

Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse mit Sonderbauvorschriften

2021/468 vom 23. Februar 2021

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

Index	Datum	Änderungen	gepl.	gest.	gen.	Öensingen, 10.07.2019	geprüft: BJ	genehmigt:
3	21.08.2020	Aufgabe	ht	BJ	BJ	gezeichnet: dc	Plan Nr.	6837 / 20
2	12.05.2020	Freigabe zur 3. Überprüfung	ew	ht	BJ	Größe: 90 x 126		
1	23.09.2019	Freigabe zur Vorprüfung	ht	BJ	BJ	geprüft: 21.10.2020 10:51:02		

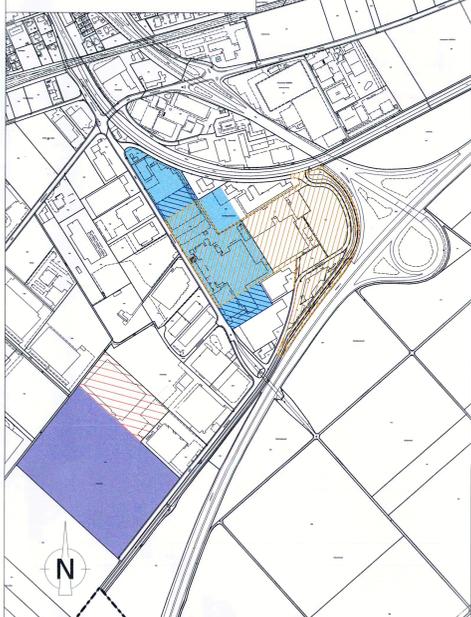
www.bsb-partner.ch
Rberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00
Oensingen Tel. 032 388 38 38 Fax 032 388 38 00
Grenchen Tel. 032 654 59 30 Fax 032 654 59 31
Läufelfeldern Tel. 031 978 02 78 Fax 031 978 02 79

BSB + Partner
Ingenieure und Planer **bsb+**

Legende Übersichtsplan

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

Übersichtsplan 1 : 5'000



Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse, Oensingen

Stützt 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 Verfahrensorganisation und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK) des Kantons Solothurn vom 28. September 1993 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen den folgenden Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse mit Sonderbauvorschriften.

