umgebungsgestaltung des gesamten Aussenraums Teil des Baubewilligungsverfahrens ist und ein entsprechender Umgebungs- und Bepflanzungsplan eingereicht werden muss. Zusammen mit dem Umgebungs- und Bepflanzungsplan ist ein Unterhaltskonzept einzureichen, welches den Unterhalt des Aussenraums sowie die Pflege und den Unterhalt neugepflanzter Bäume regelt.

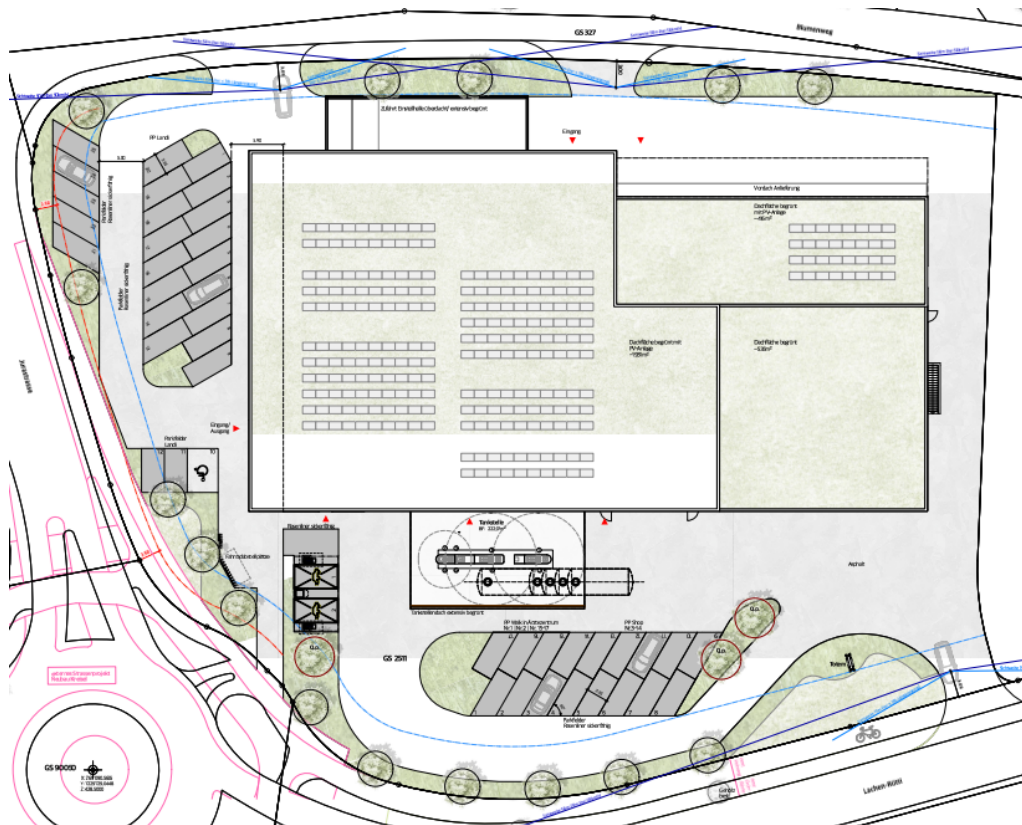


Abbildung 25: Aussenraumgestaltung inkl. Berücksichtigung der Sofortmassnahmen Jurakreisell (AVT) (iten landschaftsarchitekten gmbh, Stand April 2026).

Die **Grünflächen** (§ 17 SBV) sind zwingend naturnah und mit ökologisch wertvollen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten und entsprechend zu unterhalten. In diesem Bereich sind zudem maximal drei Fahnenmasten zulässig, sofern diese die Verkehrssicherheit angrenzender Strassen nicht beeinträchtigen.

Im Situationsplan sind **Bäume** in ihrer Lage richtungsweisend, in ihrer Anzahl verbindlich. Bei einem Abgang sind Bäume zu ersetzen.

Es ist eine **Grünflächenziffer** von mindestens 20% einzuhalten (§ 18 SBV). Standortgerechte, ökologisch wertvolle, hochstämmige Bäume können mit 40 m² pro Baum an die

Grünflächenziffer angerechnet werden. Der Baum muss eine Baumkrone aufweisen, einen Stammdurchmesser von mindestens 8 cm haben und er muss in den Boden gepflanzt sein.

Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen umfassen derzeit rund 968 m². Hinzu kommen 18 hochstämmige Bäume, welche mit 40 m² pro Baum an die Grünfläche angerechnet werden. Dies entspricht einer Fläche von 720 m². Total ergibt das eine anrechenbare Grünfläche von 1'688 m², was rund 22% der Gesamtfläche des Perimeters entspricht. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt eine Präzisierung und Optimierung der Grünflächen.

5.5 Erschliessung und Parkierung

Sämtliche versiegelten Verkehrs- und Parkierungsflächen sind entsprechend ihres technischen Bedarfs zu minimieren. Soweit technisch möglich und sinnvoll sind sie mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten.

5.5.1 Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum

Die Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum (hellgelb) dient der internen, oberirdischen Erschliessung des Fachmarkts (§ 21 SBV). Sie dient zudem der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und in diesem Teilbereich auch dem Gesundheitszentrum sowie den weiteren Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzungen.

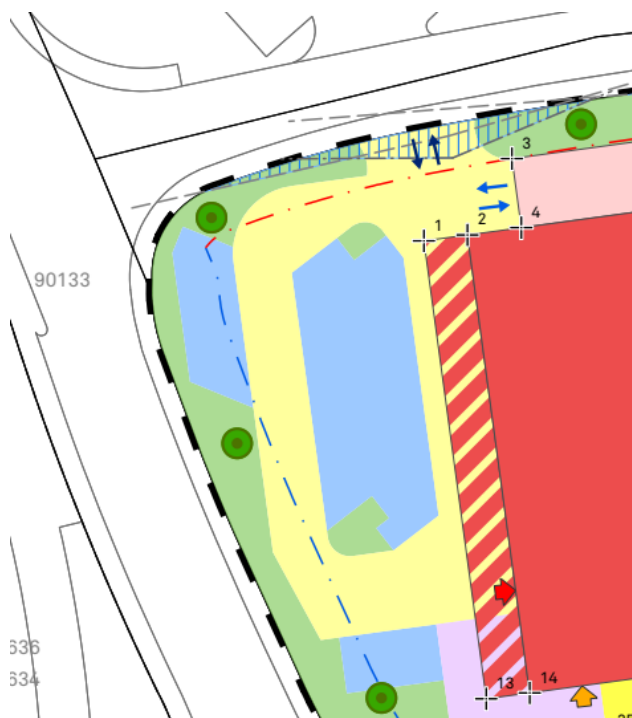


Abbildung 26: Verkehrsfläche Fachmarkt und Gesundheitszentrum (hellgelb).

5.5.2 Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum

Die Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum dient der internen Erschliessung der Tankstelle, des Shops, des Gesundheitszentrums sowie der Ladestationen (§ 22 SBV).

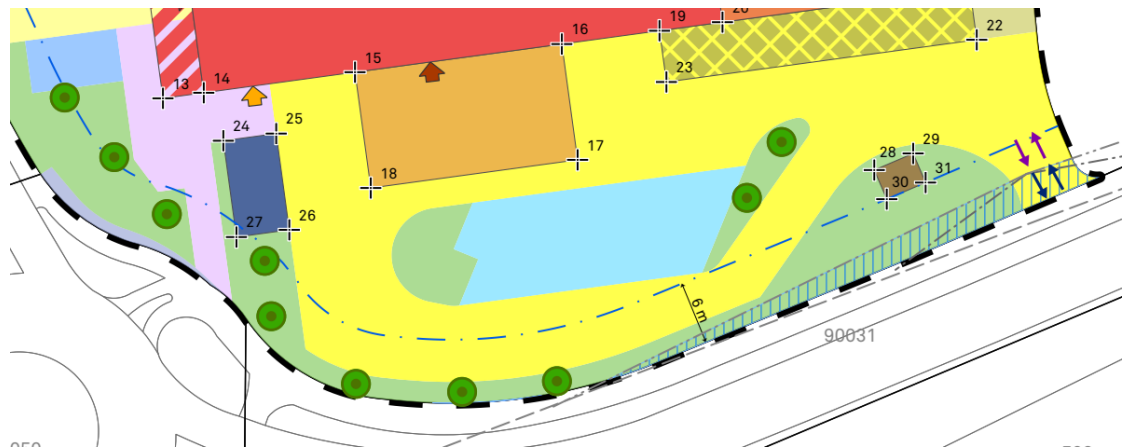


Abbildung 27: Verkehrsfläche Tankstelle, Shop, Gesundheitszentrum (gelb).

5.5.3 Verkehrsfläche Anlieferung (§ 23 SBV)

Dieser Bereich dient der internen Warenanlieferung des Fachmarkts. Zudem dient er den Rettungsdiensten als Zu- und Wegfahrt zum nördlichen, nicht öffentlichen Gebäudezugang und damit dem Erreichen des Gesundheitszentrums. Weiter dient dieser Bereich dem offenen Warenumschlag und stellt die betrieblich erforderliche Ver-/Entsorgung sowie die Umfahbarkeit des Areals sicher. Zulässig sind zudem die erforderlichen Entsorgungsinfrastrukturanlagen wie Container, Pressmulden etc.



Die im Situationsplan schematisch bezeichnete Verkehrsfläche Fuss- und Veloverkehr dient der Erschliessung des Areals für Fussgänger und Velofahrer.



5.6 Energie- und Umwelt

5.6.1 Lärm (§ 28 SBV)

Im Gestaltungsplanperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mittels eines Lärmgutachtens nachzuweisen, dass die vom geplanten Fachmarkt verursachten Lärmimmissionen die gemäss Art. 7 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) massgebenden Planungswerte nicht überschreiten. Zudem ist aufzuzeigen, dass die Immissionsgrenzwerte für lärmempfindliche Nutzungen gemäss Art. 31 LSV eingehalten werden. Weiter ist gemäss Art. 9 LSV nachzuweisen, dass der durch das Vorhaben induzierte Mehrverkehr auf dem umliegenden Strassennetz nicht zu wahrnehmbar stärkeren Lärmimmissionen führt. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

5.6.2 Grundwasser (§ 29 SBV)

Die Grundwassermächtigkeit liegt im Projektperimeter bei 2 bis 10 m, im westlichen Teil des Perimeters bei 10 bis 20 m und nimmt nach Westen und Süden eher an Mächtigkeit zu. Gemäss der Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons Solothurn liegt der Standort im Gewässerschutzbereich A_u (Schutzbereich Grundwasser).

Die auf dem Areal festgestellten höchsten Grundwasserspiegel (HGW) liegen zwischen 424.00 und 425.00 m ü. M. Bei HGW befindet sich der Grundwasserspiegel gegenüber dem bestehenden Terrain ca. 3 m unter der Terrainoberfläche.



Abbildung 30: Gewässerschutzbereich (geo.so.ch, 7.4.2026).

Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) liegt bei 423.50 m ü.M. Die generelle Fundationskote der Untergeschosse und Autoeinstellhallen darf die Höhe des mittleren Grundwasserspiegels MGW nicht unterschreiten. Lokale Vertiefungen wie z.B. für Fundamentverstärkungen, Liftschächte, Pumpenschächte und Pfähle sind in begründeten Ausnahmefällen möglich. Die Durchflusskapazität darf dabei um nicht mehr als 10% vermindert werden. Die konkrete Fixkote ist im Zuge des Bau- und Nebenbewilligungsverfahrens in Absprache mit dem Amt für Umwelt basierend auf zielgerichteten Untersuchungen festzulegen. Massgebend sind im Übrigen die spezifischen übergeordneten Vorschriften der Spezialgesetzgebung (GSchG, GSchV, GWBA und VWBA).

5.6.3 Störfallvorsorge (§ 30 SBV)

Um die Schutzinteressen der zukünftigen Nutzenden / Bewohnenden zu wahren, sind Massnahmen zur Senkung des Gefährdungspotenzials gemäss der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge, Bundesamt für Raumentwicklung ARE et al., 2022» zu ergreifen. Es wurde eine detaillierte Störfallanalyse durchgeführt. Die Resultate sowie die daraus resultierenden Massnahmen sind in Kapitel 6 dokumentiert.

5.6.4 Energieeffizientes Bauen (§ 31 SBV)

Der Heizwärmebedarf ist aus Fernwärme oder erneuerbaren Energien zu generieren.

5.6.5 Entwässerung / Versickerung (§ 32 SBV)

Die Entwässerung der Parzelle hat gemäss den Vorgaben der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) zu erfolgen, wobei Versickerungsflächen, -mulden und Retentionsbecken, soweit technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, möglichst naturnah auszugestalten sind. Für das Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Abstellplätzen, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.

5.6.6 Wasserversorgung (§ 33 SBV)

Für die Erschliessung des Perimeters des Gestaltungsplanes gilt die rechtsgültige Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP) der Einwohnergemeinde Luterbach.

5.6.7 Lichtemissionen (§ 34 SBV)

In den Sonderbauvorschriften werden Festlegungen bezüglich der Lichtemissionen des Areals getroffen. Die Beleuchtung der Aussenräume hat sich nach den aktuellen Bestimmungen der SIA-Norm zu richten. Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden und die Ausrichtung der Beleuchtung ist grundsätzlich von oben nach unten zu setzen.

Ausserhalb der Betriebszeiten des Fachmarkts bzw. des Gesundheitszentrums ist auf die Beleuchtung des Aussenraumes zu verzichten. Ausserhalb der Betriebszeiten des Shops ist eine minimale Beleuchtung aus Sicherheitsgründen für den Zugang zur Tankstelle und

zur Ladestation aufrechtzuerhalten. Dazu gehört auch die Informationsanlage. Die Lichtquellen und deren Steuerung sind so auszugestalten, dass die Beleuchtungsintensität den Bedürfnissen und den Schutzinteressen der Nachbarschaft angepasst werden kann.

5.6.8 Bodenschutz (§ 35 SBV)

Es ist ein Bodenschutzkonzept gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept» zu erarbeiten. Dieses muss vor der Erteilung einer Baubewilligung vom Amt für Umwelt beurteilt und genehmigt werden. Die Erdarbeiten sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Baubegleitung gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Pflichtenheft der bodenkundlichen Baubegleitung (BBB)» zu begleiten.

Nach Abschluss des Bauvorhabens muss der Nachweis erbracht werden, dass die bodenrechtlichen Vorgaben gemäss dem Bodenschutzkonzept eingehalten wurden.

5.7 Baurechtliche Aspekte

5.7.1 Kommunale und kantonale Baulinie

Im Situationsplan orientierend festgehalten sind eine kantonale sowie eine kommunale Baulinie. Die kommunale Baulinie betrifft den Abstand zum Blumenweg. Hier beträgt der Mindestabstand entsprechend der in Arbeit befindlichen OPR gegenüber der Strassenparzelle 4.00 m. Die kantonale Baulinie betrifft die Lachen-Rütti im Süden und die Jurastrasse im Westen des Areals, wo gemäss der Kantonalen Bauverordnung ein Mindestabstand von 6.00 m definiert ist (§ 46 Abs. 1 KBV). Der Strassenbaulinienabstand sämtlicher Baubereiche ist eingehalten.

5.7.2 Grenzabstand

Gegenüber der Nachbarparzelle Luterbach GB Nr. 2611 sind die Grenzabstände gemäss § 24 Abs. 2 KBV einzuhalten, wonach der Grenzabstand einer industriellen und gewerblichen Baute gegenüber einer anderen Zone nach § 22 gilt. Er beträgt mindestens 10 m, soweit die Nutzung der entsprechenden Baute mehr als nicht-störend ist. Dieser Abstand darf von auskragenden, nicht abgestützten Vordächern über Toren und Einfahrten um maximal 5 m unterschritten werden.

Die an die östliche Nachbarparzelle angrenzenden Bauten können als nicht-störend eingestuft werden, da sie nur Verkaufs- und Lagernutzung beinhalten und über ostseitig weitgehend geschlossene Fassaden verfügen.

Wird der Grenzabstand demnach gemäss § 22 KBV bestimmt, ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze massgebend. Der Grenzabstand wird pro Fassade ermittelt und richtet sich nach der Anzahl Vollgeschosse sowie der Gebäudelänge respektive Gebäudebreite. Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschosshöhe für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt (§ 16^{ter} Abs. 2 KBV), d.h. im vorliegenden Fall jeweils separat für die Baubereiche B und C.

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche halten die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände gegenüber der Nachbarparzelle GB Luterbach Nr. 2611 voraussichtlich ein. Die genaue Lage der Gebäude ist im Baubewilligungsverfahren bei Kenntnis der effektiven Gebäudelänge und -breite aufzuzeigen und die Einhaltung der Gebäude- und Grenzabstände entsprechend nachzuweisen.

5.7.3 Überbauungsziffer

Die im Gestaltungsplan festgelegten Baubereiche, welche die maximalen Grundflächen oberirdischer Bauten und Anlagen definieren, sind so dimensioniert und angeordnet, dass eine Überbauungsziffer (ÜZ) von 46.4% resultiert (Annahme: inkl. überdeckte Rampe als Zugang zur Einstellhalle). Damit stellt der Gestaltungsplan sicher, dass das zulässige bauliche Nutzungsmass gemäss dem revidierten Zonenreglement mit einer maximalen ÜZ von 50% eingehalten wird.

5.8 Nicht relevante Bereiche

Folgende Bereiche wurden überprüft, haben aber keinen Einfluss auf die vorgenommene Interessenabwägung und sind daher für die vorliegende Planung nicht weiter relevant.

- Naturgefahren
- Altlasten
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Erschütterung & abgestrahlter Körperschall
- NIS (nicht-ionisierende Strahlung)
- Umweltgefährdende Organismen, Neophyten
- Wald
- Kulturdenkmäler & Archäologische Stätten

6 Störfallvorsorge

6.1 Ziel und Zweck der Störfallvorsorge

Treibstoffe, Brennstoffe sowie weitere chemische Grundstoffe sind für Gesellschaft und Wirtschaft notwendig. Ihre Produktion, Lagerung, Weiterverarbeitung oder der Transport innerhalb der bestehenden Verkehrs- und Siedlungsstrukturen, sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerung und Umwelt haben können, werden als Störfälle bezeichnet. Artikel 10 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes über den Katastrophenschutz sowie die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

Gegenstand der Raumplanung ist die vorausschauende Lösung der räumlichen Konflikte, die sich aus der Begrenztheit des Lebensraumes und den vielschichtigen Anforderungen an ihn ergeben. Da zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge Konflikte entstehen können, muss sich die Raumplanung damit auseinandersetzen. Nach Art. 11a Abs. 3 StFV ist das Störfallrisiko im Rahmen von Richt- oder Gestaltungsplanverfahren zu prüfen.

6.2 Konsultationsbereich Eisenbahn

Die Vollzugsbehörde muss zwecks Koordination der Raumplanung und Störfallvorsorge bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich bezeichnen, in welchem mit einem erheblichen Risiko für neue Bauten und Anlagen zu rechnen sein könnte (→ Konsultationsbereich).

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt in Luterbach nördlich der Geleise der Jurasüdfusslinie der SBB (Solothurn-Wangen). Es befindet sich damit gemäss der Gefahrenhinweiskarte Störfälle im Konsultationsbereich der Eisenbahn:

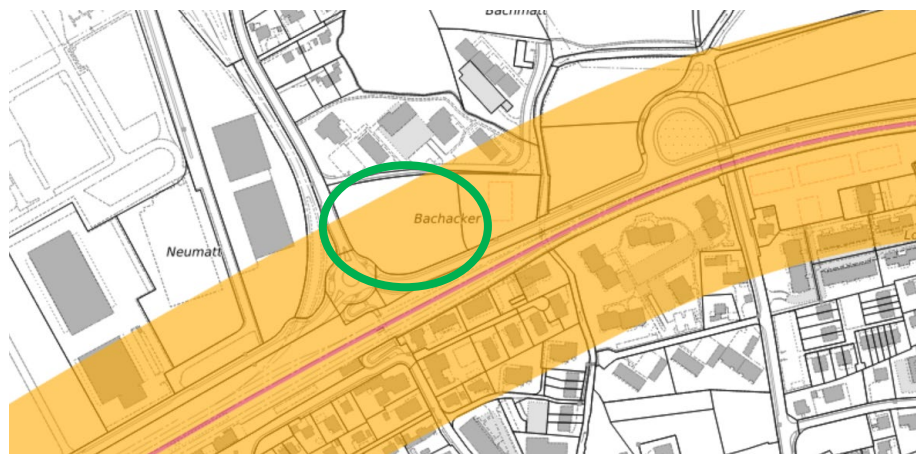


Abbildung 31: Konsultationsbereich Eisenbahn (Konsultationsbereich = orange Fläche, je 100 m beidseits der rot markierten Gleisachse, auf welcher ein Gefahrgütertransport stattfindet) (Quelle: geo.so.ch, Störfallverordnung – Eisenbahn (Bund), 01.07.2025).

