



Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center»

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Entwurf kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung



Teiländerung

Bauzonen- und Gesamtplan inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center»

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV
Orientierungsinhalt

Entwurf kantonale Vorprüfung / Öffentliche Mitwirkung

Impressum		
Datei	B-250813_TZP_Birchi_Zuchwil.docx	
Version	1.01	
Datum, Revisionen	14. Mai 2025	Entwurf Vorprüfung / Mitwirkung
Auftrag	24.0059.00	
Autoren	Angela Hiller, Dipl. Ing. Raum- und Umweltplanung TU	
Verteiler	Amt für Raumplanung Einwohnergemeinde Zuchwil Tierstein AG	
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 (0)31 326 43 43 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Zielsetzung	4
2	Ausgangslage und Rahmenbedingungen	5
2.1	Kantonaler Richtplan	5
2.2	Kommunale Ortsplanung	7
2.3	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	9
2.4	Räumliches Leitbild Zuchwil	9
2.5	Räumliche Analyse – Verkaufsnutzungen Lebensmittel	10
3	Erläuterung der Planungsinhalte	12
3.1	Perimeter	12
3.2	Änderung Bauzonen- und Gesamtplan	13
3.3	Ergänzung Zonenbestimmungen	14
3.4	Auswirkungen auf den Verkehr	16
3.5	Störfall	16
4	Interessensabwägung	18
5	Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung	20
5.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	20
5.2	Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens	20
5.3	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	20
5.4	Beschlussfassung durch den Gemeinderat	20

1 Anlass und Zielsetzung

Beim Birchi-Center in Zuchwil handelt es sich um ein rund 30 Jahre altes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung. Der Wandel im Einkaufsverhalten der letzten Jahre ist erkennbar und trägt zu Leerständen bei. Aufgrund der rechtskräftigen kommunalen Bestimmungen ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Ladens als «Zugpferd» für einen Zentrumsbesuch ausgeschlossen. Die Wettbewerbsfähigkeit des Einkaufszentrums ist daher langfristig nicht mehr gegeben.

Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR) der Gemeinde Zuchwil wurden bereits Anpassungen der Nutzungseinschränkungen bzw. deren Aufhebung für das Birchi-Center vorgesehen. Die für die OPR vorgesehenen Festlegungen hinsichtlich Bauzonenzuordnung und der zugehörigen Bestimmungen sind durch den Gemeinderat Zuchwils bestätigt und damit zur kantonalen Vorprüfung eingegeben worden.

Die zwischenzeitlich neue Eigentümerschaft des Birchi-Centers hat den Kontakt mit der Planungsbehörde der Gemeinde gesucht und den Bedarf sowie die Zweckmässigkeit von grösseren Verkaufsflächen für Lebensmittel im bestehenden Einkaufszentrum unterstrichen. Mit Zustimmung der Gemeinde wurden die Arbeiten an dem neu zu entwickelnden Gestaltungsplan vorgesehen, der auf den Zonenbestimmungen der OPR beruht.

Im Zuge der Erarbeitung dieses Gestaltungsplanes für das Birchi-Center hat sich herausgestellt, dass davon auszugehen ist, dass das Gestaltungsplanverfahren die OPR auf der Zeitachse «überholen» wird. Um die räumlich eng umgrenzte Planung zum Birchi-Center nicht unnötig durch die deutlich komplexere und umfassendere OPR zu verzögern, hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die erforderliche und bereits vorgesehene Zonenänderung für die Parzelle GB-Nr. 1763 aus der OPR herauszulösen und als Teiländerungsverfahren zusammen mit dem erforderlichen Gestaltungsplan voranzutreiben.

Die Teiländerung hat zum Ziel, die baurechtlichen Grundlagen für eine Einführung von Verkaufsflächen für Lebensmittel im bestehenden Einkaufs- und Dienstleistungszentrum zeitnah zu erschaffen und damit den Erhalt und die Wettbewerbsfähigkeit des Birchi-Centers zu fördern. Sie umfasst den Situationsplan, die Zonenbestimmungen sowie diesen, orientierenden Raumplanungsbericht.

In einem parallelen Verfahren wird ein Gestaltungsplan für das Areal des bestehenden Einkaufszentrums Birchi-Center erarbeitet, welcher den bestehenden rechtskräftigen Gestaltungsplan aufgreift und mit zeitgemässen Anpassungen und Ergänzungen ersetzt.

2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

Wie bereits festgehalten, soll mit der vorliegenden Teiländerung die Wettbewerbsfähigkeit des rund 30 Jahre alten Birchi-Centers verbessert und damit der Erhalt des Einkaufs- und Dienstleistungszentrums langfristig gesichert werden. Hierfür erforderlich ist die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten um den Verkauf von Lebensmitteln.

Als Ausgangslage der Teiländerung ist die bestehende kommunale Zonierung und der bestehende Richtplaneintrag als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung zu nennen. Zudem ist das bestehende Gebäude mit den entsprechenden Nutzflächen und allfälligen Erweiterungsmöglichkeiten als Grundlage der Planung zu nennen. Darüber hinaus bildet die laufende Ortsplanungsrevision und die darin erfolgte Abstimmung des kommunalen Zonengefüges den Rahmen des vorliegenden Teiländerungsverfahrens, da es aus dem planungsrechtlichen Verfahren der OPR herausgelöst wird und damit anhand einer eigenständigen Verfahrenszeitachse behandelt wird. Ebenfalls zu beachten ist die kantonale Veloplanung, welche einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Birchi-Centers haben kann.

2.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan weist die Parzelle GB-Nr.1763 dem Siedlungsgebiet Industrie / Arbeiten zu und setzt ein Einkaufszentrum gemäss Richtplankapitel S-3.4 fest. Weiterhin wird mit der Richtplananpassung 2022 eine Velovorrangroute entlang des Areals festgelegt.

Nachfolgend werden die beiden für die vorliegende Planung relevanten Richtplanthemen näher erläutert.

