

GESTALTUNGSPLAN «GEWERBETOWER»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

GENEHMIGUNGSEXEMPLAR

Öffentliche Auflage vom 26. November 2021 bis 05. Januar 2022

Beschlossen vom Gemeinderat Oensingen

Oensingen, 25. Oktober 2021

Der Gemeindepräsident:



.....
Fabian Gloor



Die Leiterin Verwaltung:



.....
Gerda Graber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 2024/221 vom 20. Februar 2024

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom 15. 11. 2024

Der Staatsschreiber:



.....



SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «GEWERBETOWER»

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 Gestaltungsplan «Gewerbetower» verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für eine Überbauung mit hoher städtebauliche Qualität und gewerblicher 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 generellen Gestaltungsplanpflicht aus dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Oensingen
- ³ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften konkretisiert sinngemäss die Planungsvorstellungen auf der Grundlage des Richtprojekts (ZSB Architekten SIA AG, 25.08.2020).

§ 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 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 Gestaltungsplans

- ¹ Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baubereiche, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Gestaltung, die Erschliessung, Parkierung sowie die Umgebungsgestaltung.

II. NUTZUNG UND BAUBEREICHE

§ 4 Art der Nutzungen

- ¹ Im Baubereich A sind alle Formen des Arbeitens (Produktion, Dienstleistung, Gewerbe, Industrie) sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen. Zugelassen ist im Erdgeschoss zudem eine Tankstelle. Die Tankstelle darf nur betrieben werden, wenn neben fossilen Brennstoffen gleichzeitig Elektroladestationen für LKW und PW oder andere erneuerbare Energieformen angeboten werden.
- ² Im Baubereich Einstellhalle ist die Erstellung einer zwei- bis maximal dreigeschossigen unterirdischen Einstellhalle zulässig.
- ³ Im Bereich für Tanks und Ölabscheider sind unterirdische Infrastrukturen (z.B. Tankanlagen, Ölabscheider etc.) für den Betrieb einer Tankstelle zulässig.
- ⁴ Die Verkehrsflächen dienen der Zufahrt zur Tankstelle, der Zufahrt zu der Einstellhalle, der Schaffung von oberirdischen Parkplätzen, zur Sicherstellung der Notzufahrt sowie der Schaffung von Veloabstellplätzen und für die Entsorgung.

§ 5 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich und der im Baubereich geltenden Baumassen.
- ² Für den Baubereich A gelten folgende Baumasse:

Max. Geschoszahl:	ab massgebendem Terrain, gemäss §16 ^{bis} KBV, 9 Vollgeschosse (ohne Attika / Dachgeschoss)
Max. Fassadenhöhe:	30 m
- ³ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten, Alarmanlagen und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen.

§ 6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

¹ Bewilligungspflichtige freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (wie überdachte Veloabstellplätze, überdachte Abfahrtsrampen), welche keiner gewerblichen Nutzungen dienen, sind ausserhalb der Baubereiche zulässig. Begründete Ausnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

§ 7 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

§ 8 Architektur

¹ Die Bauten und die Umgebungsgestaltung müssen eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen. Insbesondere der Ausgestaltung des Erdgeschosses und des Vorbereichs (Reklamen, Fassadengestaltung, Fensteröffnungen, Parkfelder) ist besondere Beachtung zu schenken.

§ 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die Grünflächen sowie die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah zu gestalten (standortheimische Pflanzen). Bei der Gestaltung ist auf die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu achten (Baumpflanzungen, Hecken, Möblierung). Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der Grünflächen und der nicht überbauten Flächen inklusive den vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität einzureichen.

² Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Abweichungen sind im Baugesuchverfahren zu begründen und von der Behörde zu genehmigen. Die Einhaltung der Sichtzonen gemäss §50 KBV ist bei der Anpflanzung sowie im Unterhalt sicherzustellen.

³ Ansonsten bestehen im Geltungsbereich des Gestaltungsplans Gewerbetower keine Vorschriften über die Ausgestaltung von Grünflächen (z.B. Grünflächenziffer).

§ 10 Dach- und Fassadengestaltung, Energie

¹ Es sind nur Flachdächer zugelassen. Flachdächer sind soweit technisch möglich extensiv zu begrünen (nährstoffarmes Substrat) und als Retentionsvolumen für Meteorwasser zu nutzen.

² Die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Vogelwarte Sempach ist zu berücksichtigen.

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.

⁴ 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.

⁵ Es besteht eine Prüfpflicht zur Deckung des Energiebedarfs für Raumheizung, -kühlung und Warmwasser durch erneuerbare Energie (z.B. Anschluss an das Fernwärmenetz der Gemeinde Oensingen). Im Baubewilligungsverfahren ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Energiekonzept einzureichen.

⁶ Es ist im Minimum die energetische Minergie-Kennzahl (MKZ) gemäss Minergie-Hauptanforderung zu erfüllen. Der Nachweis erfolgt im Energiekonzept gemäss Abs. 5.

§ 11 Verkehrsflächen

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

IV. ETAPPIERUNG

§ 12 Etappierung

¹ Eine Etappierung ist nicht zulässig.

V. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 13 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Verkehrsflächen.
- ² Die Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Der Grundbedarf nach KBV darf um max. 20% reduziert werden. Die Dauerparkierung hat unterirdisch zu erfolgen. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze zu erstellen.
- 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.

VI. UMWELT

§ 14 Entsorgung

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

§ 15 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 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.
- ³ Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans sind alle benötigten Werkleitungen / Infrastrukturen – soweit durch die Werkeigentümer nicht anders vorgesehen – durch die Grundeigentümer bzw. Bauberechtigten zu erstellen 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.

§ 16 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Für 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 Löschleistung sind im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) frühzeitig abzusprechen.

§ 17 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. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 24:00 und 06:00 Uhr ist zu verzichten. Die Beleuchtung der Tankstelle bleibt auch während der Nacht zulässig.
- ² Das Anbringen von Logos und Schriftzüge ist nur an der Fassade zulässig und darf die Fassadenhöhe nicht überschreiten. Entlang der Nordring- und Grabenackerstrasse dürfen zudem Reklamen und Logos auf eigens dafür erstellten Totems – unter Einhaltung von § 8 – errichtet werden. Reklamen sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig.

§ 18 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.
- ² Im Rahmen des Baugesuchsverfahrens sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt geeignete Schutzmassnahmen betreffend Schutzdefizit Naturgefahren (Hinweisbereich geringe Gefährdung) zu treffen.

VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 19 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.

§ 20 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.