6.3 Analyse der Risikorelevanz im Gebiet Bachacker West

Das Vorgehen zur Prüfung der Risikorelevanz eines Vorhabens resp. einer (Nutzungs-)Planung richtet sich grundsätzlich nach der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (Juni 2022):

- Risikorelevant ist ein Vorhaben resp. eine Planung dann, wenn ein definierter Bevölkerungsreferenzwert (Ref_{Bev}), Einwohner und Beschäftigte, innerhalb des Konsultationsbereichs überschritten wird und/oder empfindliche Nutzungen und Einrichtungen vorhanden bzw. geplant sind.
- Der Bevölkerungsreferenzwert Ref_{Bev} ist ein Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines Konsultationsbereichs (stationäre Anlage) bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche (lineare Anlage) darstellt, wobei das Risiko akzeptabel bzw. noch tragbar ist.
- Die Personenbelegung – Einwohner und Beschäftigte – setzt sich zusammen aus der bereits vorhandenen Bevölkerung (P_{Ist}) und der Anzahl Personen, welche aufgrund der Plananpassung neu hinzukommen werden (P_{PROJ}).
- Die Personenbelegung ($P_{Ist} + P_{PROJ}$) pro Betrachtungsfläche wird mit dem Ref_{Bev} -Wert der Anlage verglichen.
- Sofern der Ref_{Bev} überschritten wird und/oder empfindliche Nutzungen/Einrichtungen vorhanden oder geplant sind, müssen Alternativstandorte geprüft oder raumplanerische Massnahmen festgelegt werden.
- Ref_{Bev} -Wert bei Eisenbahnanlagen:

Anlagentyp	Konsultationsbereich	Scannerzellen (Bezugsfläche)	Referenzwert Ref_{Bev} (Anz. Personen)
Eisenbahnen	je 100 m beidseits der Anlage	4 Zellen à 100 m * 100 m = 4 Hektaren	400 Pers.

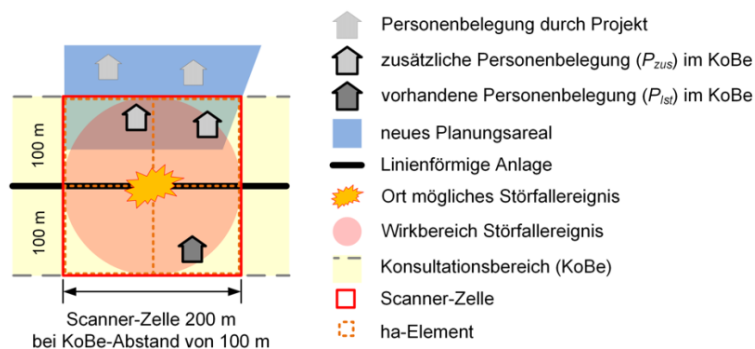


Abbildung 32: Prüfung der Personenbelegung innerhalb von Scannerzellen in Bezug auf den Referenzwert (Quelle: Planungshilfe ARE, S. 43).

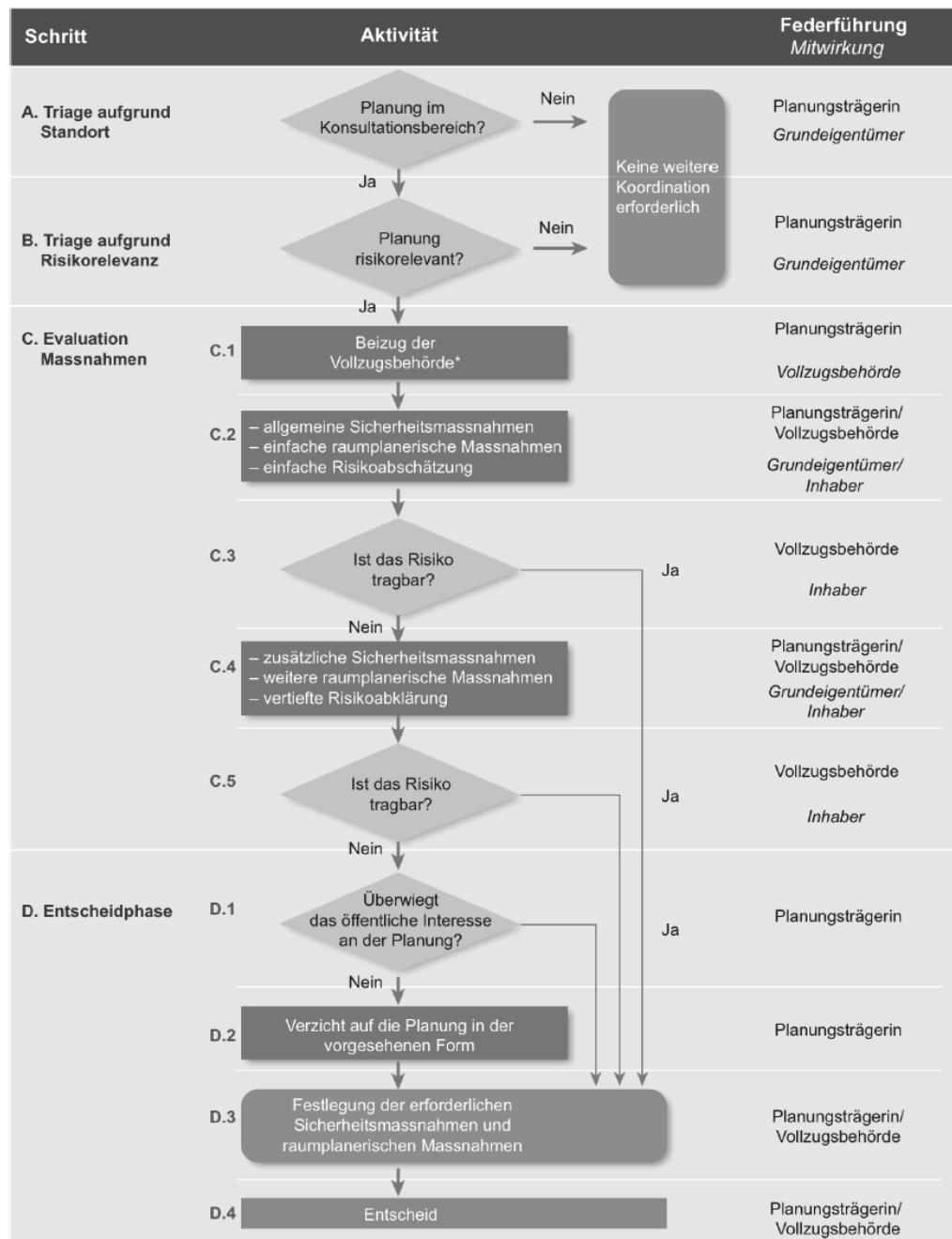
Ablaufschema «Methode der Koordination» im Planungsverfahren

Abbildung 33: Ablaufschema (Quelle: Planungshilfe ARE, S. 17).

Im vorliegenden Fall wird die Beurteilung der Planung im Hinblick auf das Nutzungsplanverfahren bzw. die angestrebte Baubewilligung durchgeführt.

Die weiteren Schritte der Störfallanalyse sind im Anhang F detailliert dokumentiert.

Der Referenzwert Ref_{Bev} für Eisenbahnanlagen von 400 Personen wird im untersuchten Gebiet in einer von drei, analysierten Scannerzellen überschritten.

➔ Das Vorhaben ist demnach risikorelevant.

Ist die Risikorelevanz eines Vorhabens gegeben, d.h. wird der Referenzwert überschritten, muss die Planungsbehörde in einem nächsten Schritt abschätzen, ob das Risiko tragbar ist.

Mit der Screening-Methode und dem Screening-Tool TgG 3.1.0 des Bundesamtes für Verkehr (BAV) werden die Risiken ermittelt, die sich durch den Bahntransport von Gefahrgut ergeben. Dabei werden die Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor im Hinblick auf den Schadenindikator «Todesopfer» untersucht und hinsichtlich ihrer Eintretenshäufigkeit und der Verteilung des zu erwartenden Schadensausmasses beurteilt. Die Darstellung der Personenrisiken erfolgt in Form von Summenkurven im Häufigkeits-Ausmass-Diagramm (W/A-Diagramm, s.a. Abbildung 34). Die Eintretenswahrscheinlichkeit wird in Häufigkeiten pro 100 m Abschnitt und Jahr angegeben.

W/A-Diagramm mit Kriterien zur Beurteilung des Risikos für die Bevölkerung

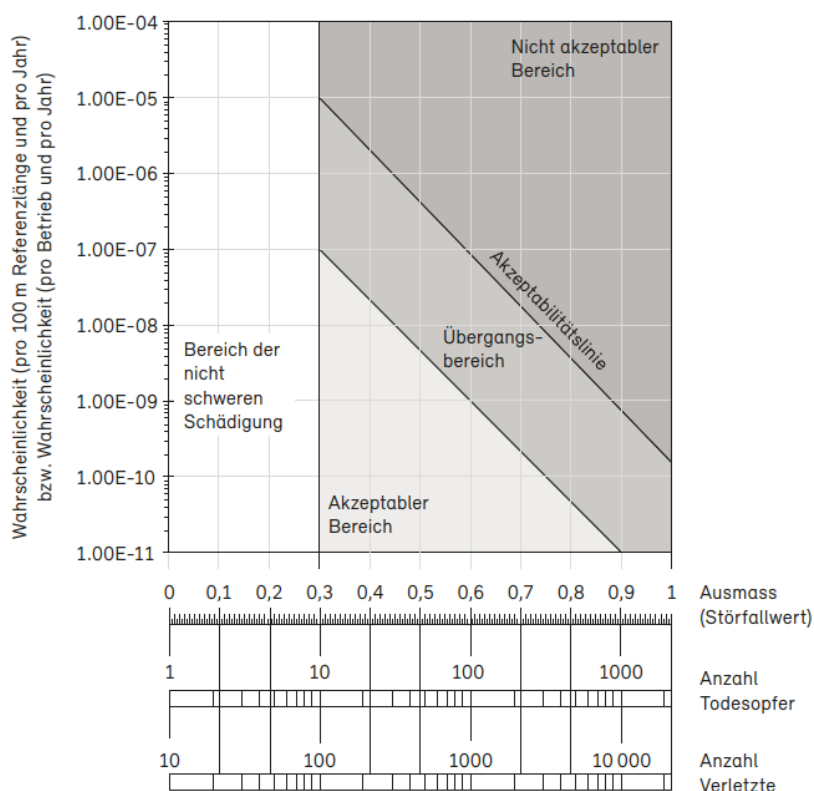


Abbildung 34: W/A-Diagramm mit Kriterien zur Beurteilung des Risikos für die Bevölkerung (Quelle: BAFU, Umwelt-Vollzug, 2018: Beurteilung zur Störfallverordnung (StFV)).

Verläuft die Summenkurve teilweise im nicht akzeptablen Bereich, ist das Risiko nicht tragbar. In diesem Fall verlangt die Vollzugsbehörde, dass das Risiko so in den Übergangsbereich oder in den akzeptablen Bereich gesenkt wird, dass sich die Schutzbedürfnisse und die privaten sowie öffentlichen Interessen im Gleichgewicht befinden.

Verläuft die Summenkurve teilweise im Übergangsbereich, nimmt die Vollzugsbehörde für den entsprechenden Schadenindikator eine Interessenabwägung vor.

Verläuft die Summenkurve der Risiken für die Bevölkerung vollständig im akzeptablen Bereich des W/A-Diagramms, verfügt die Vollzugsbehörde keine Risikoermittlung.

Die Risikoermittlung erfolgt in zwei Schritten. Zuerst wird der Ist-Zustand untersucht, anschliessend der zukünftige Zustand mit der zusätzlichen Personenbelegung aus dem vorliegenden Projekt sowie einer von der SBB erstellten Gefahrgutprognose.

Die Summenkurve im Ist-Zustand bewegt sich im akzeptablen Bereich.

Die Summenkurve für den zukünftigen Zustand ist gegenüber dem Ist-Zustand geringfügig erhöht, was vorwiegend auf die Risikoerhöhung durch den Leitstoff Propan zurückzuführen ist. Es zeigt sich aber, dass mit der vorgesehenen Überbauung der Übergangsbereich nicht angeschnitten wird. Die Summenkurven liegen vollständig im akzeptablen Bereich des W/Q-Diagramms.

Einfache Schutzmassnahmen zur Risikominderung

Das Vorhaben liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahn, die Risikorelevanz ist gegeben, die Risikotragbarkeit befindet sich allerdings im akzeptablen Bereich. Trotzdem wird empfohlen, sogenannte einfache Schutzmassnahmen bereits in der Nutzungsplanung zu integrieren.

Einfache Schutzmassnahmen beinhalten raumplanerische und bauliche Massnahmen auf Grundstücken innerhalb des Planungssperimeters in der Nachbarschaft der Störfallanlage, die sich dadurch auszeichnen, dass sie mit verhältnismässig geringen Einschränkungen auf Seite der betroffenen Grundeigentümer bei der Nutzungsart und beim Nutzungsmass umsetzbar sind.

Für die vorliegende Planung wird empfohlen, die folgenden Massnahmen zu prüfen:

- Distanz der Gebäude zu den Anlagen unter Verzicht auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst gross halten. → ist bereits erfolgt!
- Beschränkung des Wohnnutzungsanteils in gemischten Zonen (z. B. in Wohn- und Gewerbezone) → ist bereits erfolgt!
- Die Gebäudezugänge und internen Fluchtwege sind so anzuordnen, dass die Entfluchtung auf der bahnabgewandten Seite erfolgen kann.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
- In einem Abstand von weniger als 55 m zur Bahnanlage darf für leichte opake Fassaden und für Fensterrahmen kein Kunststoff verwendet werden. Als Dämmmaterial ist Steinwolle einzusetzen.

7 Projektauswirkungen und Interessensabwägung

Das kantonale Planungs- und Baugesetz sieht in § 44 Abs. 1 grundsätzlich vor, dass die Gestaltungspläne eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen bezwecken sowie insbesondere vor schädlichen Einwirkungen schützen. Dabei können sie gemäss Absatz 2 «die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschosszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen».

Den Behörden stehen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu. Deshalb sind die Interessen frühzeitig und stufengerecht zu ermitteln, zu bewerten und abzuwägen (Art. 3 RPV). Im Raumplanungsbericht erfolgt die Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 47 RPV).

Die Interessenabwägung muss sich in der Regel mit einer Vielfalt sich (teilweise) widersprechender Interessen beschäftigen: Gesetzliche Grundlagen sowie Nutz- und Schutzinteressen.

7.1 Gesetzliche / übergeordnete Rahmenbedingungen

Die vorliegende Nutzungsplanung sieht keine Erweiterung der bestehenden Bauzonen vor. Das gesamte Vorhaben wird durch eine wesentliche Nutzungsverdichtung innerhalb der rechtsgültigen Bauzonen realisiert. Eine Neueinzonung von Flächen ist somit nicht erforderlich. Infolgedessen erübrigen sich auch Kompensationsmassnahmen im Zusammenhang mit Bauzonenreserven oder Fruchtfolgeflächen (FFF).

Die massgebenden gesetzlichen und übergeordneten raumplanerischen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Kantonsebene gelten damit als eingehalten. Insbesondere entspricht das Vorhaben den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung sowie der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss Raumplanungsgesetz.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das Vorhaben sowohl aus rechtlicher als auch aus übergeordneter raumplanerischer Sicht zulässig ist und sich in die bestehenden planerischen Vorgaben und Rahmenbedingungen einfügt.

7.2 Kommunale Plangrundlagen

Die Ortsplanung der Gemeinde Luterbach wurde während der letzten Jahre revidiert und befindet sich aktuell in der öffentlichen Auflage. Der Gestaltungsplanperimeter liegt in der Arbeitszone All gemäss § 20 des revidierten Zonenreglements der Gemeinde Luterbach und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit wird im Verfahren unmittelbar Einfluss auf die Grösse, Dimension und Auswirkungen des Vorhabens genommen.

Steigerung der Gesamt-/Fassadenhöhe

Mit dem Gestaltungsplan wird von der Regelbauweise der revidierten Zonenbestimmungen hinsichtlich der maximal zulässigen Fassadenhöhe abgewichen. Gemäss § 11 Abs. 2 des revidierten Zonenreglements gilt in der Arbeitszone II eine maximale Fassadenhöhe von 13.50 m. In den Sonderbauvorschriften werden Höhenkoten im Sinne von maximal zulässigen Gesamthöhen definiert. Für den Baubereich A liegt die maximale Höhe bei 443.50 m ü. M., was gegenüber dem neu definierten Terrain einer Höhe von 13.30 m entspricht. Mit der im Gestaltungsplan vorgesehenen Anhebung des Terrains um knapp 2 m beträgt die Überschreitung der maximalen Gesamthöhe gegenüber der Grundnutzung rund 1.70 m. Die Abweichung liegt damit innerhalb der Grössenordnung eines zusätzlichen Geschosses und orientiert sich an der Grundnutzung des revidierten Zonenplans (§ 44 Abs. 4 PBG).

Die östlich angrenzende Parzelle GB Luterbach Nr. 2611 wird in ihrer Nutzung durch die gesteigerte Gesamthöhe nicht beeinträchtigt. Die Baubereiche B und C im östlichen Teil des geplanten Baus, gegen die Nachbarparzelle gerichtet, sind mit einer Gesamthöhe von 6.3 m resp. 10.30 m weniger hoch als Baubereich A. Auf der östlichen Nachbarparzelle entsteht ein hohes Haus mit 8 Geschossen. Südlich und westlich grenzt der Planungssperimeter an die Lachen-Rütti resp. an die Jurastrasse und hält mit der geplanten Rückversetzung die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände gegenüber des öffentlichen Strassenraumes ein. Auf der nördlichen Seite am Blumenweg können zukünftig bis zu 8-geschossige Wohnbauten entstehen.

Den geringen negativen Auswirkungen auf die benachbarten Parzellen ist das öffentliche Interesse einer optimalen, landsparenden Bebauung gegenüberzustellen. Dabei ist es als unbestritten anzusehen, dass höhere Bauten mit zusätzlichen Geschossen eine grössere Nutzfläche aufweisen und dementsprechend die grundlegende Zielsetzung der Entwicklung nach Innen eher erfüllen als Gebäude mit geringerer Höhe und dafür grösserer Grundfläche.

Hinsichtlich der Einpassung der mit dem Gestaltungsplan realisierbaren Bauten ist festzuhalten, dass es sich um eine Arbeitszone handelt, welche auf zwei Seiten an das öffentliche (Kantons)Strassennetz grenzt. Nördlich und östlich davon befinden sich ebenso hohe, wenn nicht sogar höhere Bauten als die im Gestaltungsplan vorgesehen Überbauung. Das Gesamtbild ist demnach von hohen Bauten in der Nachbarschaft geprägt und weist keine weiteren Interessen auf, welche allenfalls zu schützen wären.

Qualitätssicherung

Nach § 37 Abs. 3 des revidierten Zonenreglements sind Gestaltungspläne auf Basis eines Richtprojekts auszuarbeiten, welches in einem qualitätssichernden Verfahren ermittelt wurde. Weiter sind gemäss § 37 Abs. 5 eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Erschliessungsräume und der Parkierung sicherzustellen.

Die Planung für die Bebauung des Bachackers West läuft bereits seit mehreren Jahren. Das Richtprojekt zur Bebauung und Umgebungsgestaltung wurde seither in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde mehrfach weiterentwickelt und optimiert. Im Rahmen dieses iterativen Planungsprozesses wurden die städtebauliche Einordnung, die Setzung und Gestaltung der Baukörper, die Erschliessung sowie die Qualität der Aussenräume wiederholt überprüft und aufeinander abgestimmt. Dabei konnten Erkenntnisse aus den verschiedenen Planungsphasen laufend aufgenommen und in die weitere Projektentwicklung integriert werden.

Durch die kontinuierliche Abstimmung zwischen den Projektverfassenden und der Gemeinde sowie die wiederholte Überprüfung der relevanten räumlichen, gestalterischen und funktionalen Aspekte konnte die Qualität des Richtprojekts schrittweise verbessert und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmt werden. Die daraus hervorgegangene Planung stellt somit das Ergebnis eines mehrjährigen Entwicklungs- und Abstimmungsprozesses dar und berücksichtigt sowohl die Anforderungen an eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung als auch die Interessen der Gemeinde und der weiteren betroffenen Akteure.

Die wiederholte Weiterentwicklung des Richtprojekts schafft zudem eine ansprechende Grundlage für die weitere Planung und trägt dazu bei, dass die unterschiedlichen Interessen frühzeitig erkannt, gegeneinander abgewogen und soweit möglich aufeinander abgestimmt werden konnten.

7.3 Wirtschaft

Mit der Ansiedlung des Fachmarkts LANDI inkl. der Tankstelle, Shop und Ladestationen sowie dem Gesundheitszentrum erhält die Standortgemeinden Luterbach einen attraktiven und verlässlichen Wirtschaftspartner.

Als genossenschaftlich organisierter Betrieb ist die LANDI lokal verankert und bietet Arbeitsplätze sowie Dienstleistungen in den Bereichen Detailhandel, Landwirtschaft und Energieversorgung an. Durch ihre wirtschaftliche Tätigkeit trägt sie zur lokalen Wertschöpfung bei und stärkt die Versorgungssicherheit im Gemeindegebiet. Als Referenzen können diverse Standorte im Kanton Solothurn beigezogen werden, die diesbezüglich positive Erfahrungen gemacht haben.

Auch das Gesundheitszentrum bietet qualifizierte Arbeitsplätze und Lehrstellen an, was den regionalen Arbeitsmarkt stärkt und sich auf das relevante Steuersubstrat positiv auswirkt. Das medizinische Dienstleistungsangebot vor Ort erweitert das bestehende Angebot in Luterbach und erhöht damit die Standortattraktivität der Gemeinde. Weiter wirkt das Gesundheitszentrum der Überlastung höherer Versorgungsstufen (z.B. Spitäler und Spezialkliniken) entgegen, da viele Behandlungen ambulant vor Ort erfolgen können. Dies verbessert die Effizienz des Gesundheitssystems insgesamt und entspricht einem übergeordneten kantonalen Interesse.

