

ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN «RONDO»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Öffentliche Auflage vom 4. September 2020 bis 5. Oktober 2020

Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen

Oensingen, 31. August 2020

Der Gemeindepräsident:


.....
Fabian Gloor



Die Leiterin Verwaltung:


.....
Gerda Graber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. *2021/984* vom *5. Juli 2021*

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. *34* vom *27. August 2021*

Der Staatsschreiber:


.....



SONDERBAUVORSCHRIFTEN

ERSCHLIESSUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN «RONDO»

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Oensingen folgende, mit dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Rondo» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine Überbauung mit hoher städtebauliche Qualität und durchmischter Nutzung sowie unter Aufwertung des Strassenbildes und des Aussenraumes.
- ² Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
 - Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts
 - Sicherstellung der grundeigentümergebundenen Umsetzung der Gestaltungsplanpflichten aus dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oensingen
- ³ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts (ZSB Architekten SIA AG, 06.11.2019) und des Vorprojekts Umgebung (david & von arx, 04.11.2019).

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan, die Schemaschnitte sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht und die Schemaschnitte sind richtungsweisend (orientierend).
- ³ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Inhalte des Gestaltungsplans

- ¹ Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Gestaltung, die Erschliessung, Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung auf den Parzellen GB Oensingen Nrn. 292, 293, 294 und 340.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 4 Art der Nutzungen

- ¹ Im Baubereich A ist ein Gastronomie- und Hotelleriebetrieb zugelassen. Der Gastronomiebereich ist im Erdgeschoss, in Richtung des Knotenbereichs Solothurnstrasse – Von Roll-Strasse anzuordnen. Bei Nichtvermietung der vorgeschlagenen Nutzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, kann in Absprache mit der Gemeinde ein marktkonformes Projekt erarbeitet werden, um dem Leerstand entgegenzutreten.
- ² In den Baubereichen B und C sind Wohnnutzung und nicht oder mässig störendes Kleingewerbe sowie Dienstleistungsbetriebe (wie Büro, Laden, Coiffure, Praxen und vergleichbare Nutzungen) zugelassen. Vorzugsweise sollen die publikumsorientierenden Nutzungen im Erdgeschoss bzw. in erster Linie im Erdgeschoss in Richtung des Knotenbereichs Solothurnstrasse – Von Roll-Strasse angesiedelt werden. Das Wohnraumprogramm muss mit der Gemeinde Oensingen abgestimmt werden. Bei Nichtvermietung der vorgeschlagenen Nutzungen innerhalb eines angemessenen Zeitraums, kann in Absprache mit der Gemeinde ein marktkonformes Projekt erarbeitet werden, um dem Leerstand entgegenzutreten.
- ³ Die Grünflächen dienen der Erholung und Begegnung der Bewohner der Überbauung. Zulässig sind die Erstellung von Sitzmauern, Aussensitz- und Grünflächen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Die Grünflächen sind halböffentlich.
- ⁴ Der Spielplatz dient dem Aufenthalt der Kinder im Geltungsbereich (gemäss §41 KBV).
- ⁵ Das Wasserelement dient zur Erholung und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität der Bewohner im Geltungsbereich.
- ⁶ Der städtische Platz dient der Begegnung der Einwohner von Oensingen. Er soll öffentlich zugänglich sein.
- ⁷ Die Vorplatzflächen dienen der Erschliessung der Baubereiche, der Schaffung von Veloabstellplätzen sowie als Langsamverkehrsflächen (in Abhängigkeit der Umsetzung der Entwicklungsprinzipien Oensingen-West zur Sicherstellung der Verkehrsfläche für den öffentlichen Strassenverkehr). Es sind strassenraumprägende Baumreihen zu schaffen.

Der Gemeinderat kann verlangen, dass aufgrund von übergeordneten städtebaulichen Richtlinien (z.B. aufgrund Umgestaltung Von Roll-Strasse, Neugestaltung Knoten von Roll-Strasse – Solothurnstrasse) die Vorplatzflächen auf Kosten der Eigentümerschaft umgestaltet werden.

⁸ Die Verkehrsflächen dienen der Zufahrt zu der Einstellhalle, der Schaffung von oberirdischen Parkplätzen, zur Sicherstellung der Notzufahrt sowie der Schaffung von Veloabstellplätzen.

⁹ Die Fusswege dienen der inneren Erschliessung.

§ 5 Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.

² Für den Baubereich A gelten folgende Baumasse:

Max. Geschosszahl: ab gestaltetem Terrain 7 Vollgeschosse (ohne Attika)

Die Gebäudehöhe ist über die max. Koten verbindlich definiert:

OK Fertig Boden EG = 463.00 m.ü.M. (+/- 25 cm) max. Gebäudehöhe = 486.50 m.ü.M. (+/- 25 cm)

³ Für die Baubereiche B und C gelten folgende Baumasse:

Max. Geschosszahl: ab gestaltetem Terrain 5 Vollgeschosse (ohne Attika)

Die Gebäudehöhen sind über die max. Koten verbindlich definiert:

OK Fertig Boden EG = 463.00 m.ü.M. (+/- 25 cm) max. Gebäudehöhe = 479.50 m.ü.M. (+/- 25 cm)

⁴ Die Geschossflächenziffer im Geltungsbereich betragen oberirdisch (GFZo) 1.25 zuzüglich 0.25 Bonus bzw. unterirdisch (GFZu) 0.80 zuzüglich 0.16 Bonus. Der Bonus wird aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität sowie des qualitätssichernden und abgestimmten Verfahren gewährt.

⁵ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten, Alarmanlagen und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen und werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Gebäudehöhe angerechnet.

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zusammen mit dem Amt für Umwelt abzuklären, ob aufgrund der höheren zulässigen Gebäudehöhe eine Anpassung der benachbarten Mobilfunkanlage Salt SO_2393A notwendig wird.

§ 6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

¹ Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten bis zu 10 m² Gebäudefläche pro Gebäude (wie überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung), welche weder einer Wohn- noch gewerblichen Nutzungen dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Begründete Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 7 Grünflächenziffer

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist eine Grünflächenziffer von mind. 15 % einzuhalten. Das Anrechnen hochstämmiger Bäume an die Grünflächenziffer ist zulässig. Extensiv begrünte Flachdächer sind nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar.

§ 8 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. GESTALTUNG

§ 9 Architektur

¹ Die Bauten müssen eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen.

§ 10 Umgebungs- und Dachgestaltung

¹ Es ist ein abgestimmtes Umgebungskonzept durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten zu erarbeiten und im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

² Es sind nur Flachdächer zugelassen.

³ Die Dachflächen sind grundsätzlich extensiv zu begrünen. Auf den Dachflächen sind Solar- sowie Photovoltaikanlagen zugelassen.

⁴ Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baugesuchverfahren zu begründen und von der Behörde zu genehmigen. Die örtliche Behörde kann das Amt für Raumplanung,

Abteilung Natur und Landschaft beratend beiziehen. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen. Bei Baumpflanzungen sind die einschlägigen Pflanzhinweise und Normen anzuwenden. In einem allfälligen Baugesuch sind die Abmessungen für die Baumgruben mittels Detailplänen nachzuweisen.

§ 11 Grünflächen, Wasserelement sowie Spielplatz

- ¹ Die Grünflächen sind hinsichtlich ihrer Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine zusammenhängende und mit der bestehenden Umgebung gute Gesamtwirkung entsteht. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich dabei am Richtprojekt und dem Vorprojekt Umgebung (§10 Abs. 1). Die Bepflanzung mit einheimischen, bzw. standortgerechten Sträuchern und Bäumen erfolgt gemäss §10 Abs. 4.
- ² Der Spielplatz ist mit hoher Aufenthaltsqualität naturnah sowie nach dem abgestimmten Vorprojekt Umgebung (§10 Abs. 1) zu realisieren. Chaussierungen, Spielgeräte, Spielwiese, Sitzbänke und dergleichen sind zulässig. Die Beläge sind nach Möglichkeit naturnah und versickerungsfähig auszubilden.
- ³ Mauern, Treppen, Brüstungen und dergleichen, sowie allfällige Absturzsicherungen sind nach dem Vorprojekt Umgebung zu gestalten.
- ⁴ Das Wasserelement soll als Naturteich/Weiher ausgestaltet werden. Die Gestaltung ist nach dem abgestimmten Vorprojekt Umgebung (§10 Abs. 1) zu realisieren.
- ⁵ Erstellung, Gestaltung und Unterhalt der Grünflächen, Wasserelement sowie Spielplatz sind durch die jeweiligen Grundeigentümer sicherzustellen.

§ 12 Verkehrsflächen

- ¹ Zulässig sind Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle. Bepflanzungen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind.

§ 13 Städtischer Platz

- ¹ Der städtische Platz ist mit hoher Aufenthaltsqualität und gemäss dem Vorprojekt Umgebung (§10 Abs. 1) zu realisieren. Die Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden.
- ² Zulässig sind Bepflanzungen, Wasserspiele, Aussensitz- und Grünflächen. Nicht diesen Zwecken dienende Bauten und Anlagen sind nicht zulässig.

§ 14 Vorplatzflächen

- ¹ Die Vorplatzflächen soll gemäss dem Vorprojekt Umgebung (§10 Abs. 1) gestaltet werden. Die Beläge sind nach Möglichkeit versickerungsfähig auszubilden.
- ² Bepflanzungen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind.

IV. ETAPPIERUNG

§ 15 Etappierung

- ¹ Eine Etappierung ist nicht zulässig.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 16 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Verkehrsflächen. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist einzig über den Anschluss an die Von Roll-Strasse zulässig.
- ² Die Dauerparkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren.
- ³ Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze auf der Basis des Nutzungskonzepts mit dem Gemeinderat festzulegen.
- ⁴ Es sind genügend oberirdische, gedeckte sowie unterirdische Veloabstellplätze in der Nähe der Hauseingänge anzulegen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss den VSS-Normen 640 065 und 640 066 zu erstellen.
- ⁵ Bei den unterirdischen Parkplätzen müssen 10% mit einer Ladestation für Elektroautos aufgerüstet werden können, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann.

§ 17 Fussverkehr

- ¹ Die Fusserschliessung innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt über die ausgewiesenen Fusswege. Die Erstellung und der Unterhalt der Fusswege erfolgt zu Lasten der Grundeigentümer.
- ² Die Durchwegung für den Fussverkehr ist im gesamten Geltungsbereich in die Gestaltung der Aussenräume zu integrieren.

VI. UMWELT

§ 18 Energie

- ¹ Photovoltaische und / oder thermische Solaranlagen müssen in Fassaden- und Dachflächen integriert werden und sollen zu einem guten Erscheinungsbild des Gebäudes beitragen. Sie sollen so ausgebildet und installiert werden, dass negative Einflüsse (u.a. Blendwirkung) auf die Nachbarschaft vermieden werden. Es ist darauf zu achten, dass Solaranlagen nicht durch Vegetation beschattet werden.
- ² Dach- und Fassadenflächen sind durch Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und dem keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.
- ³ Ein zu erarbeitendes Energiekonzept zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf (Anschluss Fernwärmenetz) und ist im Baugesuchsverfahren einzureichen.

§ 19 Entsorgung

- ¹ Im Bereich Containerplatz ist eine zentrale Containersammelstelle zu errichten und mit baulichen Massnahmen gegen aussen abzuschirmen.

§ 20 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Oensingen (RRB Nr. 1497 vom 26. August 2003).
- ² Für oberirdische Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren ein Gesuch bei der kommunalen Baubehörde Oensingen einzureichen.
- ³ Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.

§ 21 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültigen GWP der Gemeinde Oensingen (RRB Nr. 1841 vom 23. Oktober 2006).
- ² Die Themen Löschwasser und Löscheinleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 22 Lärm

- ¹ Im Baugesuchverfahren ist ein Lärmgutachten einzureichen.

§ 23 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011) anzuwenden.

§ 24 Ökologischer Ausgleich

- ¹ Einheimische und standortgerechte Einzelbäume, Sträucher, Stauden und Blumenwiesen dienen als ökologischer Ausgleich. Das vorliegende Richtprojekt und Vorprojekt Umgebung sind für die Anordnung dieser Grünelemente verbindlich.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 25 Ausnahmen

- ¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren Lösung unwesentliche Abweichungen vom Plan und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 26 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

- ¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.