Einkaufs- u. Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung

Das «Birchi-Center» ist in Kapitel S-3.4 des kantonalen Richtplans als bestehendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung festgehalten. Es weist eine Nettoladenfläche von mehr als 5'000 m² auf. Ziel der Festlegung von Einkaufs- und Dienstleistungszentren ist die Sicherung der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung – auch für nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen.

Es sind folgende Planungsgrundsätze für Einkaufs- und Dienstleistungszentren in Kapitel S-3.4 des Richtplans festgehalten:

S-3.4.1 Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 3'000 m² bzw. Erweiterungen von bestehenden Einkaufszentren und Fachmärkten mit vergleichbaren Auswirkungen auf Raum, Verkehr und Umwelt benötigen einen kommunalen Gestaltungsplan. Standort und

Grösse von neuen Verkaufsflächen haben sich an den gewachsenen Zentrums- und Dorfstrukturen auszurichten. Insbesondere ist die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nachzuweisen.

S-3.4.2 Neue Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Nettoladenfläche von mehr als 5'000 m² sind möglichst im urbanen Raum zu realisieren. Im agglomerationsgeprägten Raum ist die Eignung eines Standorts zu prüfen. Die Vorhaben bedürfen einer Festlegung im Richtplan. Dies gilt sinngemäss auch für regionale Dienstleistungszentren sowie für weitere Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr. In einem Gesamtkonzept ist insbesondere aufzuzeigen, wie die Verkehrsfragen (Zu- und Wegfahrt, flächensparende Parkierung, Parkplatzbewirtschaftung, ÖV-Anschluss, Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr etc.) gelöst werden.

Beim Birchi-Center handelt es sich um ein bestehendes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum. Mit der vorliegenden Teiländerung wird keine Flächenvergrösserung des Zentrums, sondern eine Nutzungsöffnung gegenüber dem bislang kommunal weitestgehend ausgeschlossenen Lebensmittelverkauf angestrebt. Durch die vorgesehene Nutzungsänderung der bestehenden Ladenflächen hin zu einer kundenintensiveren Verkaufsnutzung (Lebensmittel) sind Auswirkungen auf den Verkehr anzunehmen. Die Auswirkungen sind allerdings nicht mit einem neuen Einkaufszentrum bzw. Fachmarkt von 3'000 m² oder einer entsprechenden Erweiterung vergleichbar. Mit der vorliegenden Teiländerung wird die Gemeinde allerdings eine grundsätzliche Gestaltungsplanpflicht einführen und damit dem Planungsgrundsatz S-3.4.1 genügen.

Fuss- und Veloverkehr

Ziel ist es, zu Fuss gehenden sowie Velo fahrenden Personen ein sicheres und attraktives Wegnetz zu bieten. Im Rahmen der Richtplananpassung 2022 wird vorgesehen, Velorouten von kantonaler Bedeutung festzulegen, um für ein zusammenhängendes, qualitativ hochwertiges Netz aus Velorouten zu sorgen. Dabei werden die Velorouten von kantonaler Bedeutung (Velovorrang- und Velohaupttrouten) durch das bestehende Netz aus kommunalen Velorouten und den Velolandrouten ergänzt.

Auf dem Gemeindegebiet Zuchwils sind die Velovorrangrouten von Solothurn nach Subingen V-2 sowie nach Rechterswil V-3 als Planungskorridore grundsätzlich definiert. Zudem ist der Korridor der Velohaupttroute H-1.10 Deitingen-Luterbach-Zuchwil-Solothurn festgelegt.

Die Führung der Velovorrangroute V-2 ist auf Gemeindegebiet Zuchwil bereits abschliessend definiert. Sie führt über den bestehenden, parallel zur Dorfackerstrasse verlaufenden Fuss- und Radweg und damit unmittelbar am Birchi-Center vorbei. Dementsprechend verfügt das Einkaufszentrum über einen optimalen Anschluss an das Velovorrangroutennetz des Kantons.

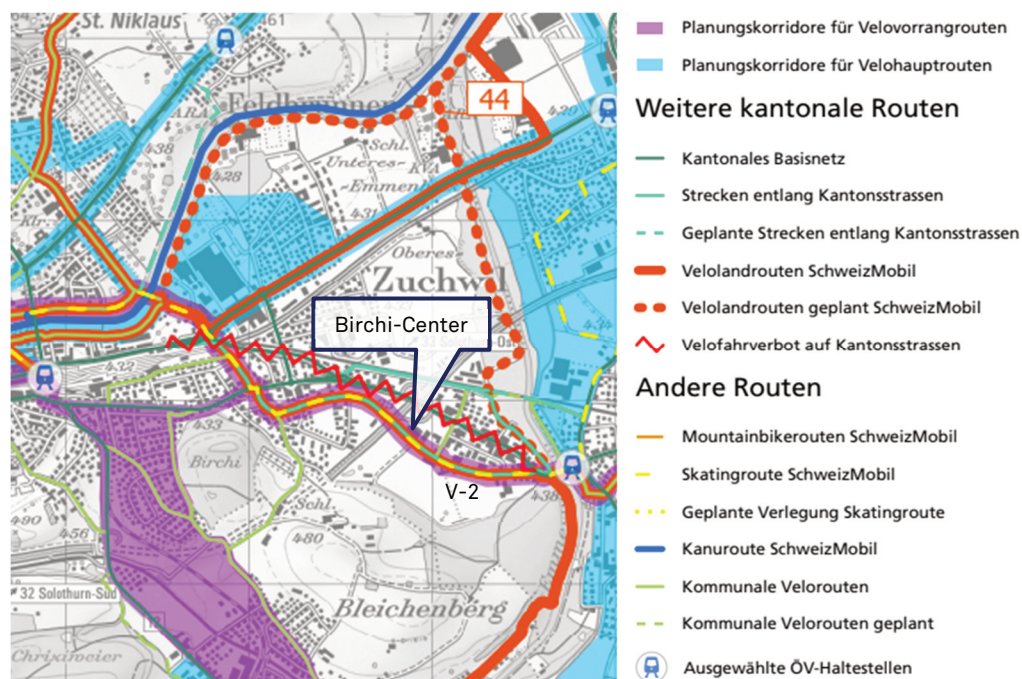


Abbildung 1: Ausschnitt Velonetzplan Kanton Solothurn, Kreis I (Stand Oktober 2022)

2.2 Kommunale Ortsplanung

Der kommunale Rahmen besteht beim vorliegenden Teiländerungsverfahren hauptsächlich aus der rechtskräftigen Ortsplanung sowie den bereits fixierten Inhalten der Gesamtrevision.

