



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

24. März 1998

NR.

627

OENSINGEN: Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den **Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.**

2. Erwägungen

Der vorliegende Plan bezweckt eine Erweiterung der Zentrumsbildung (Dorfkern), basierend auf dem vom Gemeinderat am 14. Januar 1991 beschlossenen Gestaltungs-Richtplan „Inneres Mühlefeld“. Er regelt die Anordnung und Gestaltung der Bauten und des Areals. Das Gebiet liegt in der Kernzone „Entwicklung“ und soll zu einer vielfältigen Überbauung mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Verkaufsläden und Wohnungen führen. Sonderbauvorschriften bestimmen über Art und Mass der Nutzung der Baubereiche, die Erschliessung und Parkierungsanlagen sowie die Freiraumgestaltung und Bepflanzung.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. Mai bis zum 14. Juni 1997. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein, die vom Gemeinderat mit Entscheid vom 24. November 1997 abgewiesen wurden. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bereits am 28. April 1997 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen genehmigt und die Umweltverträglichkeit festgestellt.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Nach Art. 9 Abs. 1 Umweltschutzgesetz (USG) muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Eine entsprechende Pflicht besteht auch für Parkierungsanlagen mit mehr als 300 Abstellplätzen (Richtlinie über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung, RRB vom 28. September 1993). Das geplante Vorhaben (250 Parkplätze) überschreitet zusammen mit den bereits bestehenden Parkplätzen (300) diesen Schwellenwert und untersteht deshalb der UVP-Pflicht. Das Vorhaben hat verschiedene Auswirkungen auf die Umwelt. Im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung wurden die verschiedenen Aspekte untersucht und beurteilt. Diese betreffen insbesondere die Auswirkungen aufgrund des Verkehrsaufkommens (Luft und Lärm), die möglichen Bodenbelastungen sowie Aspekte des Grundwasserschutzes.

Das Amt für Umweltschutz beurteilt in seinem Bericht vom 12. Februar 1997 den Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) der Gesuchsteller als gute und ausreichende Grundlage für die Beurteilung des Vorhabens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens. Die Untersuchungen wurden fachlich

kompetent ausgeführt und sind im UVB nachvollziehbar und klar strukturiert wiedergegeben. Sie entsprechen den Anforderungen, wie sie in Art. 9 Abs. 2 USG formuliert sind. Mit verschiedenen Anträgen zu den Sonderbauvorschriften und für die Baubewilligung wurden Verbesserungsvorschläge eingebracht, so dass das Vorhaben in Übereinstimmung mit der Umweltschutzgesetzgebung steht und deshalb als "umweltverträglich" bezeichnet werden kann.

Der Gemeinderat von Oensingen hat sich bei der Beschlussfassung und Genehmigung der Planunterlagen der Beurteilung durch das Amt für Umweltschutz angeschlossen und die Verbesserungsvorschläge gutgeheissen.

Nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Durch die erfolgte Projektoptimierung steht die „Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B“ mit Sonderbauvorschriften im Einklang mit den geltenden Umweltschutzbestimmungen und der übergeordneten Planung und kann deshalb genehmigt werden.

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung EG Oensingen:

Genehmigungsgebühr	Fr.	1'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Beurteilung UVB	Fr.	6'900.--	(Kto. 6820-431.00)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	8'423.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) (TS/nf)

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später)

[H:\RAUMPLAN\BDARPSTE\WINWORD\RRB\GAEU\80GPMÜH.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Thal-Gäu, Amthaus, 4710 Balsthal

Sekretariat Katasterschätzung

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung

Gemeindepräsidium der EG, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später), (mit Rechnung, Einzahlungsschein)

Baukommission der EG, 4702 Oensingen

Bauverwaltung der EG, 4702 Oensingen, mit 3 gen. Plänen/Vorschriften (später)

Wallimann Architekten AG, Kreuzmattstr. 18, 4702 Oensingen

Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt

Text: (Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Gestaltungsplan „Zentrumsüberbauung im Mühlefeld, Bauschild B“ mit Sonderbauvorschriften)

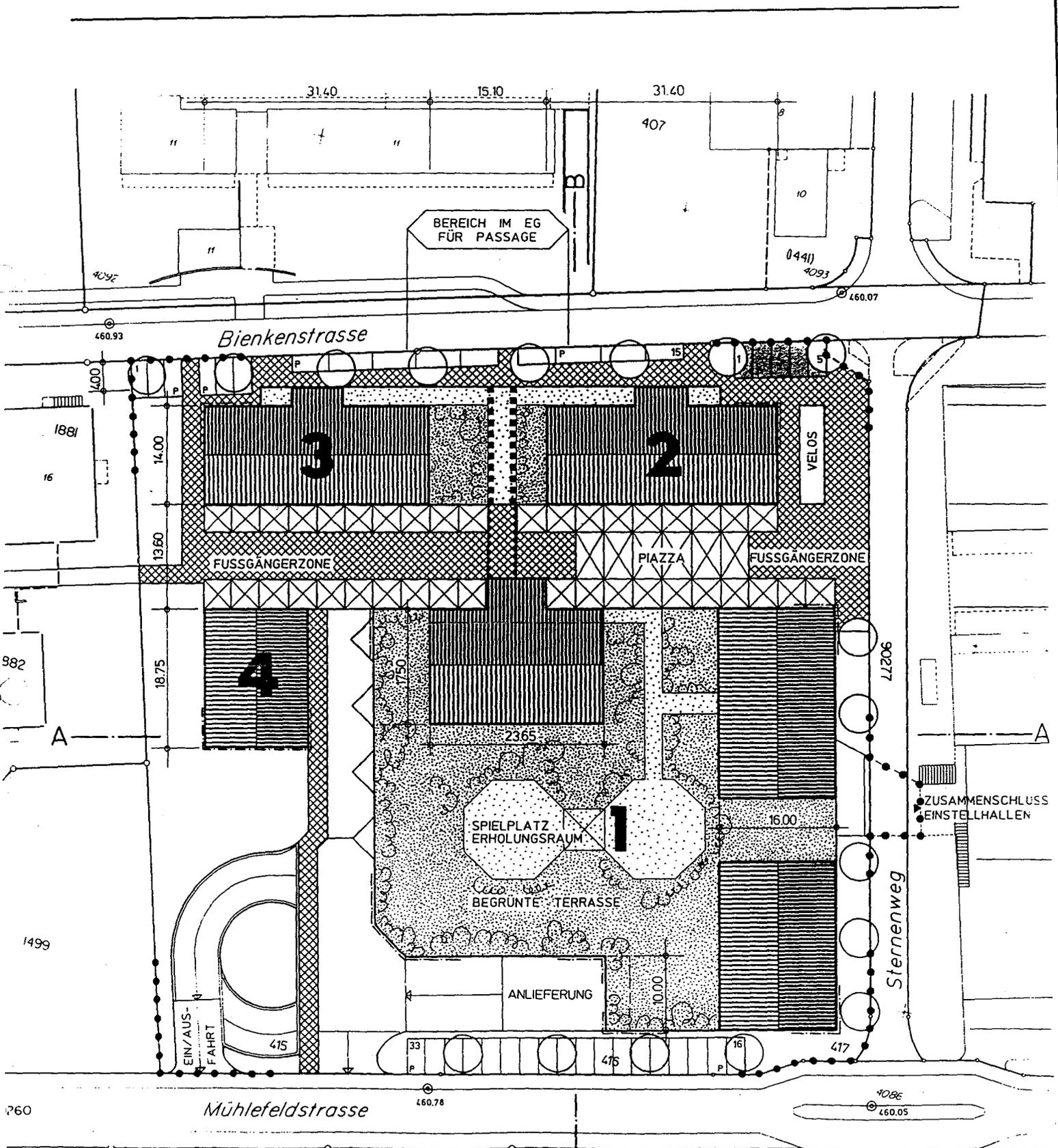
Der Beschluss des Regierungsrates, die Beschlüsse des Gemeinderates der Gemeinde Oensingen und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Beurteilungsbericht der Kant. Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 30. März bis zum 8. April 1998 beim Bau-Departement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn und bei der Gemeindekanzlei Oensingen zur Einsichtnahme (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung / UVPV) aufgelegt.

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerde soll einen Antrag und eine Begründung enthalten.)

(5)

(5)

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN ZENTRUMSÜBERBAUUNG IM MÜHLEFELD WEST SCHILD B



GESTALTUNGSPLAN

ZENTRUMSÜBERBAUUNG IM MÜHLEFELD WEST, SCHILD B

12.5.1997

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

A. PLANUNGSZWECK

- § 1** Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt eine Erweiterung der Zentrumsbildung (Dorfkern), basierend auf dem vom Gemeinderat am 14. Januar 1991 beschlossenen Gestaltungsrichtplan, sowie die Umzonung des Planungsgebietes in die Kernzone Entwicklung und die Ergänzungen der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsrichtplanes mit Beschluss des Gemeinderates vom 26. August 1996.

B. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Gestaltungsplan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet, umfassend die Parzellen GB Nr. 415, 416 und 417.

§ 3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften für die Kernzone Entwicklung der Gemeinde Oensingen und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

C. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 4 Nutzung

Das vom Plan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone Entwicklung und wird neu in eine vielfältige Zone mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie Verkaufsflächen und Wohnungen zusammengefasst.

§ 5 Ausnützung

Die Ausnützungsziffer des Schildes B beträgt maximal

$$AZ = 0.95$$

- Die Wohnfläche beträgt 30% - 45% der AZ.
- mindestens 2/3 der Autoabstellplätze sind in unterirdischen Einstellhallen.

§ 6 Massvorschriften

Abs. 1 Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Mass-Beschränkungen (Gebäudetiefe) und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt § 9 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch nicht in den Grundzügen verändert wird.

- Abs. 2 Die im Gestaltungsplan als 3-geschossig bezeichneten Baukörper werden jeweils als Einzelgebäude betrachtet.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplanes keiner beschränkt dinglicher Rechte. Wo dies im Plan angezeigt ist, sind die Fassaden mit unterschrittenem Gebäudeabstand entsprechend der Weisung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) auszubilden. Die Baubehörde hat die Gesuche diesbezüglich vor der Erteilung der Baubewilligung der SGV zu unterbreiten. Ferner hat sie die, durch die Unterschreitung entstehenden wohnhygienischen Auswirkungen (Einsicht, Beschattung, Lichtentzug etc.) im Detail zu prüfen und beim Entscheid zu berücksichtigen.

§ 8 Gebäudehöhe

- Abs. 1 3-geschossige Bauten mit Dachausbau max. 10.50 m.
Die Giebelhöhe beträgt max. 15.5 m ab Erdgeschossboden.
- Abs. 2 Sockelgeschosse max. 5.5 m
- Abs. 3 Im Bereich der Anlieferung auf der Südseite, sowie entlang des Sternenweges ist das Sockelgeschoss bis max. 7.0 m zulässig.

§ 9 Kleinbauten, Balkone

Oeffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten (Wintergärten) bis zu 20 m² Grundfläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, sowie Balkone, sind im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zugelassen.

§ 10 **Fussgängerzone / Sockelgeschoss**

Für die einzelnen Baubereiche gelten die nachfolgenden Vorschriften:

- Abs. 1 Zur Fussgänger-Zone hin ist ein Arkadenvordach von min. 3.0 m Breite vorzusehen.
- Abs. 2 Die Sockelgeschoss-Flachdachfläche ist zu begrünen und teilweise als begehbbare Terrasse oder Dachgarten zu gestalten. Ebenso ist ein zentraler Spielplatz darauf zu erstellen.
- Abs. 3 Die erdgeschossige Passage als Verbindung zwischen Fussgängerzone und Bienenstrasse ist mindestens 3.50 m breit zu erstellen und als öffentlicher Durchgang auszuscheiden.

§ 11 **Gestaltung**

Im ganzen Gestaltungsplangebiet soll eine einheitliche Architektur angestrebt werden.

- Abs. 1 Dachform
Es sind Satteldächer mit naturroten Ziegeln zugelassen. Damit wird eine Einheit mit den Alterswohnungen und dem Bauschild A erreicht.
Übrige Dächer sind begehbar oder begrünt.
- Abs. 2 Dachaufbauten
In der Bauetappe 1 bis 4 sind pro Dachfläche maximum zwei Lukarnen gestattet.
Die Traufhöhe der Lukarne hat +10.50m (+/-50cm) ab OK EG und die Proportion Höhe zur Breite hat im Minimum 1:5 zu betragen.
Der Abstand zum Ort (seitlicher Dachrand) darf 3.00m nicht unterschreiten.
- Abs. 3 Fassade
Der Fassadenfarbton wird dem Schild C angeglichen. Damit wird eine Einheit mit Schild C erreicht.

§ 12 **Erschliessung**

- Abs. 1 Es sind behindertengerechte Erschliessungsanlagen zu erstellen.

Abs. 2 Die Zufahrt zur Laderampe (Anlieferung) des Verkaufsladens erfolgt über die Mühlefeldstrasse.

Abs. 3 Es ist eine Garageneinfahrt (Ein/Ausfahrt) von der Mühlefeldstrasse aus geplant.

§ 13 Lärmschutz

Abs. 1 Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt.

Abs. 2 Es sind lärmarme Aggregaten zur Heizung, Lüftung und Kühlung auszuwählen. Bei deren Plazierung ist auf einen geeigneten Standort bezüglich Lärmschutz zu achten.

§ 14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benutzung aller gemeinsamen Einrichtungen durch die Bewohner des Bauschildes B, wie Wege, Plätze, Parkieranlagen, Kinderspiel- und Erholungsplätze sowie Aufenthaltsräume, ist zu dulden.

Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Im Falle einer Abparzellierung sind diese Anmerkungen auf das neue Grundstück zu übertragen.

§ 15 Abstellplätze

Die erforderlichen Parkplätze werden im Anhang ausgewiesen. Die oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan definiert. Für Mopeds und Velos müssen ausreichend Abstellplätze sichergestellt werden. Entsprechende Einstellräume müssen ebenerdig oder über Rampen zugänglich sein.

§ 16 Kehrlichtbeseitigung

Die Kehrlichtbeseitigung hat zentralisiert an der Bienkenstrasse und Mühlefeldstrasse zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte, Abstellplätze für Container vorzusehen.

§ 17 Bepflanzung

Die im Plan und in der Legende eingetragenen Bäume gelten in ihrer ungefähren Lage als verbindlich.
Der definitive Standort wird an Ort und Stelle entschieden. Längs den Erschliessungsstrassen sind Alleebäume vorzusehen. Es sind vorwiegend standortgerechte und einheimische Bäume zu verwenden.

§ 18 Meteorwasserversickerung

Auf den Dach-, Park- und Strassenflächen ist ein Retentionsvolumen zu schaffen.
Dachwasser, Platzwasser der Fussgängerbereiche, Meteorwasser der Veloabstellplätze (Seite Sternenweg) und der Kundenparkplätze (entlang Mühlefeldstrasse) sind versickern zu lassen.
Für die Versickerungsanlagen ist im Baubewilligungsverfahren eine Bewilligung des Amtes für Umweltschutz einzuholen.

§ 19 Energieerzeugung

Die Energieerzeugung des Bauschildes B hat zentral in max. 3 Gemeinschaftsanlagen zu erfolgen.
Im Energiekonzept sind Optimierungen der Gebäudekörper und technischen Anlagen hinsichtlich der Senkung des Energieverbrauches anzustreben.

§ 20 Bauetappen

Die Ueberbauung wird in max. 4 Bauetappen realisiert.
Die Fussgänger Verbindung zwischen dem Sternenweg und dem Schild A ist nach der Vollendung der ersten Bauetappe stets zu gewährleisten.

§ 21 Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von den einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Ueberbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Oeffentliche Planaufgabe vom:

15. Mai bis 14. Juni 1997

Genehmigt durch den Gemeinderat am:

28. April 1997 mit Beschluss Nr. 72

EINWOHNERGEMEINDE OENSINGEN

Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

Genehmigt durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn,

mit Beschluss RRB-Nr.**627**....

vom 24. März 1998

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]



ANHANG ZU DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN

I. GRUNDSTÜCKFLÄCHEN

GB Nr.	415	3751 m2
	416	3698 m2
	417	<u>2039 m2</u>
TOTAL		<u>9488 m2</u>

II. BRUTTOGESCHOSSFLÄCHEN

1. Bauetappe		
EG	3212 m2	
1.OG	1018 m2	
2.OG	<u>1018 m2</u>	5'248 m2
2. Bauetappe		
EG	596 m2	
1.OG	456 m2	
2.OG	<u>440 m2</u>	1'492 m2
3. Bauetappe		
EG	596 m2	
1.OG	456 m2	
2.OG	<u>440 m2</u>	1'492 m2
4. Bauetappe		
EG	262 m2	
1.OG	262 m2	
2.OG	<u>262 m2</u>	<u>786 m2</u>
TOTAL BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE		<u>9'018 m2</u>

III. BERECHNUNG DER AUSNÜTZUNGSZIFFER

$$\frac{\text{BGF}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{9018 \text{ m}^2}{9488 \text{ m}^2} = 0.95$$

IV. PARKPLATZNACHWEIS (Kant. Bauverordnung § 42)

Abstellfläche für Motorfahrzeuge

TOTAL VERKAUFSFLÄCHE
(Erdgeschoss) netto ca. 4000 m²

1 Arbeitsplatz / 25 m² Nettoladenfläche
= Arbeitsplätze 160

Parkplätze
Beschäftigte: 2.5 Arbeitsplätze = 1 PP = 64 PP

Besucher 1.2 Arbeitsplätze = 1 PP = 133 PP

TOTAL DIENSTLEISTUNGSFLÄCHE
(Obergeschoss) ca. 2400 m²

1 Arbeitsplatz / 25m² BGF
= Arbeitsplätze 96

Parkplätze
Beschäftigte: 2.5 Arbeitsplätze = 1 PP = 38 PP

Besucher: 4 Arbeitsplätze = 1 PP = 24 PP

./. 10 % Abminderung durch Mehrfach-
nutzung + leistungsfähige öffentliche
Verkehrsmittel = - 26 PP

<u>TOTAL WOHNFLÄCHE</u>	ca. 2700 m2	
1 Abstellplatz für 100 m2 BGF		= 27 PP
Besucher 10 %		= 3 PP
Lagerflächen / Nebenräume		
EG ca. 800 m2		= <u> -- PP</u>
TOTAL erforderliche PARKPLÄTZE		= 263 PP

PP - NACHWEIS

TOTAL ober- und unterirdische PARKPLÄTZE (siehe § 5.1)		<u>260 PP</u>
---	--	---------------

Nach detailliertem Ausführungsprojekt sind Abweichungen von +/- 10% möglich.

BENÜTZUNGSRECHT VON 5 PARKPLÄTZE
z.G. GB OENSINGEN Nr 1441

Diese 5 Parkplätze sind explizit zugunsten der Berechtigten von GB Nr 1441.

V. GRÜNFLÄCHENZIFFER

Grünfläche	Erdgeschoss (ohne Parkplätze)	1'381 m2
Grünfläche	auf Sockelgeschoss	<u>1'797 m2</u>
TOTAL	Grünfläche	3'178 m2
	<u>3'178 m2</u>	= 0.33
	9'488 m2	<u> </u>