7.4 Bundesinventare / Schutz- und Nutzungsinteressen

Mit dem geplanten Vorhaben sind aufgrund des momentanen Planungsstandes keine übergeordneten Schutzinteressen, die dem Projekt entgegenstehen würden, identifiziert worden. Es werden keine inventarisierte Fruchtfolgeflächen beansprucht. Sämtliche Flächen sind rechtsgültige Bauzonen, die im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevisionen bestätigt wurden. Ökologische Anliegen auf dem Areal sind Gegenstand der aktuellen Nutzungsplanung.

7.5 Siedlung und Verkehr

Das Vorhaben nutzt eine bestehende, rechtskräftig eingezonte Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets und entspricht damit dem Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen. Aus siedlungsplanerischer Sicht wird durch die Verdichtung auf eine zusätzliche Beanspruchung von nicht überbautem Gebiet verzichtet. Dies stellt ein wesentliches öffentliches Interesse dar, insbesondere im Hinblick auf den haushälterischen Umgang mit dem Boden und die Schonung von Landschafts- und Erholungsräumen.

Dem öffentlichen Interesse an einer kompakten Siedlungsentwicklung steht das durch das Vorhaben verursachte zusätzliche Verkehrsaufkommen gegenüber. Die potenziellen Auswirkungen betreffen insbesondere das übergeordnete Strassennetz sowie einzelne Erschliessungsachsen im näheren Umfeld des Standorts (Blumenweg).

Der Standort Luterbach, zwischen zwei Kantonsstrassen gelegen, weist eine sehr gute verkehrliche Eignung auf. Die direkte Anbindung an das übergeordnete Kantonsstrassennetz (Lachen-Rütti und Jurastrasse) ermöglicht eine weitgehend siedlungsverträgliche Abwicklung des prognostizierten Verkehrsaufkommens. Die bestehende Verkehrsinfrastruktur ist auf ein hohes Verkehrsaufkommen ausgelegt. Es ist davon auszugehen, dass die Steigerung des Verkehrsaufkommens durch das geplante Vorhaben zwar spürbar, aber in einem tragbaren Rahmen sein wird.

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurden im Rahmen verkehrstechnischer Abklärungen untersucht. Dabei zeigt sich, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen innerhalb der bestehenden und geplanten Infrastruktur grundsätzlich bewältigt werden kann. Zudem sind in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Bestimmungen zum Monitoring und Controlling des Verkehrsaufkommens enthalten.

7.6 Umwelt und Nachhaltigkeit

Durch die Verdichtung bestehender Nutzungen werden Landschafts- und Kulturland geschont, die Infrastruktur effizient genutzt und ökologische Belastungen minimiert.

Mit den Bestimmungen des Gestaltungsplanes wird der Umgebungsgestaltung und den Grünräumen hohe Beachtung geschenkt. Es wurde ein separates Umgebungskonzept erarbeitet. Für die vorgesehene Planung muss eine Grünflächenziffer von 20% eingehalten werden. Zudem werden im Situationsplan Baumstandorte ausgewiesen, die in ihrer Anzahl

verbindlich für das Projekt sind. Sämtliche Grünflächen sind naturnah und mit ökologisch wertvollen, standortgerechten Pflanzenarten zu gestalten.

Unverschmutztes Regenwasser ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht zu versickern (Prinzip Schwammstadt). Lichtemissionen auf dem ganzen Perimeter werden auf ein Minimum reduziert, so dass die Beleuchtungsintensität den Bedürfnissen und den Schutzinteressen der Nachbarschaft angepasst ist.

Mit einer detaillierten Störfallanalyse wurde nachgewiesen, dass dem geplanten Vorhaben aus Sicht der Störfallverordnung nichts im Weg steht.

Insgesamt zeigt sich, dass das Vorhaben wirtschaftliche Entwicklung und Flächennutzung mit den Zielen des Umwelt- und Ressourcenschutzes in einem ausgewogenen Verhältnis verbindet.

Fazit

An verkehrstechnisch günstiger Lage, am Rand von Luterbach und doch sehr zentral gelegen, in der Nähe des Bahnhofs, wird das Gebiet Bachacker West entwickelt. Mit dem geplanten Projekt, wofür der vorliegende Gestaltungsplan eine wichtige nutzungsplanerische Grundlage bildet, wird eine dem Standort gerechte Überbauung und Nutzung angestrebt. Gleichzeitig wird mit dem Umgebungskonzept dem Natur- und Grünraum gebührend Rechnung getragen.

Die Ziele des Gestaltungsplans stehen in Übereinstimmung mit den Zielen der Raumplanung, insbesondere Art. 1 und 3 des revidierten Raumplanungsgesetzes (z. B. Siedlungsentwicklung nach innen lenken, zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten schwergewichtig an Orten mit angemessener ÖV-Erschliessung oder günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherstellen).

Die vorliegende Planung steht nicht im Widerspruch zu den in der Ortsplanung Luterbach festgehaltenen Planfestlegungen.

8 Planungsprozess und Öffentlichkeitseinbindung

8.1 Zeitliche Einordnung des Planungsprozesses

Für die Nutzungsplanung (NP) sind folgende Termine und Meilensteine vorgesehen; diese Termine stehen unter Vorbehalt allfälliger Einsprache- und Beschwerdeverfahren:

Einreichen des Entwurfs der kommunalen Nutzungsplanung nach Verabschiedung durch den GR	Mitte Mai 2026
Kantonale Vorprüfung: Im Rahmen der Vorprüfung holt das ARP die Stellungnahmen weiterer involvierter Fachstellen ein. Die Vorprüfung wird mit dem Vorprüfungsbericht abgeschlossen.	Sommer bis Herbst 2026
Öffentliches Mitwirkungsverfahren: Die Bevölkerung wird in angemessener Weise über die Planung informiert und zum Mitwirken eingeladen.	Sommer 2026
Öffentliche Auflage: Nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung legt die Einwohnergemeinde die Nutzungspläne während 30 Tagen öffentlich auf. Die öffentliche Auflage wird im Anzeiger der Gemeinden und im Amtsblatt angekündigt.	Herbst 2026
Genehmigung / Inkrafttreten: Der Regierungsrat entscheidet über allfällige Beschwerden gleichzeitig mit der Plangenehmigung. Die kommunale Nutzungsplanung tritt mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt in Kraft.	Q1 2027

8.2 Kantonale Vorprüfung

Die vorliegende Nutzungsplanung wurde am 13. Mai 2026 in die kantonale Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 14. August 2026 liegt der kantonale Vorprüfungsbericht vor. Gemäss Vorprüfung besteht für die Weiterbearbeitung der Planung eine der Komplexität entsprechende gute Grundlage. Aus der Vorprüfung haben sich folgende Anpassungen der Planung ergeben.

Im Situationsplan sind die Sichtzonen gegenüber der Kantonsstrasse Lachen-Rütti und dem Radweg korrekt darzustellen.

Da es sich um eine kantonale Planung handelt, wird der Bereich «Öffentlicher Fussweg (Projekt Kanton)» in den Orientierungsinhalt verschoben.

Die Anpassung der Sonderbauvorschriften betrifft folgende Bestimmungen:

- Umgebungsgestaltung: Ergänzung eines Unterhaltskonzept
- Verkehrsfläche Fachmarkt, Gesundheitszentrum: Klarstellung der Formulierung

- Verkehrsfläche Anlieferung: Präzisierung
- Parkierung MIV: Ergänzung zur Ausgestaltung der Parkplätze
- Lärm: Ergänzung, dass in einem Lärmgutachten aus Art. 9 und 31 LSV berücksichtigt werden müssen
- Störfallvorsorge: Ergänzung, dass empfindliche Nutzungen nicht empfohlen werden
- Entwässerung/Versickerung: Ergänzung, dass im Entwässerungskonzept auch der Oberflächenabfluss berücksichtigt werden muss
- Wasserversorgung: Neuaufnahme in den Sonderbauvorschriften

8.3 Öffentliches Anhörungs- und Mitwirkungsverfahren

Gemäss § 3 PBG ist dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann.

Die Bevölkerung von Luterbach wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in angemessener Weise über die Planung informiert und hat vom 25. Juni bis am 24. Juli 2026 die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Zusätzlich fanden zwei öffentliche Sprechstunden statt (29. Juni 2026 und 1. Juli 2026), an welchen sich die Bevölkerung über die Planung informieren konnte. Innerhalb des angegebenen Mitwirkungszeitraums sind zwei Mitwirkungsbeiträge eingegangen.

Auf einen eigenständigen Mitwirkungsbericht wird verzichtet. Stattdessen werden die einzelnen Begehren der eingegangenen Mitwirkung nachfolgend aufgeführt und ihre Integration in die vorliegende Planung vermerkt bzw. die Nichtberücksichtigung begründet.

	Antrag	Mitwirkungsbehandlung
1	SBV § 16 Umgebungsgestaltung Antrag zur Ergänzung Abs. 2: Im Baubewilligungsverfahren ist mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan die definitive Gestaltung des Aussenraumes festzulegen und mit einem Unterhaltskonzept dessen Unterhalt zu beschreiben.	§ 16 wäre mit dieser Ergänzung nicht mehr stimmig. Vorschlag § 16 mit neuem Absatz 3: «Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren ist ein Unterhaltskonzept einzureichen, welches den Unterhalt des Aussenraums sowie die Pflege und den Unterhalt neugepflanzter Bäume beschreibt.»
2	§ 17 Grünflächen Antrag zur Ergänzung von Abs. 1: Die im Situationsplan als Grünflächen deklarierten Bereiche sind mit standortgerechten, einheimischen, ökologisch wertvollen Pflanzen zu gestalten und entsprechend zu pflegen.	Die Einschränkung auf einheimische Arten ist im Rahmen des Klimawandels nicht mehr sinnvoll. Angesichts der zunehmenden Hitze, Trockenperioden und veränderter Standortbedingungen kann eine Einschränkung auf einheimische Arten dazu führen, dass Pflanzen gewählt werden, die künftig weniger geeignet sind.

	Antrag	Mitwirkungsbehandlung
		Mit der bestehenden Formulierung wird eine klimaangepasste und zugleich ökologisch hochwertige, biodiverse Bepflanzung ermöglicht.
3	§ 18 Grünflächenziffer Antrag zur Ergänzung von Abs. 2: Standortgerechte, einheimische, ökologisch wertvolle, hochstämmige Bäume, welche im Boden gepflanzt sind, ...	Die Einschränkung auf einheimische Arten ist im Rahmen des Klimawandels nicht mehr sinnvoll. Angesichts der zunehmenden Hitze, Trockenperioden und veränderter Standortbedingungen kann eine Einschränkung auf einheimische Arten dazu führen, dass Pflanzen gewählt werden, die künftig weniger geeignet sind. Mit der bestehenden Formulierung wird eine klimaangepasste und zugleich ökologisch hochwertige, biodiverse Bepflanzung ermöglicht.
4	§ 25 Parkierung Antrag zur Ergänzung von Abs. 2: Die genaue Anzahl der Abstellplätze, deren Lage und die Gestaltung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend sind die einschlägigen VSS-Normen. Die Parkplätze sind mit Rasengittersteinen/Rasenlinern zu gestalten.	Vorgeschlagene Ergänzung wird in § 25 SBV aufgenommen.
5	Im RPB Kap. 3.4 wird erwähnt: Bezüglich Siedlungsbild ist eine sorgfältige städtebauliche Integration erforderlich. Dies umfasst insb. eine angemessene Dimensionierung und Gliederung der Bauvolumen im Übergang zu den Wohngebieten und eine qualitätsvolle Fassadengestaltung zur Vermeidung grossflächiger, monotoner Erscheinungsbilder. Wir möchten anregen, einen Holzbau oder eine Fassadengestaltung aus Holz zu prüfen. Holzfassaden wirken natürlich, gliedern sich gut ins Landschaftsbild ein und sind nachhaltig (www.lignum.ch/weitere-themen-teaser/holzfassaden). Auch eine Fassadenbegrünung könnte allenfalls in geeigneten Bereichen das Klima und die Ökologie positiv beeinflussen.	Das aktuelle Richtprojekt von Strüby Konzept AG sieht einen Holzbau vor (Stand August 2026).
6	Als Fahrradfahrerin bin ich häufig auf dieser Strecke Richtung SO unterwegs und kenne daher die bereits jetzt bestehenden Gefahrenquellen an Zuchwilstr., Lachen-Rütti und Wylihofstr. So ist jederzeit mit unaufmerksamen Autofahrer:innen zu rechnen, die das Vortrittsrecht der Personen auf dem Veloweg übersehen, was zu sehr gefährlichen	Die Zufahrt Lachen-Rütti ist betrieblichen Gründen erforderlich, um eine zweckmässige und leistungsfähige Erschliessung der Tankstelle, Ladestation und des Shops sicherzustellen.

Antrag	Mitwirkungsbehandlung
Situationen - insb. für die Personen auf dem Fahrrad - führen kann. Mit dem Bau einer separaten Zufahrt zur Tankstelle direkt von der Kantonsstrasse her würde diese Gefahrenquelle weiter zunehmen. Daher wäre es im Sinne einer präventiven Unfallvermeidung für den auf Lachen-Rütti befindlichen Langsamverkehr sehr wünschenswert, wenn hier kein Zugang zur Landi-Tankstelle sowie der Ladestation und dem Shop gebaut und der entsprechende Zugang ebenfalls via Blumenweg realisiert werden könnte.	Das AVT hat am 24.6.21 der zweigeteilten Erschliessung des Areals zugestimmt und weist gleichzeitig darauf hin, dass die Querung des Zweirichtungsradwegs sorgfältig geplant und vor Ausführung dem AVT zur Genehmigung eingereicht werden muss.

8.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sowie der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der diesbezüglichen Ergebnisse hat der Gemeinderat am 07.09.2026 beschlossen, den vorliegenden Gestaltungsplan öffentlich aufzulegen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. September bis zum 17. Oktober 2026.

8.5 Rechtsmittelverfahren und Genehmigung

Das Kapitel wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

Anhang

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

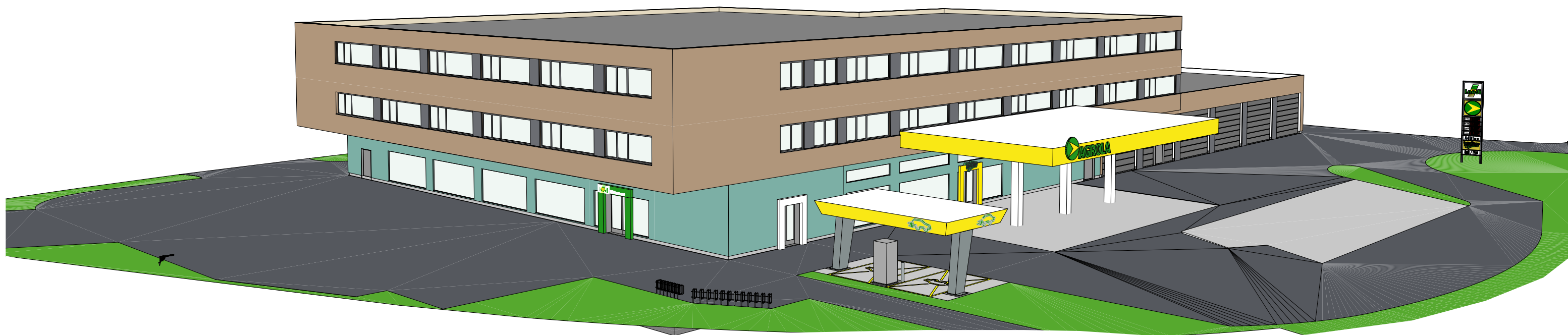
Datum Solothurn, 14. September 2026

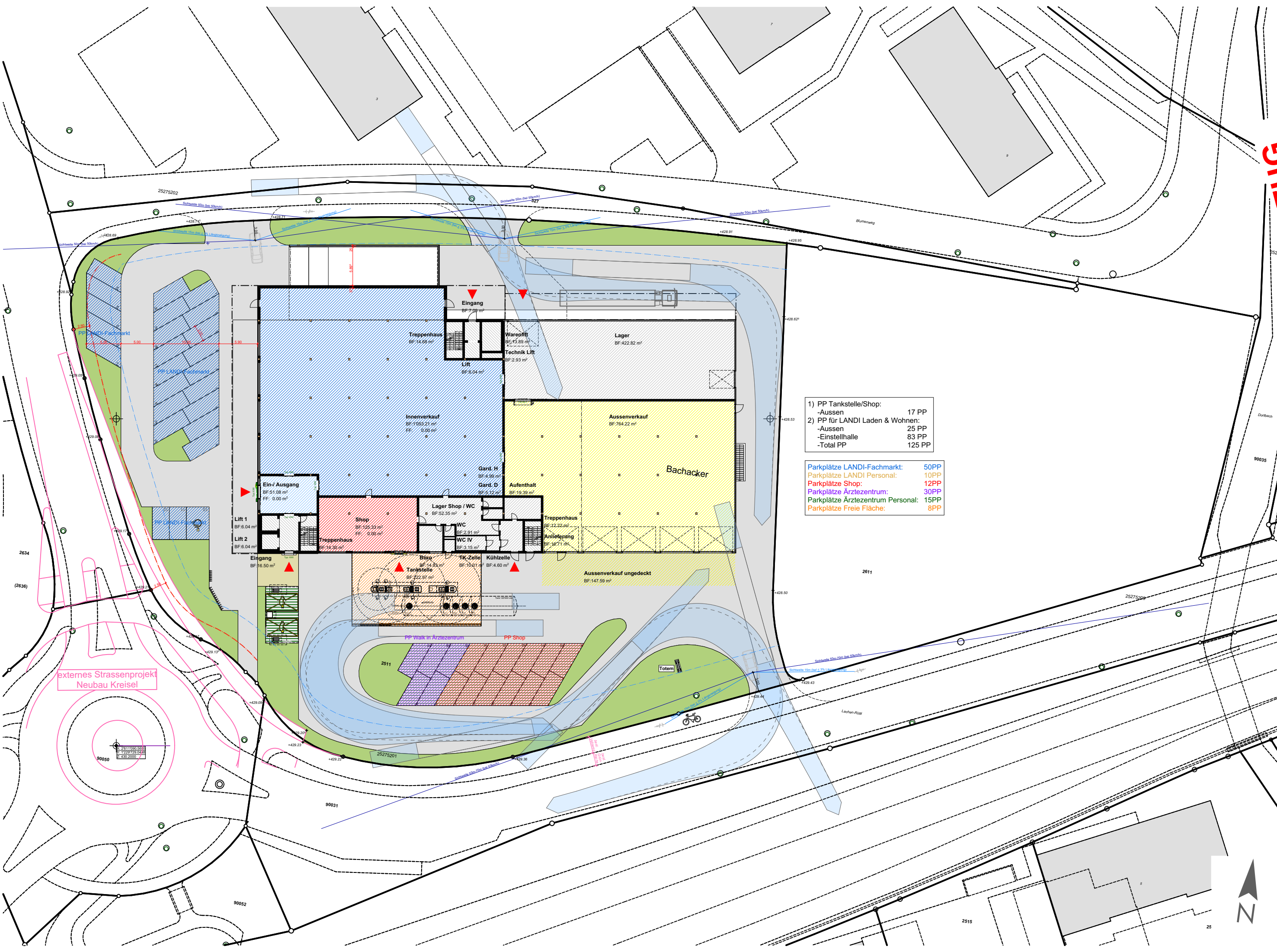
Anhang A Richtprojekt Nutzung & Bebauung