Rechtskräftige Ortsplanung

Wie aus Abbildung 2 ersichtlich wird, ist Parzelle GB-Nr. 1763 (Birchi-Center) gemäss der am 18. März 2003 durch den Regierungsrat genehmigten Ortsplanung (RRB 2003/478) der Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung zugeordnet.

Die zugehörigen Zonenvorschriften (§ 33 ZR) lassen mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zu. Logistikbetriebe sind ausgeschlossen und Lebensmittelläden sind nur als Ausnahme bewilligungsfähig, sofern es sich um Kleinläden oder dergleichen handelt, die bezüglich Grösse (räumliche Ausdehnung, Umfang Angebot, Verkehrsaufkommen, wirtschaftliche Bedeutung, etc.) der Hauptnutzung untergeordnet bzw. in eine solche integriert sind oder vorwiegend der Selbstversorgung dienen. Der Lebensmittelverkauf darf dabei die Fläche von 120 m² in keinem Fall überschreiten. Als maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe sind 10.00 m festgesetzt. Zudem ist eine Grünflächenziffer von mindestens 15% zu erreichen.

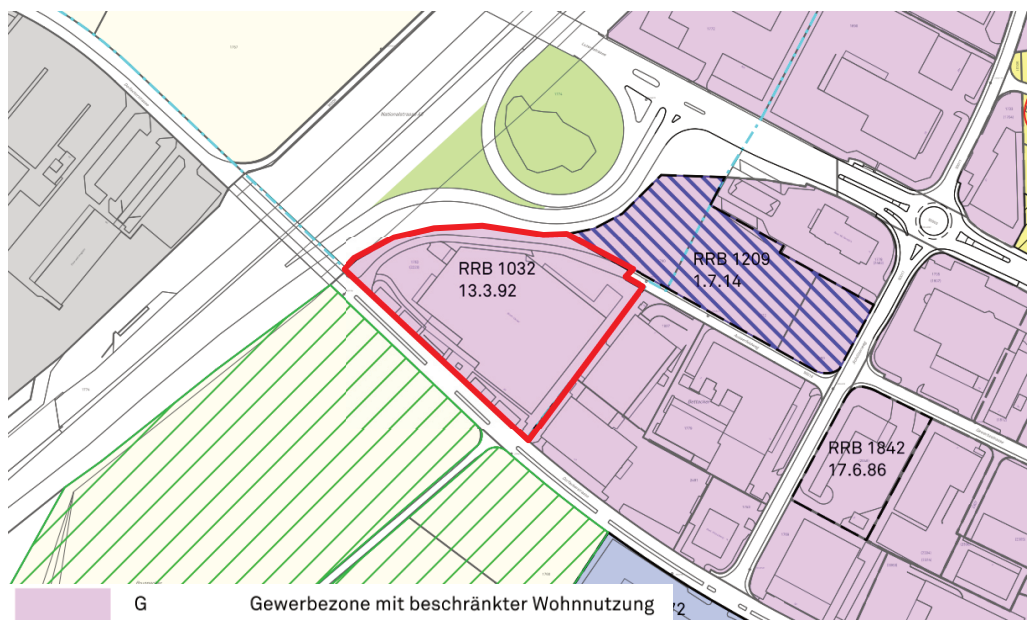


Abbildung 2: Ausschnitt nachgeführter Bauzonen / Gesamtplan, rot umrandet: vorliegender Teiländerungsperimeter

Ortsplanungsrevision Zuchwil

Die Ortsplanung der Gemeinde Zuchwil befindet sich derzeit in Revision. Die Revisionsunterlagen wurde im April 2025 zur ersten kantonalen Vorprüfung eingereicht. Bereits in die Revision eingeflossen sind die geänderten Anforderungen an den Verkauf von Lebensmitteln im Birchi-Center sowie in weiteren Gebieten der Gemeinde.

Da das Verfahren einer Gesamtrevision der Ortsplanung sich erfahrungsgemäss aufgrund des Umfangs und der resultierenden Komplexität über einen deutlich längeren Zeitraum erstreckt als das Verfahren eines Gestaltungsplanes, hat sich die Gemeinde zu einer vorgezogenen Teiländerung der Zonierung für das Birchi-Center entschieden. Damit kann der parallel zu erarbeitende Gestaltungsplan zusammen mit der Teiländerung (und zeitlich vor der OPR) Rechtskraft erlangen.

Die Änderungen der Zonierung inkl. der Zonenbestimmungen des vorliegenden Teiländerungsverfahrens der Ortsplanung entsprechen den Bestimmungen der OPR (Stand 1. Vorprüfung). Präzisierungen im Laufe des vorliegenden Teiländerungsverfahrens werden in der OPR nachgetragen. Aus planungsrechtlicher Sicht wird langfristig die OPR die mittelfristig Rechtskraft erlangten Inhalte der Teiländerung übernehmen / integrieren und die Teiländerung damit ersetzen.

2.3 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan «Gewerbehaus Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse, Zuchwil» wurde am 31. März 1992 durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn (RRB 1992/1032) genehmigt. Eine Teiländerung der Sonderbauvorschriften wurde am 29. März 1994 mit dem Beschluss Nr. 1067 durch den Regierungsrat genehmigt.



Abbildung 3: Situationsplan des rechtskräftigen Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan definiert im Wesentlichen die räumliche Ausdehnung des vorgesehenen Baukörpers. Zudem werden die zulässigen Nutzungen definiert und Bereiche für Parkierung, Erschliessung und Grünflächen ausgeschieden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzung ist festzuhalten, dass der rechtskräftige Gestaltungsplan die rechtskräftigen Zonenbestimmungen tendenziell weiter verschärft, indem der Verkauf von Lebensmittel auf «übliche Kioske» beschränkt wird.

