

Regierungsratsbeschluss

vom 30. November 2004

Nr. 2004/2405

Oensingen: Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Gallihof“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Gallihof“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Wohn- und Geschäftshaus Gallihof" bezweckt, die seit einigen Jahren klaffende Lücke im Ortsbild von Oensingen östlich der Kreuzung Hauptstrasse/ Kestenholzstrasse mit einer gut ins Orts- und Strassenbild passenden Wohn- und Geschäftsüberbauung zu schliessen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. März bis zum 17. April 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, welche aufgrund von Vereinbarungen nach den Einspracheverhandlungen zurückgezogen wurden. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungs- und Erschliessungsplan am 15. März 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Dem Bauvorhaben kommt wegen seiner exponierten Lage im Ortsbild ein besonderer Stellenwert zu. Gestalterische Fragen wie Proportionen, Dachneigungen, Fassadengestaltung, Materialien, etc. sind für die Integration der Überbauung ins Orts- und Strassenbild von zentraler Bedeutung. Gegenüber der Vorprüfung sind zudem einige wesentliche Änderungen erfolgt (Kopfbau, Dachneigung und Geschosshöhen des Hauptbaus, grössere Geschoszahl beim Baukörper Kestenholzstrasse), welche bezüglich der äusseren Erscheinung sorgfältig auf die Situation abgestimmt werden müssen. Gegenüber den im Entwurf vorliegenden Baugesuchsplänen werden noch wesentliche Verbesserungen nötig sein. Der Schemaschnitt A-A und die Nordfassade B-B sind diesbezüglich zu relativieren. Im Einvernehmen mit der Bauherrschaft und der Gemeinde wird die Diskussion der gestalterischen Fragen ins Baugesuchsverfahren verschoben und entsprechend in § 8 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften anstelle des als Option vorgesehenen Einholens der Stellungnahme die Zustimmung der Fachstelle Ortsbildschutz festgehalten.

Zur Begründung, dass entgegen dem Vorprüfungsbericht der Kopfbau einem möglichen späteren Ausbau der Kreuzung Hauptstrasse/Kestenholzstrasse nicht entgegensteht, sind im Gestaltungs- und Erschliessungsplan ein Vergleichskreisel und eine Einspurstrecke für Lastwagen eingezeichnet worden. Diese Informationen gehören in den Raumplanungsbericht. Im Gestaltungs- und Erschliessungsplan ist die heutige Situation darzustellen.

Das Lärmgutachten zeigt, dass eine erhebliche Lärmvorbelastung vorliegt und für Wohnnutzungen die Immissionsgrenzwerte an der Hauptstrasse und im Kreuzungsbereich überschritten sind. Für gewerbliche Nutzungen hingegen sind die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Da es sich um Neubauten handelt, ist im Baugesuchsverfahren für die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes keine Ausnahmegewilligung durch das Bau- und Justizdepartement möglich. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten. Die Wohnnutzung ist daher so zu lösen, dass keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen auf die Hauptstrassenseite ausgerichtet sind. Zwangs- oder Komfortlüftungen sind allenfalls für einzelne lärmempfindliche Räume vertretbar, aus wohngygienischen Gründen jedoch nicht für ganze Wohnungen. Die sich aus dem Lärmgutachten ergebenden Rahmenbedingungen sind in den Sonderbauvorschriften (§ 7 Abs. 2) aufzuführen.

Das Gestaltungsplanareal liegt in der Kernzone Ortsbild. Die kommunalen Zonenvorschriften sehen keine Geschosszahl vor. Nach § 16 Abs. 1 Kantonale Bauverordnung (KBV) sind dort, wo maximale Geschosszahlen fehlen, höchstens 2 Geschosse zulässig. Nun ist der Baukörper Kestenholzstrasse im Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Wohn- und Geschäftshaus Gallihof" als 3-geschossige Baute enthalten, ohne dass für diese Abweichung von der Grundnutzung eine Begründung vorliegen würde. Die Bauherrschaft und die Gemeinde legen nun nachträglich dar, dass es gegenüber der in der Vorprüfung enthaltenen 2-geschossigen Lösung mit Attika nicht um eine Erhöhung der Nutzung, sondern lediglich um eine Attikafläche gehe, welche nicht mit der Regelung des Attikageschosses gemäss § 17^{bis} Abs. 3 KBV übereinstimmt. Grund dafür ist die wohngygienische Situation, welche sich aus der Nähe des Baukörpers Kestenholzstrasse zum Hauptbau ergibt. Die Beschreibung des Baukörpers Kestenholzstrasse in § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist in Absprache mit der Gemeinde dahingehend zu ergänzen, dass das 3. Geschoss teilweise zurückgesetzt und gestalterisch abgesetzt werden muss und über dem 3. Geschoss keine Nutzung zulässig ist (weder Dachausbau noch Attika).