LANDI RESO Genossenschaft, Poststrasse 1,
4502 Solothurn SO

Neubau LANDI Luterbach, Blumenweg, 4542 Luterbach SO

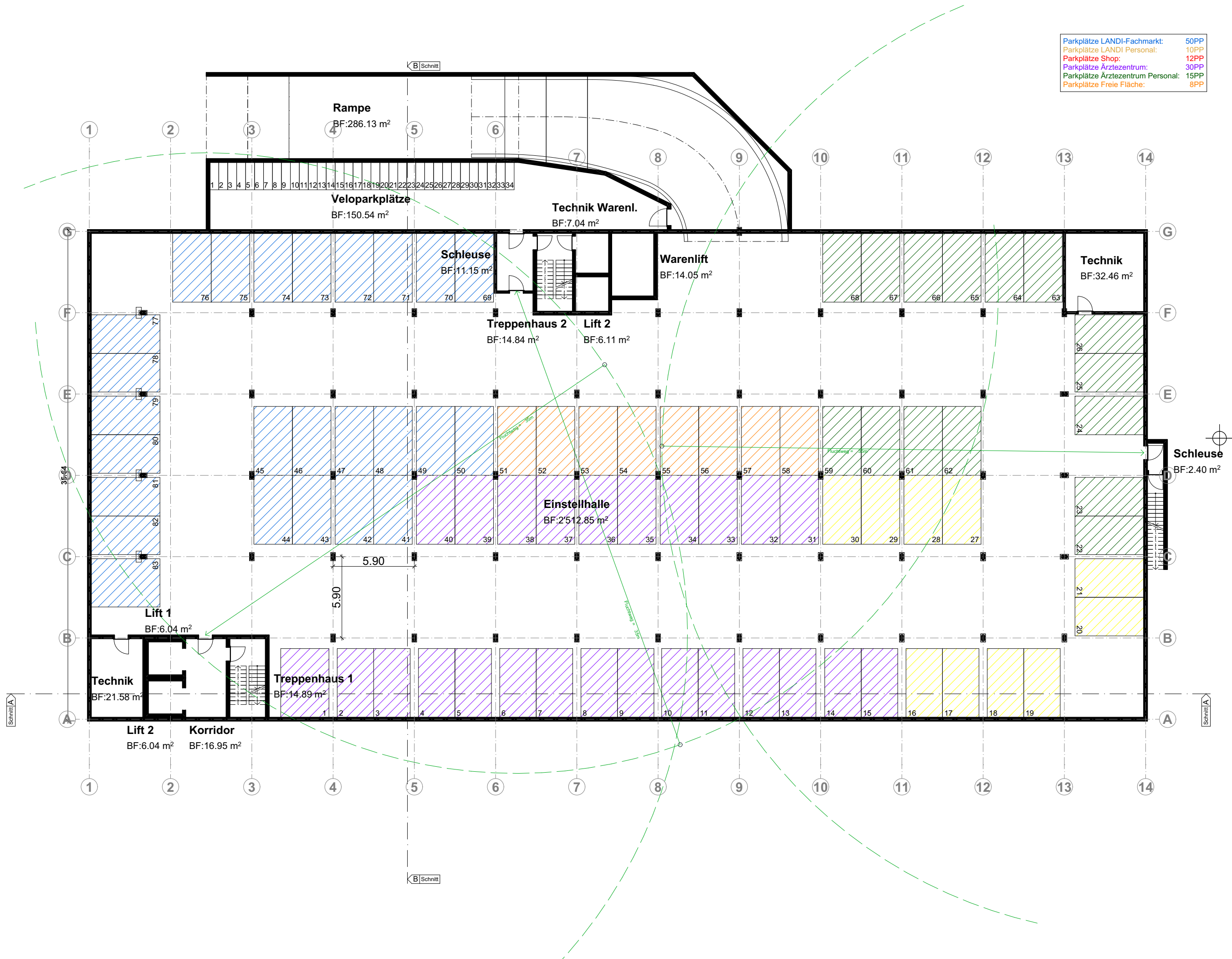
22.04.2026





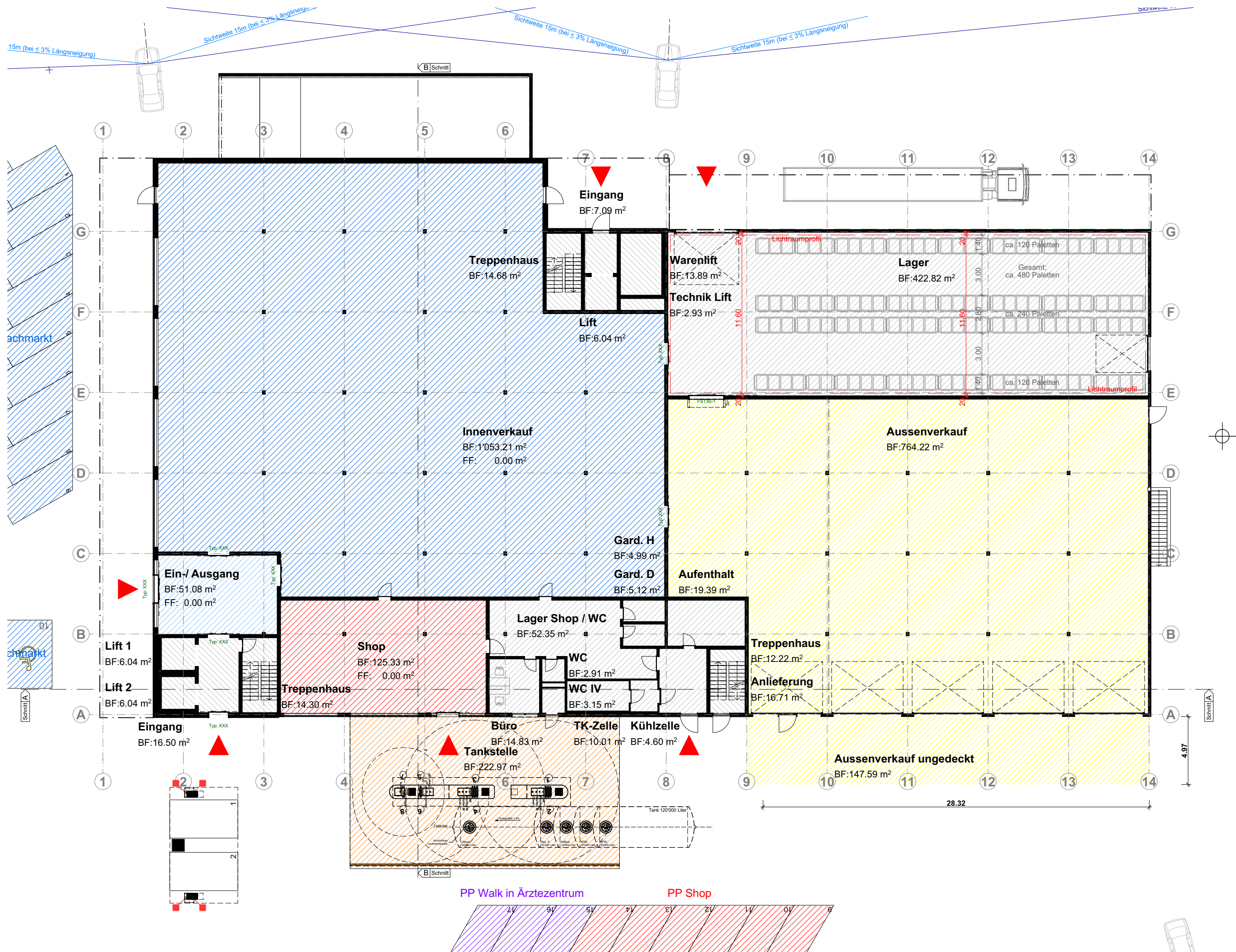
1) PP Tankstelle/Shop:	
-Aussen	17 PP
2) PP für LANDI Laden & Wohnen:	
-Aussen	25 PP
-Einstellhalle	83 PP
-Total PP	125 PP

Parkplätze LANDI-Fachmarkt:	50PP
Parkplätze LANDI Personal:	10PP
Parkplätze Shop:	12PP
Parkplätze Arztzentrum:	30PP
Parkplätze Arztzentrum Personal:	15PP
Parkplätze Freie Fläche:	8PP



Parkplätze LANDI-Fachmarkt:	50PP
Parkplätze LANDI Personal:	10PP
Parkplätze Shop:	12PP
Parkplätze Ärztezentrum:	30PP
Parkplätze Ärztezentrum Personal:	15PP
Parkplätze Freie Fläche:	8PP

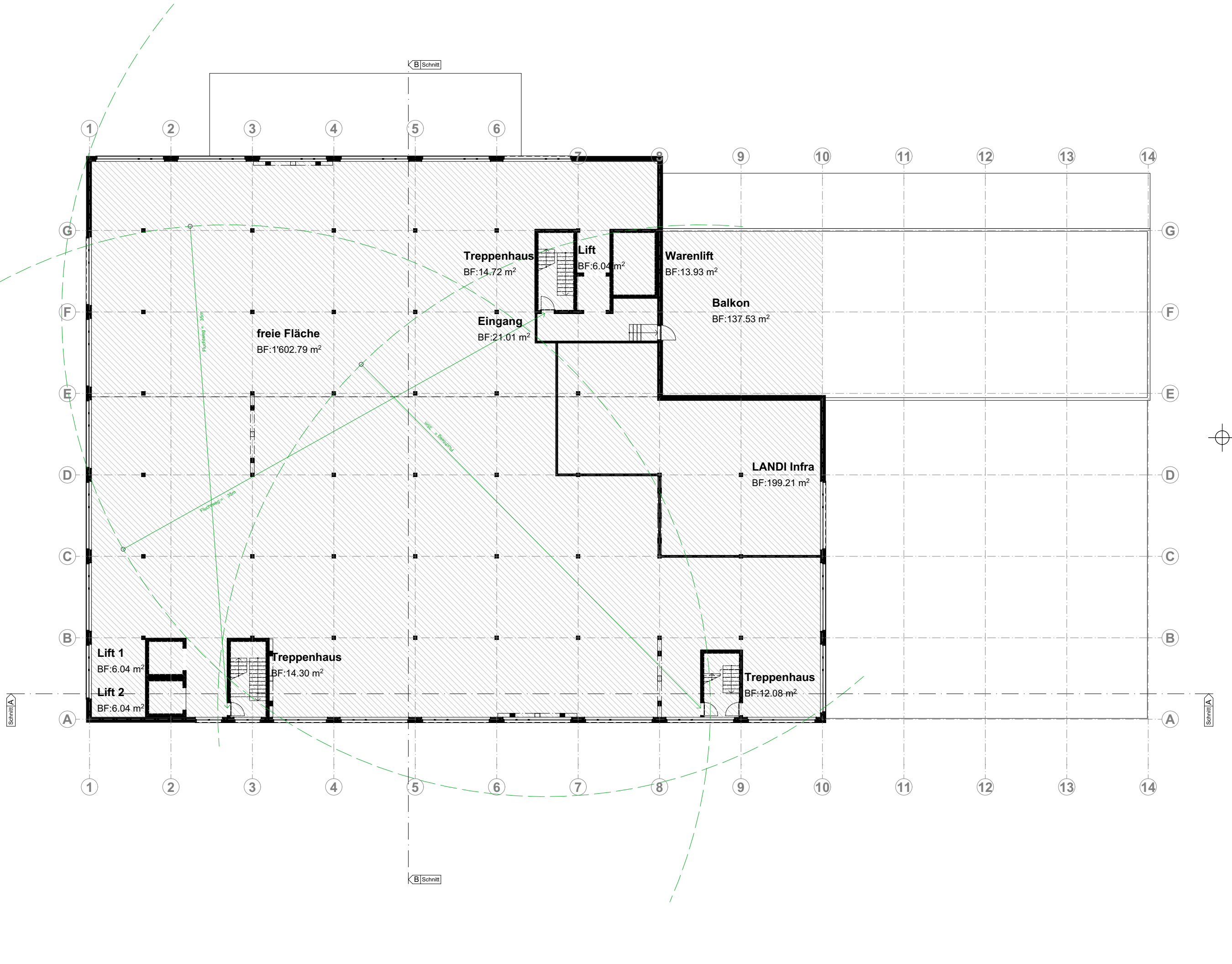


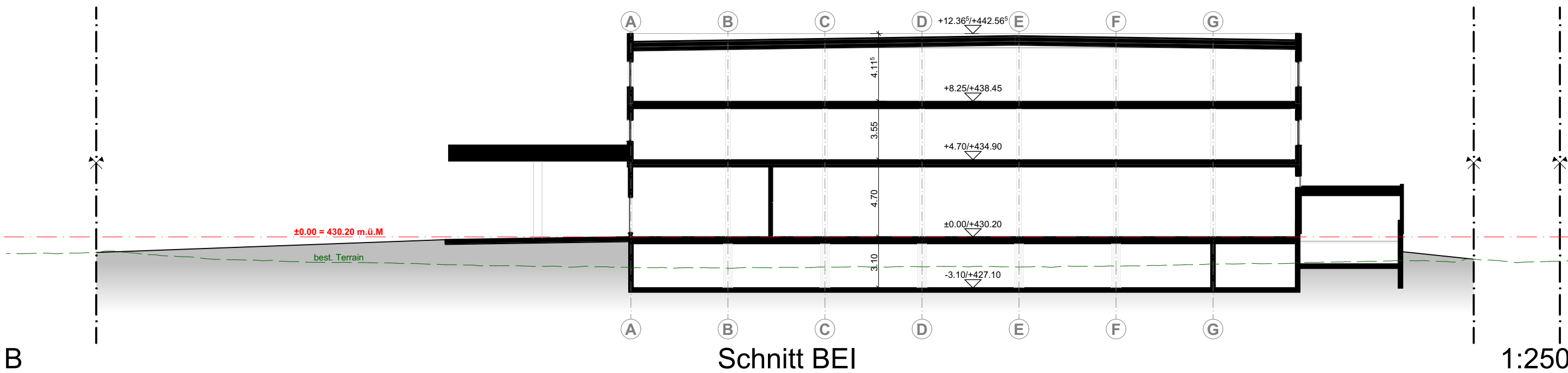
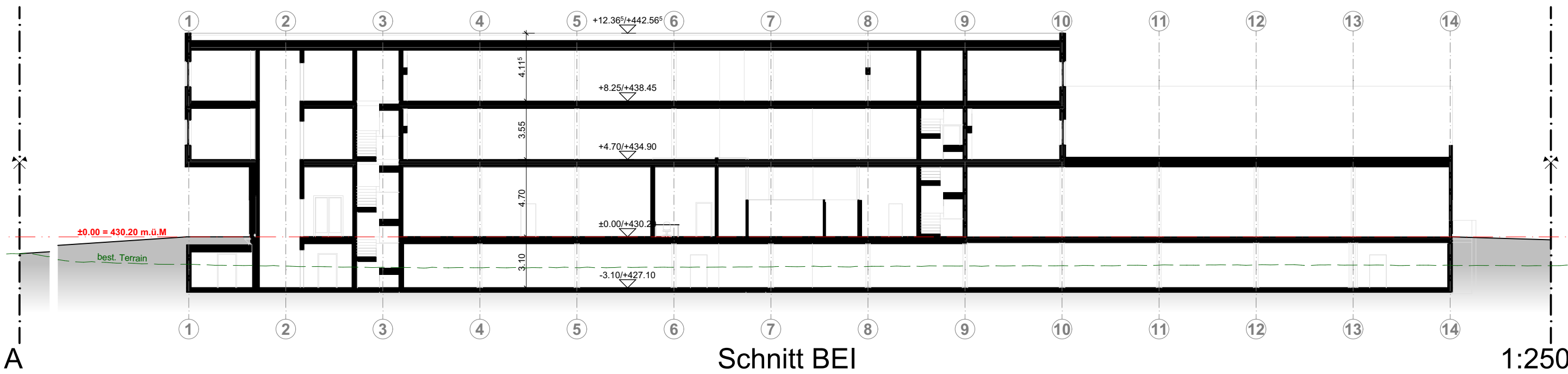


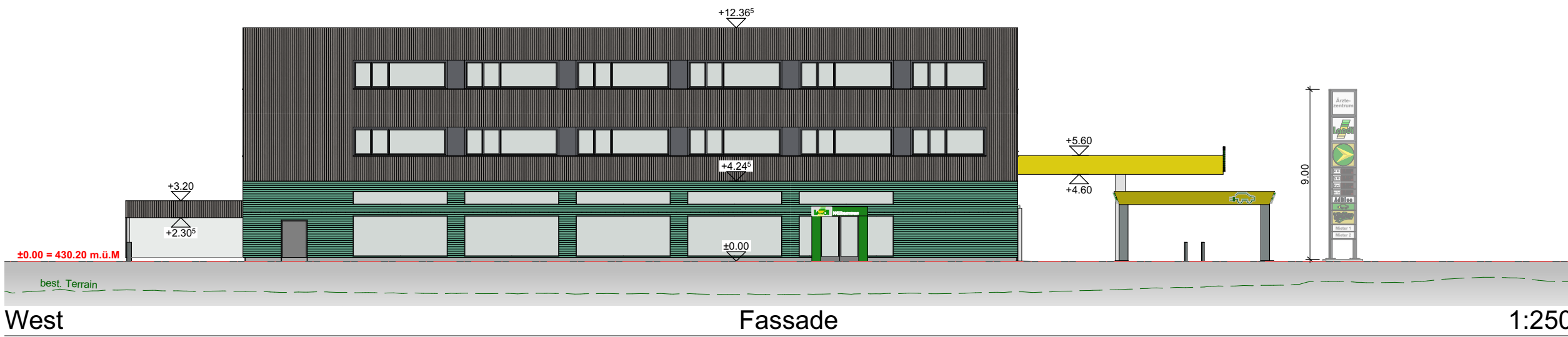
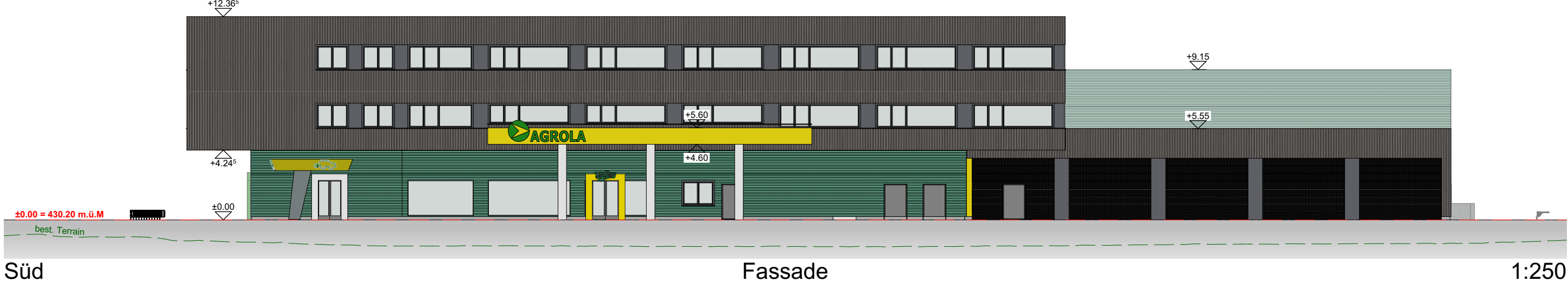
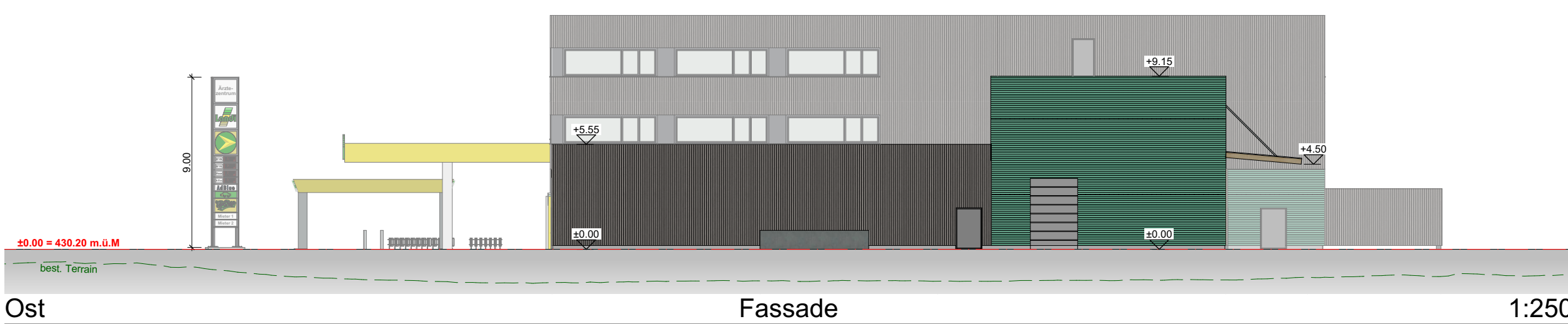
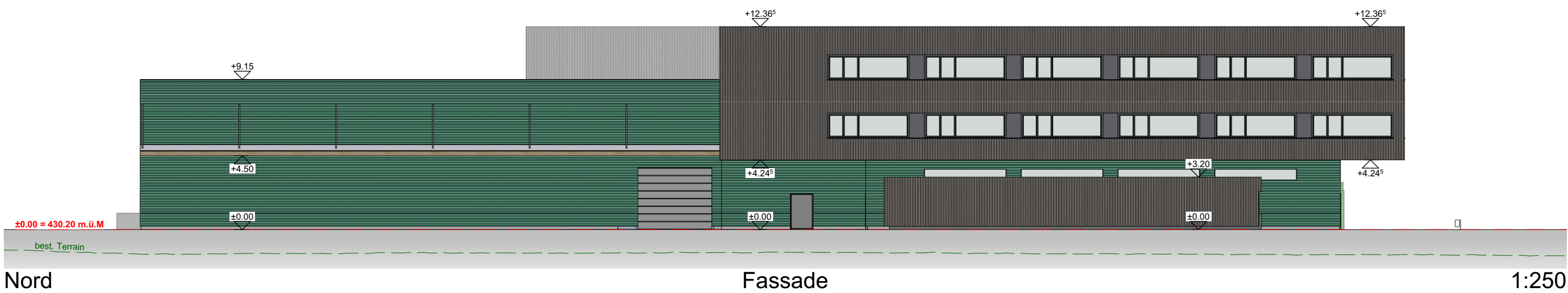


1_01	1_02	1_03	1_04	1_05	1_06	1_07
Treppenhaus	Lift 1	Lift 2	Treppenhaus	Treppenhaus	Lift	Warenlift
BF:14.30 m²	BF:6.04 m²	BF:6.04 m²	BF:12.08 m²	BF:14.72 m²	BF:6.04 m²	BF:13.89 m²









VORABZUG

STRÜBY
Erfolgreich planen – mit Freude bauen

Mst. 1:250
Format A3

VP0 - Fassaden
Neubau LANDI Luterbach, Blumenweg, 4542 Luterbach SO

PI-Nr: KA14128-100
22.04.2026 - eb

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

Anhang B Richtprojekt Umgebung

Vorprojekt 1

Umgebungsplan

STRÜBY

Entwerfen planen – mit Freude bauen

Strüby Konzepte AG

Steinböden 2

6123 Solothurn CH

T +41 (0) 31 616 55 10

www.struby.ch

PI-Nr:

14128-200

Mst:

1:200

Datum:

28.08.2026 / eb

Pla-Gr:

60 x 105

Objekt:

LANDI RESO Gen., Neubau LANDI Luterbach,
Blumenweg, 4542 Luterbach SO

Besteller:

RESO Liegenschaften AG, Poststrasse 1, 4500 Solothurn SO

±0.00 =

429.25 m. ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten:

2611'132 / 1229'783

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung

Strüby Konzepte AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Interio AG

© Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne unsere Genehmigung weder kopiert noch Dritten zugänglich gemacht werden.

Höhenkoten:			
392.93	best. Koten	-0.34	projektierte Koten innerhalb Grundstück
592.93/-0.70	projektierte Koten externes Projekt	592.93/-0.70	best. Koten Schnittpunkt Höhenlinie Grundstücksgrenze
Alle nicht speziell bezeichneten Masse sind Rohmasse und sind am Bau vom Unternehmer zu kontrollieren bez. selbst zu messen. Allfällige Differenzen sind mit der Bauleitung umgehend und vor Arbeitsbeginn zu bereinigen. Masse, die nicht mit dem gezeichneten übereinstimmen, werden rot unterstrichen. Alle Pläne sind vom Unternehmer auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit zu überprüfen.			
Umgebung Flächen			
			Fläche beregnet
	N_Belag		2'930.23
	N_Grünfläche		1'042.17
	N_Ökost.mit_Fuge		652.36
			4'624.76 m²

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

Anhang C Fahrdynamische Simulationen

25275202

32

Sichtweite 50m (bei 50km/h)

+428.92

+428.69

+428.74⁵

+428.71

PP LANDI-Fachmarkt

PP LANDI-Fachmarkt

PP LANDI-Fachmarkt

Eingang

BF: 7.09 m²

Treppenhaus

BF: 14.68 m²

Warenlift

BF: 13.89 m²

Technik Lift

BF: 2.93 m²

Lift

BF: 6.04 m²

Innenverkauf

BF: 1'053.21 m²

FF: 0.00 m²

Ein-/ Ausgang

BF: 51.08 m²

FF: 0.00 m²

Lift 1

BF: 6.04 m²

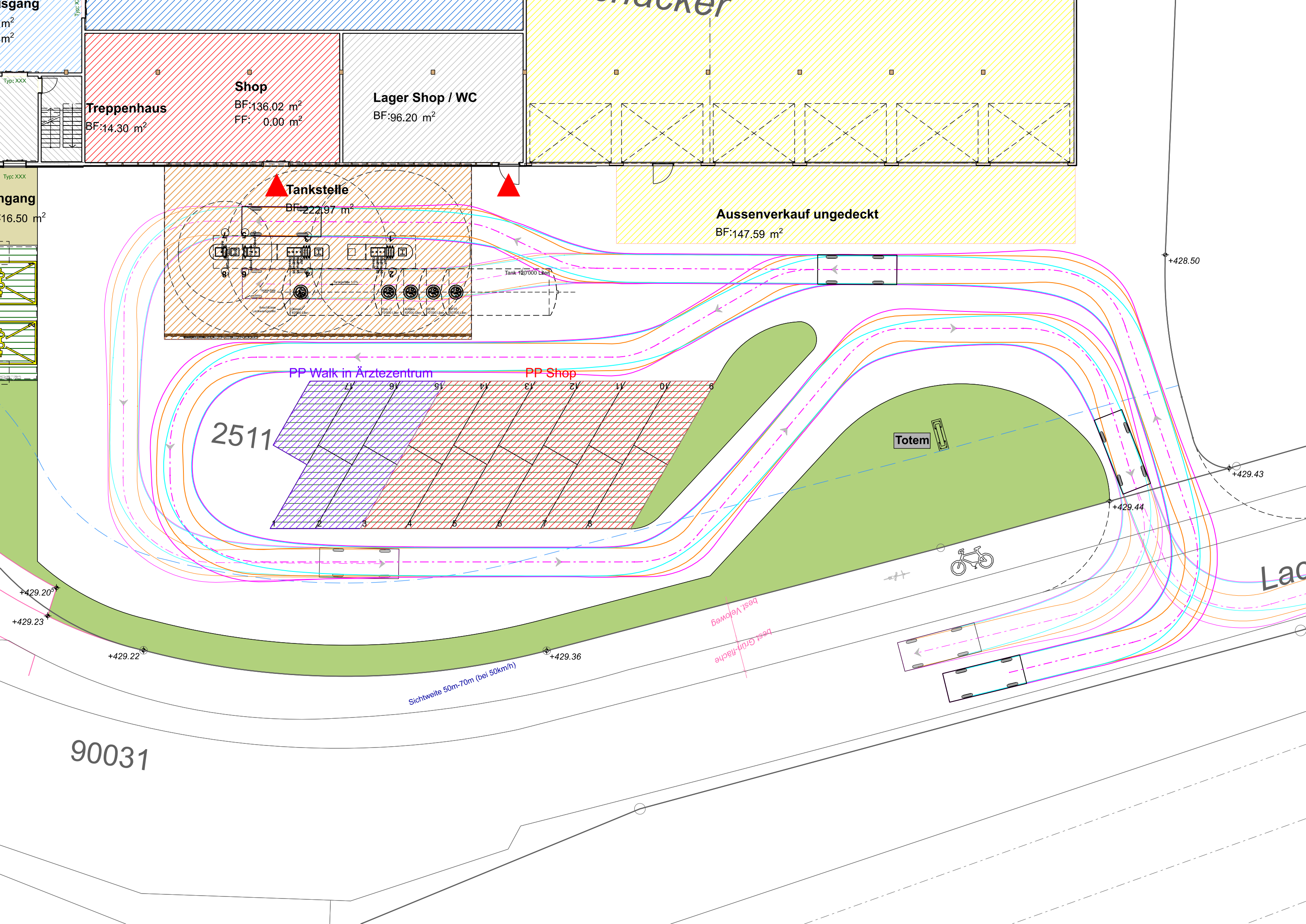
Shop

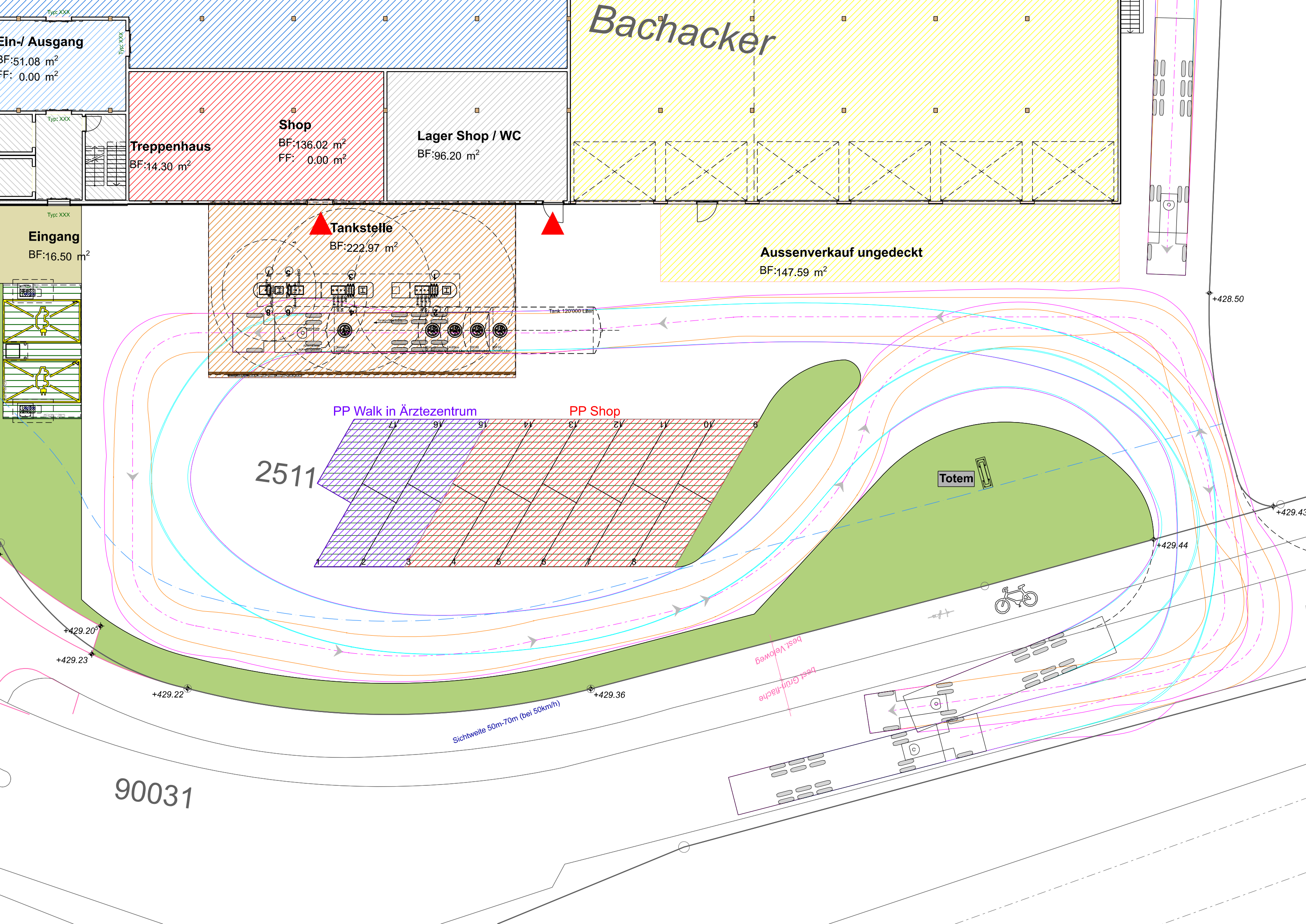
BF: 136.02 m²

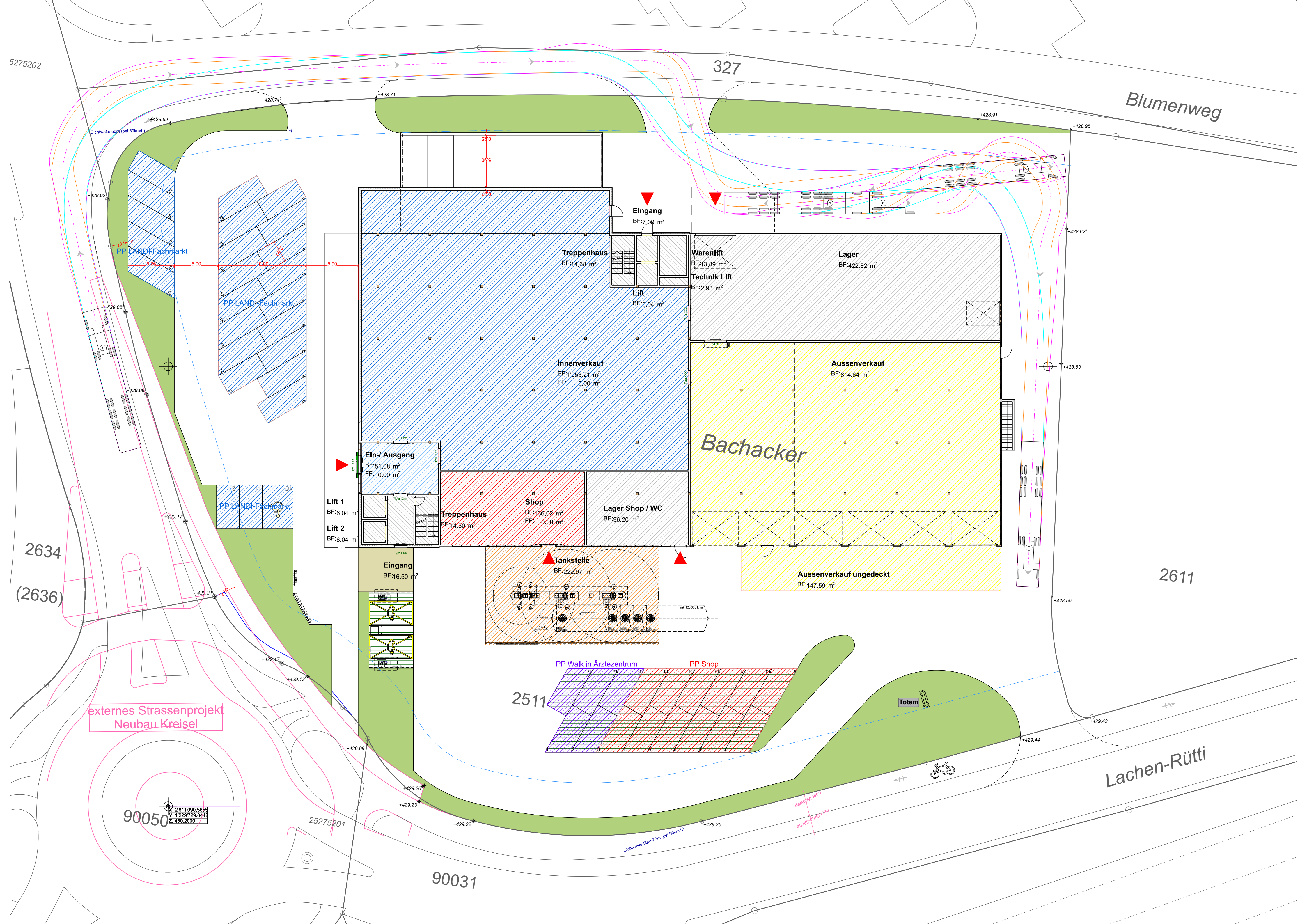
Lager Shop / WC

BF: 96.20 m²

Treppenhaus







WAM Planer und Ingenieure AG

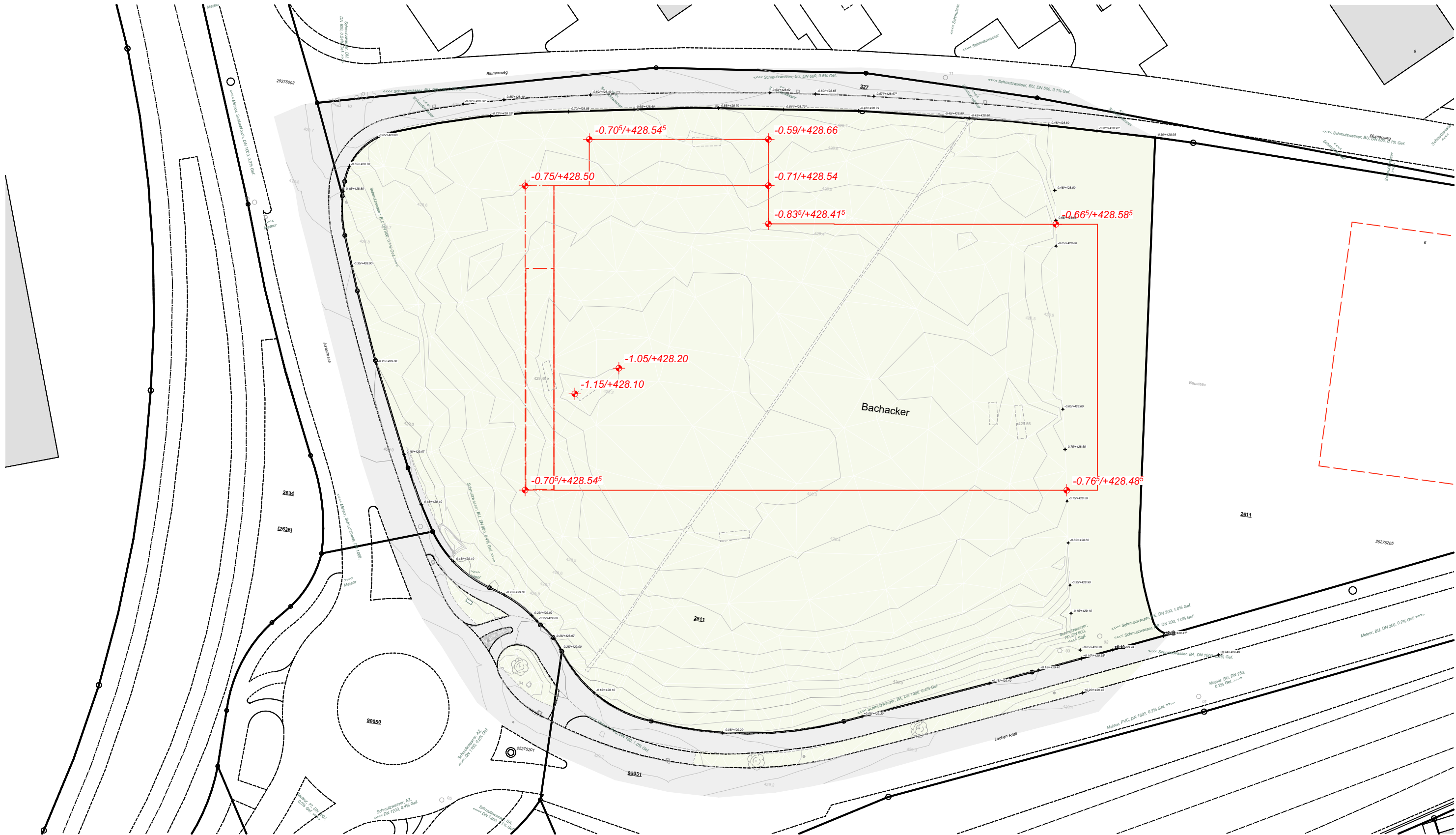
Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

Anhang D Plan Schütthöhen



Strüby Konzept AG
Steinbislin 2
6423 Seewen SZ

Vorabzug

Architektur & Holzbau als Gesamtleistung
Strüby Konzept AG | Strüby Holzbau AG | Strüby Immo AG

VP1 Schütthöhe

PI-Nr: 14128-200

Datum: 24.08.2026 / eb

Mst: 1:500

Pla-Gr: A3

Objekt: LANDI RESO Gen., Neubau LANDI Luterbach,
Blumenweg, 4542 Luterbach SO

Besteller: RESO Liegenschaften AG, Poststrasse 1, 4500 Solothurn SO

±0.00 = 429.25 m ü. M. = OK fertig Boden EG

Koordinaten: 2'611'132 / 1'229'783



WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Bachacker West / Raumplanungsbericht

Auftrag 21.0047.00

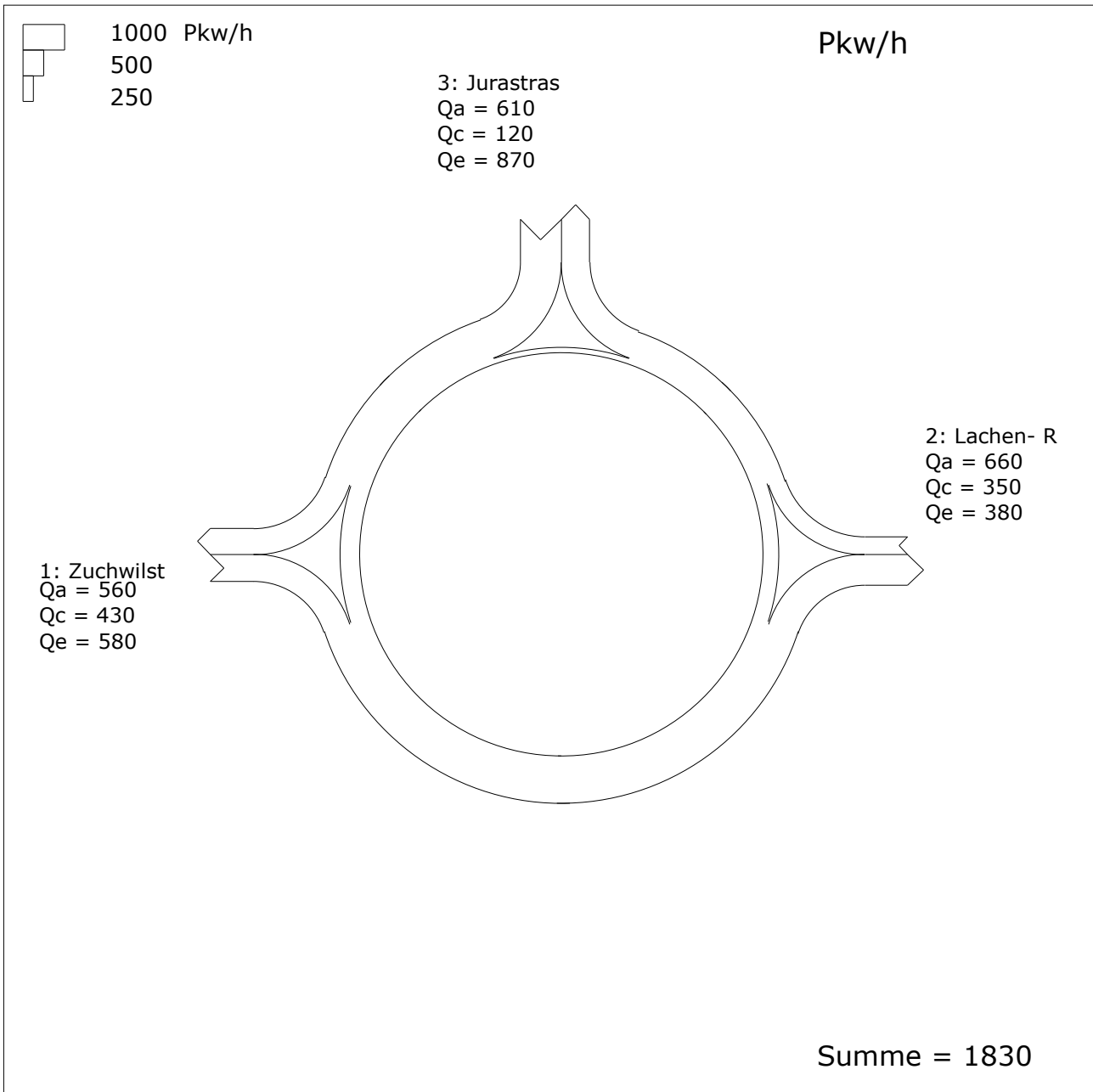
Datei B-260914_RPB_GP_Bachacker_West.docx