2.4 Räumliches Leitbild Zuchwil

Das 2020 genehmigte räumliche Leitbild der Gemeinde Zuchwil hält wesentliche Leitsätze zur angestrebten räumlichen Entwicklung der Gemeinde fest. Im Hinblick auf die vorliegende Teiländerung ist hierbei folgender Leitsatz herauszugreifen:

- Grundlegende Leitsätze
Die bisher angewandte Praxis, wonach Lebensmittelläden und -verteiler nur ausnahmsweise ausserhalb des Zentrums und als Quartiersversorgungsflächen angesiedelt werden können, wird fortgeführt. Entsprechende Bestimmungen im Zonenreglement tragen weiterhin dazu bei.

Die vorliegende Teiländerung der Zonierung hat zum Ziel eben diese angewandte Praxis zeitgemäss weiter zu verfolgen und neben dem Zentrum der Gemeinde einen weiteren Standort für den Lebensmittelverkauf zu ermöglichen. Dementsprechend wird keine flächendeckende Freigabe für eine Bauzone vorgesehen, sondern ein punktueller Standort ermöglicht.

2.5 Räumliche Analyse – Verkaufsnutzungen Lebensmittel

Im Rahmen der derzeit in Erarbeitung befindlichen Ortsplanungsrevision wurde eine räumliche Analyse zu verschiedenen Themen vorgenommen. Dabei wurde die räumliche Verteilung der bestehenden Lebensmittel-Einkaufsnutzungen untersucht. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Die rechtskräftige OP ist die baurechtliche Grundlage für die Konzentration der Lebensmittelläden im Zentrum der Gemeinde. Dieser Zentralisierung liegt die damalige Befürchtung zugrunde, dass ein Zulassen möglicher Standorte für Lebensmittelgeschäfte ausserhalb des Zentrums zu Verlagerungen und Schliessungen der bestehenden Läden im Dorfzentrum führen würde. Dementsprechend sind in den rechtskräftigen Gewerbebezonen Lebensmittelläden und -verteiler ausgeschlossen bzw. nur als Ausnahme mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 120 m² zulässig. Kleinere Lebensmittelläden, wie an der Dorfackerstrasse sowie Kioske werden nachfolgend nicht berücksichtigt.

In Zuchwil bestehen heute zwei Standorte von Lebensmittelverteilern als Vollsortimenter, welche eine Versorgung mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs ermöglichen. Die beiden Standorte im Zentrum weisen nahezu deckungsgleiche Abdeckungsgebiete auf. Ein weiterer Standort besteht auf der Südseite des Solothurner Hauptbahnhofs und dient auch den angrenzenden Zuchwiler Quartieren.

Die Befürchtungen hinsichtlich der Verlagerung von Lebensmittelläden, sofern ausserhalb der Zentren die entsprechende baurechtliche Möglichkeit besteht, haben sich in den letzten Jahren anhand von Beispielen in umliegenden Gemeinden als unberechtigt herausgestellt. Vielmehr wurden zusätzliche Läden (gleicher Unternehmen oder der Konkurrenz) erstellt, ohne dass der bestehende, zentrale Standort aufgegeben wurde. Seitens der Gemeinde Zuchwil wird daher mit der OPR (bzw. zwischenzeitlich separat geführter Teiländerungen) eine gewisse Öffnung der Möglichkeiten angestrebt. Hierbei wird der Fokus auf geeignete Standorte für Lebensmittelläden (Vollsortimenter) gelegt. Als geeigneter Standort für die Ansiedlung eines zusätzlichen Vollsortimenters bzgl. Lebensmitteln wird zum einen das bestehende Birchi-Center gesehen. Zum anderen wird das Riverside Areal als sinnvoller Standort für die Ansiedlung eines Vollsortimenters festgehalten.

Für das Quartier Blumenfeld wird mit der OPR eine untergeordnete Quartiersversorgung angestrebt. Dies einerseits aufgrund der langfristigen Umstrukturierung des

Areals der Gartencenters und andererseits mit Blick auf die zukünftige Attraktivierung des Gebietes durch den im Richtplan vorgesehenen Bahnhofsteckpunkt.

Eine grossflächige Zulässigkeit von grösseren Lebensmittelläden in den Arbeitszonen soll auch mit der OPR nicht geschaffen werden.

