

# Regierungsratsbeschluss

vom 16. Dezember 2003

Nr. 2003/2339

## Oensingen: Teilzonen- und Gestaltungsplan "Äusseres Mühlefeld" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

---

### 1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan "Äusseres Mühlefeld" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Der vorliegende Plan zeigt, gestützt auf das Ergebnis der kooperativen Testplanung, die zulässige Nutzung und die Festlegung der Erschliessung im "Äusseren Mühlefeld". Die Testplanung wurde in der Zeit vom August 2002 bis April 2003 mit eingeladenen Planungsteams entwickelt. Die Federführung lag beim kantonalen Hochbauamt, sie erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung und der Gemeinde Oensingen. Mit dem Teilzonen- und Gestaltungsplan wird der in der Genehmigung der Ortsplanung Oensingen erteilte Planungsauftrag erfüllt (vgl. Ziff. 3.10 im RRB Nr. 733 / 3. April 2002). Das Planungsgebiet umfasst die Parzellen GB Nrn. 375, 1261, 1262, 1263, 1264, 1265, 1266 im "Äusseren Mühlefeld". Die Parzelle GB Nr. 375 im Halte von 29'761 m<sup>2</sup> ist im Besitz des Kantons Solothurn. Ein Abschnitt dieser Parzelle ist für den Neubau des Bereiches "Berufliche Massnahmen" der VEBO Oensingen (Solothurnische Eingliederungsstätte für Behinderte) vorgesehen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 21. August bis zum 20. September 2003. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Gemeinderat genehmigte den Teilzonen- und Gestaltungsplan am 11. August 2003 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Auf die eingegangene Einsprache ist der Gemeinderat mit Beschluss vom 20. Oktober 2003 nicht eingetreten. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

### 3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan "Äusseres Mühlefeld" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.3 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse (etwa die Hälfte des Planungsgebietes steht im Eigentum des Kantons Solothurn) werden die Genehmigungskosten zur Hälfte vom Kanton übernommen bzw. in der Kostenrechnung um die Hälfte redu-

ziert. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1), die restlichen Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

- 3.4 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine auf die Hälfte reduzierte Genehmigungsgebühr von Fr. 750.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 773.-- zu bezahlen.

K. Fuja

Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

### Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	750.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>773.--</u>	

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

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), TS/He

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan  
mit Sonderbauvorschriften (später)

Kantonale Finanzkontrolle

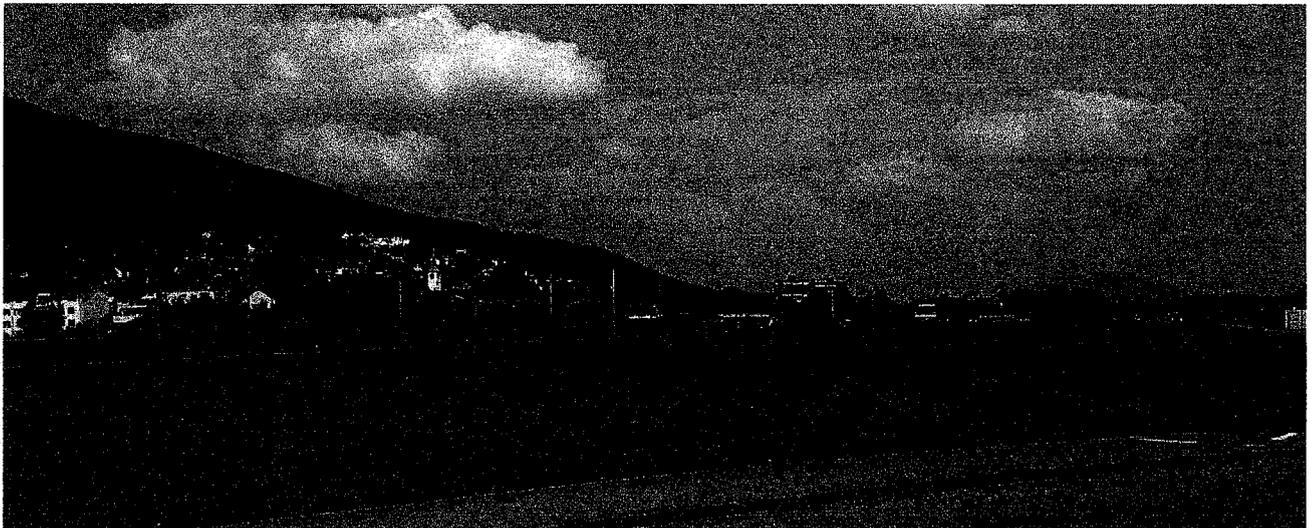
Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften  
(später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Baukommission Oensingen, 4702 Oensingen

