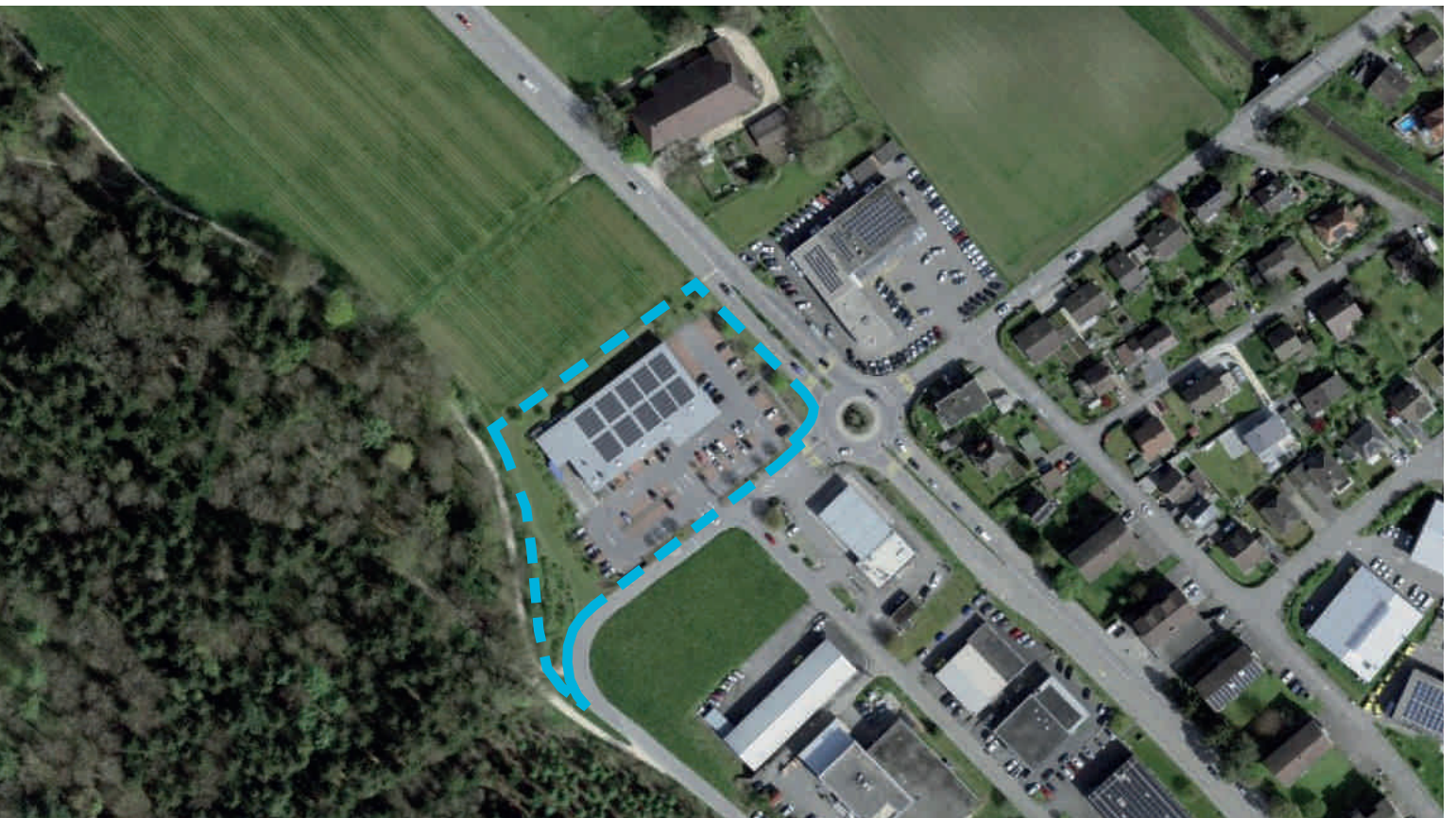


ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN "LIDL HOLZACKERSTRASSE" RAUMPLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV

Einwohnergemeinde Biberist | Kanton Solothurn
Vorprüfungsexemplar vom 4. Februar 2026

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften | **Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV**



Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Biberist
Bernstrasse 4+6
4562 Biberist

Auftraggeberin

Lidl Schweiz AG
Dunantstrasse 15
8570 Weinfelden

Planungsbüro

Panorama AG
Gibelinstrasse 2
4500 Solothurn

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	6
1.1	Lage	6
1.2	Planungsauslöser	7
1.3	Vorgehen und Termine	8
2.	Übergeordnete Rahmenbedingungen	9
2.1	Kanton SO: Raumkonzept und Richtplan	9
2.2	Kommunales Räumliches Entwicklungskonzept	9
2.3	Kommunale Bau- und Zonenordnung	10
2.4	Sondernutzungsplan mit Sonderbauvorschriften	14
2.5	Erschliessungsplan	16
2.6	Grünflächenkonzept Biberist	17
2.7	Naturinventar Biberist	17
2.8	Weitere Rahmenbedingungen	17
3.	Bauprojekt	18
4.	Verkehr	20
4.1	Verkehrsaufkommen	20
4.2	Publikumsintensive Anlage	21
4.3	Verkehrssicherheit und Erschliessung	21
4.4	Parkierung und Parkplatzbelegung	21
5.	Planungsgegenstand	22
5.1	Anpassung Bauzonenplan und Zonenreglement im Rahmen der OPR	22
5.2	Sondernutzungsplan	24
5.3	Sondernutzungsvorschriften	25
6.	Auswirkungen auf Raum und Umwelt	26
6.1	Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterische Bodennutzung	26
6.2	Orts- und Landschaftsbild	26
6.3	Abstimmung Siedlung und Verkehr	26
6.4	Nachhaltigkeit und Energie	27
6.5	Wirtschaftlichkeit	28
6.6	Lärm	28
6.7	Ausgleich Planungsmehrwerte	28

7. Planerlassverfahren	29
7.1 Vorprüfung und Mitwirkung	29
7.2 Auflage	29
7.3 Beschluss	29
Anhang	30
Beilage	32

1. AUSGANGSLAGE

1.1 Lage

Die LIDL Filiale Biberist liegt am nordöstlichen Rand des Siedlungskörpers der Gemeinde auf der Parzelle Nr. 2233. Westlich grenzt die Parzelle an den Oberwald, nordwestlich an die Solothurnstrasse, welche nach Solothurn führt, und südlich an die Holzackerstrasse. Vom Dorfkern der Gemeinde Biberist ist die Filiale ca. 1 km Luftlinie entfernt. In direkter Umgebung befinden sich mehrere Autohändler und -garagen, eine Tankstelle, ein Bauernhof sowie einige Wohn- und Gewerbehäuser. Das Verkaufsgeschäft ist als einziges grösseres Verkaufsgeschäft westlich der Hauptstrasse angesiedelt und übernimmt damit eine wichtige Versorgungsfunktion für die Gemeinde. Dies ermöglicht der umliegenden Quartierbevölkerung einen direkten Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs in nächster Nähe.

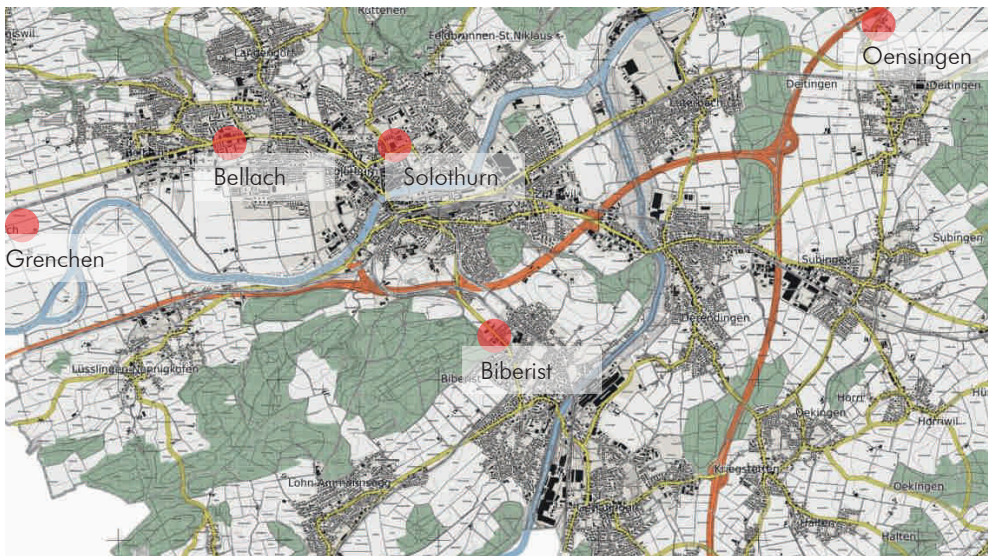
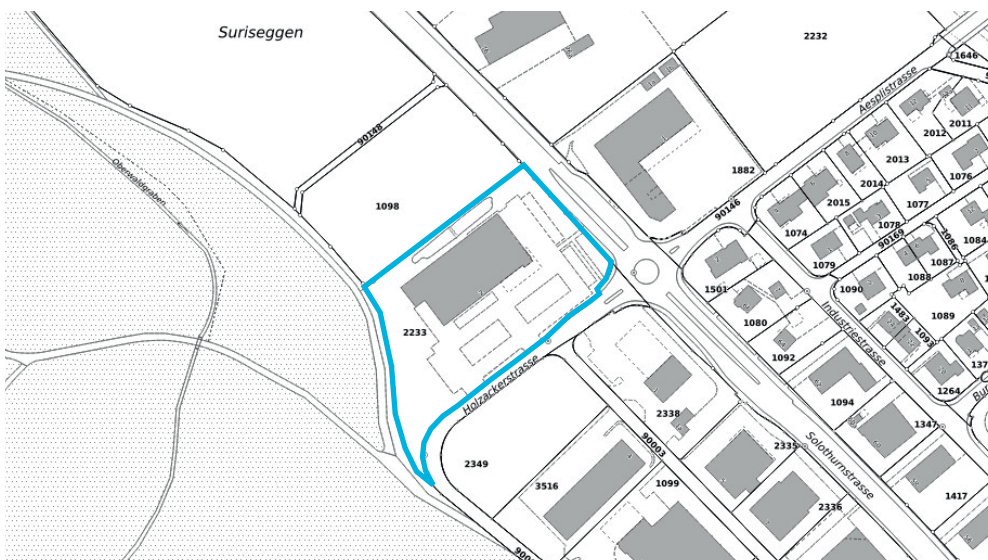


Abb. 1: Filialstandorte LIDL in der Umgebung", (Raumplanungsbericht zu publikumsintensiver Anlage, baderpartner ag), f.M.



1.2 Planungsauslöser

LIDL plant die Erweiterung des bestehenden Verkaufsladens. Die Erweiterung sieht einen Anbau entlang der südöstlichen Firstfassade vor, wobei das Gebäude näher an die Holzackerstrasse rückt. Der Anbau beherbergt keine zusätzliche Verkaufsfläche, sondern dient der Lagerung von Tiefkühlteiglingen in einer Tiefkühlzelle und einem Backvorbereitungsbereich, indem die Tiefkühlteiglinge in Umluftbacköfen aufgebakken werden. Der Anbau bedingt, dass 6 PW-Parkplätze anderweitig auf dem Areal kompensiert sowie die Veloparkierung (näher zum Eingang) verschoben werden müssen.



Abb. 3: Referenz Bake-Off Anbau Lidl Filiale Pratteln (eigene Aufnahme)

Bei der Erstellung des Gestaltungsplans wurde das mögliche Verkehrsaufkommen auf maximal 1'400 Fahrten pro Öffnungstag festgelegt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 1'150 Fahrten / Tag. Aufgrund der sehr grossen Akzeptanz des Standortes wurde die prognostizierte und zulässige Fahrtenanzahl übertroffen. Im Jahr 2017 (Höhepunkt der Verkehrszahlen-Messung) wurden im Durchschnitt rund 2'077 Fahrten pro Öffnungstag gemessen. Im Jahr 2023 liegt der Durchschnitt an Fahrten pro Öffnungstag bei 1'677. Dies entspricht einer Abnahme von -19%, liegt aber immer noch über den max. 1'400 Fahrten gem. Sonderbauvorschriften. Damit gilt das Verkaufsgeschäft als publikumsintensive Anlage, was eine entsprechende Spezialzone und einen Richtplaneintrag erfordert. Die Nachführung des kantonalen Richtplanes SO (Eintrag als publikumsintensive Anlage gemäss Richtplantext [S-3.3 Verkehrsintensive Anlagen](#)) ist bereits erfolgt. Hierfür wurde ein Verkehrsgutachten eingeholt sowie ein Raumplanungsbericht verfasst (vgl. Beilage 1 & 2). Die LIDL-Filiale wurde im Jahr 2024 als publikumsintensive Anlage im Kantonalen Richtplan eingetragen.

Fazit:

- > Damit die Erweiterung (Bake-Off Anbau) realisiert werden kann, ist der Gestaltungsplan anzupassen.
- > Aufgrund des Richtplaneintrags sind nun die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans anzupassen und im Zonenplan eine Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen zu erlassen. Die Anpassung des Bauzonenplans wird im laufenden Verfahren der Ortsplanungsrevision integriert und muss deshalb nicht als Teilzonenplan erfolgen.

1.3 Vorgehen und Termine

Die Anpassung des Gestaltungsplans geschieht im ordentlichen Planerlassverfahren mit dem nachfolgenden Terminplan:

- | | |
|---------------------------|------------|
| > Vorprüfung / Mitwirkung | Q2/Q3 2026 |
| > Öffentliche Planaufgabe | Q4 2026 |
| > Beschluss Gemeinderat | Q4 2026 |
| > Beschluss Regierungsrat | Q1 2027 |
| > Baubeginn frühestens | Q2 2027 |

2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Kanton SO: Raumkonzept und Richtplan

Das Raumkonzept des Kantons Solothurn bezeichnet den Perimeter mit dem Handlungsraum "urbanen Raum verdichten". Der kantonale Richtplan des Kantons Solothurn macht keine spezifischen Aussagen zum Perimeter, teilt ihm aber die Grundnutzung "Wohnen, Mischnutzungen, öffentliche Bauten und Anlagen, Reservezone Wohnen" zu. Im Jahr 2024 wurde die Lidl Filiale Biberist mittels Fortschreibung im kantonalen Richtplan aufgenommen, dieser wurde jedoch noch nicht aktualisiert.

2.2 Kommunales Räumliches Entwicklungskonzept

Das räumliche Entwicklungskonzept REK der Gemeinde Biberist befindet sich momentan zusammen mit den Unterlagen der Ortsplanungsrevision vor der öffentlichen Planauflage.

- > Zielbild Natur, Landschaft und Naherholung: Der westlich des Perimeters liegende Oberwald wird als "Gebiet von besonderer Schönheit und Eigenart" bezeichnet.
- > Zielbild Verkehr und Mobilität: Entlang des Oberwalds soll die Netzlücke im Fuss- und Veloverkehr geschlossen werden. Über die Solothurnstrasse sind Querungsbedürfnisse für den Fuss- und Veloverkehr festgesetzt.
- > Zielbild Siedlungsentwicklung: Zeigt das Arbeitsgebiet Solothurnstrasse (blau, vgl. Abb. 2). Entlang der Ausfallachse nach Solothurn besteht das Potenzial für eine Aufwertung und Nachverdichtung der bestehenden Bausubstanz. Die Solothurnstrasse eignet sich eher für wenig lärmempfindliche Nutzungen mit Gewerbeanteil.

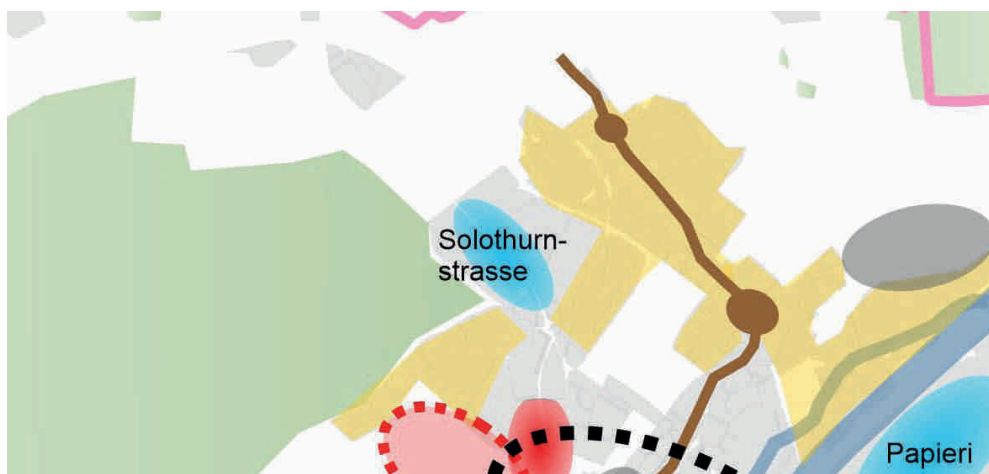


Abb. 4: REK Biberist (Auflageexemplar), (Gemeinde Biberist), f.M.

2.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Biberist wird momentan revidiert. Bis zur Genehmigung der Unterlagen der Ortsplanungsrevision gilt die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2000.

Bauzonenplan vom 4. Juli 2000 (mit Anpassungen 2011)

Die Parzelle Nr. 2233 des Planungsperimeters befindet sich in der Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil (pink) und weist eine maximale Gebäudehöhe von 7.5 m und eine Empfindlichkeitsstufe von ES III auf. Ebenfalls zeigt er Strassenabulinien (schwarz).



Abb. 5: Bauzonenplan Biberist rechtskräftig, (biberist.ch), f.M.



Bauzonenplan Mitte (OPR)

Im Zonenplan der Ortsplanungsrevision liegt die Parzelle Nr. 2233 in der Gewerbezone G und weist die Überlagerungen "Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht" sowie "Grünbereich zu bepflanzen" entlang der Solothurnstrasse und zur nördlichen Landwirtschaftszone hin auf. Die Höhenbeschränkung wird auf 7.50 m festgelegt. Entlang der nordwestlichen Parzellengrenzen verläuft die Trennlinie des Siedlungsgebiets. Orientierend wird auf den Gestaltungsplan Nr. 27 hingewiesen.



Abb. 6: Bauzonenplan Mitte Biberist (Auflageexemplar, (Gemeinde Biberist), f.M.

-  Gewerbezone G
-  GP-Pflicht
-  Grünber. zu bepfl.
-  Siedlungsgebiet
-  Nr. GP



Bau- und Zonenreglement vom 4. Juli 2000

§ 33 Gewerbezone Ga

- 1 Zweck Gewerbezone mit Wohnnutzung
- 2 Nutzung
- a. in der Gewerbezone Ga sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten zulässig. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen.
- b. Nicht zulässig sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler erfordern einen Gestaltungsplan.
- 3 Bauweise Offene Bauweise
- 4 Baumasse
- a. Ausnutzungsziffer für Anteil Wohnnutzung max. 0.30
Grünflächenziffer min. 20%
- Baumäquivalent pro Baum 30 m²
Gebäudehöhe, resp. Firsthöhe normal max. 10.00m
reduziert max. 7.50m
(ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).
- b. Die reduzierte Gebäudehöhe gemäss lit. a gilt in den im Bauzonenplan speziell bezeichneten Gebieten.
- c. In Hanglage kann mit Zustimmung der Baubehörde zudem die Gebäudehöhe talseitig um höchstens 2.50 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens möglich.
- 5 Umgebung Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen zu erreichen, sind die unüberbauten Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine starke Durchgrünung mit regionstypischen, standortheimischen Bäumen und Pflanzen anzustreben. Die Baubehörde kann die Art und die Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.
- 6 Besondere Bestimmungen Ein allfälliger Wohnanteil ist so anzuordnen, dass keine Beeinträchtigung durch die Gewerbenutzung entsteht.
- 7 Gewerbezone Hohber In der Gewerbezone Hohberg sind im Bereich A, Um-, An- und Ausbauten der bestehenden Gebäude zulässig. Für einen Gebäudeabbruch bzw. Neubauten ist ein Gestaltungsplan notwendig. Im Bereich B sind lediglich Anlagen, keine Hochbauten zugelassen.
- 8 Empfindlichkeitsstufe ES III

Zonenreglement (OPR)

§ 17 Gewerbezone G

1 Zweck Die Gewerbezone umfasst Areale, welche sich für eine reine Gewerbenutzung eignen.

2 Nutzung

^a In der Gewerbezone G sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

^b Notwendige Lagerflächen in Zusammenhang mit Produktions- und Dienstleistungsbetrieben sind zulässig. Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktionen sind zulässig, sofern ihre Lagerfläche weniger als 200 m² umfasst.

^c Temporäre, zonenfremde Zwischennutzungen sind in altrechtlich erstellten Gebäuden zulässig, soweit dies eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes erlaubt und die Emissionen nicht höher sind als diejenigen der zonenkonformen Nutzung. Die Baubehörde kann eine entsprechende, in der Regel auf zwei Jahre befristete Bewilligung erteilen. Die Bewilligung kann in begründeten Fällen jeweils um weitere zwei Jahre verlängert werden; ein Anspruch auf Verlängerung besteht nicht.

^d Für Läden mit mehr als 500 m² Fläche und Lebensmittelverteiler ist die Qualität der geplanten Bebauung und der Freiflächen detailliert auszuweisen:

- Einpassung in Bebauungs- und Freiraumstruktur der Umgebung
- Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume, inkl. Erschliessung und Parkierung

^e Nicht zugelassen sind publikums- oder güterverkehrsintensive Anlagen gemäss kantonalem Richtplan.

^f Sakralbauten und religiösen Zwecken dienende Versammlungsräume sind nicht zulässig.

3 Baumasse

Überbauungsziffer	max. 0.60
Überbauungsziffer für Unterniveaubauten	max. 0.80
Grünflächenziffer	min. 20 %

- Baumäquivalent pro Baum 30 m²

Maximale Fassadenhöhen sind im Zonenplan festgelegt (ausgenommen sind Kamine und technische Aufbauten).

In Hanglagen kann mit Zustimmung der Baubehörde in Ausnahmefällen die Gebäudehöhe talseitig um höchstens 2.50 m überschritten werden. Weitere Abweichungen von diesen Vorschriften sind nur im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens möglich.

4 Dachgestaltung Die Dachform ist frei.

5 Umgebung

^a Auf das Orts- und Landschaftsbild ist gebührend Rücksicht zu nehmen. Um eine gute Aussenraumqualität, insbesondere gegenüber von Wohnnutzungen, zu erreichen, sind bei Umgestaltungen und Neubauten die Flächen naturnah zu gestalten. Insbesondere ist eine Begrünung mit standortgerechten Bäume und Pflanzen zu erstellen. Die Baubehörde kann die Art und Anordnung der Bepflanzung vorschreiben.

6 Empfindlichkeitsstufe ES III

§ 29 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

1 Zweck Die Gestaltungspläne bezwecken eine gute, angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung von zusammenhängenden Flächen gem. § 44 ff PBG.

2 Anwendung Die Gestaltungsplanpflicht ist in den jeweiligen Zonenvorschriften und im Zonenplan festgelegt.

3 Mindestanford. Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten generell die folgenden Mindestanforderungen:

- Gestaltungspläne sind basierend auf einem Richtprojekt auszuarbeiten, welches in einem Qualitätsverfahren ermittelt wurde.
- Aufzeigen eines gesamtheitlichen Baukonzepts. Dieses soll Auskunft geben über die Bauweise, Nutzungsverteilung, Freiraumgestaltung, Spielplätze und Fussgängerverbindungen.
- Aufzeigen einer haushälterischen, wohngerechten Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, sowie die Organisation der Parkierung. Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch zu realisieren. Bei ausreichender Begründung und Qualitätssicherung kann die zuständige kommunale Behörde davon abweichen (z.B. für Behinderten- und /oder Besucherparkplätze etc.). Ab 50 Autoabstellplätzen ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.
- Rücksichtnahme auf bestehende Orts- und Strassenbilder oder intakte Landschaftsteile, Grünflächen und Bepflanzungen.
- Aufzeigen eines durchgehend gestalteten Strassenraums sowie einer engmaschigen Durchwegung mit Anbindung ans Quartier für den Langsamverkehr mit Aussenräumen und Plätzen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Grünflächen (Siedlungs- und Erholungsräume) sind mit siedlungsgerechter Anordnung der Bepflanzung (Hochstamm bäume) mit standortgerechten Arten darzustellen.
- Im Gestaltungsplan ist die Bauettapierung aufzuzeigen.
- Für die Versorgung der Überbauung mit Wärme, Strom und allenfalls Kälte ist ein Energieversorgungskonzept zu erstellen.
- Bevorzugt sind zentrale Energieerzeugungen zu realisieren, welche mittels eines grossen Anteils an erneuerbaren Energien betrieben werden (Wärmepumpen; BHKW mit Erd- oder Biogas; Fernwärme).
- Bei dezentraler Erzeugung: Hoher Anteil an erneuerbarer Energie oder gute Ausnutzung der Endergie (Sonnenenergie; Wärmepumpen; BHKW).

4 Rechtsgültige Gestaltungspläne Im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bauzonenplanes bereits gültige Gestaltungspläne behalten ihre Rechtskraft, soweit diese im Plan mit dem entsprechenden Regierungsratsbeschluss vermerkt sind (siehe Anhang 2). Alle anderen Gestaltungspläne werden ausser Kraft gesetzt.

5 Ausnahmen Der Gemeinderat kann für kleinere Bauvorhaben sowie für An-, Um- und Aufbauten, unter Einhaltung der jeweiligen Zonenbestimmungen, auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten, wenn dadurch die Gesamtüberbauung nicht ungünstig präjudiziert und die geplante oder mögliche Erschliessung des grossflächigen Gebietes nicht beeinträchtigt wird. Für freistehende Neubauten ist der Gestaltungsplan in jedem Fall obligatorisch.

2.4 Sondernutzungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der rechtsgültige Gestaltungsplan "Lidl Holzackerstrasse" mit Sonderbauvorschriften wurde am 6. Januar 2009 genehmigt. Ergänzt wird er durch einen Pflanzplan (vgl. Anhang)

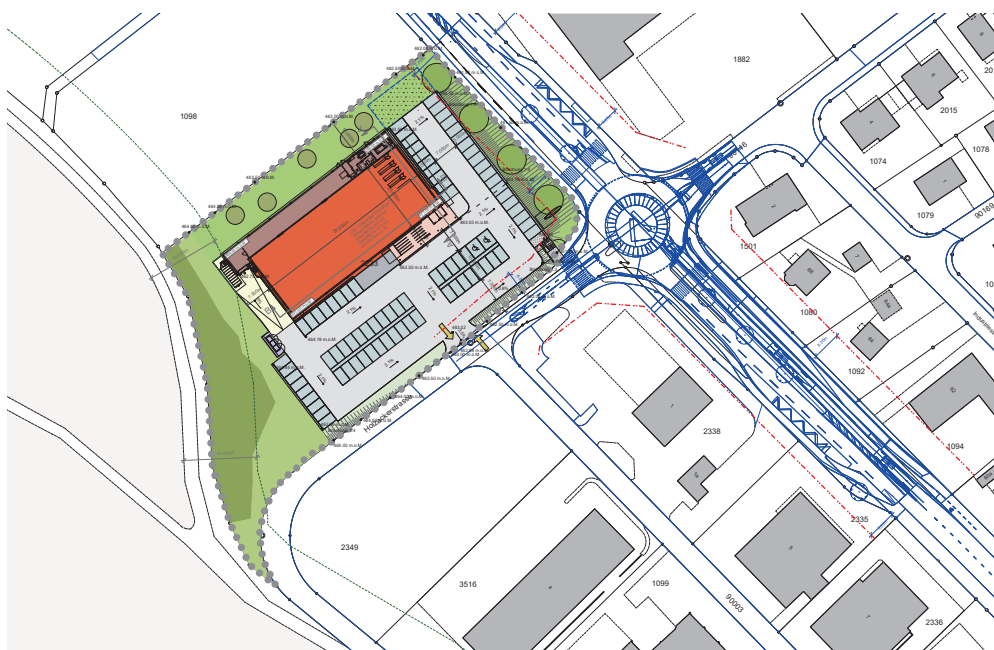


Abb. 7: Rechtskräftiger Gestaltungsplan Lidl Holzackerstrasse (geo.so.ch), f.M.

Baubereiche

	Baubereich A	(Verkaufsflächen)
	Baubereich B	(Lager und Infrastruktur)
	Baubereich C	(gedeckter Vorbereich)
	Bereich D	(Rampe Anlieferungsbereich)

Höhenkoten

	Maximale Kote OK Dach
	Kote neu gestaltetes Terrain

Ökologische Ausgleichsfläche

	Einheimische Wildgehölze Waldsaum
	Wiesenansaat schattiger Standort

Aussenräume / Grünbereiche

	Wiesenansaat
	Kleinstrauchpflanzung
	Alleebäume gemäss Pflanzplan
	kleinkronige Hochstamm-bäume gemäss Pflanzplan

Erschliessung / Ver- und Entsorgung

	Erschliessungsfläche (Fahrbereich)
	Erschliessungsfläche (Trottoir)
	oberirdische Kunden-PP (sicherungsfähig, unversiegelt zu gestalten)
	oberirdische Zweirad-PP
	Zu- und Wegfahrt
	Bereich für Entsorgung
	Rentensionsbereich für Dachwasser

Orientierungsinhalt

	Wald
	Waldabstandslinie 20m
	Waldabstandslinie 20m unterschritten
	geltende Strassenbaulinien
	Projekt Knotenumgestaltung Aespli- und Holzackerstrasse

Sonderbauvorschriften

I. ALLGEMEINES

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Lidl bezweckt die Erstellung eines Lebensmittelmarktes. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Regelung der Bau- und Verkehrsbereiche
- Begrünungskonzept für das gesamte Areal

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

- 1 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
- 2 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gemeindebau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG

§ 4 Nutzung

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1'000 m², zuzüglich Lager- und Infrastrukturanlagen.

§ 5 Baubereiche

- 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. (ausg. offene Treppenanlagen).
- 2 Die im Plan eingetragenen OK-Dachkoten dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lifte).

§ 6 Gestaltung

Für die Dach- und Fassadengestaltung und Materialisierung ist das Richtprojekt im Anhang des Planungsberichtes massgebend. Die Dachflächen müssen wenn möglich oberirdisch im dafür vorgesehenen Bereich entwässert werden.

III. AUSSENBEREICHE

§ 7 ökologische Ausgleichsflächen

Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als naturnahe Wildheckensaum und standortgerechte Wiesenansaat zu gestalten. Für die Bepflanzung gilt das Bepflanzungskonzept im Anhang des Planungsberichtes.

§ 8 Gestalteter Grünbereich

Für den gestalteten Grünbereich gilt das Bepflanzungskonzept im Anhang des Planungsberichtes: Es stellt sicher:

- a. Die ortsgerechte Bepflanzung an der Nordgrenze zur Parzelle mit kleinkronigen Hochstamm-bäumen und Wiesenansaat. (Übergang zur Lw-Zone).
- b. Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Kantonsstrasse mit Alleebäumen.
- c. Die strassenbegleitende Bepflanzung entlang der Holzackerstrasse mit niedriger Strauchbepflanzung.

§ 9 Höhenkoten

Die im Plan eingetragenen Koten gelten als Maximalkoten und dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lifte). Die im Plan eingetragenen Böschungsverhältnisse dürfen nicht überschritten werden.

IV. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

§ 10 Zu- und Wegfahrt

Pro Öffnungstag dürfen maximal 1400 Fahrten generiert werden. Bei der Parkplatzeinfahrt ist ein Fahrtenschreiber zu installieren. Die Auswertung des Fahrtenzählers kann von der Gemeinde periodisch kontrolliert werden.

§ 11 Abstellplätze

- 1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und richten sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (KBV). Oberirdisch sind höchstens 85 PW-Parkplätze zulässig.
- 2 Für Angestellte und Kunden sind mindestens 15 gedeckte Zweiradabstellplätze zu erstellen.
- 3 Die Abstellplätze für PW sind unversiegelt auszugestalten. Die Fahrbereiche auf dem Parkplatzareal sind oberirdisch über die Schulter in die anliegenden Humusflächen zu entwässern. Massgebend sind die angegebenen Gefällsverhältnisse.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, sofern keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten

1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

2.5 Erschliessungsplan

Rechtskräftig

Der Erschliessungsplan weist die Solothurnstrasse als Hauptverkehrsstrasse (helles violett) mit Trottoir (dunkles violett) und die Holzackerstrasse als Erschliessungsstrasse (gelb) aus. Das Lidl-Areal weist zudem auf drei Seiten Baulinien (rote Linie) auf. Orientierend wird der zu bepflanzende Grünbereich (grüne Schraffur) aufgezeigt.



Abb. 8: Erschliessungsplan (Gemeinde Biberist), f.M.



Ortsplanungsrevision

Der Erschliessungsplan E ist ebenfalls Bestandteil der Ortsplanungsrevision und dementsprechend noch nicht genehmigt. Die Solothurnstrasse wird darin als Kantonsstrasse (lila) und die Holzackerstrasse als Erschliessungsstrasse (gelb) aufgeführt. Die Baulinie Strasse (rot) im Bereich des Gestaltungsplans wird nicht mehr aufgeführt.



Abb. 9: Erschliessungsplan E OPR (Gemeinde Biberist), f.M.



2.6 Grünflächenkonzept Biberist

Die Gemeinde Biberist verfügt über ein Grünflächenkonzept. Dieses hat zum Ziel, öffentliche Grünflächen aufzuwerten und möglichst ökologisch zu unterhalten und dabei als Vorbild für private Grünflächen zu dienen. Dabei verfolgt sie die Grundsätze für eine naturnahe Gestaltung:

- > Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen
- > Verzicht auf chemische oder torfhaltige Produkte
- > Der Natur freien Lauf lassen
- > Versiegelung vermeiden
- > Kleinstrukturen schaffen

Im dazugehörigen Übersichtsplan sind für die Parzelle des Planungserimeters keine Verzeichnisse vorhanden.

2.7 Naturinventar Biberist

Als Grundlage für die OPR wurden die naturnahen Flächen in Biberist neu aufgenommen. Die Parzelle Nr. 2233 des Planungserimeters weist jedoch keine Verzeichnungen auf.

2.8 Weitere Rahmenbedingungen

- > Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene: Das Gleis östlich des Perimeters wird mit dem folgenden Vorhaben bezeichnet: Doppelspur Biberist - Solothurn:
Schliessung der bestehenden Doppelspurlücke
- > Archäologische Fundstellen: nicht betroffen
- > Denkmalschutz: nicht betroffen
- > Gewässerschutzkarte: Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au
- > Naturgefahren: nicht betroffen
- > Kataster der belasteten Standorte: nicht betroffen
- > ÖV-Güteklasse: C

3. BAUPROJEKT

Das Projektvorhaben sieht die Erweiterung des bestehenden Verkaufsladens durch den Anbau entlang der südöstlichen Firstfassade vor, womit das Gebäude näher an die Holzackerstrasse rückt. Der Anbau dient der Lagerung von Tiefkühlteiglingen in einer Tiefkühlzelle und einem Backvorbereitungsbereich mit Umluftbacköfen. Die effektive Verkaufsfläche von 1'000 m² vergrößert sich deshalb nicht.

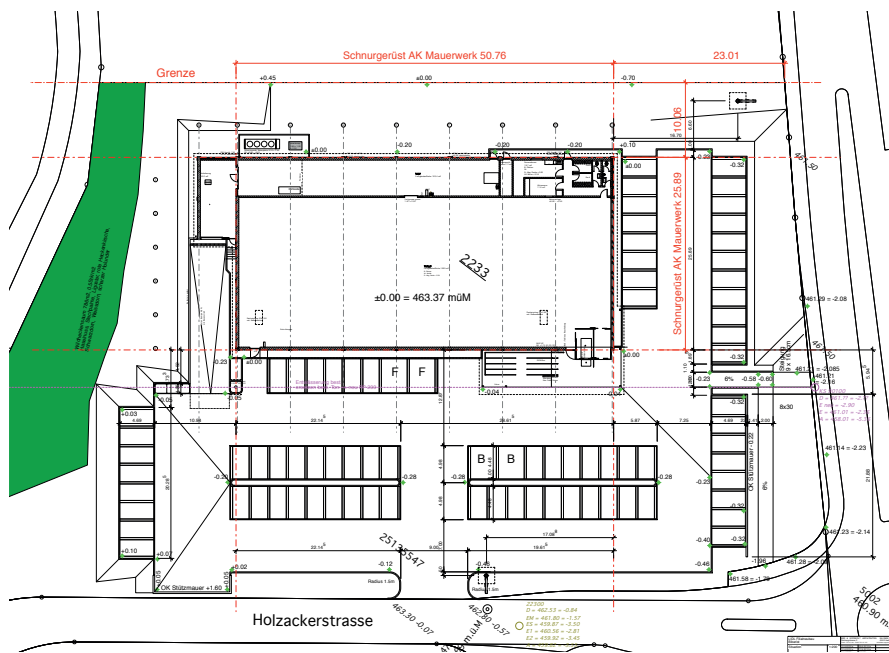


Abb. 10: Situationsplan Filialneubau von 2010. Ausgangslage vor dem Bake-Off Anbau (Bär & Epprecht Architekten), f.M.

Durch den Anbau entfallen 6 PW-Parkplätze an der südöstlichen Fassade, sowie ein Teil der Veloparkierung. Die 6 Parkplätze werden an drei Standorten auf dem Areal kompensiert, der Bereich für die Velo-Abstellplätze wird weiter östlich angeordnet.

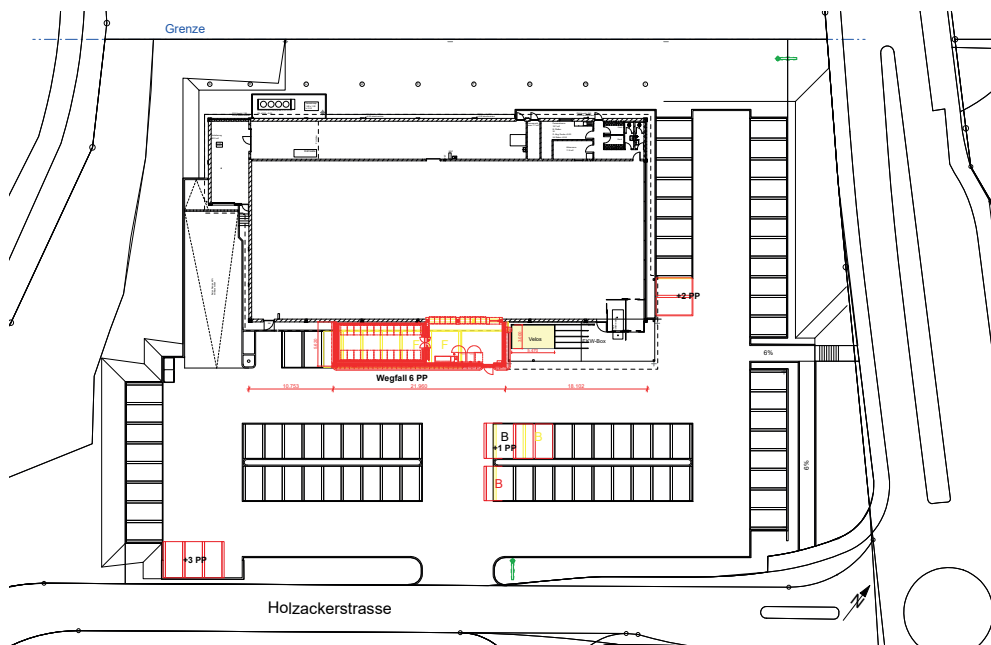


Abb. 11: Bauprojekt, f.M.

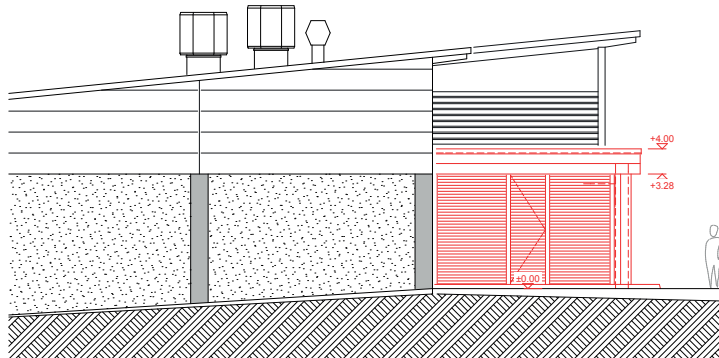


Abb. 12: Schnitt Referenz Projekt Wettlingen (Lidl Schweiz AG)



Abb. 13: Schnitt Referenz Projekt Wettlingen (Lidl Schweiz AG)

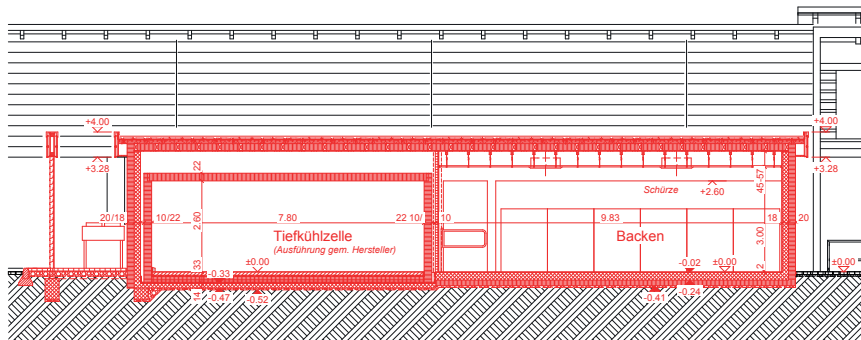


Abb. 14: Schnitt Referenz Projekt Wettlingen (Lidl Schweiz AG)

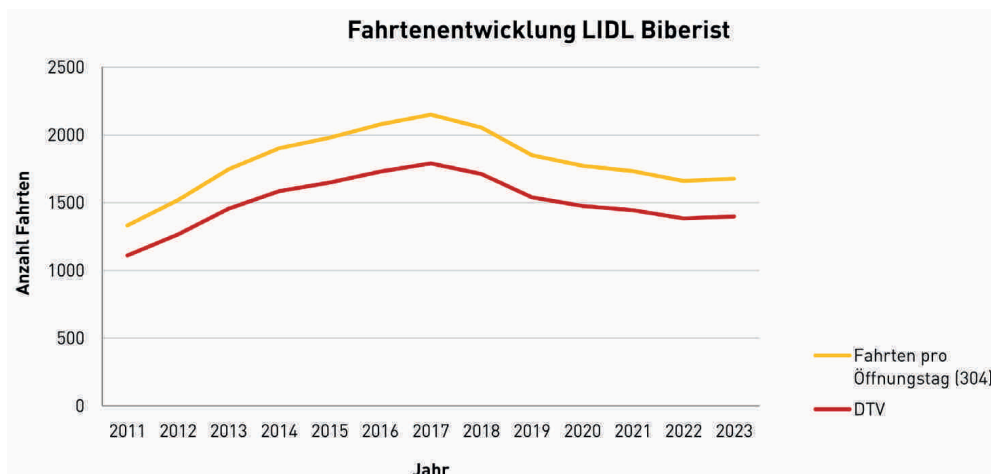
4. VERKEHR

4.1 Verkehrsaufkommen

Bisheriges Verkehrsaufkommen

Bei der Erstellung des Gestaltungsplans wurde das mögliche Verkehrsaufkommen auf maximal 1'400 Fahrten pro Öffnungstag festgelegt. Dies entspricht einem durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) von rund 1'150 Fahrten / pro Tag. Bereits im Jahr der Eröffnung wurde ein DTV von 1'100 registriert. Aufgrund der sehr grossen Akzeptanz des Standortes wurde die prognostizierte und zulässige Fahrtenanzahl bereits kurz darauf übertroffen.

Im Frühjahr 2024 wurde von der Kontextplan AG das Verkehrsgutachten, welches 2017 (vgl. Beilage 1) für die Lidl-Filiale Biberist erstellt wurde, aktualisiert.



Gemäss Gutachten ist seit der Eröffnung der Filiale im Jahr 2011 das Verkehrsaufkommen an der Arealzufahrt bis 2017 kontinuierlich gestiegen und erreichte seinen Höhepunkt 2017 mit einem DTV von 1'790. Dies entspricht im Durchschnitt rund 2'077 Fahrten pro Öffnungstag. Im Jahr 2023 liegt der Durchschnitt an Fahrten pro Öffnungstag bei 1'677. Dies entspricht einer Abnahme von -19%, liegt aber immer noch über den max. 1'400 Fahrten gemäss den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften. Die Lidl-Filiale ist verkehrstechnisch an die Holzackerstrasse angeschlossen. Vom Areal ausfahrende Fahrzeuge müssen nach links in Richtung Kreisverkehr abbiegen. Eine Stichprobe hat 2017 ergeben, dass die Anreise der Kund:innen grösstenteils von der Solothurnstrasse Nord erfolgt. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Kundschaft auf der Heimfahrt im Lidl einkaufen und so ein Mitnahmeeffekt während entsteht. Der Mitnahmeeffekt liegt bei Abendspitzenstunden bei mindestens 30% der Fahrten. Zu beachten ist, dass die Mitnahmefahrten auf der Zu- und Ausfahrt Holzackerstrasse immer als Zusatzverkehr anfallen. Anstatt der zweimaligen Befahrung des Kreisels bei Neuverkehr, wird der Kreisel bei Mitnahmefahrten nur einmal zusätzlich befahren, was sich positiv auf die Leistungsfähigkeit auswirkt.

Künftiges Verkehrsaufkommen

Es ist zu erwarten, dass sich das künftige Verkehrsaufkommen und die -verteilung aufgrund des Anbaus nicht verändert. Der Anbau führt zu keiner Erhöhung der Verkaufsfläche sondern dient der Lagerung von Tiefkühlteiglingen in einer Tiefkühlzelle und einem Backvorbereitungsbereich dient, womit primär die internen Betriebsprozesse vereinfacht werden. Auch die Anzahl an LKWs für die Anlieferung bleibt durch den Anbau unverändert.

4.2 Publikumsintensive Anlage

Aufgrund der Anzahl Fahrten pro Tag gilt das Verkaufsgeschäft als publikumsintensive Anlage, was eine entsprechende Spezialzone und einen Richtplaneintrag erfordert. Die Nachführung des kantonalen Richtplanes Solothurn mittels Eintrag als publikumsintensive Anlage ist erfolgt. Die LIDL-Filiale wurde im Jahr 2024 als publikumsintensive Anlage im Kantonalen Richtplan eingetragen. Die umfassende Dokumentation inklusive der vorgenommenen Interessenabwägung betreffend die Richtplaneintragung sind in den Beilagen 1 und 2 zu finden.

Aufgrund des Richtplaneintrags müssen nun die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans sowie der Bauzonenplan und das Zonenreglement der Gemeinde Biberist angepasst werden:

- > Die maximale Anzahl Fahrten/Tag wird in den Gestaltungsplanvorschriften von 1'400 auf 4'250 Fahrten/Tag angehoben. Dies entspricht dem Wert, der in der privatrechtlichen Vereinbarung zwischen LIDL und der Gemeinde Biberist festgehalten wurde.
- > Die Grundnutzung wird geändert: Die Parzelle wird von der "Gewerbezone" in die "Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN" umgezont (vgl. Kap.5.1 auf Seite 22).

4.3 Verkehrssicherheit und Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt mit Sattelschlepper wird durch den Anbau nicht beeinträchtigt, ebenfalls sind keine Anpassungen an der Arealzufahrt erforderlich. Die bestehenden Sichtverhältnisse (Sichtbermen) bleiben dementsprechend unverändert.

4.4 Parkierung und Parkplatzbelegung

Die durch den Anbau wegfallenden Parkplätze sowie die Abstellanlage für die Veloparkierung können auf dem Areal versetzt werden, so dass die Anzahl der Parkierungsmöglichkeiten unverändert bleibt.

Die Filiale verfügt über insgesamt 85 Parkfelder. Bei einer Stichprobe 2017 (Jahr mit der höchsten Fahrtzahl) lag die Belegung zwischen 16.50 Uhr und 18.10 Uhr zwischen 49 - 79%. Die Filiale verfügt also aus Sicht Parkierung über genügend Reserven um weitere Kunden am Standort während der Abendspitzenstunde aufzunehmen.

5. PLANUNGSGEGENSTAND

5.1 Anpassung Bauzonenplan und Zonenreglement im Rahmen der OPR

Im Zuge der Anpassung des Gestaltungsplanes muss aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens der Lidl-Filiale (mehr als 1'500 tägliche Personenfahrten) gemäss dem Kantonalen Richtplan die Grundnutzung angepasst werden. Der entsprechende Richtplaneintrag ist, wie vorangehend erläutert, bereits erfolgt. Der Erlass der "Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN" erfolgt innerhalb der laufenden Ortsplanungsrevision. Ein orientierendes Dokument zur Anpassung des Bauzonenplans Mitte und des Zonenreglements befindet sich in der Beilage 3.

Bauzonenplan (OPR)

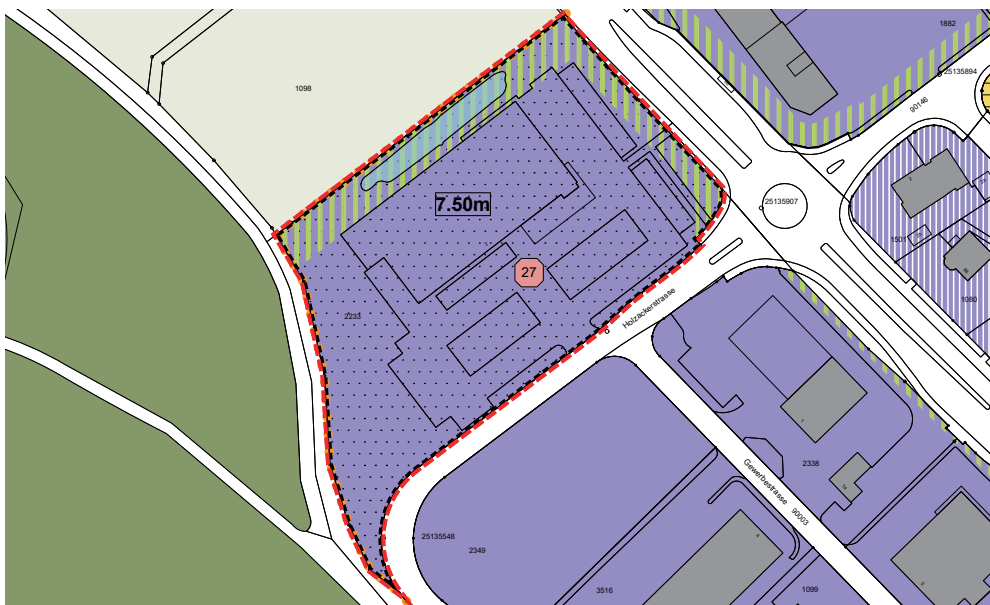


Abb. 15: Bauzonenplan Mitte (OPR) bestehend




Abb. 16: Bauzonenplan Mitte (OPR) angepasst













Legende

 Perimeter der Zonenplananpassung

Anpassungssinhalt

 Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN

Orientierungsinhalt

-  Siedlungsgebiet
-  Wohnzone zweigeschossig W2
-  Mischzone M
-  Gewerbezone G
-  Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
-  Aufstufung Empfindlichkeitsstufe II in III
-  Grünbereich zu bepflanzen
-  Nummerierung Gestaltungsplan innerhalb Bauzone
-  Wald
-  Offenes Gewässer

Zonenreglement

Im Zonenreglement der Gemeinde Biberist wird der nachfolgende Artikel "Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN" neu eingefügt.

Anpassung Zonenreglement OPR

23A Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN

¹ Im kantonalen Richtplan sind die Standorte für publikumsintensive Anlagen festgesetzt, welche in der Nutzungsplanung in einer Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen umgesetzt werden (in Biberist der Grundnutzung überlagert). Zweck

² In der Spezialzone für publikumsintensive Nutzungen SPN ist der Betrieb eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet. Die Nutzung im Detail, die Baumasse, die Gestaltung etc. sind im Gestaltungsplan zu regeln. Nutzung

Planbeständigkeit

Aufgrund der frühzeitig stattgefundenen Koordination (Eintrag Richtplan Kt. SO fand während der laufenden Ortsplanungsrevision OPR statt) wird die Planbeständigkeit trotz der laufenden OPR gemäss Absprache mit dem Amt für Raumplanung, Abteilung Nutzungsplanung nicht tangiert. Die vorliegende Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird in die OPR integriert.

5.2 Sondernutzungsplan

Der Gestaltungsplan sichert bau- und planungsrechtlich das Bauprojekt der Erweiterung im Rahmen des Bauzonenplans und Zonenreglements. Er legt Geltungsbereich des Gestaltungsplans, Baubereiche, Höhenkoten, Ökologische Ausgleichsflächen, Aussenräume und Grünbereiche, Erschliessung sowie Ver- und Entsorgung, Koordinaten sowie sämtliche orientierenden Inhalte fest.

Bei der Überarbeitung des Gestaltungsplans (GP) "Lidl Holzacker" wurde festgestellt, dass kleine Diskrepanzen zwischen des 2008 erstellten Planes und der gebauten Wirklichkeit bzw. der Projektion der amtlichen Vermessung herrscht. Insbesondere die Arealerschliessung wurde zugunsten der Verkehrssicherheit anders realisiert als ursprünglich vorgesehen.

Folgende Festsetzungen und orientierenden Inhalte werden aufgrund des geplanten Anbaus sowie der festgestellten Diskrepanzen angepasst:

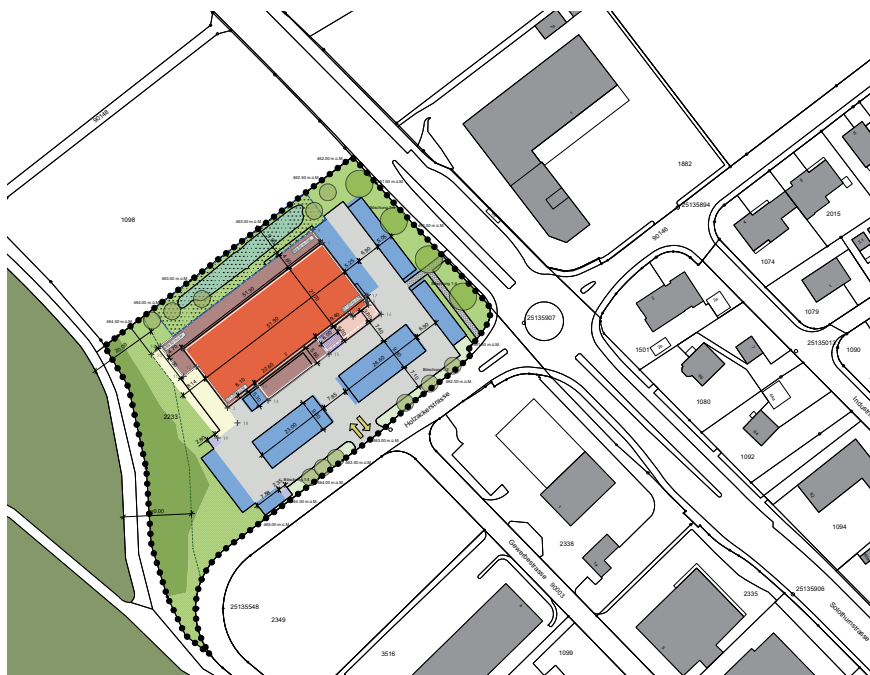
- > Die im GP eingezeichnete Arealzufahrt stimmt nicht mit der in der Amtlichen Vermessung (AV) eingemasteten gebauten Wirklichkeit überein, weshalb diese an die tatsächlich realisierte Lage angepasst wurde. Die Verschiebung der Arealeinfahrt weiter südwestlich vom Knoten weg, erfolgte aus Gründen der Verkehrssicherheit. Dadurch sinkt die Gefahr von schnell durchfahrenden Fahrzeugen auf der Gewerbestrasse in die Lidl-Einfahrt.
- > Ebenfalls musste die Erschliessungsfläche (Fahrbereich) und die oberirdischen Kunden-PP sowie die oberirdischen Zweirad-PP an die AV und das neue Bauprojekt angepasst.
- > Die Baubereiche A, B, C und D wurden alle leicht an die AV angepasst. Im Bereich des projektierten Anbaus "Bake-Off" wurde ein zusätzlicher Baubereich B (Lager und Infrastruktur) eingezeichnet.
- > Im Aussenraum wurden der Bereich für Entsorgung, die kleinkronigen Hochstamm-bäume, der Retentionsbereich für Dachwasser sowie die Wiesensaat an die AV angepasst. Ebenfalls wurde das offene Gewässer (gem. AV) im Retentionsbereich für Dachwasser erfasst.
- > In der Legende wurde der Geltungsbereich des Gestaltungsplans aufgenommen und die "Erschliessungsfläche Trottoir" in "Erschliessungsfläche Fussverkehr" umbenannt und ebenfalls an die AV angepasst.
- > Die Strassenbaulinie wird mit der laufenden OPR aufgehoben und wurde dementsprechend aus dem GP gestrichen. Ebenfalls wurden die orientierenden Inhalte des Strassenbauprojekts gelöscht, da dieses bereits realisiert wurde und nun durch die AV dargestellt wird.
- > Anstatt das gesamte Bauprojekt im GP darzustellen, werden nun nur noch die Gebäudeumrisse inkl. projektiertem Anbau orientierend dargestellt. Unterschieden wird zwischen "Umriss Gebäude" und "Umriss Überdachung".
- > Neu wurden Koordinaten eingezeichnet und die festgesetzten Bereiche zu verorten.

5.3 Sondernutzungsvorschriften

Die Sonderbauvorschriften legen Zweck, Geltungsbereich, Bestandteile und Grundlagen, Nutzung, Baubereiche, Gestaltung, ökologische Ausgleichsflächen, Gestaltete Grünbereiche, Höhenkoten, Zu- und Wegfahrt, Abstellplätze, Ausnahmen und Inkrafttreten fest.

Aufgrund der in den letzten Jahren stetig gestiegenen Fahrtenzahlen und des Eintrags im Kantonalen Richtplan als verkehrssensitive Anlage wurde in § 10 die zulässige Fahrtenzahl aktualisiert. Neu zulässig sind maximal 4'250 Fahrten pro Öffnungstag. Diese Zahl beruht auf einer Vereinbarung zwischen Lidl Schweiz und der Gemeinde Biberist.

Weitere Anpassungen an den Sonderbauvorschriften wurden nicht gemacht.



Der Gestaltungsplan Lidl bezweckt die Erstellung eines Lebensmittelmarktes. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:
 - Regulierung der Bau- und Verkehrsbereiche
 - Begrünungskonzept für das gesamte Areal

§ 2 Geltungsbereich
 Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet (Pfeilmarker).

§ 3 Bestandteile und Grundlagen
 1 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.
 2 Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Gemeindebau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

II. NUTZUNG

§ 4 Nutzung
 Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1'000 m², zuzüglich Lager- und Infrastrukturbereichen.

§ 5 Baubereiche
 1 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. (ausg. offene Treppenanlagen).
 2 Die im Plan eingetragenen OK-Dachkoten dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lüfte).

§ 6 Gestaltung
 Für die Dach- und Fassadengestaltung und Materialisierung ist das Richtspiel im Anhang des Planungsberichtes massgebend. Die Dachflächen müssen wenn möglich oberirdisch im dafür vorgesehenen Bereich entsässert werden.

III. AUSSENBEREICHE

§ 7 ökologische Ausgleichsflächen
 Die ökologischen Ausgleichsflächen sind als naturnaher Wildheckensaum und standortgerechte Wiesenansatz zu gestalten. Für die Befestigung gilt das Befestigungskonzept im Anhang des Planungsberichtes.

§ 8 Gestalteter Grünbereich
 Für den gestalteten Grünbereich gilt das Befestigungskonzept im Anhang des Planungsberichtes:
 Es stellt sicher:
 a. Die ortsgerechte Befestigung an der Nordgrenze zur Parzelle mit kleinerkronigen Hochstamm-bäumen und Wiesenansatz (Übergang zur Low-Zone).
 b. Die strassenbegleitende Befestigung entlang der Kantonsstrasse mit Alleebäumen.
 c. Die strassenbegleitende Befestigung entlang der Holzackerstrasse mit niedriger Strauchbe-pflanzung.

§ 9 Höhenkoten
 Die im Plan eingetragenen Koten gelten als Maximalkoten und dürfen nicht überschritten werden (ausg. technische Aufbauten wie Kamine und Lüfte). Die im Plan eingetragenen Böschungshöhen-unterschiede dürfen nicht überschritten werden.

IV. ERSCHESSUNG / PARKIERUNG

§ 10 Zu- und Wegfahrt
 Pro Öffnungstag dürfen maximal 4'250 + 400 Fahrten generiert werden. Bei der Parkplatzeinfahrt ist ein Fahnenständer zu installieren. Die Auswertung des Fahnenständers kann von der Gemeinde periodisch kontrolliert werden.

§ 11 Abstellplätze
 1 Die erforderlichen Parkplätze werden im Baubewilligungsverfahren aufgrund der bewilligten Nutzung festgelegt und reichen sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung (SBV). Oberirdisch sind höchstens 85 PVW-Parkplätze zulässig.
 2 Für Angestellte und Kunden sind mindestens 15 gedeckte Zweiradabstellplätze zu erstellen.
 3 Die Abstellplätze für PVW sind unversegelt auszugestalten. Die Fahrbereiche auf dem Parkplatze sind oberirdisch über die Schulter in die anliegenden Humusflächen zu entsässern. Massgebend sind die angegebenen Gefälleverhältnisse.

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 12 Ausnahmen
 Die Baubehörde kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, sofern keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und anliegender nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 13 Inkrafttreten
 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich des Gestaltungsplan

Baubereiche

- Baubereich A (Verkaufsflächen)
- Baubereich B (Lager und Infrastruktur)
- Baubereich C (gedeckter Vorbereich)
- Baubereich D (Rampe Anliegerbereich)

Höhenkoten

- m.ü.M. Maximale Kote OK Dach
- m.ü.M. Kote neu gestaltetes Terrain

Ökologische Ausgleichsfläche

- Einheimische Wildgehölze Waldsaum
- Wiesenansatz schattiger Standort

Aussenräume / Grünbereiche

- Wiesenansatz
- Kleinstrauchbepflanzung
- Alleebäume gemäss Pflanzplan
- kleinkronige Hochstamm-bäume gemäss Pflanzplan

Erschliessung / Ver- und Entsorgung

- Erschliessungsfläche (Fahrbereich)
- Erschliessungsfläche (Fusswegverbindung)
- oberirdische Kunden-PP (sicherungsfähig, unversegelt zu gestalten)
- oberirdische Zweirad-PP
- Zu- und Wegfahrt
- Bereich für Entsorgung
- Retentionsbereich für Dachwasser

Orientierungsinhalt

- Wald
- Waldabstandslinie 20m
- Waldabstandslinie 20m unterschritten
- Offenes Gewässer
- Umriss Gebäude
- Umriss Überdachung

6. AUSWIRKUNGEN AUF RAUM UND UMWELT

Dieses Kapitel fasst die relevanten Auswirkungen der vorliegenden Planung auf Raum und Umwelt gemäss Art. 47 RPV resp. Art. 1 und Art. 3 RPG zusammen, verweist auf die entsprechenden Abhandlungen im vorliegenden Bericht, den Anhängen und erläutert die vorgenommene Interessenabwägung.

6.1 Siedlungsentwicklung nach innen und haushälterische Bodennutzung

Der Gestaltungsplan "Lidl Holzackerstrasse" ist seit 2009 rechtskräftig, das Areal ist bereits erschlossen und bebaut. An zwei Seiten ist der Planungssperimeter von der Gewerbezone umgeben. Das Planungsgeschäft führt faktisch zu einer baulichen Verdichtung und damit zur besseren Ausnutzung des bestehenden, im kommunalen Richtplan festgelegten Arbeitsgebiet.

Die Gemeinde Biberist wird gemäss dem Raumkonzept des Kantons Solothurn dem urbanen Raum zugeordnet. Die Erweiterung der Verkaufseinrichtung ist im Sinne der formulierten Zielsetzung einer hohen Arbeitsplatzdichte sowie Wertschöpfung.

6.2 Orts- und Landschaftsbild

Der Erweiterungsbau richtet sich längs am Hauptgebäude der Detailhandelseinrichtung und ist der gegenüberliegenden Gewerbenutzung zugewandt. Er richtet sich aufgrund der Grössenverhältnisse stark unter und hat kaum Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild. Wichtig erscheint in der Ausführung des Anbaus, dass die bestehende Fassadenmaterialisierung konsequent weitergezogen wird und der Anbau die bestehenden Fassadenkanten übernimmt.

Der westlich an den Planungssperimeter angrenzende Wald wird nicht beeinträchtigt, zumal dieser durch eine Strasse von der Parzelle abgetrennt ist. Die bauliche Entwicklung findet ausschliesslich auf der im Gestaltungsplan bezeichneten versiegelten Parkier- und Rangierfläche statt, sodass auch die heute bestehende Bestockung auf dem Areal nicht tangiert wird. Die sich im westlichen Teil der Parzelle befindliche Fläche für "Einheimische Wildgehölze Waldsaum" bleibt unverändert, ebenfalls die Waldabstandslinie. Die Fläche für "Wiesenansaat schattiger Standort" wird nur im östlichen Teil angepasst.

6.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung des Areals bleibt unverändert und erfolgt wie bis anhin über die Holzackerstrasse. Die aufgrund des Anbaus entfallenden Parkplätze können an ande-

rer Stelle kompensiert werden. Die Zu- und Wegfahrt mit Sattelschlepper für die Anlieferung ist auch mit dem Anbau gewährleistet. Auch zukünftig sind keine Manöver auf der öffentlichen Strasse nötig, die Verkehrssicherheit ist gewährleistet.

Der Anbau führt nicht zu einer Vergrösserung der Verkaufsfläche, sondern erhöht die Lagerfläche und verbessert die internen Betriebsabläufe von LIDL. Die Fahrten für die Anlieferung bleiben unverändert. Somit hat die Anpassung kein Einfluss auf die Verkehrsverteilung und -erzeugung. Auch die Auswirkungen des Kundenverkehrs auf die direkte Nachbarschaft nehmen aufgrund des Anbaus nicht zu.

Jedoch wird der in den Sonderbauvorschriften festgelegte Maximalwert von 1'400 Fahrten pro Tag heute regelmässig überschritten. Deshalb wurde die Verkaufsfiliale im Kantonalen Richtplan als publikumsintensive Anlage eingetragen. Die Interessenabwägung erfolgte im Rahmen der Anpassung des Kantonalen Richtplans und wurde umfassend dokumentiert (vgl. Beilage 1 und 2). Im Rahmen des Planungsgeschäfts wurde nun die maximale Anzahl Fahrten auf 4'250 pro Öffnungstag erhöht, wie dies gemäss der Vereinbarung zwischen LIDL und der Standortgemeinde Biberist 2019 festgehalten wurde.

Der Knoten Solothurn-/Holzacker-/Aesplistrasse wurde 2017 auf seine Leistungsfähigkeit hin untersucht. Er weist starke Ströme auf der übergeordneten Achse auf. 71% des Verkehrs läuft in Nord-Süd-Richtung. Auf diesen stark belasteten Zufahrtsachsen ist die Leistungsgrenze noch nicht erreicht. Der Knoten weist die Verkehrsqualitätsstufe D auf, zusätzlicher Verkehr kann abgewickelt werden.

Öffentlicher Verkehr

Das Areal befindet sich in der ÖV-Güteklasse C. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt südlich des Kreisels an der Holzackerstrasse, ca. 1 Gehminute von der Filiale entfernt. Die Haltestelle Biberist, Aesplistrasse wird von den Linien Nr. 2 und 3 im Viertelstundentakt bedient.

Fuss- und Veloverkehr

Die Filiale ist mit dem Velo vom Dorfkern aus in wenigen Minuten zu erreichen. Zu Fuss dauert der Weg vom Dorfkern ca. 20 Minuten.

6.4 Nachhaltigkeit und Energie

Der Erweiterungsbau kommt ausschliesslich auf versiegelten Flächen zu liegen, weshalb die Grünfläche nicht minimiert wird. Der Kulturlandschutz ist damit gewährleistet. Es findet eine verträgliche Nachverdichtung auf einer bereits bebauten Parzelle statt. Der Anbau hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Energie (Betriebsenergie). Das Dach des Anbaus soll extensiv begrünt werden.

6.5 Wirtschaftlichkeit

Die Vergrößerung der Lager-, Back- und Tiefkühlbereiche ermöglicht einen verbesserten Betriebsablauf und sichert damit das Fortbestehen und die Konkurrenzfähigkeit des Verkaufsladens.

6.6 Lärm

Es findet keine Zunahme des emittierten Lärms statt. Die Arbeitsprozesse finden innerhalb des Gebäudes statt.

6.7 Ausgleich Planungsmehrwerte

Das Planungsgeschäft verursacht keine abgabepflichtigen Mehrwerte.

7. PLANERLASSVERFAHREN

7.1 Vorprüfung und Mitwirkung

Text folgt.

7.2 Auflage

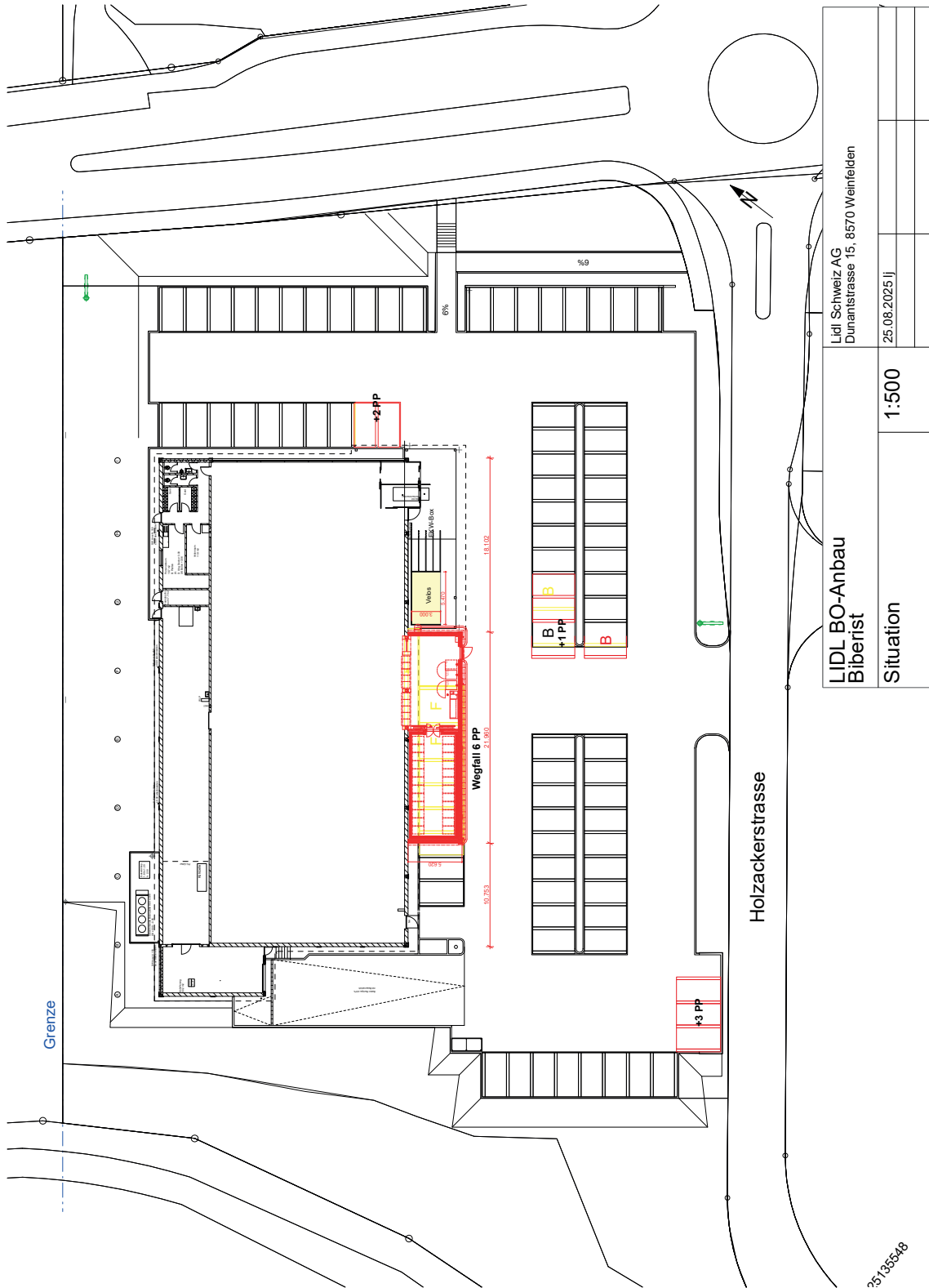
Text folgt.

7.3 Beschluss

Text folgt.

ANHANG

Bauprojekt Filialerweiterung

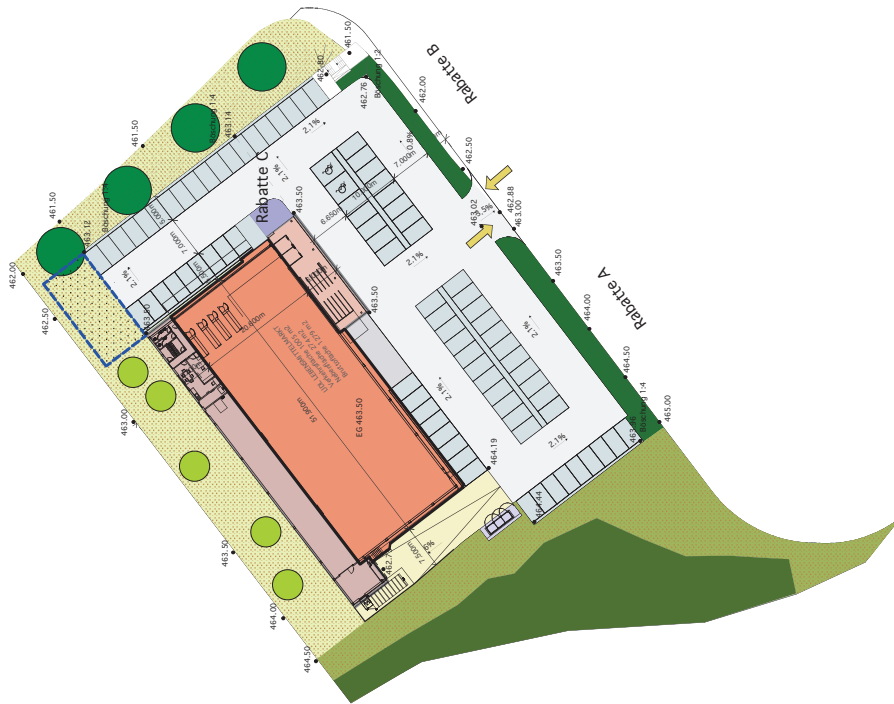


LIDL BO-Anbau Biberist		Lidl Schweiz AG Dunantstrasse 15, 8570 Weinfelden	
Situation		25.08.2025 J	
1:500			

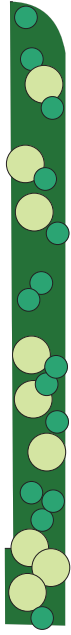
25135548

Pflanzplan

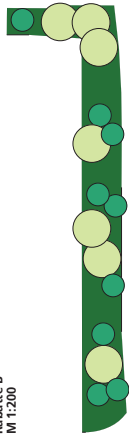
Pflanzplan Situation
M 1:500



Rabatte A
M 1:200



Rabatte B
M 1:200



Rabatte C
M 1:200



- Spitzahorn - Acer platanoides
- Obstbäume z. B. Apfel, Kirsche, Birne
- Felsenbirne - Amelanchier rotundifolia
- Buchs - Buxus sempervirens
- Wildheckensaum (Forstware 0,5 Stück pro m²):
 - Wildrose - Rosa canina
 - Stechrose - Rosa rugosa
 - Liguster - Ligustrum vulgare
 - Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
 - Schwarze Heckenkirsche - Lonicera nigra
 - Weissdorn - Crataegus monogyna
 - Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Weidenansaam schattiger Standort
- Weidenansaam
- Federborstengras - Pennisetum alopecuroides
- Lavendel - Lavandula angustifolia



Geotechnikplan LdL Biberist
Pflanzplan

Davidson arx
LdL Biberist

Planummer: 07-MAT-100
Datum: 23.10.2020
Format: A2
Revizien: 0

Architektur & EPD solution for 401421241
ma@daavidson.com | www.daavidson.com | Tel. 052 21 2714
revizart

BEILAGE

- > Beilage 1: Verkehrsgutachten vom 1. März 2024, Kontextplan ag
- > Beilage 2: Raumplanungsbericht zu publikumsintensiver Anlage vom 26. März 2024, baderpartner ag
- > Beilage 3: Ausschnitt Bauzonenplan Mitte (OPR) vom 4. Februar 2026

