

Regierungsratsbeschluss

vom 5. Juli 2021

Nr. 2021/984

Oensingen: Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Areal "Rondo" umfasst die Grundstücke GB Nrn. 292, 293, 294 sowie 340 und befindet sich östlich der Von Roll-Strasse und südlich der Solothurnstrasse in Oensingen. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) ist das Areal der fünfgeschossigen Geschäftszone Gs5 zugeordnet und mit der Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss § 13 Abs. 2 Zonenreglement ZR gilt eine max. oberirdische Geschossflächenziffer von 1,25 und nach § 13 Abs. 6 lit. b ZR darf an einer städtebaulich begründeten Lage eine Baute mit max. sieben Vollgeschossen (ohne zusätzliches Dach-/Attikageschoss) erstellt werden. Mit einem Gestaltungsplan kann die Geschossflächenziffer um max. 20 % erhöht werden, sofern eine entsprechende Qualität gesichert wird.

Das Pflichtenheft im Anhang des Zonenreglements ZR definiert weitere Handlungsanweisungen für den Gestaltungsplanperimeter. Im Rahmen des Projektes "Entwicklungsprinzipien Oensingen-West" wurden die Pflichtenhefte u.a. auch für das Areal "Rondo" überarbeitet. Die Einwohnergemeinde Oensingen wendet gestützt auf § 20 Abs. 3 ZR die überarbeiteten Pflichtenhefte an.

Auf dem Areal befinden sich heute das Hotel Rondo sowie weitere Bauten mit Wohnnutzung. Das Bebauungskonzept sieht drei Baukörper vor, wobei im Westen (Baufeld A) die Setzung eines siebengeschossigen Akzentes (ohne Attika) geplant ist. Bei den Baufeldern B und C sind 5 Vollgeschosse (ohne Attika) vorgesehen. Insgesamt wird für den gesamten Geltungsbereich in den Sonderbauvorschriften SBV eine max. Geschossflächenziffer von 1,50 definiert. Ein Gastronomie- und Hotelleriebetrieb ist im Baufeld A angeordnet, bei den Baufeldern B und C im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen und in den Obergeschossen Wohnnutzungen. Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr zur Einstellhalle erfolgt von Süden her über die Stichstrasse der Von Roll-Strasse (Erschliessungsstrasse), die Wegfahrt für Anlieferung/Car und Besucherparkfelder über die Solothurnstrasse (Kantonsstrasse). Die Gebäudezüge befinden sich jeweils am Rande des Planungsperimeters.

Der Genehmigungsinhalt des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes "Rondo" und der Sonderbauvorschriften umfasst den Geltungsbereich, die Baubereiche A-C, Grünflächen, ein Wasserelement, Verkehrsflächen, einen städtischen Platz, Vorplatzflächen, einen Spielplatz, einen Bereich für Container (Lage sinngemäss verbindlich), die Baulinie Gemeinde, Fussweg (Lage sinngemäss verbindlich), Zu-/Wegfahrt Parkierung / Einstellhalle, projektierte Bäume (Lage und Anzahl richtungsweisend) und die Sichtzonen (nach § 50 KBV).

Die Einwohnergemeinde Oensingen hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. September 2020 bis zum 5. Oktober 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss eine teilweise Gutheissung der Einsprache (Anpassung Planung) und die Ablehnung der zweiten Einsprache sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonderbauvorschriften am 16. November 2020. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist zu bemerken, dass die max. Parkfelderanzahl gemäss § 42 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) und Anhang III einzuhalten ist. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2020 wurde darauf hingewiesen, dass die Ausfahrt auf die Solothurnstrasse (Kantonsstrasse) für einen Reisebus ohne Beanspruchung der Gegenfahrbahn zu organisieren ist. Ein entsprechendes Überfahrrecht des Nachbargrundstücks GB Nr. 338 ist als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen. Der Grundbucheintrag ist in den Unterlagen noch nicht enthalten. Hinweis: Unterirdische Bauten haben die Spezialbaulinie gemäss kantonalem Erschliessungsplan RRB Nr. 2299 vom 10. Juli 1990 zu berücksichtigen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Voraussetzung für die Baubewilligung ist der Grundbucheintrag bezüglich Überfahrrecht des Grundstückes GB Oensingen Nr. 338.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat dem Amt für Raumplanung spätestens 10 Tage nach Rechtskraft der Planung die aktualisierten digitalen Nutzungsplandaten zur Kontrolle und Integration ins Geoportal des Kantons zuzustellen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.

- 3.6 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (VS) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten
 Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit Rechnung
(Einschreiben)
 Einwohnergemeinde Oensingen, Abteilung Bau, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit
 5 gen. Dossiers (später)
 Baukommission Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen
 BSB + Partner Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
 Oensingen, Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Rondo" und Sonder-
 bauvorschriften)