Planungs- und Umweltschutzkommission Oensingen, 4702 Oensingen

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonen-  
und Gestaltungsplan "Äusseres Mühlefeld" mit Sonderbauvorschriften)



**Teilzonen- und Gestaltungsplan „Äusseres Mühlefeld“**

## **Sonderbauvorschriften**

Oensingen, Juli 2003

Gestützt auf die Paragraphen Art. 14 und Art. 44 – 47 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 1. Juli 1997 (PBG) erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgende mit dem Gestaltungsplan „Äusseres Mühlefeld“ verbundenen Sonderbauvorschriften

## Allgemeine Vorschriften

### Art. 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Äusseres Mühlefeld“ bezweckt die Umsetzung der Qualität aus der kooperativen Testplanung August 2002 – April 2003 und gestützt darauf die Festlegung der zulässigen Nutzung und die Festlegung der Erschliessung im Gestaltungsplangebiet.

### Art. 2 Gestaltungsplanbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine schwarz gestrichelte Linie gekennzeichnete Gebiet.

### Art. 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan „Äusseres Mühlefeld“ nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## Erschliessung und Lärmschutz

### Art. 4 Erschliessung

1 Die Fuss- und Radwegverbindung zwischen dem Dorfzentrum und der Kreisschule Bechburg ist sinngemäss verbindlich und ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mittels öffentlichem Fusswegrecht sicherzustellen. Auf Begehren des Grundeigentümers verpflichtet sich die Gemeinde Oensingen das Areal zu erwerben und dem öffentlichen Strassenareal zuzuteilen. Bei der Erstellung durch die Gemeinde gelangt die Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren zur Anwendung.

2 Die Verkehrserschliessung und der Anschluss an die Jurastrasse erfolgen über die im Gestaltungsplan bezeichneten privaten Erschliessungsstrasse sowie über die Zufahrt von der Staadackerstrasse. Die Lage der Anschlüsse (Bereich Ein- und Ausfahrten) an die Jurastrasse sind in Absprache mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn mit vorliegen der Baugesuche zu definieren.

3 Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten. Die Zufahrten zu Einstellenhallen sind Grundbuchrechtlich sicher zu stellen.

### Art. 5 Abstellplätze

1 Die zu erstellenden Abstellplätze richtet sich nach § 42 KBV und werden im Baugesuchverfahren festgelegt. Im Bereich der 1. Etappe (Parzelle GB Oensingen Nr. 375) dürfen max. 160 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden. Im Bereich der 2. Etappe sind bei 20 oder mehr Abstellplätzen mindestens die Hälfte unterirdisch zu realisieren. Zusätzliche Parkplätze, sofern sie in einem funktionalen Zusammenhang stehen, sind auf der Grundlage eines erneuten Gestaltungsplanes zu realisieren. Dabei ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen.

2 Eine Doppelnutzung der Abstellplätze der 1. Etappe für den Bienen-Saal ist vorzusehen.

3 Für Mopeds und Fahrräder müssen der Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden.

### Art. 6 Lärmschutz

1 Für das Gestaltungsplangebiet gelten bezüglich Lärmschutz das Umweltschutzgesetz (USG), die Lärmschutzverordnung (LSV) und die Richtlinien der SIA Norm 181.