Allgemeine Bestimmungen

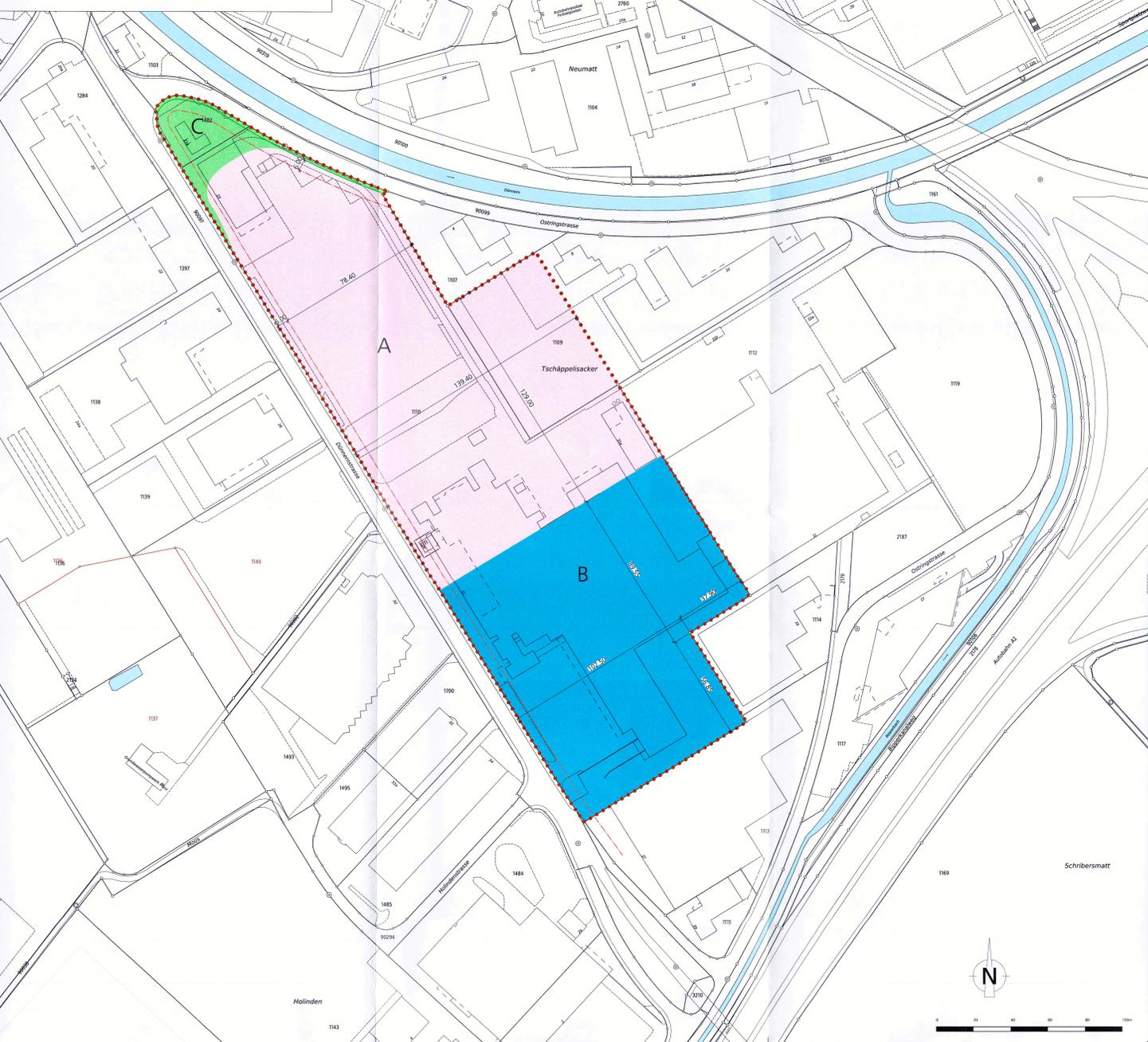
§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse, Oensingen regelt die Rahmenbedingungen für die Bebauung und Nutzung der Parzellen GB Oensingen Nrn. 1109 (Teilfläche), 1110, 1111 und 1482 sowie die Abstimmung und Abgrenzung des Planes auf den im betrieblichen Zusammenhang stehenden Gestaltungsplan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

§ 2 Inhalt des Gestaltungsplans
1 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 47'781 m².
2 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Dünnerstrasse ist in die Baubereiche A, B und C unterteilt.
3 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
1 Soweit die folgenden Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
2 Der rechtsgültige Erschliessungs- und Gestaltungsplan Tschäpplisacker mit Verlegung Bipperkanal, Oensingen vom 23. November 1999 (RRB Nr. 1999/2253) bleibt in den Bereichen ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Gestaltungsplans weiterhin in Kraft.
3 Der Perimeter Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Erweiterung Tschäpplisacker „Food Town“, Oensingen vom 28. Oktober 2002 (RRB Nr. 2002/2076) liegt vollständig im Geltungsbereich des hier vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans Bell Dünnerstrasse. Er wird aufgehoben und durch den vorliegenden Plan abgelöst.

§ 4 Umweltverträglichkeit
1 Das Bauvorhaben Bell Dünnerstrasse untersteht der UVP-Pflicht (UVPV) vom 19. Oktober 1988, Stand 1. Oktober 2016, Anlageprotokoll 70.21). Das Gestaltungsplanverfahren ist das Lieferverfahren.
2 Für die UVP-pflichtigen Bauvorhaben «Bell Dünnerstrasse» (Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse) und «Bell Holinden» (Gestaltungsplan Bell Holinden) in Oensingen ist ein UVB zu verfassen, der die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Umwelt gesamthaft aufzeigt.
3 Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehenen Massnahmen sind umzusetzen.