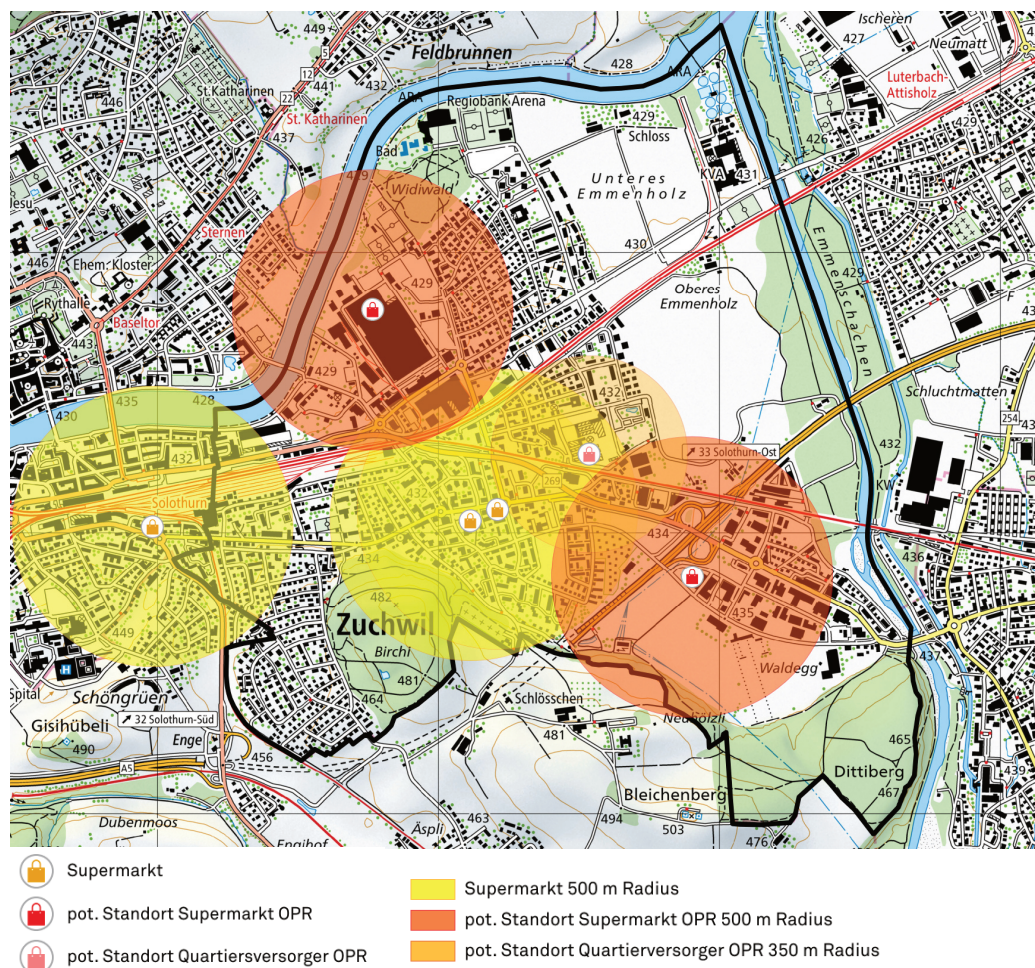


Abbildung 4: Standorte bestehender Lebensmittelläden (Vollsortiment) und mögliche zusätzliche Standorte gem. OPR

Es ergibt sich damit das in Abbildung 4 skizzierte Bild der Abdeckung durch bestehende und allenfalls künftige Vollsortimenter (500 m Radius) und Quartiersversorger (350 m Radius).

3 Erläuterung der Planungsinhalte

Die vorliegende Teiländerung des Bauzonenplans und des Zonenreglements umfasst den Situationsplan, welcher die räumliche Ausdehnung der Änderung aufzeigt, die angepassten Zonenvorschriften sowie den vorliegenden Planungsbericht.

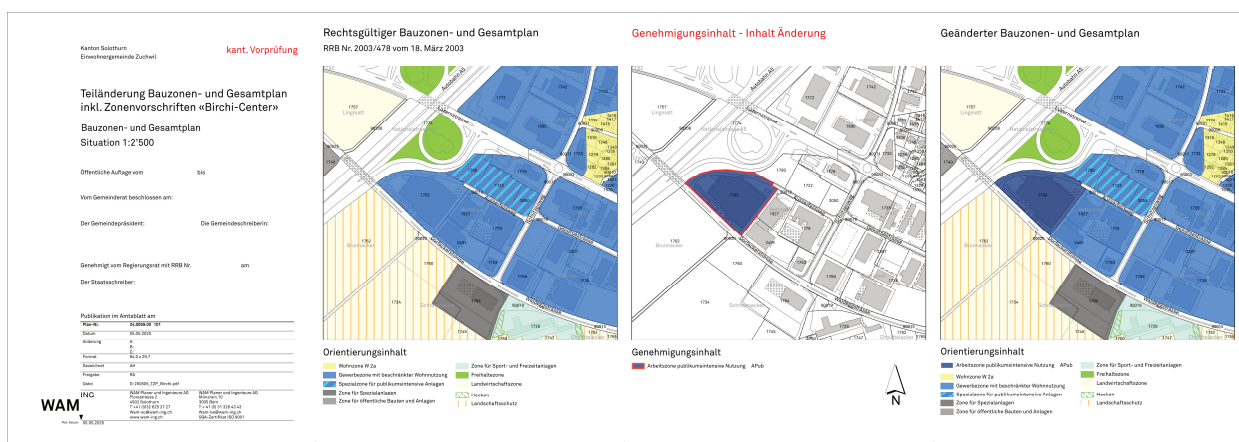


Abbildung 5: Situationsplan der Teiländerung des Bauzonenplans «Birchi»

3.1 Perimeter

Der Perimeter der vorliegenden Teiländerung umfasst die Parzelle GB-Nr. 1763.



Abbildung 6: Luftbild mit amtlicher Vermessung (Perimeter hervorgehoben); geo.so.ch 29.04.2025

3.2 Änderung Bauzonen- und Gesamtplan

Die vorliegende Teiländerung beschränkt sich, vorgängig wie aus dem Perimeter ersichtlich wurde, auf eine einzelne Parzelle. Eine solche Inselzonierung ist im vorliegenden Fall sinnvoll, da es sich um ein bereits bestehendes Einkaufszentrum handelt, für welches ein kantonaler Richtplaneintrag vorliegt. Zudem wird der allenfalls einzubeziehende nordöstlich des Birchi-Centers vorgesehene verkaufsintensive Fachmarktstandort (publikumsintensive Anlage) seitens der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde nicht mehr weiterverfolgt. (Der diesbezüglich erstellte und in Rechtskraft erwachsene Gestaltungsplan für ein entsprechendes Fachmarktzentrum wurde Anfang 2025 auf Anregung der Grundeigentümerschaft und mit Zustimmung der Gemeinde aufgehoben.)

Gleichzeitig soll dem räumlichen Leitbild der Gemeinde entsprochen werden und der grossflächige Lebensmittelverkauf neben dem Dorfzentrum nur an ausgewählten, zweckmässigen Standorten zugelassen werden. Die räumliche Analyse, welche im Rahmen der Arbeiten zur OPR durchgeführt wurde und in Kapitel 2.5 zusammengefasst ist, zeigt die vorgesehenen Standorte im Gemeindegebiet.

Dementsprechend beschränkt sich die Fläche für eine Arbeitszone mit publikumsintensiver Nutzung und grösseren Verkaufsflächen von Lebensmitteln auf das Birchi-Center und damit auf die Fläche der Parzelle GB-Nr. 1763 (vergleiche Abbildung 7).