Datum Solothurn, 14. September 2026

Anhang E Berechnungen zum Spitzenstundenverkehr

Verkehrsfluss-Diagramm in Form eines Kreisverkehrs

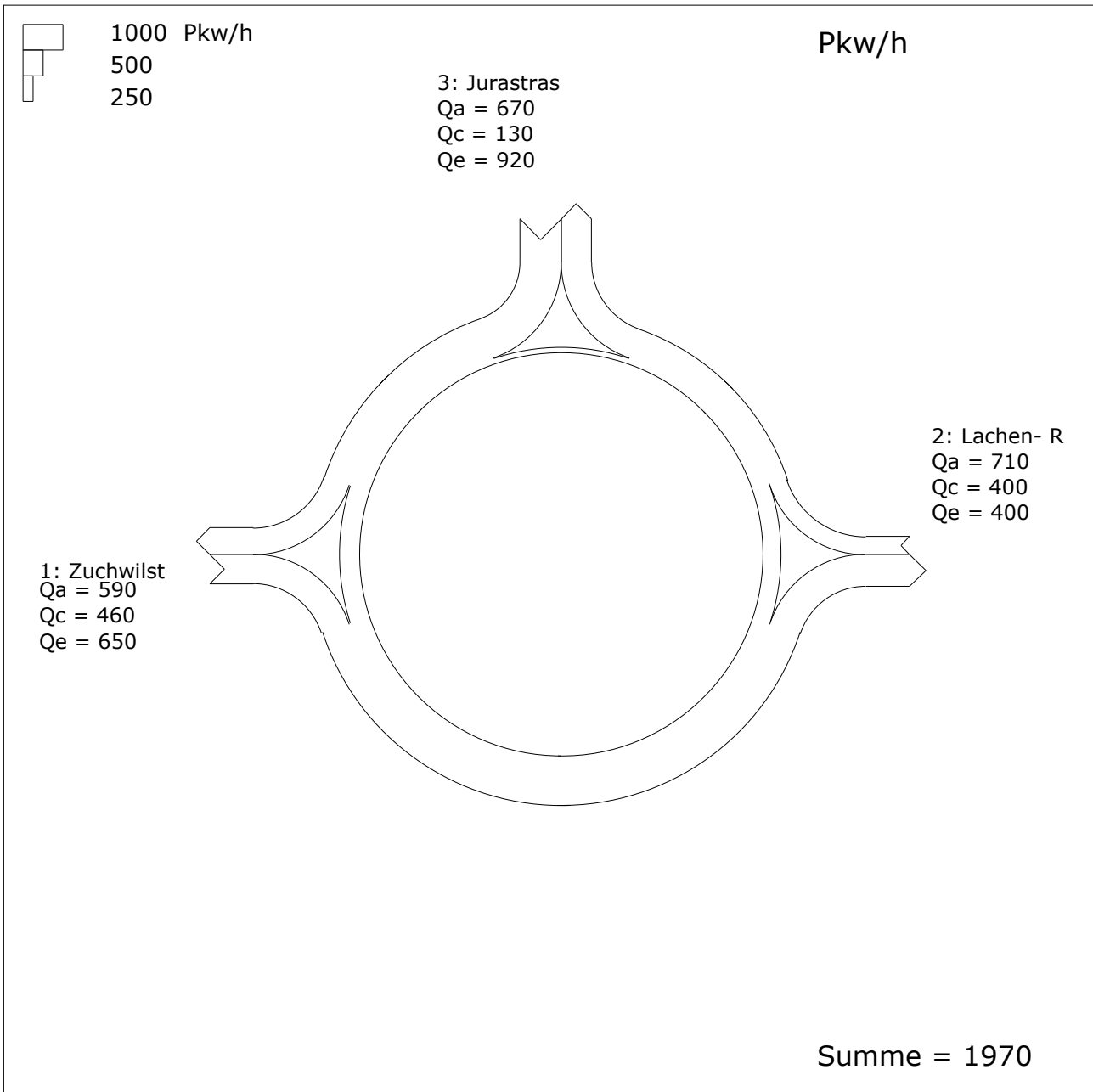
Projekt : Bachacker
Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
Stunde : ASP
Datei : Bachacker_Kreisel 2025.Kr9



Zufahrt 1: Zuchwilstrasse
Zufahrt 2: Lachen- Rütti
Zufahrt 3: Jurastrasse

Verkehrsfluss-Diagramm in Form eines Kreisverkehrs

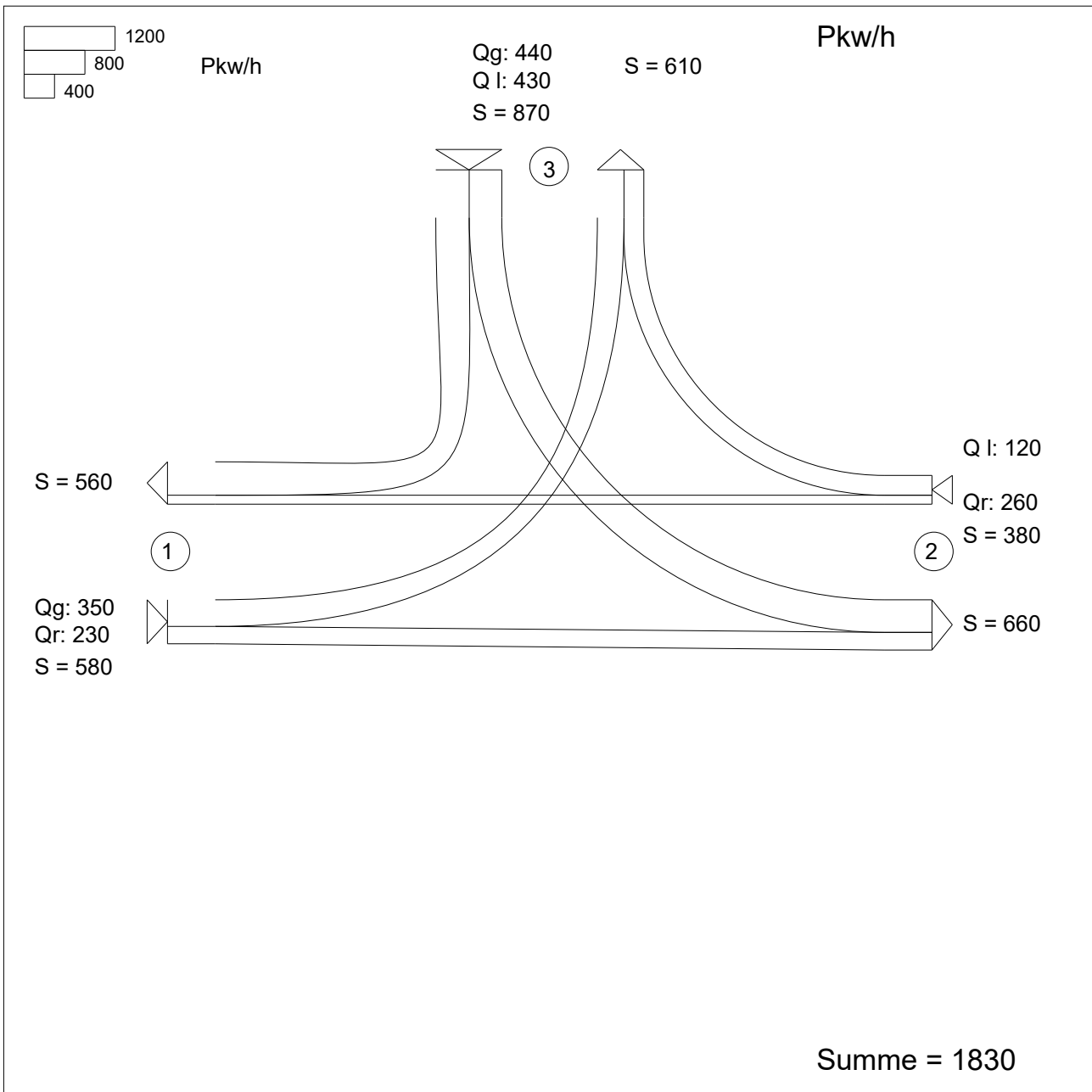
Projekt : Bachacker
Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
Stunde : ASP
Datei : Bachacker_Kreisel 2025_mit Projekt.Kr9



Zufahrt 1: Zuchwilstrasse
Zufahrt 2: Lachen- Rütti
Zufahrt 3: Jurastrasse

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Kreuzung

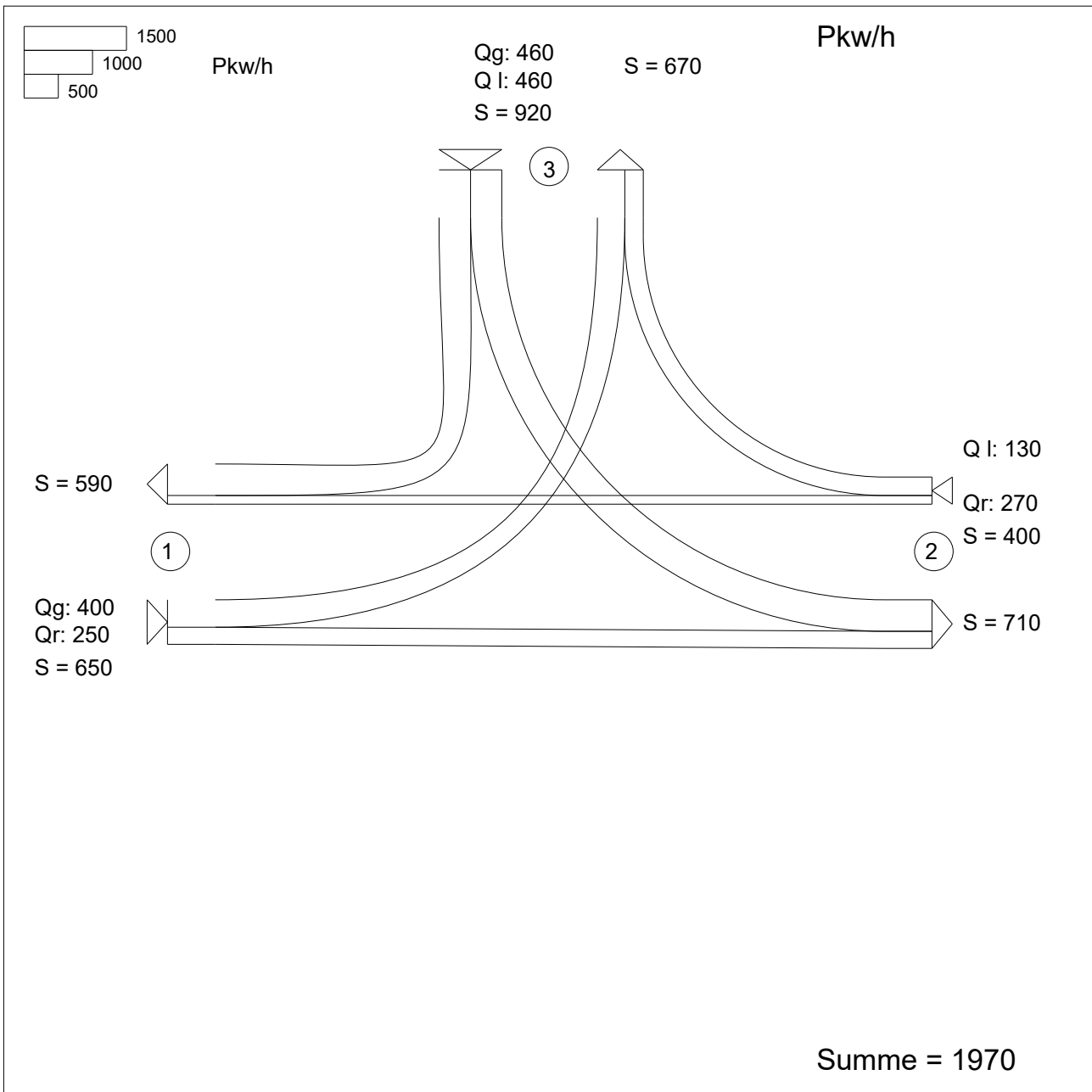
Projekt : Bachacker
Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
Stunde : ASP
Datei : Bachacker_Kreisel 2025.Kr9



Zufahrt 1: Zuchwilstrasse
Zufahrt 2: Lachen- Rütti
Zufahrt 3: Jurastrasse

Verkehrsfluss-Diagramm in Form einer Kreuzung

Projekt : Bachacker
Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
Stunde : ASP
Datei : Bachacker_Kreisel 2025_mit Projekt.Kr9



Zufahrt 1: Zuchwilstrasse
Zufahrt 2: Lachen- Rütti
Zufahrt 3: Jurastrasse

Verkehrsqualität nach Schweiz, Verfahren nach Norm SN 460 024a (2006)

Projekt : Bachacker
 Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
 Stunde : ASP
 Datei : Bachacker_Kreisel ist.Kr9

Verkehrsstärke und Kapazität

		n-in	n-K	q-Kreis	Fußg	Rad	q-e-vorh	q-e-vorh	q-e-max	q-e-max
	Strassenname	-	-	Pkw-E/h	Fg/h	R/h	Fz/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Fz/h
1	Zuchwilstrasse	1	1	430	0	0	580	580	893	893
2	Lachen- Rütti	1	1	350	0	0	380	380	939	939
3	Jurastrasse	1	1	120	0	50	870	870	1064.657	1065

Verkehrsqualität: mittlere Wartezeit und Staulänge

		x	Reserve	Wz	L	L-95	L-99	QSV
	Strassenname	-	Pkw-E/h	s	Fz	Fz	Fz	-
1	Zuchwilstrasse	0.65	313	11.4	1.3	6	9	B
2	Lachen- Rütti	0.40	559	6.4	0.5	3	4	A
3	Jurastrasse	0.82	195	17.6	3.0	12	18	B

Gesamt-Qualitätsstufe **B**

Zufluss über alle Zufahrten : 1830 Pkw-E/h
 davon Kraftfahrzeuge : 1830 Kfz/h
 Summe aller Wartezeiten : 6.76 (Kfz*h)/h
 Mittl. Wartezeit : 13.29 s

Berechnungsverfahren:

Kapazität : SN 640 024a (2006)

Wartezeit : Kimber/Hollis, 1979

Stau : HBS 2015 + HBS 2001 (Wu, 1997)

Zufahrt : Fussgänger: HBS + HCM (Stuwe, 1992)

Verwendung der Pkw-Einheiten: Pkw-E = 1 für alle Kfz; d.h. ohne Fahrräder
 Definition der Pkw-E weicht von Regelwerk ab.

1.0 / 1.0 / 1.0 / 1.0 / 0.0

Verkehrsqualität nach Schweiz, Verfahren nach Norm SN 460 024a (2006)

Projekt : Bachacker
 Knotenpunkt : Zuchwil-/Jurastrasse/Lachen-Rütti
 Stunde : ASP
 Datei : Bachacker_Kreisel 2025_mit Projekt.Kr9

Verkehrsstärke und Kapazität

		n-in	n-K	q-Kreis	Fußg	Rad	q-e-vorh	q-e-vorh	q-e-max	q-e-max
	Strassenname	-	-	Pkw-E/h	Fg/h	R/h	Fz/h	Pkw-E/h	Pkw-E/h	Fz/h
1	Zuchwilstrasse	1	1	460	0	0	650	650	876	876
2	Lachen- Rütti	1	1	400	0	0	400	400	910	910
3	Jurastrasse	1	1	130	0	50	920	920	1058.698	1059

Verkehrsqualität: mittlere Wartezeit und Staulänge

		x	Reserve	Wz	L	L-95	L-99	QSV
	Strassenname	-	Pkw-E/h	s	Fz	Fz	Fz	-
1	Zuchwilstrasse	0.74	226	15.5	2.0	9	12	B
2	Lachen- Rütti	0.44	510	7.0	0.5	3	4	A
3	Jurastrasse	0.87	139	23.6	4.3	17	23	C

Gesamt-Qualitätsstufe

C

Zufluss über alle Zufahrten : 1970 Pkw-E/h
 davon Kraftfahrzeuge : 1970 Kfz/h
 Summe aller Wartezeiten : 9.60 (Kfz*h)/h
 Mittl. Wartezeit : 17.55 s

Berechnungsverfahren:

Kapazität : SN 640 024a (2006)

Wartezeit : Kimber/Hollis, 1979

Stau : HBS 2015 + HBS 2001 (Wu, 1997)

Zufahrt : Fussgänger: HBS + HCM (Stuwe, 1992)

Verwendung der Pkw-Einheiten: Pkw-E = 1 für alle Kfz; d.h. ohne Fahrräder
 Definition der Pkw-E weicht von Regelwerk ab.

1.0 / 1.0 / 1.0 / 1.0 / 0.0

Anhang F Störfallanalyse

Ziel und Zweck der Störfallvorsorge

Treibstoffe, Brennstoffe sowie weitere chemische Grundstoffe sind für Gesellschaft und Wirtschaft notwendig. Ihre Produktion, Lagerung, Weiterverarbeitung oder der Transport innerhalb der bestehenden Verkehrs- und Siedlungsstrukturen, sind mit Risiken verbunden. Dabei eintretende Unfälle, welche erhebliche Auswirkungen auf Bevölkerung und Umwelt haben können, werden als Störfälle bezeichnet. Artikel 10 des eidgenössischen Umweltschutzgesetzes über den Katastrophenschutz sowie die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

Gegenstand der Raumplanung ist die vorausschauende Lösung der räumlichen Konflikte, die sich aus der Begrenztheit des Lebensraumes und den vielschichtigen Anforderungen an ihn ergeben. Da zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge Konflikte entstehen können, muss sich die Raumplanung damit auseinandersetzen. Nach Art. 11a Abs. 3 StFV ist das Störfallrisiko im Rahmen von Richt- oder Gestaltungsplanverfahren zu prüfen.

Konsultationsbereich Eisenbahn

Die Vollzugsbehörde muss zwecks Koordination der Raumplanung und Störfallvorsorge bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen den angrenzenden Bereich bezeichnen, in welchem mit einem erheblichen Risiko für neue Bauten und Anlagen zu rechnen sein könnte (→ Konsultationsbereich).

Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt in Luterbach nördlich der Geleise der Jurasüdfusslinie der SBB (Solothurn-Wangen). Es befindet sich damit gemäss der Gefahrenhinweiskarte Störfälle im Konsultationsbereich der Eisenbahn:

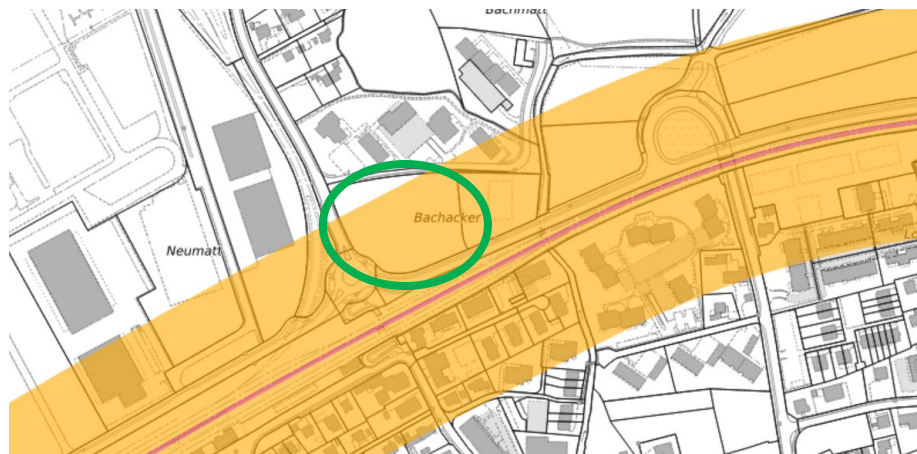


Abbildung 35: Konsultationsbereich Eisenbahn (Konsultationsbereich = orange Fläche, je 100 m beidseits der rot markierten Gleisachse, auf welcher ein Gefahrgütertransport stattfindet) (Quelle: geo.so.ch, Störfallverordnung – Eisenbahn (Bund), 01.07.2025).

Analyse der Risikorelevanz im Gebiet Bachacker West

Das Vorgehen zur Prüfung der Risikorelevanz eines Vorhabens resp. einer (Nutzungs-)Planung richtet sich grundsätzlich nach der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE (Juni 2022):

- Risikorelevant ist ein Vorhaben resp. eine Planung dann, wenn ein definierter Bevölkerungsreferenzwert (Ref_{Bev}), Einwohner und Beschäftigte, innerhalb des Konsultationsbereichs überschritten wird und/oder empfindliche Nutzungen und Einrichtungen vorhanden bzw. geplant sind.
- Der Bevölkerungsreferenzwert Ref_{Bev} ist ein Schwellenwert, welcher eine spezifische Anzahl Personen innerhalb eines Konsultationsbereichs (stationäre Anlage) bzw. innerhalb einer bestimmten Fläche (lineare Anlage) darstellt, wobei das Risiko akzeptabel bzw. noch tragbar ist.
- Die Personenbelegung – Einwohner und Beschäftigte – setzt sich zusammen aus der bereits vorhandenen Bevölkerung (P_{Ist}) und der Anzahl Personen, welche aufgrund der Plananpassung neu hinzukommen werden (P_{Proj}).
- Die Personenbelegung ($P_{Ist} + P_{Proj}$) pro Betrachtungsfläche wird mit dem Ref_{Bev} -Wert der Anlage verglichen.
- Sofern der Ref_{Bev} überschritten wird und/oder empfindliche Nutzungen/Einrichtungen vorhanden oder geplant sind, müssen Alternativstandorte geprüft oder raumplanerische Massnahmen festgelegt werden.
- Ref_{Bev} -Wert bei Eisenbahnanlagen:

Anlagentyp	Konsultationsbereich	Scannerzellen (Bezugsfläche)	Referenzwert Ref_{Bev} (Anz. Personen)
Eisenbahnen	je 100 m beidseits der Anlage	4 Zellen à 100 m * 100 m = 4 Hektaren	400 Pers.