Gestaltungsplan 1 : 1'000



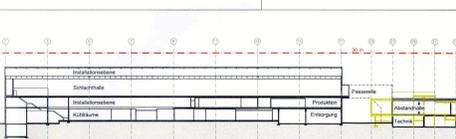
Legende Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse

- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter Gestaltungsplan Bell Dünnerstrasse
 - Baubereich A Betriebsverteilung und Erneuerung Rinderschlachthof
 - Baubereich B Modernisierung fleischverarbeitende Betriebe
 - Baubereich C Strassenbauprojekte im Zusammenhang mit G-Spur-Ausbau A1
- Orientierungsinhalt**
- Baulinie gemäss RRB Nr. 508 vom 01.04.2018
 - geplante Strassenlinie

Gebäudeanordnung 1: 2'000



Längsschnitt 1:1'000



§ 5 Art und Mass der Nutzung
Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Dünnerstrasse ist in folgende Bereiche unterteilt:
- **Baubereich A:** Betriebsverteilung und -erneuerung Rinderschlachthof Bell Schweiz AG, Oensingen.
- **Baubereich B:** Bereich für zukünftige Modernisierungen des bestehenden fleischverarbeitenden Betriebes Bell Schweiz AG.
- **Baubereich C:** Baubereich für Strassenbauprojekte im Zusammenhang mit dem 6-Spur-Ausbau der A1 (Planungen ASTRA, Kanton Solothurn und Gemeinde Oensingen). Diese Planungen werden unabhängig von den Bauvorhaben Bell zur Auflage gebracht. Für die nicht durch die Strassenbauprojekte beanspruchten Flächen gelten dieselben Bestimmungen wie im Baubereich A.
2 Innerhalb der Baubereiche A und B sind Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten inkl. die dafür notwendigen Logistik- und Lagerflächen, Umschlagflächen und betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
3 Ausstellungen- und Verkaufsfächen sind in den Baubereichen A und B bis zu einer Fläche von 500 m² zulässig.

§ 6 Etappierung
Der Baubereiche A, B und C können in mehreren Etappen und unabhängig voneinander überbaut werden.

§ 7 Verkehrserschliessung
1 Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (LKW und PW) erfolgt über die Strassenachsen Dünnerstrasse / Ostringstrasse sowie über die Südringstrasse für das Personalparkhaus (Gestaltungsplan Bell Holinden).
2 Bis zur Realisierung der zukünftigen Verkehrsentscheidung Oensingen (Knoten Dünnerstrasse) kann die Zu- und Wegfahrt für das Personal auch von der Nordringstrasse via Eichengasse zum Personalparkhaus oder zum provisorischen Parkplatz erfolgen (siehe § 9).
3 Die Erschliessung des Arealis für den Langsamverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegenetz. Dies gilt auch für die Verbindungen zwischen dem Personalparkhaus und dem Betrieb Bell Dünnerstrasse. Mögliche vertragliche Regelungen zwischen der Bell Schweiz AG und benachbarten Betrieben über die Nutzung von Privatarealen durch den Langsamverkehr bleiben vorbehalten.

§ 8 Verkehr, Mobilität
1 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.
2 Sämtliche für den Endausbau benötigten 150 Abstellplätze für Zweiräder sind mit der ersten Baustappe zu realisieren, wobei zusätzlich 50 Abstellplätze am Bahnhofsplatz zu erstellen sind.
3 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.