2 Der Gestaltungsplanperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

3 Sind zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungswerte überschritten, so sind zusätzlich geeignete Lärmsanierungsmassnahmen im Ausbreitungsbereich oder Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbereichen zu ergreifen. Im Rahmen der Baueingabe ist mittels Lärmgutachten die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben auch für das zukünftige Verkehrsaufkommen der Jurastrasse (Teil der Entlastungsstrasse Oensingen) aufzuzeigen.

4 Die Fassaden sind gegenüber dem Bahnlärm mit lärmabsorbierenden Materialien auszugestalten.

### Art. 7 Baulinie

1 Die im Plan eingezeichnete Baulinie SBB bestimmt die äusserste Lage der Nordfassade der gesamten ober- und unterirdischen Gebäudelänge. Nach Möglichkeit sind die Bauten auf die Baulinie zu setzen.

# Sonderbauvorschriften

## Art. 8 Nutzung

1 Die vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke sind der Gewerbezone zugeteilt. Innerhalb der auf dem Gestaltungsplan blau bezeichneten Baufeldern sind Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe mit qualitativ interessanten Arbeitsplätzen zulässig. Betriebsnotwendigen Wohnungen sind zugelassen.

2 Publikums- und verkehrsintensive Nutzung, Lager- und Abstellnutzungen sowie Nutzungen mit grossen Immissionen jeglicher Art sind untersagt.

## Art. 9 Baufelder mit Nutzungsbeschränkung

1 Der schraffierte Bereich entlang der besucherorientierten Jurastrasse bezweckt eine attraktive Zugangssituation für die Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe. Eine attraktive Gestaltung des Vorplatzes zur Jurastrasse als besucherorientierte Seite der Betriebe sowie eine Ausrichtung der Büro-, Verwaltungs- oder Ausstellungsflächen ist zu erreichen. Die Baubehörde kann eine einheitliche Bepflanzung des Vorplatzes zum Strassenraum nach Gesamtkonzept im Baubewilligungsverfahren vorschreiben.

2 Der Umschlag mit Lastwagen und offene Lagerflächen dürfen nicht in diesem Bereich angeordnet sein. Die Baubehörde kann bei grösseren Projekten für kürzere Bereiche Ausnahme gestatten, wenn die Hochstammbeplanzung entlang des Strassenraumes und Gestaltung des Vorplatzes nicht wesentlich geschmälert werden.

## Art. 10 Massvorschriften

Für die Baubereiche des Gestaltungsplan „Äusseres Mühlfeld“ gelten folgende Vorschriften:

- Gebäudehöhe (bis OK Attikageschoss) ab gewachsenem Terrain max. 13.20 m
- Im Zentrum der Gebäude liegende technische Aufbauten dürfen die Gebäudehöhe um max. 2.00 m überragen
- Zugelassen sind Flachdächer
- Flachdächer > 30 m<sup>2</sup> sind zu begrünen
- Grünflächenziffer, min. 20 %
- Hochstämmige Bäume werden als 30 m<sup>2</sup> Grünfläche angerechnet

## Art. 11 Umgebungsgestaltung

1 Im Kreuzungsbereich Jura- / Staadackerstrasse ist eine parkartige Gartengestaltung anzuordnen.

2 Die Anordnung der auf dem Plan festgelegten Baumpflanzungen im Bereich der Anschlüsse an die Jurastrasse sind verbindlich. Auf dem gesamten westlichen Parkierungsareal (GB Oensingen Nr. 375) sind hochstämmige Bäume zu pflanzen und der Boden der Abstellplätze ist grösstenteils versickerungsfähig auszubilden.

3 Die Umgebungsgestaltung der Gebäude ist im Baugesuchsverfahren festzulegen.

# Schlussbestimmungen

## Art. 12 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

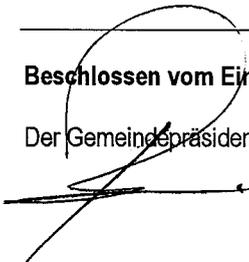
## Art. 13 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

---

**Beschlossen vom Einwohnergemeinderat Oensingen, 11. Aug. 2003**

Der Gemeindepräsident:



Der Leiter Verwaltung:



**Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn**

Gemäss RRB Nr. **2339** vom **16. Dez. 2003**

Der Staatsschreiber:

