

Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2021/168 vom 23. Februar 2021

Übersichtsplan 1 : 5'000
Situation 1 : 2'000
Längsschnitt 1 : 1'000
Gestaltungsplan 1 : 1'000

Index	Datum	Änderungen	ent.	gepr.	gem.	Oensingen, 10.07.2019	geprüft: BJ	Plan Nr.
3	21.08.2020	Auflage	ht	BJ	BJ	Entwurf: 90 x 126		6837 / 20
2	12.06.2020	Freigabe zur 3. Vorprüfung	ht	BJ	BJ			
1	23.09.2019	Freigabe zur Vorprüfung	ht	BJ	BJ	gedruckt: 21.10.2020 10:51:02		

AV: Grundlage vom: wird wöchentlich aktualisiert
www.bsb-partner.ch
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 50 Fax 032 654 59 31
Läufelfeldern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79

Legende Übersichtsplan

- Geltungsbereiche
- Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse
 - Gestaltungsplan Bell Holinden
 - Entsicherungs- und Gestaltungsplan TKL Holinden RRB Nr. 438 vom 27. März 2018
 - Gestaltungsplan Tschäpelsacker mit Verlegung Bipperkanal RRB Nr. 2253 vom 23. November 1999
 - Erweiterung Gestaltungsplan Tschäpelsacker "Food Town" RRB Nr. 2076 vom 28. Oktober 2002

Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse, Oensingen

Gestützt auf die §§ 14 und 44 – 46 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. September 1978 (Stand 1. Juli 2018) und die Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VK) des Kantons Solothurn vom 28. September 1993 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen den folgenden Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse mit Sonderbauvorschriften.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse, Oensingen regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung und Nutzung der Parzellen GB Oensingen Nrn. 1109 (Teilfläche), 1110, 1111 und 1482 sowie die Abstimmung und Abgrenzung des Planes auf den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Gestaltungsplan Bell Holinden.

§ 2 Inhalt des Gestaltungsplans

Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt. Diese beinhaltet GB Oensingen Nrn. 1109 (Teilfläche), 1110, 1111 und 1482 im Umfang von 47'781².

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Dünnernstrasse ist in die Baubereiche A, B und C unterteilt.

Innerhalb der Baubereiche A, B und C sind die in § 5 beschriebenen Nutzungen, Bauten und Anlagen sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.

§ 3 Stellung zur Grundordnung und zu bestehenden Gestaltungsplänen

Soweit die folgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der rechtsgültige Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tschäpelsacker mit Verlegung Bipperkanal, Oensingen vom 23. November 1999 (RRB Nr. 1999/2253) bleibt in den Bereichen ausserhalb des Geltungsbereichs dieser Gestaltungspläne weiterhin in Kraft.

Der Perimeter Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Erweiterung Tschäpelsacker „Food Town“ Oensingen vom 28. Oktober 2002 (RRB Nr. 2002/2076) liegt vollständig im Geltungsbereich des hier vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans Bell Dünnernstrasse. Er wird aufgehoben und durch den vorliegenden Plan abgelöst.

§ 4 Umweltverträglichkeit

Das Bauvorhaben Bell Dünnernstrasse untersteht der UVP-Pflicht (UVPV vom 19. Oktober 1998, Stand 1. Oktober 2016, Anlageprot. 70.21). Das Gestaltungsplanverfahren ist das Leitverfahren.

Für die UVP-pflichtigen Bauvorhaben «Bell Dünnernstrasse» (Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse) und «Bell Holinden» (Gestaltungsplan Bell Holinden) in Oensingen ist ein UVB zu verfassen, der die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Umwelt gesamthaft aufzeigt.

Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen sind umzusetzen.

Öffentliche Auflage vom 7. September 2020 bis 6. Oktober 2020

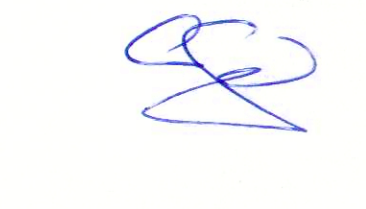
Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen

Oensingen, 2. November 2020

Der Gemeindepräsident:



Der Leiter Verwaltung:



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

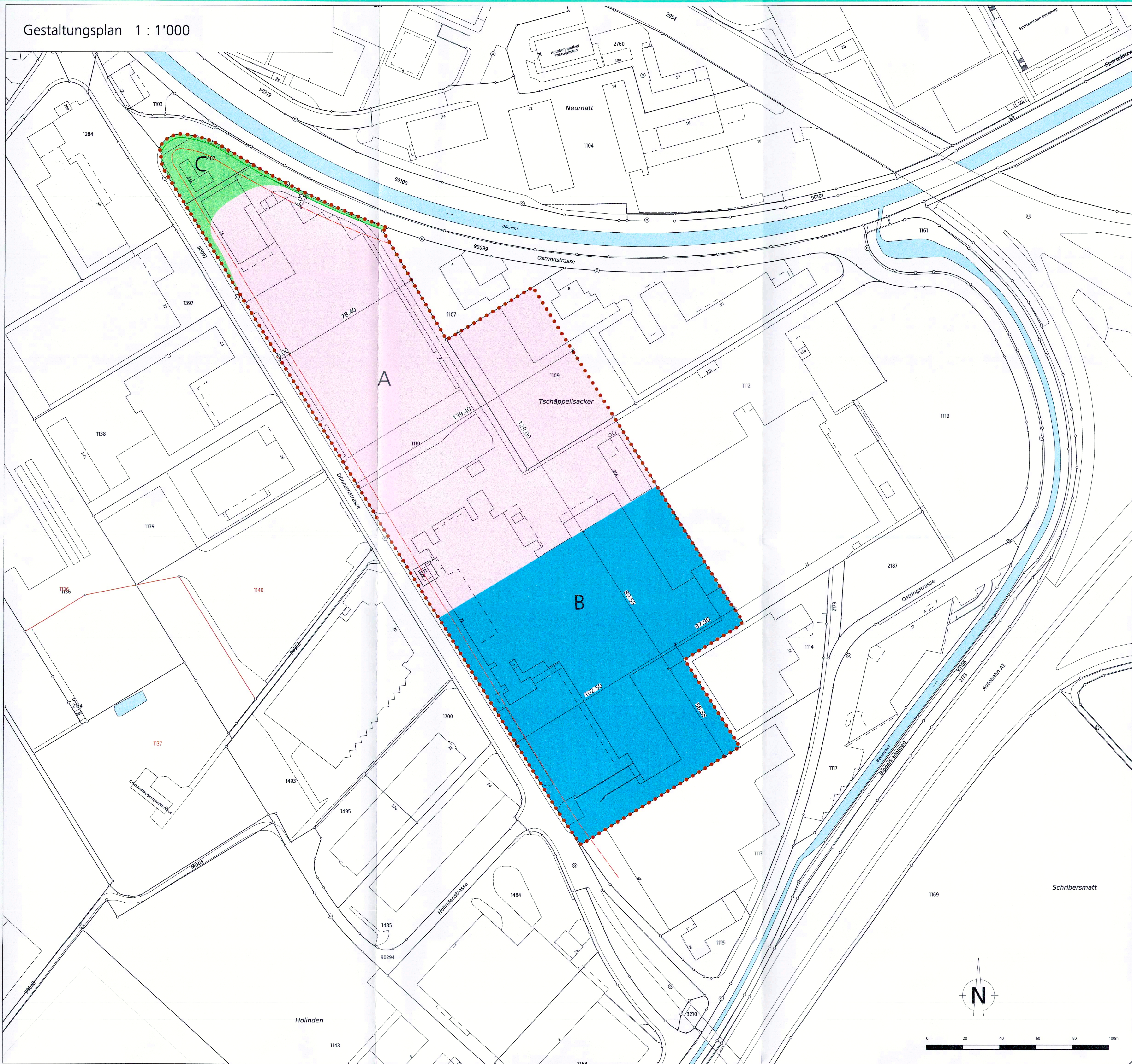
mit RRB Nr. 2021/168 vom 23. Februar 2021

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 8 vom 26. Februar 2021

Der Stattdschreiber:



Gestaltungsplan 1 : 1'000



Legende Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse

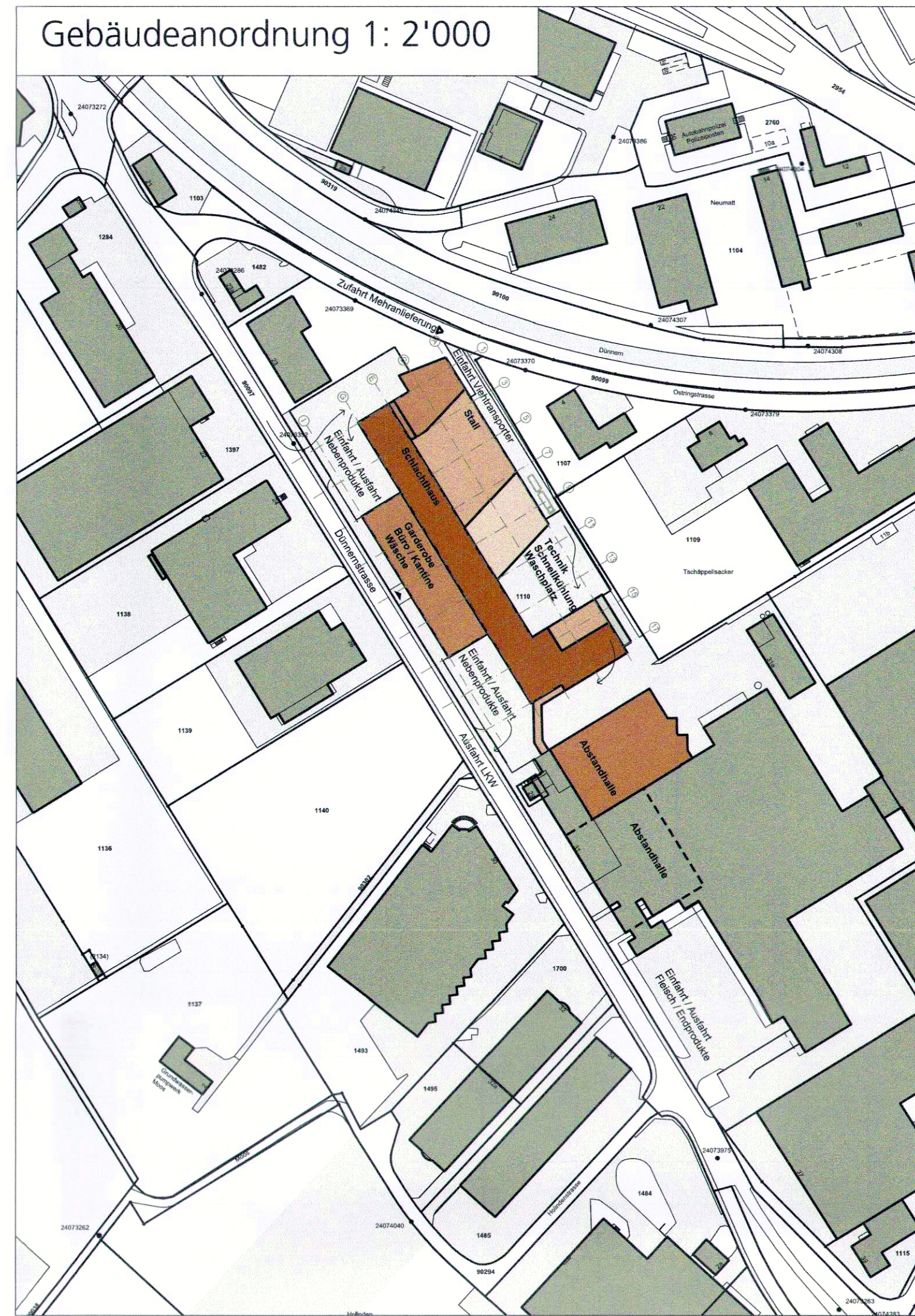
Genehmigungsinhalt

- Perimeter Gestaltungsplan Bell Dünnernstrasse
- Baubereich A Betriebsverweiterung und Erneuerung Rinderschlachthof
- Baubereich B Modernisierung fleischverarbeitende Betriebe
- Baubereich C Strassenbauprojekte im Zusammenhang mit 6-Spur-Ausbau A1

