80/207

oensingen
Einwohnergemeinde
Oensingen

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften

Dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan "unter der Gass" mit Sonderbauvorschriften kommt für die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassenbau, Werkleitungen) gemäss § 39 Abs. 4 PBG gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu.

Index	Datum	Aenderungen	gez.	gepr.	gen.
2	12.07.2022	Genehmigungsexemplar	fzt	ewv	mi
1	23.08.2021	gemäss kantonaler Vorprüfung	ewv	ewv	mi

Oensingen, 23.03.2020
geprüft: sbr
genehmigt:
gezeichnet: ewv
Grösse: 90 x 126
Plan Nr. 50031.2/2
User: ewv
gedruckt: 13.09.2023 13:07:45
AV- Grundlage vom:
CAD-File: M:\Oensingen\50031.200 Kanalisation Gebiet unter der Gass\50031.200_2_Gestaltungsplan.dgn

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 30 Fax 032 654 59 31
Liebefeld/Bern Tel. 031 978 00 78 Fax 031 978 00 79
BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Legende Erschliessungs- und Gestaltungsplan "unter der Gass"

Genehmigungsinhalt

- Geltungsbereich
- Baubereich A (KAPO, SVKZ) Fassadenhöhe max. 30.00 m, 0.00 = 461.00 m.ü.M.
- Baubereich B Fassadenhöhe max. 10.50 m, 0.00 = 461.00 m.ü.M.
- Baubereich C Fassadehöhe max. 30.00 m
- öffentliche Erschliessungsstrasse
- öffentlicher Rad- und Fussweg
- Aussenflächen
- ökologisch ausgestaltete Erschliessungs- und Parkierungsfläche
- Grenzabstand gemäss §24 KBV, abhängig von der effektiven Fassadenhöhe
- geplante Strassenlinie
- Strassenbaulinie
- Sichtzone
- Ein- / Ausfahrtsbereich zwingend
- Ein- / Ausfahrtsbereich verboten
- Erschliessungsregime
- Adressbildung

Orientierungsinhalt

- Plangnehmigungverfahren SVKZ
- Rad- und Fusswegverbindung
- Ein- / Ausfahrt
- Interne Erschliessung
- Bereich Rampe Einstellhalle
- Schmutzwasserleitung / Reinabwasserleitung (zu verlegen)
- Aussenflächen bepflanzt

1. öffentliche Auflage vom 25. Oktober 2021 bis 23. November 2021

2. öffentliche Auflage vom 7. April 2022 bis 9. Mai 2022

Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen

Oensingen, 20. Juni 2022

Der Gemeindepräsident: Die Leiterin Verwaltung:

Fabian Gloor Gerda Graber

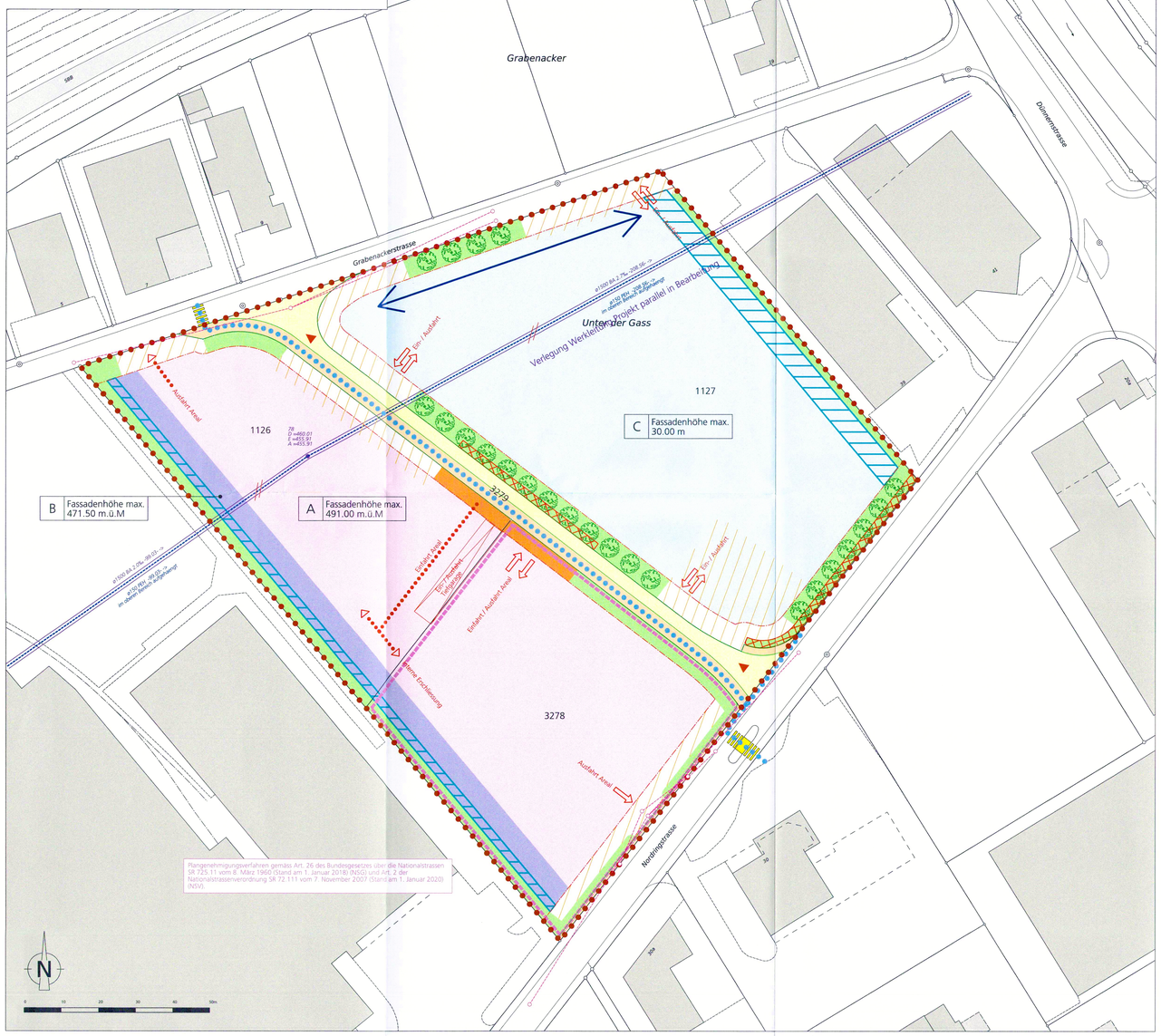
Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2023/848 vom 30. Mai 2023

Der Staatsschreiber:

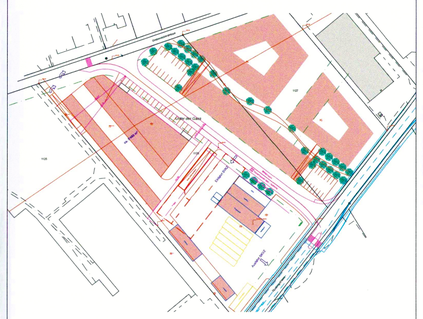
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt vom 22. September 2023

Erschliessungs- und Gestaltungsplan "unter der Gass"
Situationsplan 1 : 500

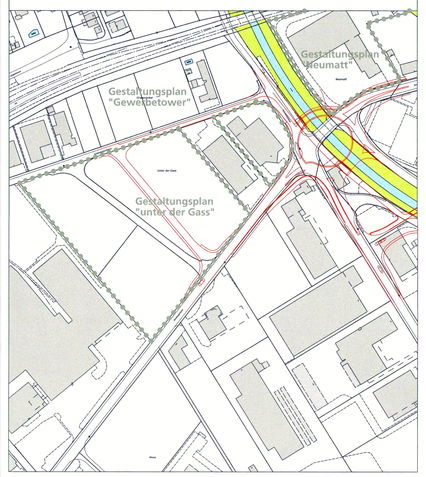


Orientierende Inhalte im Betrachtungsperimeter

Machbarkeitsstudie Variante 1

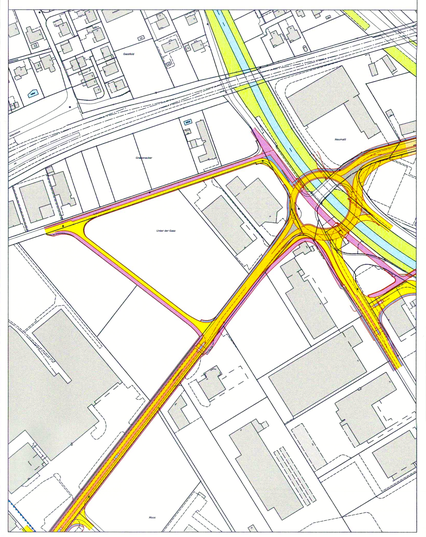


Erschliessungsplan Vebo-Knoten / Knoten Dünnernstrasse
Situationsplan 1 : 2'000
Planauflage von 25.03.2018 bis 24.04.2018

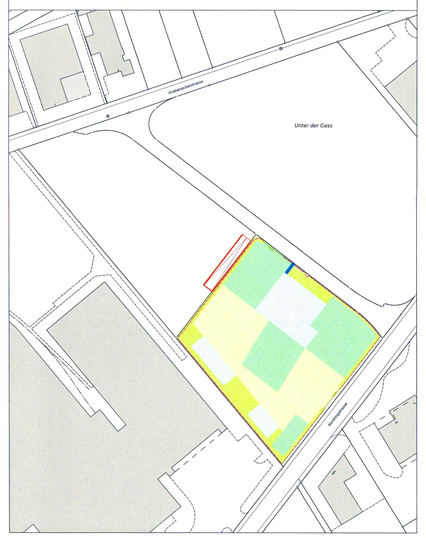


Machbarkeitsstudie Variante 2

Vorprojekt Verkehrsentlastung Oensingen
Situationsplan 1 : 2'000



SVKZ gemäss Ausfürhungsprojekt ASTRA März 2020
Situationsplan 1 : 1'000



Sonderbauvorschriften Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Unter der Gass"

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 "Unter der Gass" verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

1. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine Überbauung mit hoher städtebaulicher Qualität in unmittelbarer Bahnhofsnähe für Dienstleitungs-, Industrie- und Gewerbenutzung.
2. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordnete Ziele:
   - Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets mit Aufwertung des Strassenbildes und des Aussenraumes.
   - Sicherstellung der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Sonderbauvorschriften im Rahmen von Qualitätsverfahren.

§ 2 Geltungsbereich, Bestandteile und Stellung zur Grundordnung

1. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Erschliessungs- und Gestaltungsplan durch den Perimeter eingegrenzte Gebiet (Geltungsbereich).
2. Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Erschliessungs- und Gestaltungsplan sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften. Der Raumplanungsbericht ist orientierend.
3. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts Anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Inhalte des Erschliessungs- und Gestaltungsplans

Im Erschliessungs- und Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt bzw. enthalten:

1. Der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Massvorschriften, die Nutzungsmöglichkeiten, die Gestaltung, die Erschliessung sowie die Parkierung.
2. Die zu genehmigenden und orientierenden Inhalte.

II. Erschliessungsanlagen für den Verkehr

§ 4 Erschliessung

1. Die neu zu erstellende Verbindungsstrasse (GB Oensingen Nr. 3279) zwischen der Nordringstrasse und der Grabenackerstrasse wird als öffentliche Erschliessungstrasse im Einbahnverkehr (Fahrtrichtung Nord) erstellt. Sie ist somit Teil des Erschliessungssystems Grabenackerstrasse – Vebo-Knoten / Knoten Dünnernstrasse – Nordringstrasse ("Ring"-System).
2. Zwischen der Grabenackerstrasse und der Nordringstrasse wird entlang der neu zu erstellenden Verbindungsstrasse ein kombinierter Geh- und Radweg festgelegt. Alternativ kann dieser als Fussweg und getrennter Radstreifen (in einer Richtung) realisiert werden.
3. Entlang der Nordringstrasse sind im Bereich von Baubereich C keine Zu- und Ausfahrten zulässig.
4. Die Ein- und Ausfahrten zu den Baubereichen sind in den im Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen zu erstellen.

III. Baubereiche

§ 5 Baubereiche und Baulinien

1. Die Baubereiche begrenzen die überbaubaren Flächen.
2. Innerhalb der Baubereiche ist die Stellung der Bauten nicht vorgeschrieben. Diese ist Gegenstand der Baubewilligungsverfahren.
3. Innerhalb der Baubereiche richten sich allfällige Gebäudeabstände nach den einschlägigen Bestimmungen der Kantonalen Bauverordnung.

§ 6 Massvorschriften

1. Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereiche und der in den Baubereichen geltenden Baumassen.
2. Für den Baubereich A gelten folgende Baumasse:
   Max. Geschosszahl: 9 Vollgeschosse (ohne Attika) ab gestaltetem Terrain (461.00 m.ü.M.)
   Max. Fassadenhöhe: 30 m
3. Für den Baubereich C gelten folgende Baumasse:
   Max. Geschosszahl: 9 Vollgeschosse (ohne Attika) ab gewachsenem Terrain
   Max. Fassadenhöhe: 30 m
4. Für den Baubereich B gelten folgende Baumasse:
   Max. Geschosszahl: 3 Vollgeschosse (ohne Attika) ab gestaltetem Terrain (461.00 m.ü.M.)
   Max. Fassadenhöhe: 10.50 m (Fassadenhöhe)
5. Kommunikationsinfrastrukturen sind ausschliesslich in den Baubereichen A und B und nur für Nutzungen der Blaulichtorganisationen zulässig. Sie sind gestalterisch gut ins übergeordnete Ortsbild zu integrieren.

§ 7 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

1. Ausserhalb der definierten Baubereiche sind Bauten zulässig, die keine Hauptnutzfläche enthalten und ausschliesslich dem Zweck der Ver- und Entsorgung des Areals dienen.
2. Sie dürfen folgende Masse nicht überschreiten:
   a) Gesamtfläche max. 15 m²
   b) Gesamthöhe max. 3.0 m
   c) max. 1-geschossig

IV. Nutzungen

§ 8 Art der Nutzungen

1. In den Baubereichen A, B und C sind Nutzungen, unter Berücksichtigung der festgelegten Ausnahmen, gemäss § 15 Zonenreglement (RRB Nr. 2018/508 vom 3. April 2018) zulässig.
2. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sind mit Ausnahme der im §13 Abs. 2 genannten Besucherparkplätze gebäudeintern – soweit nutzungsbedingt möglich – unterirdisch zu erstellen.
3. Die Erschliessungs- und Parkierungsflächen dienen der Erschliessung des Areals (Hauptzugangsbereiche zum Areal) sowie der Schaffung von oberirdischen, kurzzeitigen Besucherparkplätzen, zur Sicherstellung der Notzufahrten sowie der Schaffung von Veloabstellplätzen.
4. Adressbildung: Eingangsbereiche sowie öffentliche bzw. halböffentliche Nutzungen (z.B. Eingang, Empfang, Verpflegungsmöglichkeit, Cafeteria, etc.) sind entlang der Grabenackerstrasse anzuordnen. Dabei ist auf ein repräsentatives Erscheinungsbild zu achten.

V. Gestaltung

§ 9 Architektur

1. Die Bauten müssen pro Baubereich eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen.
2. Die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach ist zu berücksichtigen.

§ 10 Dach- und Fassadengestaltung, Energie

1. Dachflächen, sofern sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden, sind extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen. Massgebend ist die SIA-Norm 312 "Begrünung von Dächern". Die Biodiversität ist zu fördern.
2. 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.
3. 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.
4. Es dürfen entlang der Grabenackerstrasse keine schallreflektierenden Materialien für die Fassadenfläche verwendet werden.

§ 11 Aussenraum- und Umgebungsgestaltung

1. Mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Hauptzugangswege, der allfälligen Not- und Feuerwehrzufahrten sind sämtliche Flächen im Aussen- und Umgebungsraum unversiegelt auszugestalten.
2. Die Aussenflächen sowie die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah zu gestalten.
3. Auf die Pflanzung invasiver Neophyten ist zu verzichten.
4. Innerhalb der "Aussenflächen bepflanzt" sind einheimische standortgerechte Hochstammbäume (gemäss Anhang H Heckenrichtlinie des Kantons Solothurn) zu pflanzen, mind. 1 Baum pro 75 m² der Aussenfläche.
5. Bei der Gestaltung der Aussenräume ist auf die Aufenthaltsqualität für die Menschen zu achten (Baumpflanzungen, Hecken, Möblierung, etc.). Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der Aussenflächen und der nicht überbauten Flächen inklusive der vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität einzureichen.
6. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen.
7. Innerhalb der Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind Bepflanzungen zur Gestaltung dieser Flächen erwünscht, sofern sie dem Zweck gem. Abschnitt IV Nutzungen nicht hinderlich sind.

VI. Erschliessung und Parkierung

§ 12 Mobilitätskonzept

1. Für den Baubereich C sind in einem Mobilitätskonzept verbindliche Massnahmen festzuhalten um den Modal-Split der Pendler zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu optimieren.
2. Das Mobilitätskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Es ist bei künftigen, verkehrsrelevanten baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

§ 13 Erschliessung und Parkierung

1. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die im Erschliessungs- und Gestaltungsplan vorgesehenen Flächen / Bereiche.
2. Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Die Nähe zum Bahnhof Oensingen ist dabei zu berücksichtigen. Die Dauerparkierung hat gebäudeintern, vorzugsweise unterirdisch zu erfolgen. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze erlaubt.
3. Es sind genügend oberirdische sowie unterirdische Veloabstellplätze anzulegen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss den VSS-Normen 40 065 und 40 066 zu erstellen. Die Veloabstellplätze müssen gut erreichbar, übersichtlich und gut ausgeleuchtet sein.

VII. Umwelt

§ 14 Energie

1. Die Wärmedämmung (Gebäudehülle) muss nach MINERGIE®-Standard erstellt werden. Eine Zertifizierung ist nicht obligatorisch.

§ 15 Entsorgung

1. Diesbezügliche Anlagen sind gebäudeintern oder im Rahmen der Aussenflächen zu erstellen.

§ 16 Werkleitungen / Entwässerung

1. Im Geltungsbereich des Erschliessungs- und Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Baubereechtigten zu erstellen, anzupassen und zu unterhalten. Sind Leitungen aufgrund des Bauvorhabens anzupassen oder zu verlegen (z.B. Dimension) gehen die Kosten vollständig zu Lasten des Grundeigentümers. Lage und Ausdehnung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
2. Nicht verschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern. Befestigte Oberflächen sollen möglichst direkt über die Schulter entwässert werden.

§ 17 Bodenschutz

1. Für die Errichtung der vorgesehenen Bauten und Anlagen 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. Das Bodenschutzkonzept ist beim AfU zur Genehmigung einzureichen.
2. Für die Bauphase ist eine bodenschützerische Baubegleitung mit Weisungsrecht gegenüber der Bauleitung einzusetzen.

§ 18 Löschwasserversorgung

1. Die Themen Löschwasser und Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 19 Aussenbeleuchtung / Leuchtreklamen / Werbung

1. Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die SIA-Norm 491 «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» anzuwenden. Das Beleuchten der Aussenanlagen ist auf die Betriebszeiten zu beschränken.
2. Das Anbringen von Logos und Schriftzügen ist nur an den Fassaden zulässig. Diese dürfen die zulässige Fassadenhöhe nicht überschreiten.
3. Entlang der Nordring- und Grabenackerstrasse dürfen Reklamen und Logos auf eigens dafür erstellten Stelen innerhalb der Baulinien errichtet werden.
4. Reklamen sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig.

§ 20 Störfallvorsorge

1. Wenn im Areal Gebindelager, 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 Amt für Umwelt zu melden.

VIII. Schlussbestimmungen

§ 21 Ausnahmen

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

§ 22 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

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