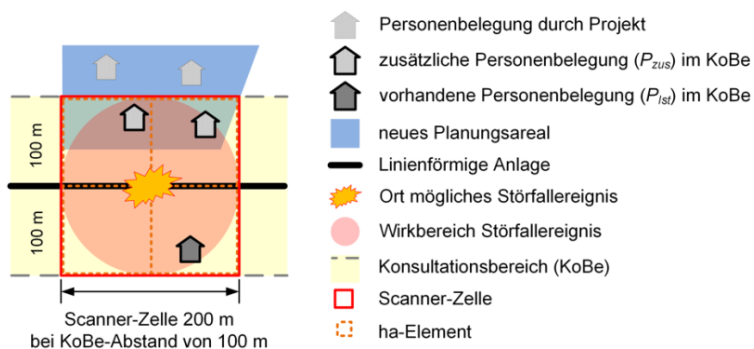


Abbildung 36: Prüfung der Personenbelegung innerhalb von Scannerzellen in Bezug auf den Referenzwert (Quelle: Planungshilfe ARE, S. 43).

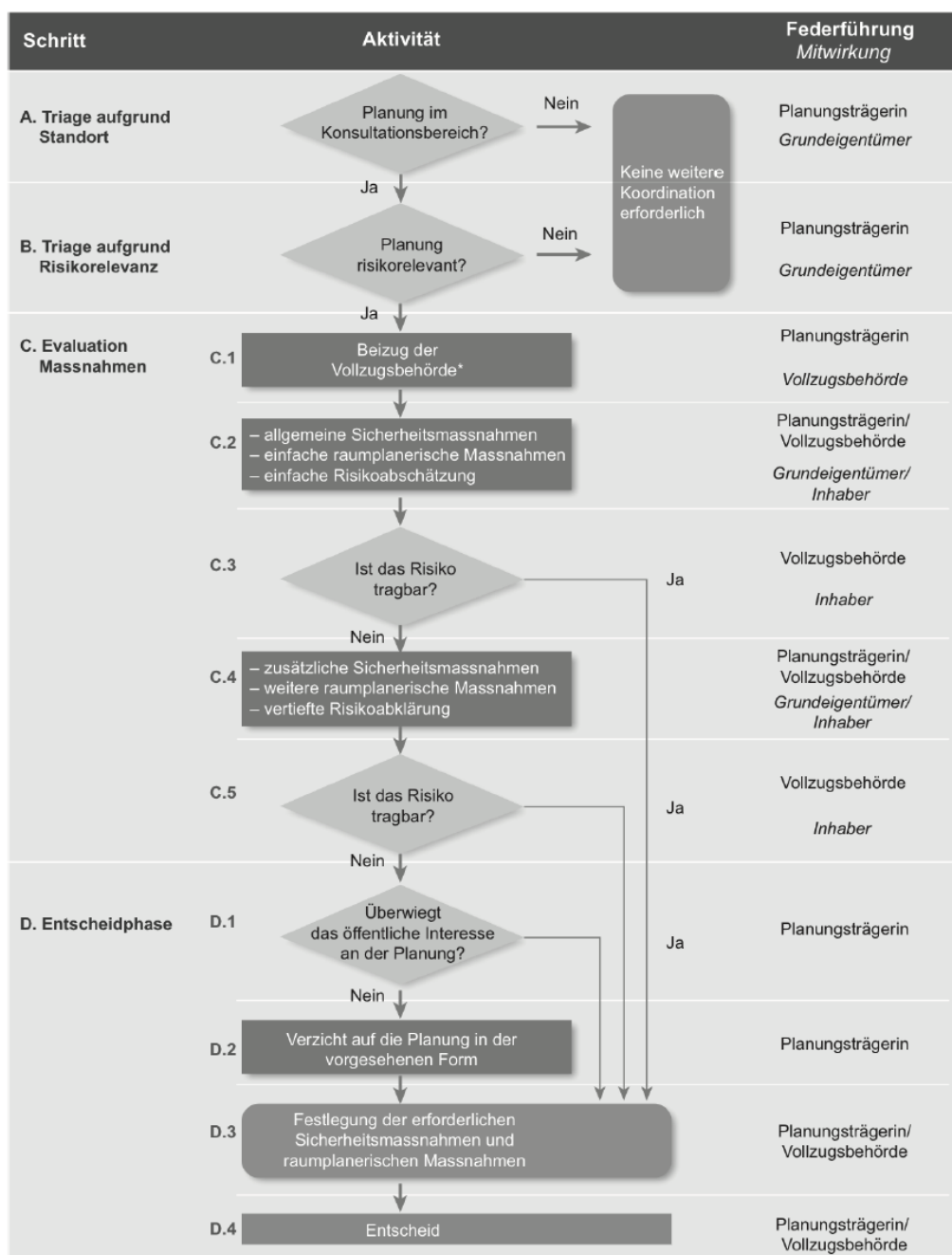
Ablaufschema «Methode der Koordination» im Planungsverfahren

Abbildung 37: Ablaufschema (Quelle: Planungshilfe ARE, S. 17).

Im vorliegenden Fall wird die Beurteilung der Planung im Hinblick auf das Nutzungsplanverfahren bzw. die angestrebte Baubewilligung durchgeführt.

Personenbelegung gemäss Hektarrasterdaten

In den nachfolgenden beiden Abbildungen sind in roten bzw. blauen Kacheln (100*100 m) die Hektarrasterdaten zur Bevölkerung und den Haushalten von 2020 des Bundesamtes für Statistik (BfS) bzw. die Hektarrasterdaten zur Unternehmensstruktur des BfS von 2019 dargestellt. Die zentral in den Kacheln enthaltene Zahl gibt die ständige Wohnbevölkerung resp. die Beschäftigtenzahl (VZA) innerhalb dieser 100*100 m-Kacheln wieder (anonymisiert).

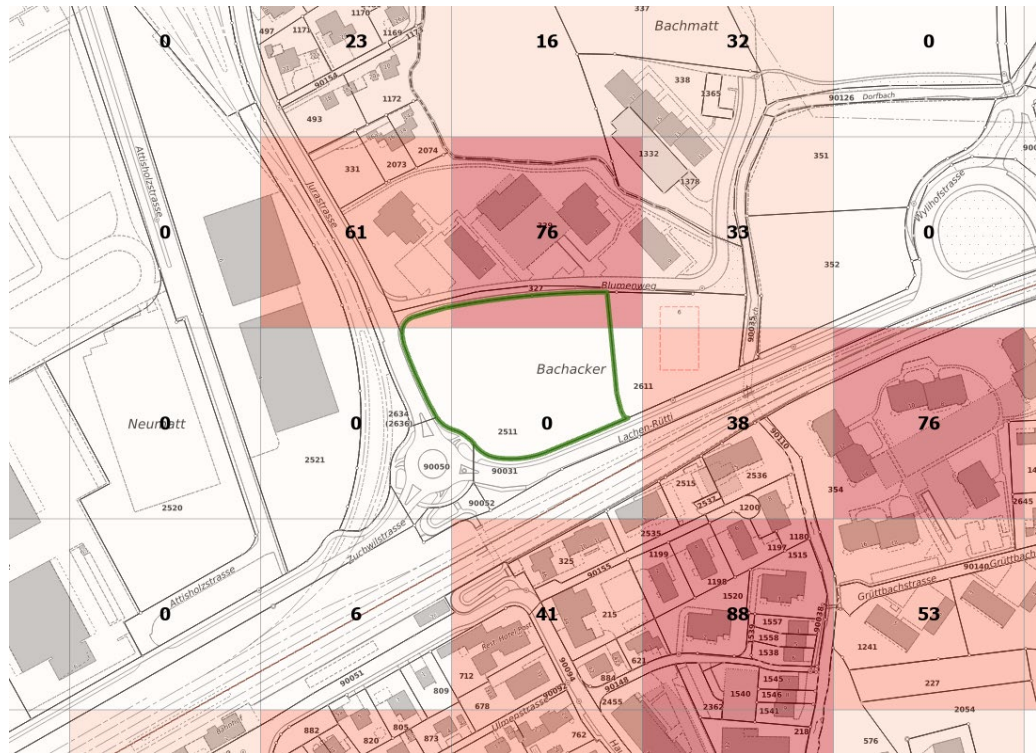


Abbildung 38: Hektarrasterdaten des BfS zur ständigen Wohnbevölkerung 2023 (WAM) (Perimeter Bachacker West = grün).

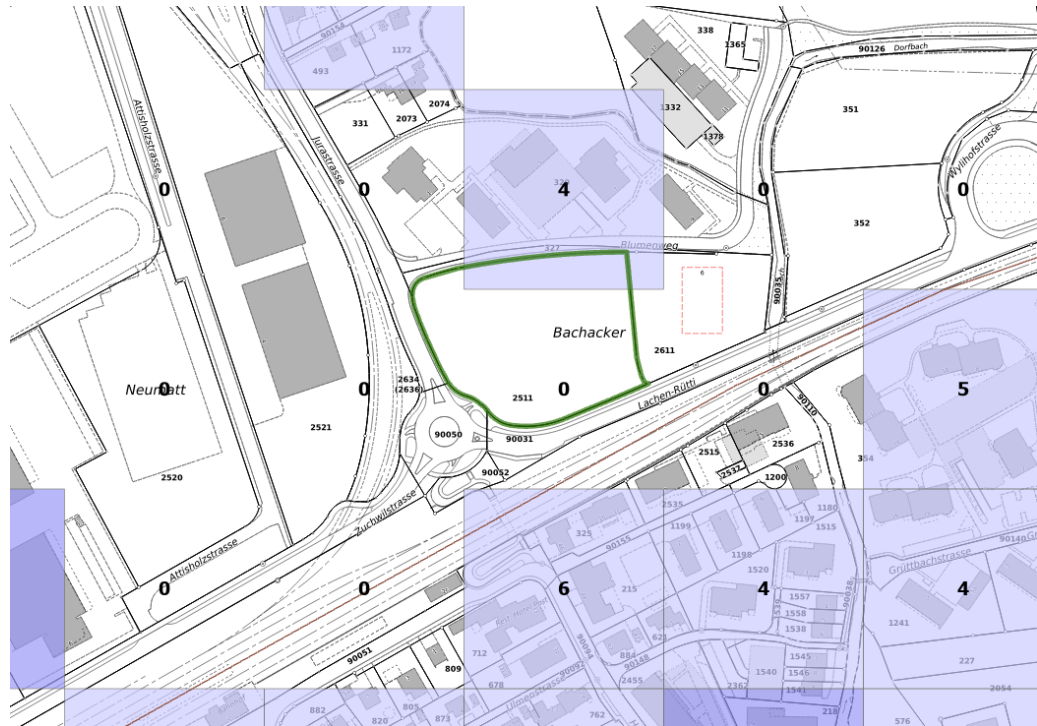


Abbildung 39: Hektarrasterdaten des Bfs zur Unternehmensstruktur 2022 (WAM) (Perimeter Bachacker West = grün).

Konsultationsbereich und Scannerzelle

Bei linienförmigen Anlagen wie Strassen, Eisenbahnlinien oder Rohrleitungen muss ein Referenzabschnitt bestimmt werden, in welchem die Personenbelegung mit dem Referenzwert für jeden möglichen Störfallort zu vergleichen ist.

Der erste Störfallort ist eingangs des neuen Planungsareals, das den Konsultationsbereich tangiert, zu positionieren. Die Verschiebung des Zentrums der Scannerzelle (um jeweils 100 m) muss so lange wiederholt werden, bis das gesamte Planungsareal berücksichtigt ist.

Mit der Verwendung von Scannerzellen wird bei der Prüfung der Personenbelegung gewährleistet, dass die gesamte Anzahl von Personen, die sich innerhalb des Wirkungsberichts befinden, berücksichtigt wird.

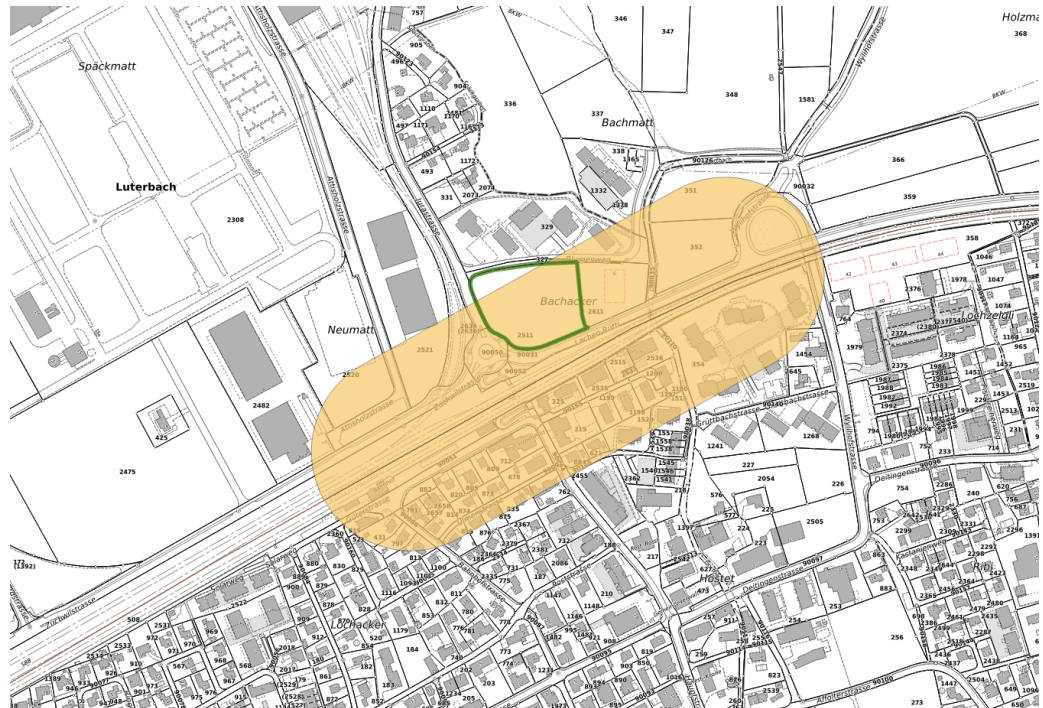
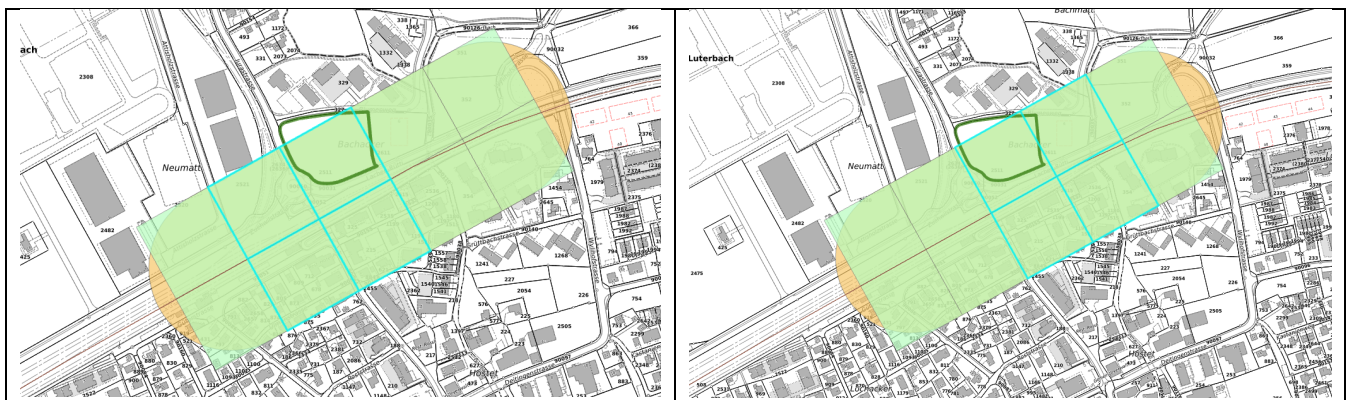


Abbildung 40: Gleis mit Konsultationsbereich und Untersuchungsgebiet (WAM).

In den nachfolgenden Abbildungen sind die für die Beurteilung der Risikorelevanz relevanten Scannerzellen entlang der Bahnlinie im Untersuchungsgebiet dargestellt:



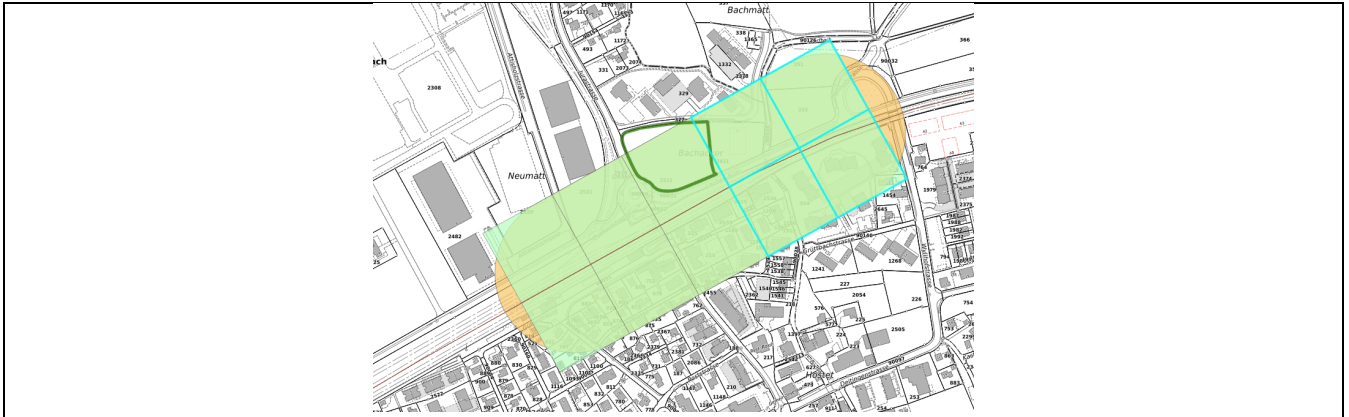


Abbildung 41: Scannerzellen Nr. 1 - 3 im Untersuchungsgebiet, jeweils um 100 m gegen Osten verschoben (WAM).

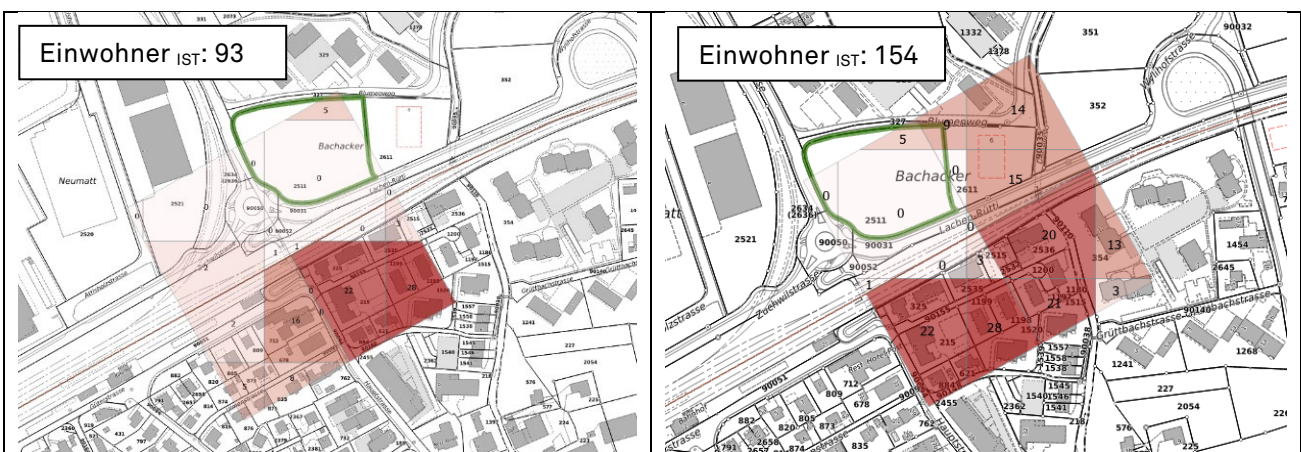
Ermittlung der Personenbelegung IST

Die Hektarrasterdaten des BfS und die Scannerzellen werden zur Bestimmung der Risiko-relevanz miteinander verschnitten. Aufgrund der sich daraus ergebenden Teilflächen werden die anteilmässig resp. flächenmässig betroffenen Einwohner:innen sowie die betroffenen Beschäftigten (VZA) ermittelt bzw. der Bevölkerungsanteil, welcher innerhalb des Konsultationsbereichs der Eisenbahn liegt (→ Personenbelegung IST).

Scannerzellen

	Einwohner IST	Beschäftigte IST	Total IST
Zelle 1	93	8	101
Zelle 2	154	6	160
Zelle 3	168	6	174

Tabelle 6: Zusammenfassung Personenbelegung IST im Gebiet «Bachacker West»



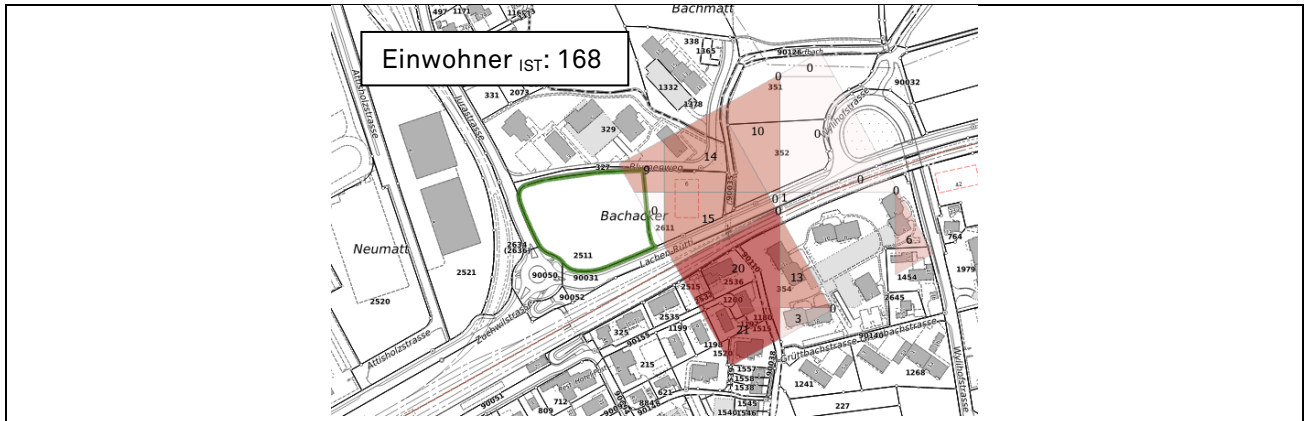


Abbildung 42: Verschnitt Hektarraster Bevölkerung mit Scannerzelle 1 - 3 zur Bestimmung der Risikorelevanz (WAM).