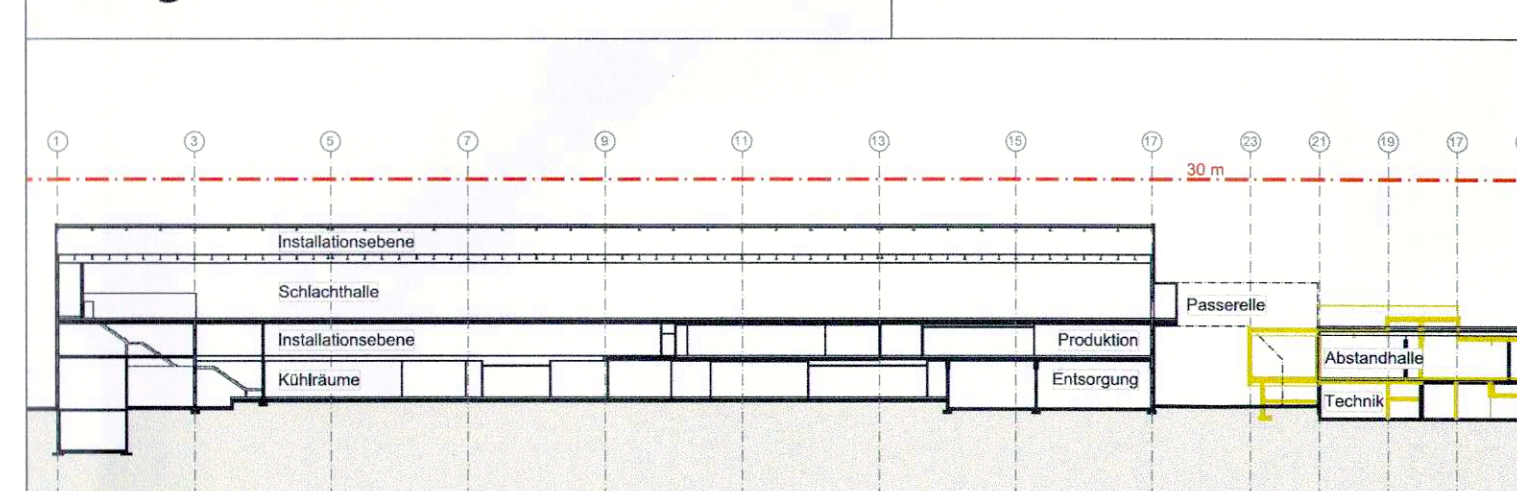
Orientierungsinhalt

- Baulinie gemäss RRB Nr. 508 vom 01.04.2018
- geplante Strassenlinie

Gebäudeanordnung 1: 2'000



Längsschnitt 1:1'000



⁴ Die Betriebszeiten und -abläufe sind, soweit dies betrieblich möglich, so zu wählen, dass während der morgendlichen Spitzenstunde (06:30 bis 07:30 Uhr) und der abendlichen Spitzenstunde (17:00 bis 18:00 Uhr) ein möglichst geringes Verkehrsaufkommen mit Motorfahrzeugen (Personen- und Lastwagen) ausgelöst wird.

§ 9 Parkierung

Im Rahmen der Überbauung von Baubereich A werden sämtliche bestehenden oberirdischen Angestelltenparkplätze am Standort Bell Dünnernstrasse aufgehoben und neu zentral in einem Personalparkhaus für alle Beschäftigten der Bell Schweiz AG in Oensingen im Areal Holinden zusammengefasst.

Die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze entlang der Dünnernstrasse und die Abstellplätze für LKW im Bereich der Laderampen bleiben bestehen und können nach Bedarf erweitert werden. Ihre Lage und Anzahl werden unter Nachweis des Bedürfnisses im Baugesuchverfahren festgelegt.

Falls das Personalparkhaus während den Bauarbeiten im Baubereich A noch nicht zur Verfügung steht, kann die Baubehörde auf dem Areal Holinden (GB Oensingen Nr. 1141) ein zeitlich befristetes Provisorium mit oberirdischen Personalparkplätzen bewilligen.

Die Erstellung des Personalparkhauses sowie allfällig notwendiger provisorischer Parkplätze für eine befristete Übergangszeit werden in einem separaten Bewilligungsverfahren (Gestaltungsplan Bell Holinden, Baubewilligung) behandelt.

§ 10 Werkleitungen

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungsplanungen der Einwohnergemeinde Oensingen (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AFU, SGV, TSG, EST, weitere).

§ 11 Entwässerung

Die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegenetz. Dies gilt auch für die Verbindungen zwischen dem Personalparkhaus und dem Betrieb Bell Dünnernstrasse. Mögliche vertragliche Regelungen zwischen der Bell Schweiz AG und benachbarten Betrieben über die Nutzung von Privatarealen durch den Langsamverkehr bleiben vorbehalten.

§ 8 Verkehr, Mobilität

Die Bell Schweiz AG hat durch geeignete Massnahmen wie attraktive Abstellplätze für Zweiräder inkl. Lademöglichkeit für E-Bikes darauf hinzuwirken, dass der Modal-Split der Pendler zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs optimiert wird.