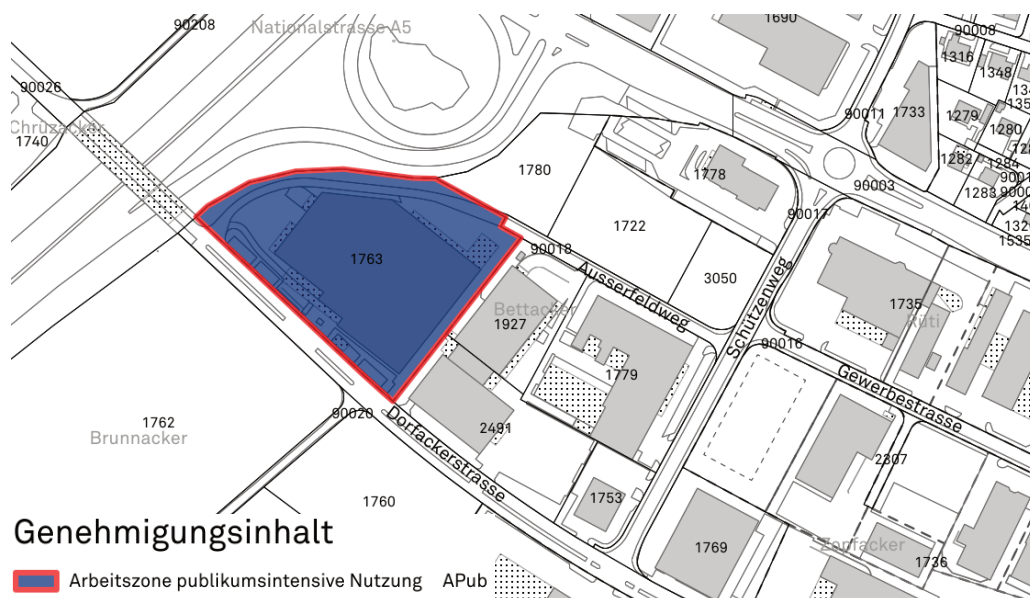


Abbildung 7: Ausscheidung der neuen «Arbeitszone publikumsintensiv»

Bei Rechtskraft der vorliegenden Teiländerung wird das Zonengefüge sich vorübergehend entsprechend Abbildung 8 präsentieren. Mit der OPR wird die nordöstliche Spezialzone für publikumsintensive Anlagen voraussichtlich wegfallen und die

- | | | |
|--|------|---|
|  Arbeitszone publikumsintensive Nutzung | APub |  Zone für Sport- und Freizeitanlagen |
|  Wohnzone W 2a | |  Freihaltezone |
|  Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung | |  Landwirtschaftszone |
|  Spezialzone für publikumsintensive Anlagen | |  Hecken |
|  Zone für Spezialanlagen | |  Landschaftsschutz |
|  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen | | |

Abbildung 8: Ausschnitt geänderter Bauzonen- und Gesamtplan

Folglich wird der orientierend dargestellte Bauzonen- und Gesamtplan mit der vorliegenden Teiländerung nur eine Übergangssituation sein, bis die Ortsplanungsrevision Rechtskraft aufweist, die Teiländerung selbst wird aber Bestand haben.

3.3 Ergänzung Zonenbestimmungen

Die Bestimmungen für die räumlich eng begrenzte Arbeitszone publikumsintensiv wurden im Rahmen der Entwürfe zur Ortsplanungsrevision neu entwickelt und sind auf die angrenzende Arbeitszone abgestimmt. Gleichzeitig stellen die Bestimmungen eine zeitgemässe Weiterentwicklung der rechtskräftigen Bestimmungen dar.

Nachfolgend werden die Bestimmungen thematisch mit den für die Parzelle rechtskräftig geltenden Vorschriften verglichen.

Nutzung

Bislang sind neben mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Dagegen ist der Lebensmittelverkauf nur als Ausnahme und mit einer Fläche von weniger als 120 m² möglich, welcher der Hauptnutzung unterzuordnen ist.

Die vorliegende Teiländerung schliesst die Ansiedlung von Industriebetrieben sowie von Wohnnutzungen aus Gründen potenzieller Konflikte mit der hauptsächlichen Nutzung als Einkaufszentrum aus. Dementsprechend sind in der Arbeitszone publikumsintensiv (APub) nicht störende und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie publikumsintensive Nutzungen zulässig. Die Ergänzung um die publikumsintensiven Nutzungen liegt im Richtplaneintrag begründet. Die maximale Verkaufsfläche von Lebensmittelläden ist im Gestaltungsplan, welcher auch aufgrund der Vorgaben des kantonalen Richtplan obligatorisch ist, zu definieren.

Diese Delegation der Lebensmittelverkaufsfläche in den Gestaltungsplan ist damit begründet, dass sich die Gemeinde zwar einerseits einen Vollsortimenter an diesem Standort vorstellen kann, das bestehende Birchi-Center aber keinesfalls ein ausschliessliches Lebensmitteleinkaufszentrum werden soll und daher eine Obergrenze zweckmässig ist. Zudem stellt eine Nutzung zum Verkauf von Lebensmitteln eine Nutzungsintensivierung dar, welches sich wiederum beispielsweise im Parkflächenbedarf niederschlägt. Der Gestaltungsplan hat demnach eben dieses Wechselspiel zu präzisieren.

Baumasse

Die rechtskräftigen Zonenbestimmungen sehen eine Gebäude- bzw. Firsthöhe von max. 10.00 m vor. Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Gewerbehause Dipl.Ing. FUST AG Dorfackerstrasse, Zuchwil» weicht hiervon erheblich ab. Entsprechend der heute anzuwendenden Messweise ist eine Gesamthöhe von 14.30 m (inkludiert das Attikageschoss) zulässig.

Da die neue Arbeitszone publikumsintensiv lediglich die Parzelle des Birchi-Centers umfasst und der Gestaltungsplan obligatorisch für die gesamte Bauzone ist, soll mit dem Gestaltungsplan keine weitere Steigerung der Höhe der Bauten vollzogen werden. Vor diesem Hintergrund sichert die Teiländerung die gemäss rechtskräftigem GP zulässige Baute mit einem Spielraum von 0.70 m durch die Festlegung der maximalen Gesamthöhe von 15.00 m. Dabei wird die im GP festgehaltene Höhe des Fixpunktes am Ausserfeldweg von 434.89 m ü. M. als massgebendes Terrain angesehen und die als maximale Höhe der Dachaufbauten / Attika angegebene Höhe von 449.19 m ü. M. als der lotrecht darüberliegende höchste Punkt der zulässigen Dachkonstruktion und damit als grösster Höhenunterschied der Baute.

An der mindestens einzuhaltenden Grünflächenziffer von 15% wird mit der Teiländerung festgehalten, ebenso an der Zuordnung zu Empfindlichkeitsstufe ES III.

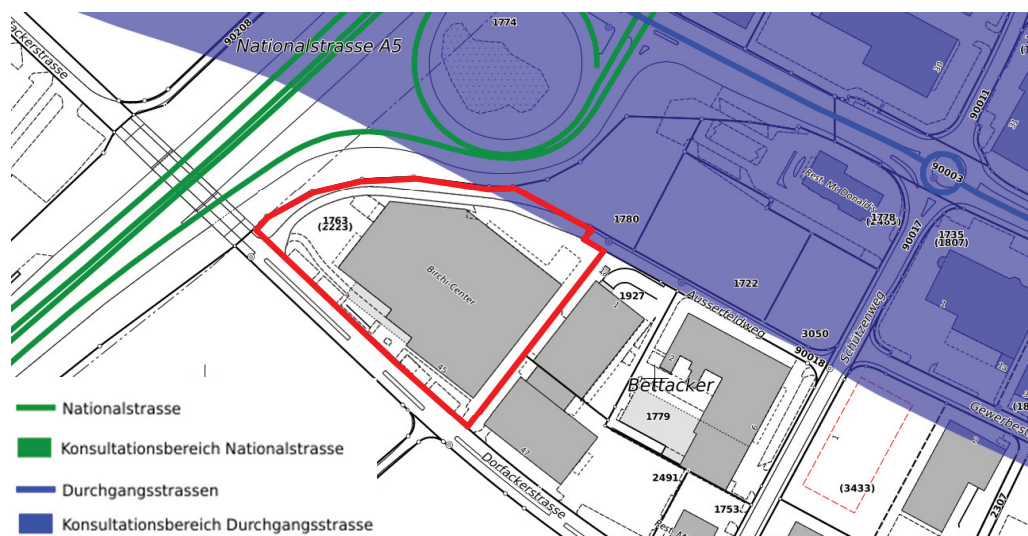
3.4 Auswirkungen auf den Verkehr

Wie bereits vorgängig erwähnt, hat die Veränderung der zulässigen Nutzungen Einfluss auf das Verkehrsaufkommen. Dabei wird zugrunde gelegt, dass bei identischer Verkaufsfläche mehr Kunden ein Lebensmittelgeschäft besuchen als beispielsweise eine Buchhandlung. Mit der Öffnung des Birchi-Centers für den Verkauf von Lebensmitteln ist dementsprechend mit einer Steigerung der Kundenfrequenz und damit auch des Verkehrsaufkommens zu rechnen.

Da das Birchi-Center bereits einen Eintrag im kantonalen Richtplan als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum von regionaler Bedeutung aufweist und im Hinblick auf den weiteren, im angrenzenden Ausserfeld vorgesehenen, publikumsintensiven Fachmarkt bereits die Anbindung der kommunalen Strasse an die Kantonsstrasse (Knoten Schützenweg / Luzernstrasse) ausgebaut wurde, kann das Verkehrsnetz eine entsprechende Steigerung aufnehmen. Zudem ist davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil der Kunden den Kauf von Lebensmitteln auch mittels Velos tätigen wird, da eine äusserst attraktive und stark frequentierte Veloroute unmittelbar am Birchi-Center vorbeiführt. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass das Einkaufszentrum auch durch den öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen ist (ÖV-Güteklasse B). Die Bushaltestelle Langfeld befindet sich innerhalb einer Fusswegdistanz von rund 300 m zum Haupteingang des Centers.

3.5 Störfall

Aufgrund der Lage des Birchi-Centers an der Nationalstrasse A5 und in der Nähe einer wichtigen Durchgangsstrasse (Luzernstrasse) sowie der Einstufung von Einkaufszentren als «empfindliche Einrichtungen» hinsichtlich Störfälle, ist die Störfallverordnung zu thematisieren.



WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Teiländerung Bauzonen- und Gesamtplan inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center»

Auftrag 24.0059.00

Datei B-250813_TZP_Birchi_Zuchwil.docx

Datum Solothurn, 14. Mai 2025

Gemäss den zugänglichen Grundlagedaten zum Thema Störfall, welche in Abbildung 9 dargestellt sind, ist festzuhalten, dass lediglich der nördliche Bereich der vorliegenden Teiländerung vom Konsultationsbereich der Durchgangsstrasse (Kantonsstrasse HS269 – Luternstrasse) betroffen ist. Die allfällige Steigerung des Publikumsverkehrs durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen für Lebensmittel wird innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgen. Die Vergrösserung von Personenansammlungen liegt demnach nicht im Konsultationsbereich. Dementsprechend steht das Thema «Störfall» der vorliegenden Teiländerung nicht im Wege.

4 Interessensabwägung

Änderungen von Nutzungsplanungen tangieren in der Regel unterschiedliche Interessen. Im vorliegenden Fall sind die Interessen überschaubar, da es sich um eine Teiländerung einer bestehenden Gewerbezone in eine spezialisierte Arbeitszone handelt. Die Änderungen aufgrund der vorliegenden Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplanes inkl. der Zonenbestimmungen beschränken sich entsprechend auf das grossflächigere Zulassen von Verkaufsnutzungen für Lebensmittel, das Ausschiessen von industriellen Nutzungen sowie Wohnnutzungen sowie auf die Steigerung der maximalen Gesamthöhe.

Nachfolgend werden die genannten Änderungen hinsichtlich allfälliger entgegenstehender Interessen erläutert.

Vergrösserung der zulässigen Verkaufsfläche Lebensmittel

Mit der vorliegenden Teiländerung wird neu eine im Gestaltungsplan zu definierende Verkaufsfläche für Lebensmittel zugelassen, welche die bislang ausnahmsweise zulässige Lebensmittelverkaufsfläche erheblich überschreiten wird. Hierbei sei daran erinnert, dass seitens Grundeigentümerschaft und Gemeinde mindestens ein kleiner Vollsortimenter (Verkaufsfläche in der Regel mind. 1'000 m²) angesiedelt bzw. maximal die Fläche eines bestehenden Vollgeschosses (abzüglich interner Erschliessung und zugehöriger Lagerflächen) als Verkaufsfläche für Lebensmittel freigegeben werden soll. Dem gegenüber steht eine bislang mögliche Fläche von 120 m².

Lebensmittelverkauf generiert aufgrund einer höheren Kundenfrequenz ein deutlich grösseres Verkehrsaufkommen als kundenextensivere Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss der VSS-Norm 40 281, welche das bereitzustellende Angebot an Parkfeldern für Personenwagen festhält, sind pro 100 m² Verkaufsfläche eines Lebensmittelgeschäftes 8 Parkfelder für Kunden anzubieten. Demgegenüber ist bei der gleichen Verkaufsfläche eines Fachmarktes lediglich 3.5 Parkfeldern zu rechnen.

Der vorliegende Standort verfügt mit der nahen Kantonsstrasse und dem diesbezüglich bereits ausgebauten Verkehrsknoten über eine sehr gute Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Der potenzielle Mehrverkehr wird demnach nicht zu essenziellen Verkehrsüberlastungen führen, zumal sich das Verkehrsaufkommen tendenziell über die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums verteilen wird. Zudem ist festzuhalten, dass das Zentrum auch über eine sehr gute ÖV- sowie Velo-Anbindung verfügt und sich das gesteigerte Verkehrsaufkommen auf die verschiedenen Verkehrsmittel verteilen wird. Ausserdem ist davon auszugehen, dass bei einer entsprechenden Umnutzung zu mehr Lebensmittelverkauf bestehende Verkaufsnutzungen oder Dienstleistungen entfallen.

Die Auswirkungen des Verkehrs halten sich durch die Nutzungsöffnung für Lebensmittel in einem überschaubaren Rahmen, wodurch die Interessen der Umwelt gewahrt werden.

Ausschluss industrieller Nutzungen sowie Wohnnutzungen

Mit der vorliegenden Teiländerungen wird nicht nur die Möglichkeit des Lebensmittelverkaufs erweitert / gegeben, sondern es werden auch bislang zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Dabei handelt es sich um industrielle Nutzungen sowie um Wohnnutzungen.

Die bestehenden Nutzungen der Parzelle des Birchi-Centers umfassen keine industriellen Betriebe, weshalb die Einschränkung keine relevanten Auswirkungen hat. Für die bestehenden betriebsnotwendigen Wohnungen im Attikageschoss des Birchi-Centers bedeutet dies, dass sie mit Rechtskraft der Teiländerung im Sinne des Besitzstandes genutzt werden können.

Mit der Nutzungseinschränkung wird demnach sowohl die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung als auch eine potenzielle Ansiedlung eines Industriebetriebs unterbunden. Gleichzeitig wird damit der Betrieb als Einkaufszentrum gestärkt, da konfliktträchtige Nutzungen zum Einkaufs- und Dienstleistungszentrum unzulässig sind bzw. lediglich Besitzstand aufweisen.

Steigerung der maximalen Gesamthöhe

Die Zonenbestimmungen der neu erstellten Arbeitszone publikumsintensiv sehen eine Steigerung der zulässigen Gesamthöhe gegenüber der rechtskräftigen Grundnutzung vor. Allerdings gilt diese als Gesamthöhe, welche auch mittels Gestaltungsplan nicht gesteigert werden kann. Bei Einbezug des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans wird deutlich, dass die mit der Teiländerung vorgesehene Steigerung der Gesamthöhe 0.70 m betrifft. Zudem wird mit der im Entwurf befindlichen OPR vorgesehen, in der benachbarten Arbeitszone eine Gesamthöhe von 13.50 m zuzulassen, welche allerdings mittels Gestaltungsplan um ein weiteres Geschoss erhöht werden kann.

Das Quartiers- bzw. Ortsbild wird durch die geringfügige Steigerung der Gesamthöhe nicht beeinträchtigt. Die bestehenden gewerblichen Bauten des Quartiers bilden eine gewisse bauliche Zusammengehörigkeit. Zudem wird eine gute Ausnutzung des Gutes Boden gewährleistet.

5 Verfahren und Öffentlichkeitseinbindung

5.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Der Gemeinderat Zuchwil hat am 13. Mai 2025 die vorliegende Teiländerung des Bauzonen- und Gesamtplans inkl. Zonenvorschriften «Birchi-Center» zur kantonalen Vorprüfung durch das Amt für Raumplanung verabschiedet. Aus der 1. Vorprüfung haben sich **folgende / keine** Anpassungen der Planung ergeben.

5.2 Ergebnisse des Mitwirkungsverfahrens

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung in angemessener Weise über die Planung informiert und hat **vom XX. bis XX. Xxxxx 2025** die Möglichkeit zur Mitwirkung erhalten. Innerhalb des angegebenen Mitwirkungszeitraums sind **XX / keine Mitwirkungsbeiträge** eingegangen.

5.3 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Nach Abschluss der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung sowie der Bereinigung der Unterlagen aufgrund der diesbezüglichen Ergebnisse hat der Gemeinderat am **XX. Xxxx 2026** beschlossen, die vorliegenden Teiländerung vom **XX. Xxxx bis zum XX. Xxxx 2026** öffentlich aufzulegen. Innerhalb der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen.

5.4 Beschlussfassung durch den Gemeinderat

Die Planung wurde am **XX. Xxxx 2026** durch den Gemeinderat Zuchwil beschlossen und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.