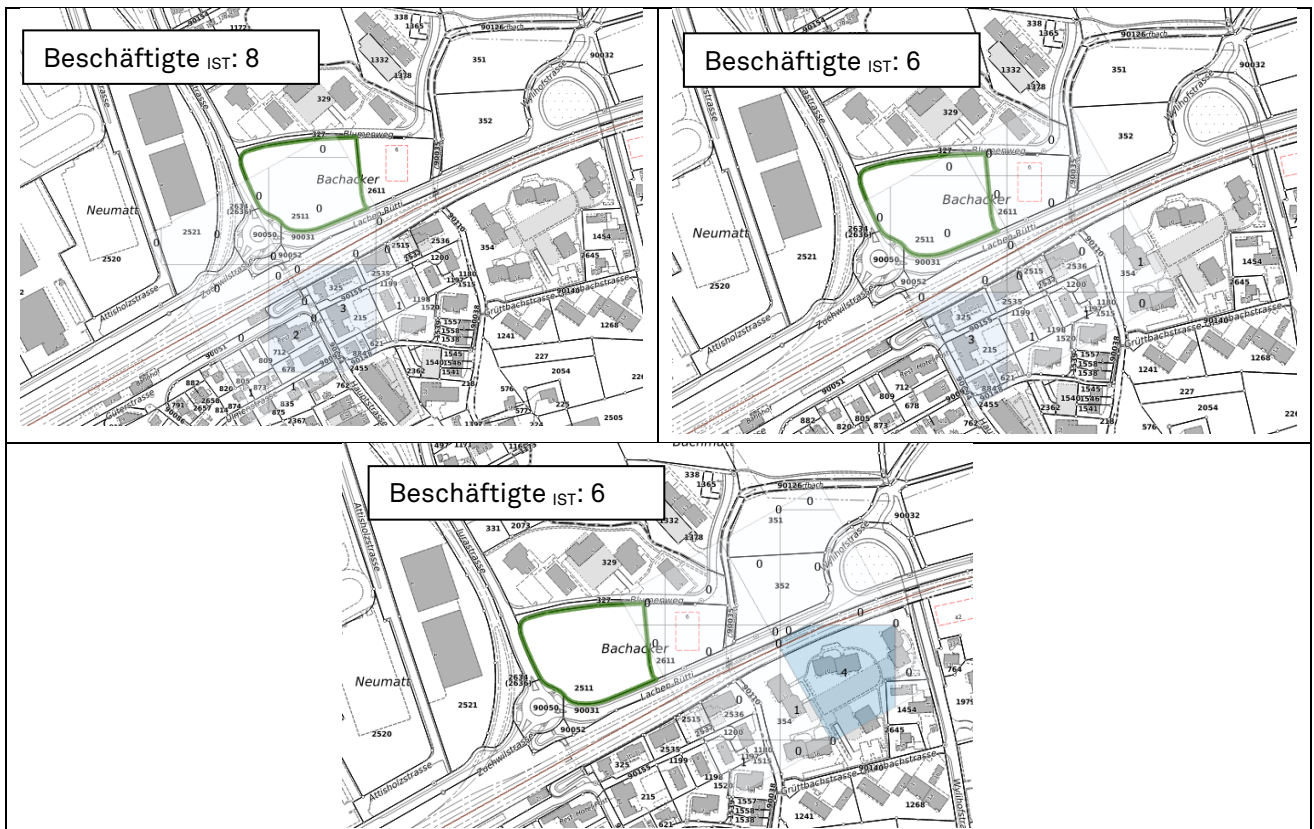


Abbildung 43: Verschnitt Hektarraster Beschäftigte mit Scannerzelle 1 - 3 zur Bestimmung der Risikorelevanz (WAM).

Zusätzliche Personenbelegung durch das Projekt

In den Obergeschossen ist ein Gesundheitszentrum (MediZentrum und walk-in) sowie weitere Dienstleistungen, Büroräumlichkeiten und maximal 2 Wohneinheiten geplant. Die Personenbelegung pro Wohneinheit wird mit 2.5 berechnet. Beim Gesundheitszentrum wird bei einer Vollbelegung davon ausgegangen, dass 32 Beschäftigte und 30

Patienten/Besucher anwesend sind. Für das 2. OG wurde eine Schätzung über die Fläche erstellt. Hier werden total 41 Beschäftigte und Patienten/Besucher angenommen.

Zurzeit liegen erst grobe Schätzungen über das Kunden-/Besucheraufkommen vor. Eine konservative Annahme kommt auf max. 100 gleichzeitig anwesende Kunden des Fachmarkts und 20 Personen im Shop. Das geplante Hochhaus auf der Nachbarparzelle (GB Nr. 2611) wird ebenfalls berücksichtigt. Mit Hilfe von Standartgrundrissen wird von rund 54 Wohneinheiten auf 6 Geschossen ausgegangen, ebenfalls mit einer Personenbelegung von 2.5.

Die zusätzliche Personenbelegung sieht wie folgt aus:

	Zusätzliche Belegung
Beschäftigte Büroräumlichkeiten (OG Fachmarkt)	10
Beschäftigte Gesundheitszentrum OG	32
Patienten/Besucher Gesundheitszentrum OG	30
Belegung 2. OG	41
Bewohner max. 6 Wohnungen (OG Fachmarkt)	15
Personal Fachmarkt, Shop	12
Besucher / Kunden	120
Bewohner Hochhaus Nachbarparzelle	114

Tabelle 7: Angenommene zusätzliche Personenbelegung.

Die anteilmässige Aufteilung der zusätzlichen Personenbelegung auf die Flächen der Scannerzellen sieht wie folgt aus:

	Einwohner PROJ	Beschäftigte PROJ	Besucher Fachmarkt	1. OG	2. OG	Hoch- haus	Total PROJ
Zelle 1	12	18	120	51	34	0	235
Zelle 2	13	19	120	53	35	114	353
Zelle 3	1	1	0	2	2	114	120

Tabelle 8: Zusammenfassung Personenbelegung PROJ im Gebiet «Bachacker West».

Personenbelegung_{IST+PROJ} und Schlussfolgerungen

Referenzfläche: 4 Hektaren (Scannerzelle)
Referenzwert_{Bev}: 400 Personen

	Ein- woh- ner _{IST}	Beschäf- tigte _{IST}	Tota- l _{IST}	Ein- woh- ner _{PROJ}	Beschäf- tigte _{PROJ}	Besucher Fach- markt	1. OG	2. OG	Hoch- haus	Total- _{PROJ}	Summe
Zelle 1	93	8	101	12	18	120	51	34	0	235	336
Zelle 2	154	6	160	13	19	120	53	35	114	353	513
Zelle 3	168	6	174	1	1	0	2	2	114	120	294

Tabelle 9: Zusammenfassung Personenbelegung im Gebiet «Bachacker West».

Der Referenzwert Ref_{Bev} für Eisenbahnanlagen von 400 Personen wird im untersuchten Gebiet in einer von drei, analysierten Scannerzellen **überschritten**.

➔ Das Vorhaben ist demnach **risikorelevant**.

Abschätzung der Risikotragbarkeit

Ist die Risikorelevanz eines Vorhabens gegeben, d.h. wird der Referenzwert überschritten, muss die Planungsbehörde in einem nächsten Schritt abschätzen, ob das Risiko tragbar ist.

Mit der Screening-Methode und dem Screening-Tool TgG 3.1.0 des Bundesamtes für Verkehr (BAV) werden die Risiken ermittelt, die sich durch den Bahntransport von Gefahrgut ergeben. Dabei werden die Leitstoffe Benzin, Propan und Chlor im Hinblick auf den Schadenindikator «Todesopfer» untersucht und hinsichtlich ihrer Eintretenshäufigkeit und der Verteilung des zu erwartenden Schadensausmasses beurteilt. Die Darstellung der Personenrisiken erfolgt in Form von Summenkurven im Häufigkeits-Ausmass-Diagramm (W/A-Diagramm, s.a. Abbildung 34). Die Eintretenswahrscheinlichkeit wird in Häufigkeiten pro 100 m Abschnitt und Jahr angegeben.

W/A-Diagramm mit Kriterien zur Beurteilung des Risikos für die Bevölkerung

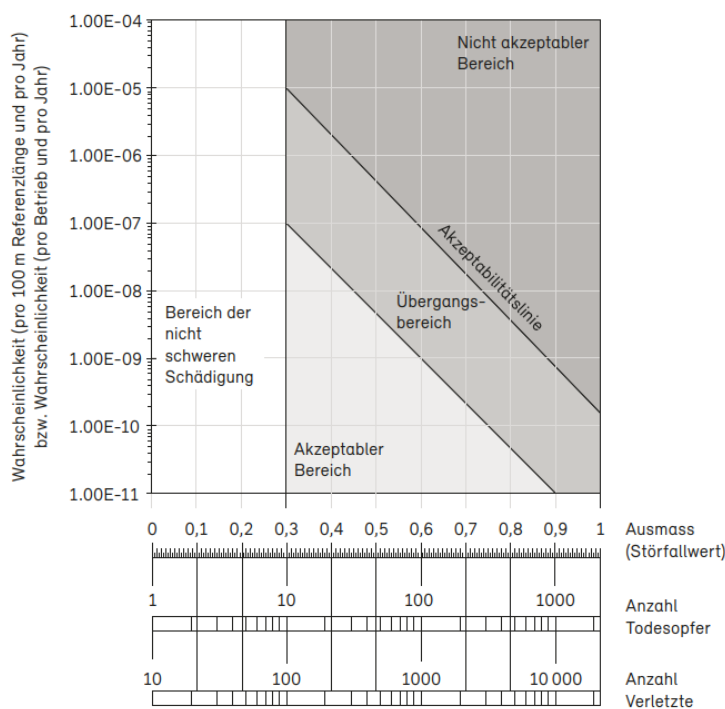


Abbildung 44: W/A-Diagramm mit Kriterien zur Beurteilung des Risikos für die Bevölkerung (Quelle: BAFU, Umwelt-Vollzug, 2018: Beurteilung zur Störfallverordnung (StFV)).

Verläuft die Summenkurve teilweise im nicht akzeptablen Bereich, ist das Risiko nicht tragbar. In diesem Fall verlangt die Vollzugsbehörde, dass das Risiko so in den Übergangsbereich oder in den akzeptablen Bereich gesenkt wird, dass sich die Schutzbedürfnisse und die privaten sowie öffentlichen Interessen im Gleichgewicht befinden.

Verläuft die Summenkurve teilweise im Übergangsbereich, nimmt die Vollzugsbehörde für den entsprechenden Schadenindikator eine Interessenabwägung vor.

Verläuft die Summenkurve der Risiken für die Bevölkerung vollständig im akzeptablen Bereich des W/A-Diagramms, verfügt die Vollzugsbehörde keine Risikoermittlung.

Screening-Resultate mittels Summenkurven

Die Risikoermittlung erfolgt in zwei Schritten. Zuerst wird der Ist-Zustand untersucht, anschliessend der zukünftige Zustand mit der zusätzlichen Personenbelegung aus dem vorliegenden Projekt sowie einer von der SBB erstellten Gefahrgutprognose.

Ist-Zustand

Für den aktuellen Zustand wird die Summenkurve ohne zusätzliche Bebauung, d.h. ohne zusätzliche Personenbelegung des Projekts, mit den im Screening-Tool hinterlegten

Standarddaten berechnet. Die Summenkurve bewegt sich im akzeptablen Bereich (vgl. Abbildung 45). Die Verteilung der Risiken innerhalb des Segments K107 ist in Abbildung 70 als Ampelwerte ersichtlich.

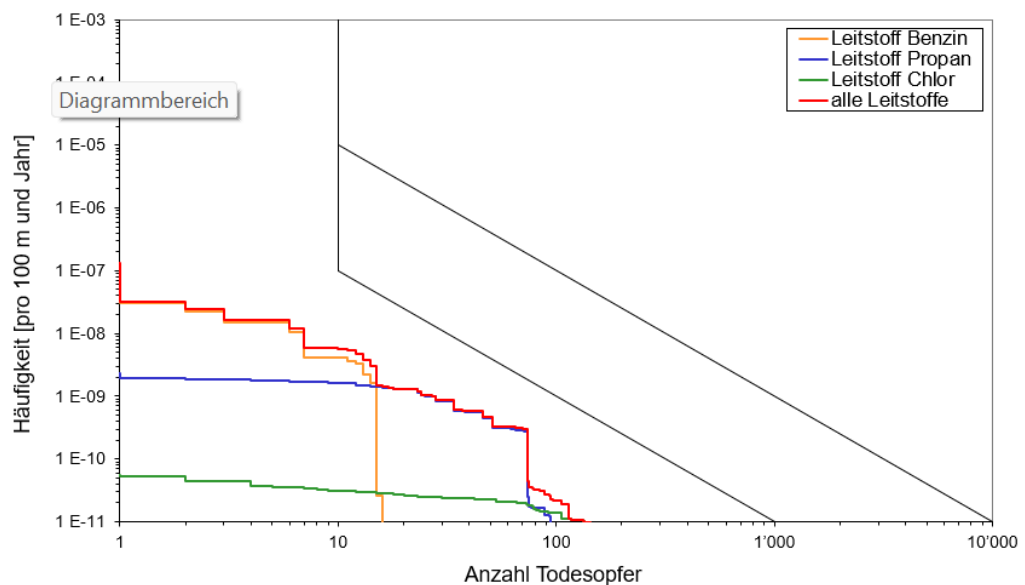


Abbildung 45: Risikosummenkurve für das Segment K112/113, DfA-km 69.7 bis 70.5 (Ist-Zustand).

Zukünftiger Zustand

Für die Berechnung des zukünftigen Zustandes wurden Abschätzungen zur Belegung des Fachmarkts (Besucher, Personal, Personen in Wohnungen) vorgenommen.

	Anzahl Personen (geschätzt)
Parzelle 2511 (Fachmarkt)	250
Parzelle 2611 (Hochhaus)	114

Tabelle 10: Zukünftige Personenbelegung.

Das Screening-Tool verlangt zudem eine Tag-Nacht-Aufteilung der anwesenden Personen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wurde von einer konservativen Annahme ausgegangen, dass am Tag alle Personen in den Wohnungen anwesend sind, ebenfalls im Fachmarkt, Bistro/Shop und bei der Tankstelle (Worstcase). In der Nacht wird von einer Vollbelegung der Wohnungen ausgegangen, Gesundheitszentrum, Fachmarkt und Tankstellenshop sind jedoch leer.

	Anzahl Personen (geschätzt)	Belegung Tag	Belegung Nacht
Parzelle 2511 (Fachmarkt)	250	250	5
Parzelle 2611 (Hochhaus)	114	114	114

Tabelle 11: Personenbelegung Tag- und Nachtaufteilung im Gebiet Bachacker.

Zusätzlich zur Personenbelegung wurde von der SBB eine Gefahrgutprognose Güterverkehr vorgenommen. Die Veränderung in den Gefahrgutmengen basiert für den Leitstoff Chlor auf der prozentualen Veränderung der Nettotonnen im Güterverkehr. Für die Leitstoffe Chlor und Benzin wird eine prozentuale Veränderung der Leitstoffe auf Basis von Studien und wirtschaftlichen Veränderungen in der Schweiz festgelegt. Unter anderem wird die Energieperspektive 2050 des Bundes berücksichtigt. Alle Prognosewerte sind gerundete Werte.

Die Entwicklung des Chlor-Transportes wurde auf Basis der bestehenden verarbeitenden Betriebe ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass sich bis zum Jahr 2040 im Vergleich zum Status Quo keine Anpassung der Gefahrgutmengen ergeben wird. Die Veränderung des Leitstoffes Benzin wurde über den Endenergieverbrauch an Mineralölprodukten in der Schweiz geschätzt. Basis bildet die Energieperspektive 2050. Da auf der Strecke fast kein Flugbenzin transportiert wird, ist nach Planungsstand 2025 mit einem deutlichen Rückgang im Bereich des Leitstoffs Benzin zu rechnen.

Für den zukünftigen Zustand wurden folgende Werte eingesetzt:

Leitstoffe gewichtet	2040
Benzin	400'800
Chlor	300
Propan	44'100
Gefahrgut gesamt (ungewichtet)	3'893'700

Abbildung 46: Gefahrgutprognose (t/a) nur risikorelevante Stoffe (alle Prognosewerte gerundet), Quelle: SBB: Gefahrgutprognose Güterverkehr, 12.09.2025).

Die Summenkurven für den zukünftigen Zustand sind in Abbildung 47 dargestellt.

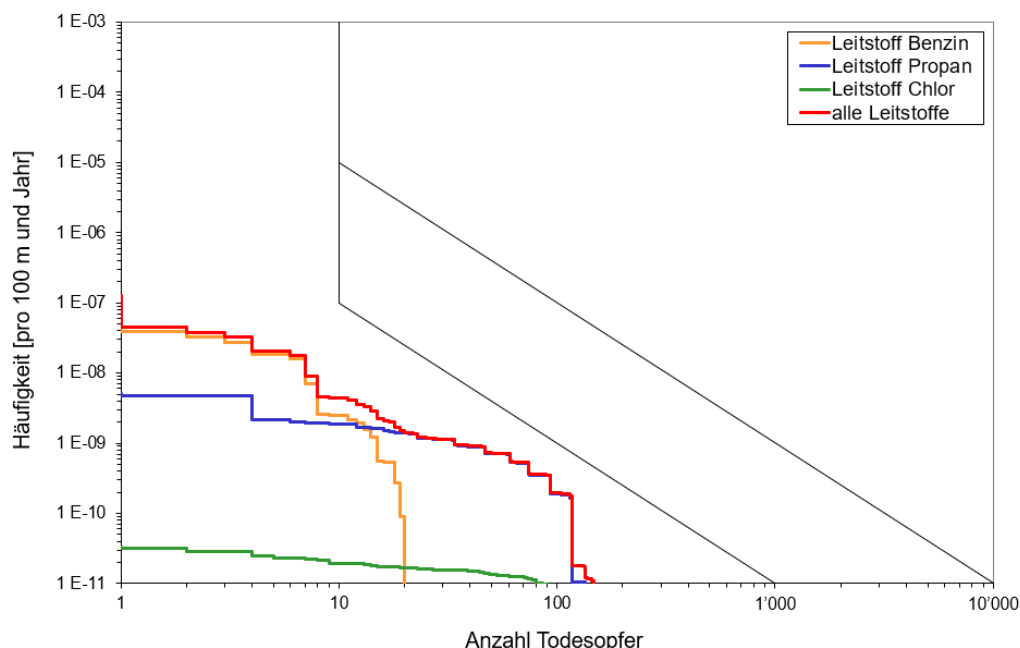


Abbildung 47: Risikosummenkurve für die Segmente K112/113, DfA-km 70.6 bis 69.7 (zukünftiger Zustand).

Der Verlauf der Summenkurven «alle Leitstoffe» (rote Linie) ist gegenüber dem Ist-Zustand geringfügig erhöht, was vorwiegend auf die Risikoerhöhung durch den Leitstoff Propan zurückzuführen ist. Es zeigt sich aber, dass mit der vorgesehenen Überbauung der Übergangsbereich nicht angeschnitten wird. Die Summenkurven liegen vollständig im akzeptablen Bereich des W/Q-Diagramms.

Einfache Schutzmassnahmen zur Risikominderung

Das Vorhaben liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahn, die Risikorelevanz ist gegeben, die Risikotragbarkeit befindet sich allerdings im akzeptablen Bereich. Trotzdem wird empfohlen, sogenannte einfache Schutzmassnahmen bereits in der Nutzungsplanung zu integrieren.

Einfache Schutzmassnahmen beinhalten raumplanerische und bauliche Massnahmen auf Grundstücken innerhalb des Planungssperimeters in der Nachbarschaft der Störfallanlage, die sich dadurch auszeichnen, dass sie mit verhältnismässig geringen Einschränkungen auf Seite der betroffenen Grundeigentümer bei der Nutzungsart und beim Nutzungsmass umsetzbar sind.

Für die vorliegende Planung wird empfohlen, die folgenden Massnahmen zu prüfen:

- Distanz der Gebäude zu den Anlagen unter Verzicht auf bauliche Nutzungsmöglichkeiten möglichst gross halten. → ist bereits erfolgt!

- Beschränkung des Wohnnutzungsanteils in gemischten Zonen (z. B. in Wohn- und Gewerbezonem) → ist bereits erfolgt!
- Die Gebäudezugänge und internen Fluchtwege sind so anzuordnen, dass die Entfluchtum auf der bahnabgewandten Seite erfolgen kann.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.
- In einem Abstand von weniger als 55 m zur Bahnanlage darf für leichte opake Fassaden und für Fensterrahmen kein Kunststoff verwendet werden. Als Dämmmaterial ist Steinwolle einzusetzen.