

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Februar 2009

Nr. 2009/255

Oensingen: Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Gebiet Bienken in der Gemeinde Oensingen liegt zwischen der Hauptstrasse (Kantonsstrasse), dem Sternenweg und der Bienkenstrasse. In der rechtsgültigen Ortsplanung vom 3. April 2002 (genehmigt mit RRB Nr. 733) wurden die Grundstücke in diesem Gebiet teilweise der Kernzone Ortsbild, der 3-geschossigen Geschäftszone und der 3-geschossigen Wohnzone zugeordnet. Zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision war vorgesehen, die historische Strassenachse entlang der Hauptstrasse als Dorfzentrum zu stärken. Gleichzeitig entstand jedoch mit dem Einkaufszentrum Mühlefeld südöstlich des Gebietes Bienken ein neues Zentrum neben dieser Strassenachse. Damit stellt sich planerisch das Problem zweier unabhängiger Dorfzentren, die jedoch untereinander nicht verbunden sind. Es wurde deshalb entschieden, zwischen der Strassenachse und dem Mühlefeld eine Verbindung zu schaffen, um so ein neues, zusammenhängendes Dorfzentrum zu bilden und damit auch die regionale Zentrumsfunktion der Gemeinde zu stärken. Bindeglied zwischen den beiden bisherigen Zentren soll das erwähnte Gebiet Bienken werden.

Um diesen Ansatz in eine konkrete Planung zu überführen, wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs über das neue „Dorfzentrum Mitte“ war die Schaffung eines zentralen Bereichs inklusive einer Begegnungszone, eines Bankenneubaus, eines Kompetenzzentrums für das Alter sowie Wohnungen und attraktive Freiräume. Das Siegerprojekt „die fantastischen Vier“ setzt entlang der Hauptstrasse einen fünfgeschossigen zurückversetzten Längsbaukörper. An der Ecke zum Sternenweg ist ein viergeschossiges quadratisches Gebäude vorgesehen. Zwei weitere, leicht abgedrehte Längsbauten sind gegen Süden geplant.

Die im Siegerprojekt geplanten Bauten sind auch mit einem Gestaltungsplan, basierend auf der Zonenzuteilung der rechtsgültigen Ortsplanung, nicht zonenkonform. Insbesondere weicht der geplante 5-geschossige Bau zu stark von der Grundnutzung ab.

Nach Vorliegen dieses Ergebnisses überprüfte die Gemeinde in mehreren Workshops nochmals die städtebauliche Grundstrategie ihrer Ortsplanung. Es wurde ein „gestalterisches Entwicklungsleitbild“ entwickelt. Dieses zeigt auf, dass in der Gemeinde Oensingen wichtige Beziehungachsen in Nord-Süd-Richtung laufen und die in der Neuzeit entstandene Siedlungsstruktur auf diesen Verlauf ausgerichtet ist. Gemäss der Entwicklungsstrategie ist es deshalb erwünscht, die quer zur Hauptstrasse verlaufende Entwicklungsachse und damit auch das neue Dorfzentrum Mitte zu fördern.

Das Dorfzentrum Mitte soll basierend auf dem Siegerprojekt planerisch umgesetzt werden. Hierzu wird ein Teilzonenplan erlassen, mit welchem die beplanten Parzellen im Perimeter des neuen Zentrums von der Kernzone, der 3-geschossigen Wohnzone und der 3-geschossigen Geschäftszone in eine neu geschaffene Spezialzone „Dorfzentrum mit Gestaltungsplanpflicht“ umgezont werden. Gleichzeitig wird der bestehende Gestaltungsplan „Bienen“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1541 vom 7. Mai 1990) aufgehoben. Im Zonenreglement wird ein neuer Paragraph zur Spezialzone Dorfzentrum festgelegt. Zweck der Zone ist eine Bebauung, welche sowohl das historische Orts- und Strassenbild, als auch das neue Dorfzentrum ablesbar macht und aufwertet. Zulässige Nutzungen sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten. Die Bauten können maximal dreigeschossig erstellt werden. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind max. vier Vollgeschosse (13.50 m Gebäudehöhe) zulässig, wobei entlang der Hauptstrasse eine Gebäudehöhe bis max. 15 m zugelassen ist.

Gleichzeitig mit dem Teilzonenplan wird auch ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen. Ziel des Gestaltungsplanes ist unter anderem mit den geplanten Überbauungen ein neues räumlich ablesbares Dorfzentrum entstehen zu lassen und dieses zu festigen. Weiter sollen die Aussenräume attraktiv gestaltet werden und gestalterisch anspruchsvolle Fassaden in Richtung Sternenweg entstehen.

Im Gestaltungsplan werden entsprechend dem Siegerprojekt vier Baufelder für viergeschossige Bauten festgelegt. Entgegen dem Wettbewerbsergebnis wird der Baukörper entlang der Kantonsstrasse auf 4 Geschosse beschränkt. Dies entspricht den neuen Zonenvorschriften. Die Anordnung der Bauten aus dem Siegerprojekt wird in den Gestaltungsplan übernommen. Im Gestaltungsplan wird zudem die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung festgelegt. Die Parkierung erfolgt, abgesehen von der Kurzparkierung, in Tiefgaragen, welche über zwei Zufahrten (ab Sternenweg und ab Bienenstrasse) erschlossen sind. Ab dem Sternenweg besteht jedoch nur eine Einfahrt, keine Ausfahrt. In den vier Baubereichen ist insgesamt eine Nutzung von 10'900 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Nach dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde ebenfalls das bestehende Verkehrs- und Erschliessungskonzept im und um den Planungssperimeter der Spezialzone überprüft. Auf Grund der neuen Zentrumsplanung ergeben sich einige Anpassungen. Neu soll der motorisierte Individualverkehr im Zentrumsbereich im Einbahnverkehr geregelt werden. Die Einfahrt in den Sternenweg erfolgt nur noch ab der Hauptstrasse. Ab der Kreuzung Sternenweg-Bienenstrasse wird der Einbahnverkehr in beide Richtungen weitergeführt. Zusätzlich wird auf der Bienenstrasse eine Tempo-30-Zone eingeführt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der gemeindeübergreifenden Tempo-30-Planung. Im nördlichen Bereich des Sternenwegs sowie dem Kreuzungsbereich Sternenweg-Bienenstrasse ist eine Begegnungszone mit Fussgängerpriorisierung vorgesehen. Die Kantonsstrasse nördlich des Bienen-Areals inkl. Einmündung Sternenweg soll ebenfalls umgestaltet werden. Die planerische Festlegung der im Verkehrs- und Erschliessungskonzept gewonnenen Erkenntnisse erfolgt in einem nachgezogenen, separaten Nutzungsplanverfahren.

Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften“ erfolgte in der Zeit vom 9. Oktober 2008 bis zum 9. November 2008. Innerhalb der Auflagefrist gingen 9 Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte am 24. November 2008 und 15. Dezember 2008 die Einsprachen. Vier Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen bzw. es wurde nicht auf die Einsprachepunkte eingetreten. Auf drei Einsprachen wurde nicht eingetreten, zwei weitere Einsprachen wurden zurückgezogen. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 15. Dezember 2008 genehmigt. Beschwerden liegen keine vor.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen und Reglementen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere der Gestaltungsplan "Bienen" mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1541 vom 7. Mai 1990) wird aufgehoben und verliert seine Rechtskraft.
- 3.3 Die Planung steht auch im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Es steht der Einwohnergemeinde Oensingen deshalb frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.4 Die Begleitung und der Prüfungsaufwand seitens des Amtes für Raumplanung rechtfertigen eine erhöhte Genehmigungsgebühr. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'523.00 zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 7'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung; Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen, mit 3 gen. Teilzonenplänen mit Zonenvorschriften und 5 gen. Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Oensingen, 4702 Oensingen

Planungskommission Oensingen, 4702 Oensingen

Baukommission Oensingen, 4702 Oensingen

Planteam S AG, Entwicklungs- und Raumplanung, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn

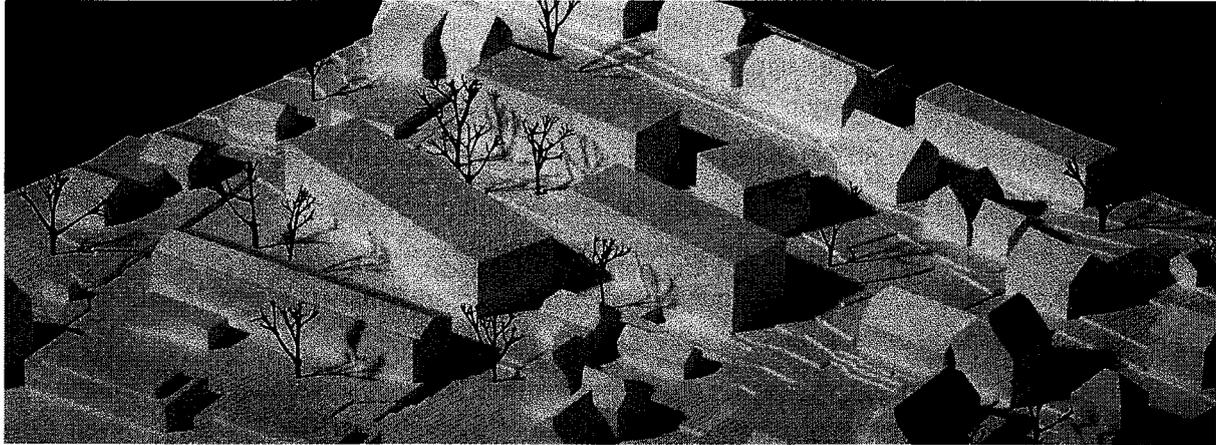
Architecte, bureau d': B.F.I.K, Berchier, Fauchère, Imboden, Kauffmann, architectes hes-uts, rue Jacques-Gachoud 3, 1700 Fribourg

Werner Hunziker, Präsident IG Zentrum, Kirchwackerweg 22, 4702 Oensingen

Feddersen & Klostermann, dipl. Architekten ETHZ/SIA Planer BSP, Neumarkt 6, 8001 Zürich

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften)

Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte



Sonderbauvorschriften

Bearbeitungsstand vom 15. Dezember 2008

Öffentliche Auflage vom 9. Oktober bis 9. November 2008

Beschlossen vom Gemeinderat am 15. Dezember 2008

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

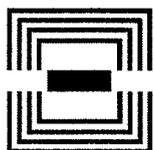
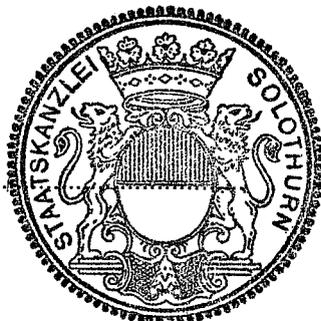
A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'P' followed by a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical and diagonal strokes.

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2009/255 vom 24. Februar 2009

Der Staatsschreiber:

A handwritten signature in black ink, consisting of a few bold, slanted strokes.



I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte setzt das Siegerprojekt „Die Fantastischen Vier“ des Wettbewerbs „Dorfzentrum Mitte Oensingen“ um. Er verfolgt folgende Ziele:

- Mit den Überbauungen und der Platzgestaltung soll ein neues Dorfzentrum entstehen.
- Die neue, organisch wachsende Mitte von Oensingen soll durch dieses Projekt an prominenter Lage nachhaltig erweitert, gestützt und gefestigt werden.
- Die Überbauungen sollen als Verbindungsglied zwischen dem Schwerpunkt Mühlefeld und dem linearen Strassendorf entlang der Hauptstrasse H5 wirken.
- Das neue Dorfzentrum soll als solches räumlich erkennbar und lesbar werden; es hat entlang der Hauptstrasse mit Zentrumsnutzungen (inkl. Wohnen) die funktionale Realität der grossen Einkaufsmöglichkeiten im Mühlefeld abzubilden.
- Das neue Zentrum setzt einen klaren und modernen Akzent mit hoher zeitgemässer Funktionalität im historischen Orts- und Strassenbild.
- Die Hauptfronten zur Hauptstrasse und zum Sternenweg sollen einem erhöhten gestalterischen Anspruch entsprechen.
- Die Aussenräume sollen attraktiv gestaltet werden; die attraktiven Raumfolgen der Hauptstrasse sollen erhalten und weiter entwickelt werden; die an den Sternenweg angrenzenden Bereiche sollen im Sinn einer „Mall“ gestaltet werden - ein lang gezogener „Sternenplatz“ für alle Einkaufsnutzungen.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter). Soweit die Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Bestandteile / Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan, die Schema-schnitte und die Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen die Kapazitätsüberprüfung: Gebiet Dorfzentrum Mitte vom 18. Februar 2008 der Ingenieure und Planer Roduner BSB + Partner, der Raumplanungsbericht und das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (Modell).

³ Der Teilzonenplan Dorfzentrum bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte.

II. Bauvorschriften

§ 4 Bestehende Alterswohnungen

Die Alterswohnungen auf GB Oensingen Nr. 1558 sind in ihrem Bestand gesichert. Kleinere Erweiterungen und / oder Anpassungen sind zulässig.

§ 5 Nutzung

¹ Die Grundnutzung entspricht der „Spezialzone Dorfzentrum“ (Sp DZ).

² Im Gestaltungsplanperimeter sind gesamthaft 10'900m² neue Bruttogeschossfläche (BGF) geplant. Davon sind zulässig

	für Verkaufsflächen	Totalfläche
• Baubereich 1	640m ² BGF	2'550m ² BGF
• Baubereich 2	280m ² BGF	1'120m ² BGF
• Baubereich 3	700m ² BGF	2'790m ² BGF
• Baubereich 4	<u>0m² BGF</u>	<u>4'440m² BGF</u>
Total Bruttogeschossflächen der Baubereiche 1 bis 4	1'620m ² BGF	10'900m ² BGF

§ 6 Baumasse der Baubereiche

¹ Die Baubereiche gehen den bestehenden kantonalen und kommunalen Strassenbaulinien vor. Bauten sind nur in den Baubereichen zulässig. Die max. Gebäudehöhe, gemessen ab gewachsenem Terrain, beträgt für die Baufelder 1) und 2) 15.00 m, für Baufeld 3) und 4) sowie den übrigen Teil des Planperimeters beträgt die max. Gebäudehöhe 13.50 m. Die max. Baumasse der einzelnen Baubereiche sind:

	max. Geschosse	max. Baubereich
Baubereich 1	4	15.00 x 42.50m
Baubereich 2	4	15.50 x 18.00m
Baubereich 3	4	15.00 x 46.50m
Baubereich 4	4	18.50 x 60.00m

² Die städtebaulich wichtigen Fassaden der Baubereiche sind auf den im Gestaltungsplan festgelegten Gestaltungsbaulinien zu realisieren; die Fassaden sind ohne Vor- und/oder Rücksprünge auf der ganzen Länge sowie der Höhe der zulässigen Geschosszahl zu realisieren.

³ Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken. Technische Aufbauten sowie Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen, Sonnenkollektoren) dürfen die maximalen Höhen der Baubereiche bis 1.80m überschreiten. Der Abstand zur Fassade hat mindestens das Mass ihrer Höhe zu betragen.

§ 7 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten wie Fusswegüberdachungen, Pergolen und dergleichen zulässig.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind gemäss § 22 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

³ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 KBV bis an die Grenze erstellt werden. Ein allfälliger unterirdischer Zusammenschluss zu den Parzellen GB Oensingen Nr. 407 und 1908 ist bei allen Einstellhallen sicherzustellen. Bauliche und organisatorische Massnahmen sind vorzusehen und eine gemeinsame Nutzung von Ein- und Ausfahrten ist zu dulden.

§ 9 Gestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung und der architektonische Ausdruck der Gebäude haben in Volumetrie, Gestaltung und Formgebung der städtebaulichen Lage Rechnung zu tragen sowie eine hohe Qualität aufzuweisen. Im Baubewilligungsverfahren ist der entsprechende Nachweis zu erbringen. Die Baubehörde kann durch externe Experten beiziehen.

² Alle allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

³ In den Baubereichen 1, 2 und 3 sind keine Attikageschosse zugelassen. Im Baubereich 4 kann das oberste Geschoss als Attika oder ähnlich realisiert werden. Beim Baubereich 4 sind offene Dachterrassen im Sinne einer Attika möglich. Die Südwest- und der Südost-Ecke sind sie im Mindestmass von 4.00 m x 4.00 m zwingend zu realisieren.

⁴ Sämtliche Verkleinerungen des Bauvolumens des Baukörpers 4 müssen zugunsten der besseren Besonnung des GB Oensingen Nr. 1908 vollumfänglich durch das zurückversetzen der Süd- und Ostgebäudefassade gegen Norden und Westen realisiert werden.

§ 10 Dachform

In den Baubereichen 1 bis 4 sind nur extensiv begrünte Flachdächer zulässig.

§ 11 Etappen

¹ Die Etappierung der Überbauung ist zulässig.

² Die Baubereiche 1, 2 und 3 sind als eine Etappe zu realisieren.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist gemäss § 5 Abs. 2 KBV der Finanzierungsnachweis für die Realisierung der Bauten zu erbringen.

III. Umgebungsflächen

§ 12 Umgebungsbereiche

¹ Der Umgebungsbereich 1 ist im Sinne von Platzfolgen zu gestalten. Zwischen Baubereich 1, 3 und 4 ist ein attraktiver Aufenthaltsbereich als Begegnungsplatz zu gestalten.

² Die Vorplätze der Baubereiche sind behindertengerecht und zu den öffentlichen Strassen als Teil der öffentlichen Räume von Hauptstrasse und Sternenweg zu gestalten.

³ Der südliche Umgebungsbereich 2 zwischen Baubereich 4 und den bestehenden Alterswohnungen ist als parkartiger Grünraum zu realisieren. Die Entwässerung von Wegverbindungen erfolgt oberflächlich.

§ 13 Grünflächen und Bepflanzung

¹ Der Umfang der Grünflächen (Grünflächenziffer) ergibt sich aus der Darstellung im Gestaltungsplan.

² Die Standorte der im Situationsplan eingezeichneten Bäume haben orientierenden Charakter. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

³ Bäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive den angrenzenden Baubereiche zu pflanzen. Die Stammhöhe hat bei der Pflanzung mindestens 2.50 m zu betragen.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 14 Erschliessung

¹ Die Zufahrt zur Einstellhalle Dorfzentrum Mitte erfolgt über den Sternenweg und die Bienkenstrasse, die Wegfahrt nur über die Bienkenstrasse.

² Ein- und Ausfahrten ab der Hauptstrasse sind nur für die in der Situation dargestellten oberirdische Kurzparkierung und die Anlieferung zulässig und werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

³ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Erschliessung für den Fussgänger- und Radverkehr aus allen Richtungen gewährleistet, sicher gestaltet und behindertengerecht ist.

⁴ Die Aussenräume des Umgebungsbereichs 1 sind für die Öffentlichkeit zugänglich zu gestalten; im Besonderen sind attraktive öffentliche Verbindungen für den Langsamverkehr (Schlossstrasse - Dorfzentrum - Sternenweg / Kindergarten) zu ermöglichen.

⁵ Entlang der Hauptstrasse ist die Möglichkeit der Erstellung einer eingeschossigen Baute für den Öffentlichen Verkehr (Bushaltestelle) im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 15 Parkplätze und Fahrten

¹ In der neuen Einstellhalle Dorfzentrum Mitte dürfen maximal 210 Parkplätze realisiert werden. Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren definitiv festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 281.

² Die Parkplätze sind mit Ausnahme von § 14 SBV (Kurzparkierung) unterirdisch vorzusehen. Die Zu- und Wegfahrten zu Tiefgaragen sind so zu gestalten, dass Auswirkungen (Immission) auf die umstehenden Bauten minimal werden. Die notwendigen, baulichen Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Im Aussenbereich sind nur die im Plan dargestellten Parkplätze zulässig.

³ Die Parkplätze für Kunden sind zu bewirtschaften. Der Ertrag der Bewirtschaftung verbleibt bei den Betreibern der Anlage. Die Parkplätze für alle Bewohner und Angestellten sind speziell auszuweisen und örtlich von den Kundenparkplätzen zu trennen.

⁴ Die Angestellten sind hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens zu beraten.

§ 16 Veloabstellplätze

Für den Radverkehr ist eine genügende Anzahl Abstellfelder gemäss Norm SN 640 065 in unmittelbarer Nähe der Haupteingänge zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu realisieren. Die genaue Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

V. Umwelt

§ 17 Lärm

¹ Die Hauptstrasse ist lärmvorbelastet. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

² Wo bauliche und organisatorische Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht ermöglichen oder aus gestalterischen oder städtebaulichen Gründen keine entsprechenden Massnahmen erwünscht sind, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

§ 18 Energie

¹ Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse des Betriebs abgestimmt zu optimieren und soweit möglich mit erneuerbarer Energie vorzusehen.

² Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss „Standardlösung 1“ der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.

§ 19 Entsorgung

Der anfallende Abfall im Dorfzentrum Mitte ist gesondert zu sammeln und zu entsorgen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Konzept einzureichen mit Angaben zum Umgang und Art der Entsorgung sowie der Lage von Sammel- und Containerplatz.

§ 20 Entwässerung

¹ Die Siedlungsentwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Dachwasser und nicht belastetes Platzwasser sind mit ausreichender Retention auf den Parzellen versickern zu lassen oder nach Möglichkeit anderweitig zu nutzen.

² Im Bewilligungsverfahren sind der Nachweis für eine Retention respektive die Meteorwasserversickerung einzureichen.

§ 21 Bodenschutz

Das Bodenschutzkonzept ist im Bewilligungsverfahren einzureichen.

§ 22 Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen

Antennen-, Sende- und Empfangsanlagen (inkl. Mobilfunkantennen) sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht zulässig.

VI. Abweichungen

§ 23 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften genehmigen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans dadurch nicht in Frage gestellt wird und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Bienen

§ 24 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

§ 25 Aufhebung des rechtsgültigen Gestaltungsplanes Bienen

Der Gestaltungsplan Bienen, inkl. Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1541 vom 7. Mai 1990) wird aufgehoben. Die Aufhebung tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation im Amtsblatt in Kraft.