§ 9 Parkierung
1 Im Rahmen der Überbauung von Baubereich A werden sämtliche bestehenden oberirdischen Angestelltenparkplätze am Standort Bell Dünnerstrasse aufgehoben und neu zentral in einem Personalparkhaus für alle Beschäftigten der Bell Schweiz AG in Oensingen im Areal Holinden zusammengefasst.
2 Die bestehenden oberirdischen Besucherparkplätze entlang der Dünnerstrasse 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.
3 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.
4 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
1 Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen und zu unterhalten. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
2 Massgebend für die Dimensionierung der notwendigen Anlagen und Werkleitungen sind die Nutzungspläne der Einwohnergemeinde Oensingen (GWP, GEP) sowie die einschlägigen Vorschriften der Prüf- und Bewilligungsbehörden (AFU, SGV, TSG, EST), weiterer.

§ 11 Entwässerung
1 Der Gestaltungsbereich ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) RRB Nr. 1497 vom 26. August 2003 oder einer rechtsgültigen Nachfolgeregelung zu entwässern.
2 Für das Areal gilt eine Versicherungspflicht. Ist eine Versicherung aufgrund der hydrogeologischen Eigenschaften direkt auf dem Areal nicht möglich, darf das anfallende Meteorwasser direkt in die Dünner geleitet werden.
3 Das Regenwasser von Verkehrsflächen (Ausnahme Umschlag) ist soweit als möglich über die Schulter zu entsorgen und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern.
4 Meteorwasser von Umschlagplätzen ist zwingend in die Kanalisation einzuleiten. Einleitbedingungen und allfällige Retentionsmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren mit der örtlichen Behörde abzusprechen.
5 Für Versickerungsanlagen wie für die Einleitung von Meteorwasser in die Dünner ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Bewilligungsbehörde ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt. Für die Planung der

§ 12 Fassadengestaltung, Schriftzüge / Werbung
1 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.
2 Die Materialwahl und Farbgebung der Fassaden sind der Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren als Muster zur Bewilligung einzureichen.
3 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
1 Die Dachform ist frei.
2 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.
3 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
1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein umfassendes Energiekonzept einzureichen, welches den Umgang mit Abwärme (Kälteanlagen) und den Einsatz erneuerbarer Energien aufzeigt.
2 Die Gebäudeheizung sowie die Aufbereitung von Warmwasser haben soweit möglich durch Abwärme aus dem Betrieb der Kälteanlagen zu erfolgen.

§ 15 Umgebungsgestaltung
1 Gemäss dem rechtsgültigen Zonenreglement der Gemeinde Oensingen bestehen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Dünnerstrasse keine Vorschriften über die Anlage von Grünflächen (z.B. Grünflächenziffer).
2 Die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, standortheime 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.
3 Bei der Gestaltung der Grünflächen ist auf die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu achten (Baumpflanzungen, Hecken, Mähdüngung).
4 Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2,2 m hohen Zaun geschützt werden.
5 Eine alleseitige gute Ausleuchtung der gesamten Gebäude ist zulässig. Nicht betrieblich notwendige Lichtemissionen ausserhalb der Gebäude sind unter Berücksichtigung der SIA Norm 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu vermeiden.
6 Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der nicht überbauten Flächen inklusive den

vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität einzureichen.

§ 16 Bodenschutz
1 Falls für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen eine Fläche von mehr als 5'000 m² abzubauen 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 bodenschützenden Baueingetung.
2 Das Bodenschutzkonzept ist beim AFU zur Genehmigung einzureichen.

§ 17 Störfallvorsorge
1 Während der Bauphase sind wassergefährdende Stoffe nach der Schweizer Norm 509 431 "SIA Entleerung, Entwässerung von Baustellen" zu handhaben.
2 Die SGV ist frühzeitig in die Projektion einzubeziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.
3 Die vorgesehenen Massnahmen nach Kurzbericht gemäss Störfallverordnung Art. 5 (SIFV, SR 814.012) – aufgrund der Übertretung der Schwellenmengen für Kältemittel – sind umzusetzen.
4 Sollten im Areal weitere Chemikalien oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Menschenschwelle nach SIFV eingelagert werden, ist der Kurzbericht nach Art. 5 SIFV zu ergänzen.
5 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
1 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 achtsenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten
1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.