Sämtliche für den Endausbau benötigten 150 Abstellplätze für Zweiräder sind mit der ersten Bauetappe zu realisieren, wobei zusätzlich 50 Abstellplätze am Bahnhof Oensingen zu erstellen sind.

Die weiteren Massnahmen zur Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs richten sich nach dem Mobilitätskonzept. Das Mobilitätskonzept ist bei künftigen, verkehrsrelevanten Bauvorhaben in der Industriezone durch die Gemeinde zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

Versicherungsanlage ist die VSA-Richtlinie „Regenwasserentsorgung“ zu berücksichtigen, für das Vorgehen zur Einreichung des Versicherungsgesuches das Merkblatt des AFU.

Die SN 592 000 ist bei der Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.

§ 12 Fassadengestaltung, Schriftzüge / Werbung

Der Betrieb hat unabhängig von der Etappierung als architektonisch gestaltete Einheit in Erscheinung zu treten. Die Materialisierung und Farbgebung der bestehenden Gebäude sind entsprechend zu wählen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäudehülle keine reflektierenden Flächen aufweist.

Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen.

Das Anbringen von Firmennamen, Logos und Reklamen ist nur an den Fassaden zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist zu verzichten.

§ 13 Dachformen, Photovoltaikanlagen

Die Dachform ist frei.

Flachdächer sind soweit technisch möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Spezielle Bestimmungen für lebensmittelverarbeitende Betriebe wie Hygienevorschriften bleiben vorbehalten.

Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen durch Photovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

§ 14 Energie

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Energiekonzept einzureichen, welches den Umgang mit Abwärme (Kälteanlagen) und den Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigt.

Die Gebäudeheizung sowie die Aufbereitung von Warmwasser haben soweit möglich durch Abwärme aus dem Betrieb der Kälteanlagen zu erfolgen.

§ 15 Umgebungsgestaltung

Gemäss dem rechtsgültigen Zonenreglement der Gemeinde Oensingen bestehen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Dünnernstrasse keine Vorschriften über die Anlage von Grünflächen (z.B. Grünflächenziffer).

Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, standortheimische Pflanzen). Invasive Neophyten sind vor, während und nach der Bauphase im gesamten Projektperimeter zu bekämpfen. Zu- und abgeführtes Bodenmaterial, das mit invasiven Neophyten belastet ist, muss sachgerecht behandelt werden.

Bei der Gestaltung der Grünflächen ist auf die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu achten (Baumpflanzungen, Hecken, Mobilisierung).

Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2,2 m hohen Zaun geschützt werden.

Eine alleinige pure Ausweitung der geplanten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäude sind unter Berücksichtigung der SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu vermeiden.

Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der nicht überbauten Flächen inklusive den

vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität einzureichen.

§ 16 Bodenschutz

Falls für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen eine Fläche von mehr als 5'000 m² abzumauern werden muss, ist im Baubewilligungsverfahren ein Bodenschutzkonzept einzureichen. Dieses regelt die Massnahmen zum Schutz des vor Ort abzutragenden Bodenmaterials beim Abtrag, der Lagerung, dem Transport und bei der Weiterverwendung sowie die allfällige Einsetzung einer bodenschützerischen Baubegleitung.

Das Bodenschutzkonzept ist beim AFU zur Genehmigung einzureichen.

§ 17 Störfallvorsorge

Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Entleerung, Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.

Die SGV ist frühzeitig in die Projektierung einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.

Die vorgesehenen Massnahmen nach Kurzbericht gemäss Störfallverordnung Art. 5 (SIFV, SR 814.012) – aufgrund der Übertretung der Schwellenmengen für Kältemittel – sind umzusetzen.

Sollten im Areal weitere Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach SIFV eingelagert werden, ist der Kurzbericht nach Art. 5 SIFV zu ergänzen.

Wenn im Areal Gebinde, Tankanlagen oder Umschlagplätze für wassergefährdende Flüssigkeiten erstellt werden, ist bei der kommunalen Baubehörde ein Bewilligungsgesuch einzureichen. Handelt es sich um meldepflichtige Anlagen sind diese direkt dem AFU zu melden.

Schlussbestimmungen

§ 18 Ausnahmen

Die Baubehörde darf im Interesse einer besseren Lösung oder wegen betrieblich bedingten Anpassungen Abweichungen im Baugesuchverfahren bewilligen, wenn dadurch das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung nicht verändert wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsgeschlusses im Amtsblatt in Kraft.