In der Legende fehlt die Beschreibung der Fussgänger Verbindung entlang der Kestenholzstrasse als öffentliches Wegrecht.

In § 12 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sind 35 bis 40 ober- und unterirdische Parkplätze festgelegt, wovon ca. 12 Parkplätze oberirdisch erstellt werden müssen. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde mit den Eigentümern des Cafés Knaus, Christian und Maya Lanz, eine Vereinbarung getroffen, nach der auf dem Gallihof-Areal 30 unterirdische und 18 oberirdische Parkplätze, also insgesamt 48 Parkplätze realisiert werden müssen. Der Nachweis liegt vor, dass diese Parkplätze auf dem Areal angeordnet werden können. Entsprechend ist § 12 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften diesen erhöhten Parkplatzzahlen anzupassen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Wohn- und Geschäftshaus Gallihof" mit Sonderbauvorschriften 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:
 - 3.2.1 § 8 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt abzuändern: Die Baukommission hat die Baugesuchsunterlagen dem Amt für Raumplanung, Fachstelle Ortsbildschutz, zur Zustimmung zu unterbreiten.
 - 3.2.2 § 7 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt abzuändern: Es liegt eine erhebliche Lärmvorbelastung vor. Entlang der Hauptstrasse und im Bereich der Einmündung der Kestenholzstrasse sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung überschritten. Die Immissionsgrenzwerte sind zwingend einzuhalten; Ausnahmen sind nicht möglich. Ent-

sprechend sind in diesen exponierten Bereichen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen zulässig. Zwangs- oder Komfortlüftungen sind allenfalls für einzelne lärmempfindliche Räume, aus wohnhygienischen Gründen jedoch nicht für ganze Wohnungen vertretbar. Die Wohnungen sind gemäss diesen Vorgaben zu organisieren und zu orientieren. Zum Zeitpunkt der Baueingabe der einzelnen Gebäude ist ein detailliertes Lärmgutachten einzureichen.

- 3.2.3 Die Beschreibung des Baukörpers Kestenholzstrasse in § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt zu ergänzen: Das 3. Geschoss ist teilweise zurückzusetzen und gestalterisch abzusetzen. Über dem 3. Geschoss ist keine Nutzung zulässig.
- 3.2.4 Aufgrund der Vereinbarung im Rahmen der Beschwerdeverhandlung ist die Parkplatzzahl in § 12 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften auf 48 ober- und unterirdische Parkplätze, wovon 18 Parkplätze oberirdisch, abzuändern.
- 3.3 Bis am 31. Dezember 2004 sind dem Amt für Raumplanung 6 Exemplare des entsprechend geänderten Gestaltungs- und Erschliessungsplanes "Wohn- und Geschäftshaus Gallihof" mit Sonderbauvorschriften einzureichen.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan im Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'023.-- zu bezahlen.
- 3.6 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 den betroffenen Grundeigentümern zu überbinden.

Studer

Yolanda Studer
Staatsschreiber – Stellvertreterin

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>3'023.--</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Plan (später)

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

Kantonale Finanzkontrolle

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

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen, mit 2 gen. Plänen (später), mit Rechnung

(lettre signature)

Bauverwaltung Oensingen, 4702 Oensingen

Planungskommission Oensingen, 4702 Oensingen

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Baukonsortium Gallihof, c/o Hanspeter Studer, Architektur und Bauleitungen, Bachstrasse 52, 4614 Hägendorf

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Wohn- und Geschäftshaus Gallihof“ mit Auflagen)