

# Gestaltungsplan Bell Holinden mit Sonderbauvorschriften

RRB Nr. 2021/169 vom 23. Februar 2021

Übersichtsplan  
Visualisierungen  
Gestaltungsplan

1 : 5'000  
1 : 1'000

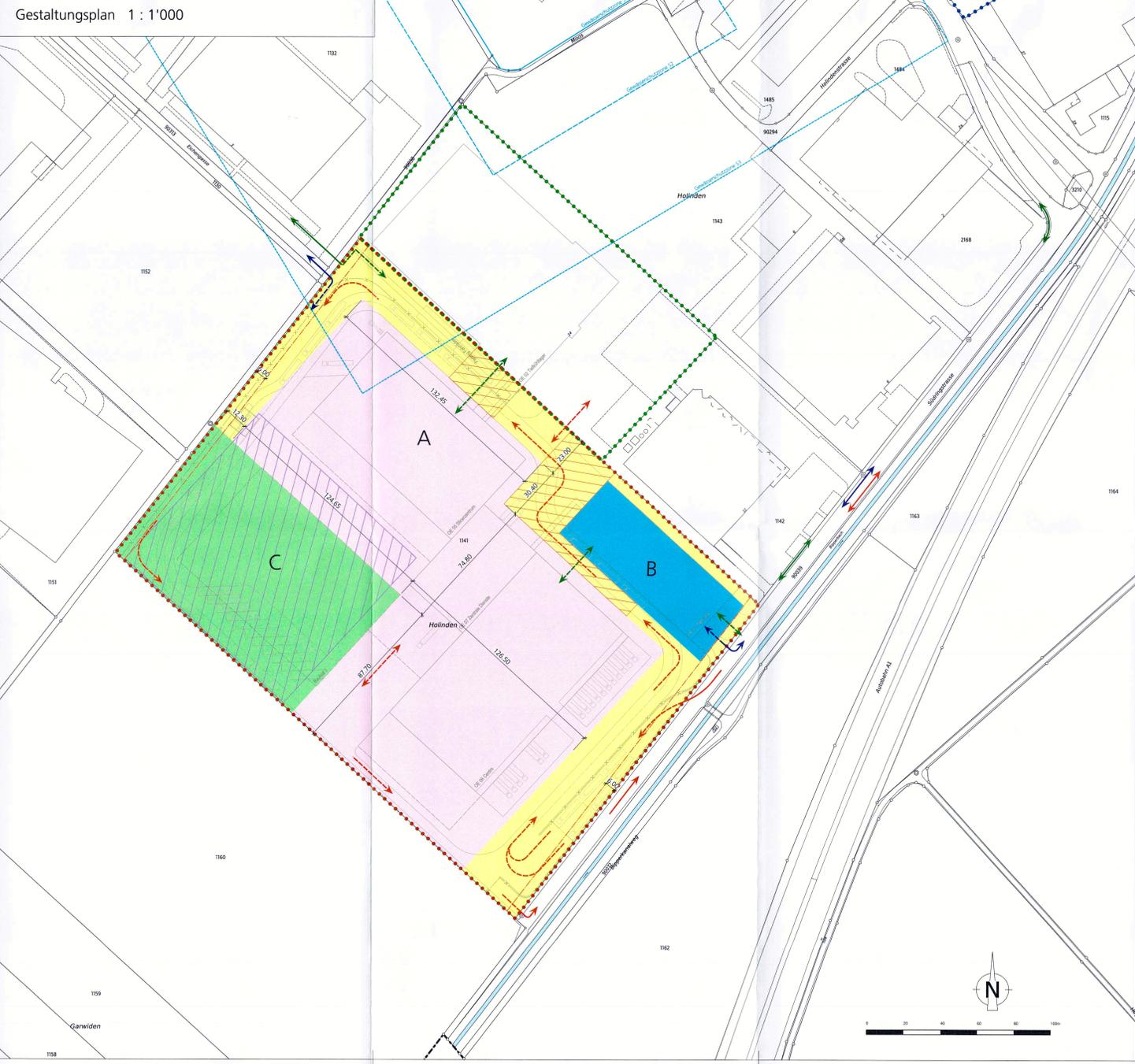
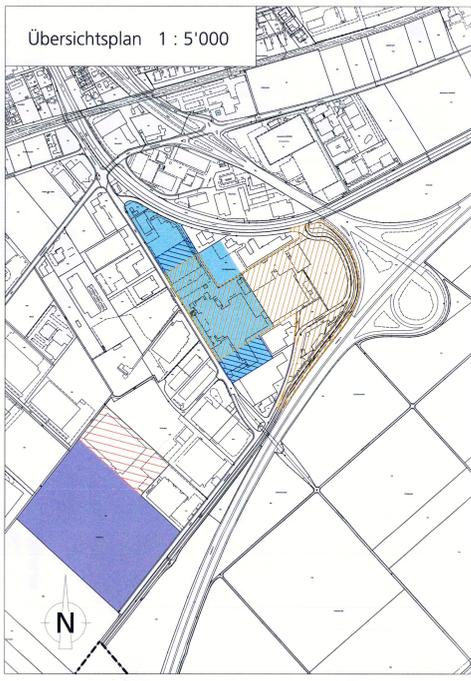
Indiz	Datum	Änderungen	gest.	gepr.	gen.	Oensingen, 10.07.2019	geprüft: Bl	genehmigt:
1	21.08.2020	Auftrag	ft	Bl	Bl	Bl	Bl	6836 / 1
2	23.09.2019	Freigabe zur Vorprüfung	ft	Bl	Bl	Bl	Bl	
AV-Grundlage vom: www.bsb-partner.ch								
Biberist Tel. 032 671 22 22 Fax 032 671 22 00 Oensingen Tel. 062 388 38 38 Fax 062 388 38 00 Grenchen Tel. 032 654 59 39 Fax 032 654 59 31 Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79								

**Legende Übersichtsplan**

**Geltungsbereiche**

- Gestaltungsplan Bell Dönnernstrasse
- Gestaltungsplan Bell Holinden
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan TKL Holinden RRB Nr. 438 vom 27. März 2018
- Gestaltungsplan Tischappelsacker mit Verlegung Bippenkanal RRB Nr. 2253 vom 23. November 1999
- Erweiterung Gestaltungsplan Tischappelsacker "Food Town" RRB Nr. 2016 vom 26. Oktober 2002

Öffentliche Auflage vom 7. September 2020 bis 6. Oktober 2020  
Beschlussen vom Gemeinderat Oensingen  
Oensingen, 2. November 2020  
Der Gemeindepräsident:   
Der Leiter Verwaltung:   
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn  
mit RRB Nr. 2021/169 vom 23. Februar 2021  
Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt Nr. 8 vom 26. Februar 2021  
Der Staatsschreiber:   

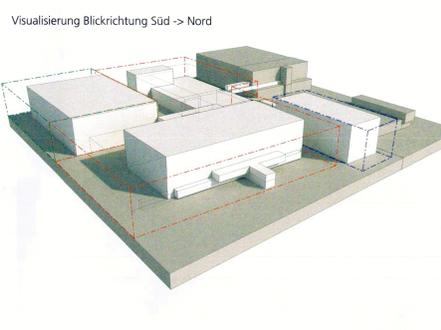
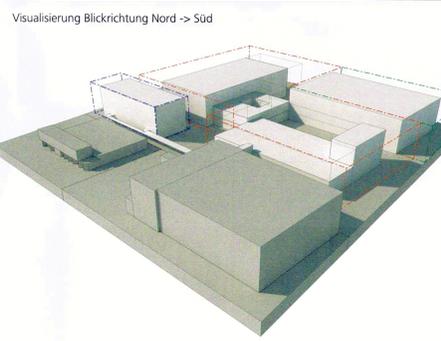
**Legende Gestaltungsplan Bell Holinden**

**Genehmigungsinhalt**

- Perimeter Gestaltungsplan Holinden
- Baubereich A
- Baubereich B
- Baubereich C
- Bereich für Verkehrsanlagen
- Bereich für Passerellen
- Provisorische Personalparkplätze Lage und Abgrenzung im Baubewilligungsverfahren festzulegen
- Extern Intern
- Verkehrerschliessung Nutzfahrzeuge
- Verkehrerschliessung PW
- Verkehrerschliessung Fussgänger

**Orientierungsinhalt**

- Baulinie gegenüber öffentlichen Strassen RRB Nr. 508 vom 01.04.2018
- Geplante Strassenlinie
- Grundwasserschutzzone S1
- Grundwasserschutzzone S2
- Grundwasserschutzzone S3
- Bauten Bell Holinden Projekt Stand Juni 2020
- Erschliessungs- und Gestaltungsplan TKL Holinden genehmigt mit RRB Nr. 2018 / 438
- Gestaltungsplan Bell Dönnernstrasse laufende Planung 2020



**Sonderbauvorschriften Gestaltungsplan Bell Holinden, 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 Verfahrensordnung und Umweltverträglichkeitsprüfung VVK des Kantons Solothurn vom 28. September 1993 (Stand 1. Januar 2018) erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgenden Gestaltungsplan Bell Holinden mit Sonderbauvorschriften.

**Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 Zweck**
- Der vorliegende Gestaltungsplan Bell Holinden, Oensingen regelt die Rahmenbedingungen für die Erschliessung, Bebauung und Nutzung der Parzelle «Holinden», GB Oensingen Nr. 1141 (Teilfläche) sowie die Abstimmung und Abgrenzung des Planes auf andere in betrieblichen Zusammenhang stehende Gestaltungspläne (Gestaltungsplan Bell Dönnernstrasse, Gestaltungsplan TKL Holinden).
- § 2 Inhalt des Gestaltungsplans**
- Der Geltungsbereich ist im Plan mit einer rot punktierten Linie begrenzt. Diese beinhaltet GB Oensingen Nr. 1141 (Teilfläche) im Umfang von 63'840m<sup>2</sup>.
  - Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Holinden ist in die Baubereiche A, B, C sowie Bereiche für Verkehrsflächen und Passerellen 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**

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

**§ 4 Umweltverträglichkeit**

- Das Bauvorhaben Bell Dönnernstrasse untersteht der UVP-Pflicht (UVVP vom 19. Oktober 1988, Stand 1. Oktober 2016, AnlageTyp 70.21). Das Gestaltungsplanverfahren ist das Leitverfahren.
- Für die UVP-pflichtigen Bauvorhaben «Bell Dönnernstrasse» (Gestaltungsplan Bell Dönnernstrasse) und «Bell Holinden» (Gestaltungsplan Bell Holinden) in Oensingen ist ein UVB zu verfassen, der die Auswirkungen dieser Vorhaben auf die Umwelt gesamtheitlich aufzeigt.
- Alle gemäss Umweltverträglichkeitsbericht vorgesehene Massnahmen sind umzusetzen.

**Sonderbauvorschriften**

**§ 5 Art und Mass der Nutzung**

- Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans Bell Holinden ist in folgende Bereiche unterteilt:
  - Baubereich A:** Verarbeitungsbetrieb für Fleischprodukte mit angegliederten Bauten für zentrale Dienste, Technik, Logistik, Lager und Administration
  - Baubereich B:** Parkhaus für Personal der Betriebe der Bell Schweiz AG und eingemieteter Betriebe (siehe § 7).

**Baubereich C:** Verarbeitungsbetriebe einschliesslich Technik, Logistik, Lager und Administration

**Bereich für Verkehrsanlagen:** Verkehrsflächen und -Anlagen für die interne Erschliessung des Areals für Motorfahrzeuge inkl. Ein- und Ausfahrstrassen / Schranken, Postierloge etc. sowie Anlagen für den Langsamverkehr inkl. Abstellplätze für Velos, Mofas und Motorräder

**Bereich für Passerellen:** Ober- oder unterirdische Verbindungsbauten für Personen- oder Warenbewegungen zwischen den Betriebsgebäuden. Eine Passerelle dient auch zur Verbindung des Baubereichs A mit dem ausserhalb des Geltungsbereichs liegenden Betrieb Bell TKL.

Bis zur definitiven Nutzung sind die Baubereiche A und C naturnah zu gestalten. Eine Nutzung als Installations- und Parkierungsfläche während den Bauzeiten ist zulässig (provisorische Personalparkplätze gemäss § 8).

Ausstellungs- und Verkaufsfächen sind in den Baubereichen A und C bis zu einer Fläche von 500 m<sup>2</sup> zulässig.

In den Baubereichen A und C sind weitere für den Betrieb erforderliche Verkehrsflächen für fahrenden und ruhenden Verkehr zulässig.

Im gesamten Gestaltungsplanmässiger sind die Erstellung einer betriebsbezogenen, nicht öffentlichen Tankstelle sowie Bauten und Anlagen, wie ein Wäschplatz für Transportfahrzeuge oder einer Schneeräumfläche, zulässig.

**§ 6 Etappierung**

Die Baubereiche können in mehreren voneinander unabhängigen Etappen überbaut werden.

Die Inbetriebnahme des Personalparkhauses hat vor der Inbetriebnahme der weiteren Betriebsteile auf dem Areal Holinden zu erfolgen.

**§ 7 Parkhaus für Personal und Besucher**

- Das Parkhaus im Baubereich B ist als zentrale Parkierung für die Beschäftigten der Bell Schweiz AG in Oensingen bestimmt.
- Im Personalparkhaus sind folgende Nutzungen zulässig:
  - Gedeckte Parkplätze für maximal 1'200 Personenkraftwagen, sowie Abstellplätze für Motorräder und Zweiräder
  - Betriebs- und Sozialräume (Technik, Life, Nasszellen)
  - Maximal 200 Abstellplätze dürfen als Personalparkplätze an andere Betriebe in der Industriezone von Oensingen (Drittstrasse) vermietet werden. Diese sind im Total von maximal 1'200 enthalten.
  - Es ist keine andere Nutzung wie z.B. als allgemein zugänglicher öffentlicher Parkraum zulässig.

Der effektive Parkplatzbedarf ist im Baubewilligungsverfahren durch einen Parkplatzenchweis aufzuzeigen. Dies gilt sowohl für den Bedarf der Bell Schweiz AG wie für Drittutzer. Es dürfen nur die Parkplätze betrieben werden, für die der Bedarf nachgewiesen werden kann. Die Freigabe der Parkplätze erfolgt jeweils durch die Baubehörde.

**§ 8 Provisorische Parkierung**

- In den Baubereichen A und C ist die Erstellung eines provisorischen, oberirdischen Parkplatzes für maximal 450 Personenkraftwagen von Beschäftigten und Besuchern zulässig. Dieser Parkplatz darf maximal für 3 Jahre ab errichteter Baubewilligung betrieben werden und ist nach Inbetriebnahme des Personalparkhauses zurückzubauen.

Der provisorische Parkplatz ersetzt die bestehenden oberirdischen Parkplätze des Betriebs «Bell Dönnernstrasse» für den Zeitraum bis zur Inbetriebnahme des neuen Personalparkhauses.

Für die provisorischen Parkplätze ist ein einfacher Ausbaustandard mit Mergelbelag zu wählen. Fahrgassen können mit Hartbelag versehen werden.

Erstellung, befristeter Betrieb und Rückbau des provisorischen Parkplatzes sind detailliert im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

**§ 9 Controlling Nutzfahrzeugverkehr**

Der Betrieb Bell Holinden stellt keine guterverkehrsinensive Anlage gemäss dem Planungsgrundsatz S-3.2.2 des kantonalen Richtplans dar. Das zulässige Verkehrsaufkommen durch Strassentransporte ist somit auf maximal 400 Fahrten pro Tag (DTV) mit leichten und schweren Nutzfahrzeugen beschränkt.

Die Betreiber hat durch entsprechende Massnahmen sicherzustellen, dass diese Begrenzung eingehalten wird. Zum Nachweis der Einhaltung dieser Verkehrsbeschränkung ist ab dem zweiten Betriebsjahr ein Controlling einzusetzen.

Im Rahmen des Controllings ist durch die Betreiber jährlich das Verkehrsaufkommen durch leichte und schwere Nutzfahrzeuge zu erheben und das Ergebnis der Baubehörde vorzulegen.

Die Baubehörde prüft die Durchführung und Ergebnisse des Controllings. Sie legt nach Bedarf und in Zusammenarbeit mit der Betreiberin Massnahmen zur Beschränkung des Verkehrsaufkommens fest. Sie bestimmt auch jährlich über die Fortführung oder den Abschluss des Controllings.

**§ 10 Verkehrerschliessung**

Die Erschliessung des motorisierten Individualverkehrs (IKW) und PW erfolgt über die Strassenachse Dönnernstrasse - Södringstrasse mit Anschluss an die zukünftige Verkehrslenkung Oensingen (Knoten Dönnernstrasse).

Bis zum geplanten Ausbau des Knotens Dönnernstrasse kann die Zu- und Wegfahrt für das Personal von der Nordringstrasse via Eichengasse erfolgen. Als Eichengasse werden die Fahrzeuge über aneulante Verkehrsanlagen zum Personalparkhaus geführt.

Die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr erfolgt über das öffentliche Strassen- und Wegnetz, insbesondere die Achsen Eichengasse sowie Dönnern- und Södringstrasse. Das gilt auch für die Verbindung zwischen dem Personalparkhaus und dem Betrieb Bell Dönnernstrasse. Mögliche vertragliche Regelungen zwischen der Bell Schweiz AG und benachbarten Betrieben über die Nutzung von Privatarealen durch den Langsamverkehr bleiben vorbehalten.

**§ 11 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-Shift 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.

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.

**§ 12 Werkleitungen**

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.

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 (ATU, SGV, TISG, ESTI, weitere).

**§ 13 Fassadengestaltung, Schriftzüge / Werbung**

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

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 der Fassade zulässig. Sie sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig. Über eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 22:00 und 06:00 Uhr ist zu verzichten.

**§ 14 Dachformen, Photovoltaikanlagen**

Dachformen sind soweit technisch sinnvoll, 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.

**§ 15 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.

**§ 16 Umgebungsgestaltung**

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

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.

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

Soweit notwendig darf das Areal mit einem maximal 2.2 m hohen Zaun geschützt werden.

Es ist eine alleseitig gute Ausdehnung 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.

Für die Bauphase ist eine bodenschützliche Baubegleitung mit Weisungsrecht gegenüber der Bauleitung einzusetzen.

**§ 17 Bodenschutz**

Für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen ist im Baubewilligungsverfahren pro Bauetappe ein Bodenschuttkonzept einzureichen. Dieses regelt die Massnahmen zum Schutz des vor Ort abstragenden Bodenmaterials beim Abtrag, der Lagerung, dem Transport und bei der Weiterverwendung. Das Bodenschuttkonzept ist beim AFU zur Genehmigung einzureichen.

Für die Bauphase ist eine bodenschützliche Baubegleitung mit Weisungsrecht gegenüber der Bauleitung einzusetzen.

**§ 18 Grundwasserschutz**

Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt in der Grundwasserschutzzone S3 des Grundwasser-pumpwerks Moos. Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 sind die Vorschriften und Nutzungsbeschränkungen gemäss dem Schutzonenreglement für das Pumpwerk Moos vom 18.04.2007 bzw. der zum Zeitpunkt der Baueingabe gültigen Nachfolgeregelung massgebend.

Für Bauebenen, welche die Grundwasserschutzzone S3 des Pumpwerks Moos betreffen, ist als Bestandteil der Baubewilligung eine separate gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartementes erforderlich.

Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen des Schutzonenreglements Pumpwerk Moos beim Bau und im Betrieb der Anlage eingehalten werden. Für den Bau ist das „Merkblatt für Bauarbeiten in Grundwasserschutzzone (Zone S)“ massgebend.

Ist bis zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neue Grundwasserschutzzone ohne Einsprache nach § 15 Planung und Baugesetz (PBG) öffentlich aufzulegen, kann das Bauprojekt nach den künftig geltenden Grundwasserschutzzonen beurteilt werden. In diesem Fall darf mit dem Bau erst begonnen werden, wenn die neuen Grundwasserschutzzonen rechtskräftig sind. Andernfalls ist beim Amt für Umwelt eine rechtliche Vorwirkung des Schutzonenplans zu beantragen.

**§ 19 Entwässerung von Regenwasser**

Der Gestaltungsplanmässiger ist gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) RRB Nr. 1497 vom 26. August 2003 oder einer rechtsgültigen Nachfolgeregelung zu entwässern.

Dachflächen sind ausserhalb der Schutzzone S3 unterirdisch, mit genogender Retention und ohne Überlauf zu versickern (AnlageTyp b). Zum Schutz der Anlage ist vorgeschaltet ein Havarieschieber einzubauen. Die zuständige Feuerwehr ist darüber in Kenntnis zu setzen. Der Havarieschieber ist auf Platz als Erdmündung zu schliessen.

Wo es die Umgebungsgestaltung zulässt, sind Platz- und Verkehrsflächen über die Schulter via belebte

Bodenschicht zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit oberflächlich diffus zu versickern.

Weitere Platz- und Verkehrsflächen, die nicht über Grünflächen entwässert werden können sowie Umschlagplätze (zwischeng) sind in die Mischwasserkanalisation einzuleiten. Dabei darf die abflusswirksame Fläche des Wert von 20% (bezogen auf den Perimeter) nicht übersteigen. Ansonsten sind Retentionsmassnahmen einzuplanen.

Für die Versickerungsanlagen ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein separates Gesuch bei der örtlichen Baubehörde einzureichen. Bewilligungsbehörde ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Entwässerung von Regenwasser im Detail aufzuzeigen und dem Amt für Umwelt zur Prüfung einzureichen. Abweichungen zu den hier formulierten Bestimmungen sind im Baubewilligungsverfahren entsprechend zu begründen. Die Planung der Entwässerung hat gemäss den aktuellen Normen (SN) und Richtlinien (VSA) zu erfolgen.

**§ 20 Störfallvorsorge**

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

Die SIV ist frühzeitig in die Projektierung einzu beziehen, damit der Brandschutz und die Einsatzplanung abgesprochen werden können.

Für Kälteanlagen, deren Kältemittelmenge die Mengenschwelle nach Störfallverordnung (SFV, SR 814.012) überschreitet, ist im Nutzungsplanverfahren ein Kurzbereicht nach Art. 5 SFV einzureichen. Das weitere Vorgehen richtet sich nach den Bestimmungen der SFV.

Sollten im Areal weitere Chemikalien, oder gefährliche Stoffe und Abfälle über der Mengenschwelle nach SIV eingefügt werden, ist ein Kurzbereicht nach Art. 5 SFV zu erstellen.

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

**Schlussbestimmungen**

**§ 21 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 verwindet wird und keine gesetzlichen Vorgaben verletzt werden. Die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen müssen gewahrt bleiben.

**§ 22 Inkrafttreten**

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