

Gestaltungsplan VEBO "Moos"

GB Oensingen Nr. 1406

Gestaltungsplan gemäss § 44 ff PBG

Sonderbauvorschriften

Auflageexemplar

Vom Gemeinderat für die öffentlichen Auflage verabschiedet am 21. Oktober 2024

Öffentliche Auflage vom 14. November 2024 bis am 13. Dezember 2024

Vom Gemeinderat beschlossen am

Gemeindepräsident

Leiterin Verwaltung

.....

.....

Fabian Gloor

Gerda Graber

Genehmigt vom Regierungsrat des Kanton Solothurn mit RRB Nr. vom

Staatsschreiber

.....

Andreas Eng

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom

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 'VEBO Moos' verbundenen Sonderbauvorschriften:

I. Allgemeine Bestimmungen

§1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften schafft die Voraussetzung für die Überbauung im Geltungsbereich.
- ² Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften verfolgt folgende übergeordneten Ziele:
 - Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts.
 - Sicherstellung der grundeigentümerverbindlichen 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, 30.11.2021)

§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 und die im Gestaltungsplan dargestellten Schnitte und Volumenmodelle 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, der Baubereich, die Baumasse, die Nutzungsmöglichkeiten, die Gestaltung, die Erschliessung, die Verkehrsflächen sowie die Umgebungsgestaltung im Geltungsbereich.

II. Nutzung und Baubereiche

§4 Art der Nutzungen

- ¹ Im Baubereich sind alle Formen des Arbeitens (Produktion, Dienstleistung, Industrie) sowie betriebsnotwendige Wohnungen zugelassen.
- ² Das Untergeschoss ist aufgrund der Beschränkung durch die Grundwasserschutzzone eingeschossig vorgesehen.
- ³ Die Verkehrsflächen dienen der Zufahrt für Warenumschlag, der Zufahrt zu der Einstellhalle, der Schaffung von oberirdischen Parkplätzen sowie der Entsorgung.
- ⁴ Gewerbliche und industrielle Betriebe, die wassergefährdende Stoffe erzeugen, verwenden, umschlagen, befördern oder lagern sind nicht zugelassen. Es gelten die Vorgaben der Gewässerschutzzone Zone S3. Diese gewährleistet den Schutz vor Anlagen und Tätigkeiten, die ein besonderes Risiko für das Grundwasser darstellen. Zudem soll sie gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z. B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

§5 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereich und den geltenden Baumassen.
- ² Für den Baubereich gelten folgende Baumasse: Max. Fassadenhöhe: 30.00 m
- ³ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftbauten, Alarmanlagen und dergleichen werden als technisch bedingte Dachaufbauten nicht an die Gesamthöhe angerechnet.

⁴ Wird ein Attikageschoss realisiert, ist dies nur innerhalb der max. Fassadenhöhe von 30.00 m möglich, die 1.50 m Mehrhöhe ist nicht zulässig.

§6 Bauten und Anlagen ausserhalb Baubereiche

¹ Bewilligungspflichtige freistehende eingeschossige Nebenbauten wie überdachte Veloabstellplätze auf der Nordseite, Abfahrtsrampen und Anlagen zu Abfallentsorgung, 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 richten sich nach der Kantonalen Bauverordnung. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

III. Gestaltung

§8 Architektur

¹ Die Bauten und die Umgebungsgestaltung müssen eine architektonisch gute Lösung, heisst, eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen. Dies kann z.B. durch eine feingliedrige Fassadengestaltung, sichtbare Tragstrukturen, eine sorgfältigen Fenstergliederung oder u. U. auch eine Sockelausbildung erreicht werden. Die Farbigkeit soll zurückhaltend sein und es sind keine reflektierenden Oberflächen zu verwenden.

§9 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Grünflächen sowie die nicht überbauten oder versiegelten Flächen im Geltungsbereich sind konsequent naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten (nährstoffarmer Untergrund, extensive Nutzung, standortheimische Pflanzen). Begehbare Flächen sind mit durchlässigen oder Kies-/Mergelbelägen auszuführen. Bei der Gestaltung ist auf die Aufenthaltsqualität für die Angestellten zu achten (Baumpflanzungen, Hecken, Möblierung). Mit dem Baugesuch ist ein Plan der Gestaltung der Grünfläche und der nicht überbauten Flächen inklusive der vorgesehenen Massnahmen zur Sicherung der Aufenthaltsqualität einzureichen.
- ² Es sind grundsätzlich einheimische, standortgerechte Pflanzen einzusetzen. 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 Die Umgebungsgestaltung sowie die Umgebungsarbeiten sind mit jeder Bauetappe auszuführen und abzuschliessen. Die freien Flächen zur Erstellung einer zweiten Etappe sind bis zu dieser Realisierung wie unter §9 Abs.1 erwähnt zu begrünen. Eine Zwischennutzung als Lager- oder Abstellfläche oder als Parkplatz ist nicht zulässig.
- ⁴ Entlang der Nordringstrasse sind grosskronige, standortgerechte Bäume zu pflanzen und als solche zu pflegen. Der Rückschnitt muss den natürlichen Habitus des Baumes respektieren. Lediglich für den Einhalt des Lichtraumprofils und zum Schutz der Fassade und der Menschen (Entfernung toter Äste mit Bruchgefahr) dürfen gezielte Schnitte durch qualifiziertes Fachpersonal vorgenommen werden.

§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. Die SIA Norm 312 ist anzuwenden.
- ² Die Nutzung der Dach- und Fassadenflächen durch Photovoltaikanlagen ist vorzusehen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen dagegensprechen. Eine Nutzung der Dachfläche durch Dritte ist zu ermöglichen. (Vermietung Dachfläche an PVA-Betreiber).
- ³ Photovoltaische und / oder thermische Solaranlagen 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 Verglasungen sind unter Berücksichtigung der Empfehlung der Vogelwarte Sempach 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' zu realisieren.
- ⁵ Im Sinne des ökologischen Ausgleichs soll die Fassadengestaltung gebäudebewohnende Tierarten (Fassadenbrüter) z. B. mittels geeigneter Nischen in oder an der Fassade fördern.
- ⁶ Im Baugesuchverfahren ist ein Energiekonzept einzureichen, welches die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien aufzeigt wie z. B.: Anschluss Fernwärmenetz, Abwärmenutzung Kompressoren und Kühlung, etc.
- ⁷ Der Nachweis der energetischen Massnahmen ist für die erste Etappe nach den Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE) 2014 bzw. für die zweite Etappe nach den zum Zeitpunkt der Rechtskraft der jeweiligen Baubewilligung rechtsgültigen Vorgaben zu erbringen. Es gelten die Grenzwerte für den Heizwärmebedarf pro Jahr und für die Einzelbauteile gemäss MuKE 2014 (1. Etappe) bzw. die zum Zeitpunkt der Rechtskraft der jeweiligen Baubewilligung rechtsgültigen Grenzwerte (2. Etappe).
Zusätzlich müssen Neubauten (und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden (Aufstockungen, Anbauten etc.)) so erstellt und ausgerüstet werden, dass der Anteil des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien das gesetzliche Mass um 20 % unterschreitet.

§11 Verkehrsflächen

- ¹ Bepflanzungen zur Gestaltung dieser Flächen sind erwünscht, aber nur zulässig, wenn sie dem Zweck nicht hinderlich sind.

IV. Etappierung

§12 Etappierung

- ¹ Eine Etappierung in maximal zwei Etappen ist zulässig.
- ² Mit der Umsetzung der zweiten Bauetappe muss innerhalb von 10 Jahren nach Rechtskraft des vorliegenden Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften begonnen werden.
- ³ Wird die zweite Bauetappe nicht realisiert, kann der Gemeinderat per Feststellungsverfügung die Aufhebung / Teilaufhebung des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften «VEBO Moos» auslösen, respektive in die Wege leiten.

§13 Richtprojekt

- ¹ Als Grundlage für die zweite Bauetappe ist ein aktuelles Richtprojekt einzureichen, welches den Vorgaben des Gestaltungsplans und den Sonderbauvorschriften entspricht. Insbesondere ist aufzuzeigen, wie für die zweite Bauetappe folgende Punkte umgesetzt werden:
- §1 Abs. 2: Eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebietes sicherstellen.
- §8 Abs. 1: Die Bauten und die Umgebungsgestaltung müssen eine architektonisch gute Lösung, heisst, eine gesamtheitliche Wirkung und eine einheitliche Architektursprache sowie Materialisierung aufweisen.
- ² Das Richtprojekt ist mind. 6 Monate vor der Eingabe der Baubewilligungsunterlagen dem Gemeinderat (Planungsbehörde) zur Genehmigung einzureichen.
- ³ Das Richtprojekt bildet die Grundlage für alle folgenden Baubewilligungen im gesamten Perimeter der zweiten Bauetappe, unabhängig allfälliger Parzellierungen.

V. Erschliessung und Parkierung

§14 Mobilitätskonzept

- ¹ Bestandteil des Gestaltungsplans ist das vom Gemeinderat ambewilligte Mobilitätskonzept VEBO – Oensingen. Die darin definierten Massnahmen sind ab der Realisierung der ersten Ausbauetappe umzusetzen und mit der Fertigstellung der zweiten Etappe abzuschliessen.
- ² Das Mobilitätskonzept ist bei künftigen, verkehrsrelevanten baulichen Massnahmen oder Nutzungsänderungen zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.

§15 Erschliessung und Parkierung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Verkehrsflächen.
- ² Die Anzahl der Autoparkplätze wird auf der Grundlage des Mobilitätskonzepts VEBO – Oensingen wie folgt begrenzt:
 - Maximale Anzahl Autoparkplätze 1. Etappe: 55
 - Maximale Anzahl Autoparkplätze 1.+2. Etappe: 128
- ³ Die Dauerparkierung hat unterirdisch zu erfolgen.
- ⁴ Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften. Gratisparkplätze sind nicht zulässig.
- ⁵ Um zu gewährleisten, dass der effektive Parkplatzbedarf die maximal zulässige Anzahl Parkplätze in keiner der beiden Realisierungsetappen überschreitet und zur Verhinderung von negativen, verkehrlichen Auswirkungen (z.B. