

Regierungsratsbeschluss

vom 10. März 2003

Nr. 2003/406

Oensingen: Änderung Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Gestaltungsplanes "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 627 vom 24. März 1998 wurde der Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften genehmigt. Der Plan bezweckte, basierend auf dem vom Gemeinderat am 14. Januar 1991 beschlossenen Gestaltungsrichtplan "Im Mühlefeld", eine Erweiterung der Zentrumsbildung (Dorfkern). Er regelte die Anordnung und Gestaltung der Bauten und des Areals.

Neue Strukturen, neue Entscheidungsträger und eine verstärkte Ausrichtung der Betriebsbereiche auf das Kerngeschäft veranlassen die Coop als primäre Investorin auf dem Gestaltungsplanareal zu einer Überarbeitung des ursprünglich vorgesehenen Projektes. In betriebstechnischer Hinsicht verlangt Coop heute für seine Gebäulichkeiten ein vereinfachtes Konzept mit einem Parkgeschoss und einem Verkaufsgeschoss, aber ohne betriebsfremde Räume wie Wohnungen oder Büros in den Obergeschossen. Zudem wird neu eine Bruttofläche des Ladengeschosses von 4'000 m², gegenüber dem alten Projekt mit 3'250 m², angestrebt. Das überarbeitete Überbauungskonzept von Coop bedingt eine Änderung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes und eine Anpassung der Sonderbauvorschriften.

Der vorliegende Plan mit Sonderbauvorschriften ersetzt den mit Regierungsratsbeschluss Nr. 627 vom 24. März 1998 genehmigten Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften. Er regelt die neue Anordnung und Gestaltung der Bauten und des Areals. Die Sonderbauvorschriften bestimmen Art und Mass der Nutzung der Baubereiche, die Erschliessung und Parkierung sowie die Freiraumgestaltung und Bepflanzung. Die Änderungen gegenüber der bisherigen Planung bewegen sich im Rahmen des Gestaltungsrichtplans "Im Mühlefeld" aus dem Jahre 1991. Das geklärte und vereinfachte Konzept, die zeitgemässe Architektursprache und das Absenken des EG-Niveaus auf die Höhe der umgebenden Strassen sind sowohl in gestalterischer als auch funktionaler Hinsicht positiv zu vermerken.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. Oktober bis zum 3. November 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte die Änderung des Gestaltungsplanes am 23. September 2002 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Mit der in den Jahren 1996/97 durchgeführten Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde auf der Basis von 250 Parkplätzen im Bauschild B und den bereits bestehenden 300 Parkplätzen im Bauschild C die Umweltverträglichkeit bejaht. Der neue Gestaltungsplan weist nun im Anhang IV der Sonderbauvorschriften 244 Parkplätze aus mit der Ergänzung, dass nach detailliertem Ausführungsprojekt Abweichungen +/- 10 % möglich sind. Damit könnten im ungünstigsten Fall zu den 244 Parkplätzen zusätzlich 24 Parkplätze dazukommen. Das Total von 268 Parkplätzen liegt über den in der UVP angenommenen 250 Parkplätzen. Damit das Vorhaben nach wie vor als „umweltverträglich“ bezeichnet werden kann, ist die maximale Anzahl Parkplätze im Bauschild B auf 250 zu beschränken.

In § 5 der Sonderbauvorschriften wird ein Wohnanteil von 25% - 40% der Ausnützungsziffer verlangt. Der entsprechende Nachweis der Bruttogeschossflächen im Anhang II der Sonderbauvorschriften rechnet die Flächen der Attikas zu den anrechenbaren Flächen für die Berechnung des Wohnanteils. § 34 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung (KBV) besagt, dass als anrechenbare Bruttogeschossfläche die Summe aller an die Geschosszahl anzurechnenden Geschossflächen gelten. Da Attikageschosse nach § 17bis KBV nicht an die Geschosszahl angerechnet werden, kann das Attika auch nicht für die Berechnung des Wohnanteils mitgerechnet werden. Entsprechend reduziert sich der Wohnanteil. Die Bestimmung der Wohnfläche von 25% - 40% der AZ in § 5 der Sonderbauvorschriften ist daher zu streichen. Die minimale Bruttowohnfläche richtet sich nach Anhang II der Sonderbauvorschriften.

Gegenüber dem nun aufzuhebenden Gestaltungsplan sieht der vorliegende Plan vor, den Gestaltungsplanperimeter im Bereich des vorgesehenen Zusammenschlusses der Einstellhalle mit jener im Bauschild C nicht mehr über den Sternenweg zum Bauschild C zu ziehen, sondern auf den westlichen Strassenrand des Sternenweges zurückzunehmen. Damit wäre der Zusammenschluss der Einstellhallen im Gestaltungsplan nicht mehr enthalten. Dieses Zurücknehmen der Abgrenzung des Gestaltungsplans ist nicht zweckmässig. Der Zusammenschluss der beiden Einstellhallen ist Bestandteil des Gestaltungsrichtplanes "Im Mühlefeld" aus dem Jahre 1991. Unter Punkt 8 wird dort ausdrücklich ein "zusammenhängendes System unterirdischer Parkieranlagen (Bauschild B und C)" definiert. Aus diesem Grund wurde 1996/97 auch die Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt, da die beiden Einstellhallen zusammen die UVP-pflichtige Limite von 300 Parkplätzen deutlich überschritt. In der Vorprüfung für den am 24. März 1998 genehmigten Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" wurde daher durch das Amt für Raumplanung die Ausweitung des Gestaltungsplanperimeters auf den Bereich "Zusammenschluss Einstellhallen" verlangt und in den Gestaltungsplan aufgenommen. Neue Tatsachen, die eine Neu Beurteilung dieses Punktes rechtfertigen würden, sind keine vorhanden. Der Bereich "Zusammenschluss Einstellhallen" ist daher analog dem mit Beschluss Nr. 627 vom 24. März 1998 genehmigten Gestaltungsplan in die Abgrenzung des Gestaltungsplans aufzunehmen. Alle Beteiligten sind mit dieser Änderung einverstanden.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Gestaltungsplanes "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" der Einwohnergemeinde Oensingen wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) werden folgende Änderungen beschlossen:
- Die maximale Anzahl Parkplätze im Bauschild B wird auf 250 beschränkt.
 - In § 5 der Sonderbauvorschriften wird die Bestimmung der Wohnfläche von 25% - 40% der AZ gestrichen. Die minimale Bruttowohnfläche richtet sich nach Anhang II der Sonderbauvorschriften.

- Der Bereich "Zusammenschluss Einstellhallen" wird analog dem mit Beschluss Nr. 627 vom 24. März 1998 genehmigten und nun aufgehobenen Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" in den Gestaltungsplanperimeter aufgenommen, d.h. die Abgrenzung des Gestaltungsplans wird in diesem Bereich über den Sternenweg bis zum Bauschild C gezogen.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Insbesondere wird der mit RRB Nr. 627 vom 24. März 1998 genehmigte Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften aufgehoben.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'023.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungsstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), MS/He

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung

Gemeindepräsidium Oensingen, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später), (mit Rechnung)

Baukommission Oensingen, 4702 Oensingen

Planungskommission Oensingen, 4702 Oensingen

Bauverwaltung der EG, 4702 Oensingen, mit 3 gen. Plänen/Vorschriften (später)

Wallimann Architekten AG, Kreuzmattstrasse 18, 4702 Oensingen

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Änderung Gestaltungsplan "Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B" mit Sonderbauvorschriften)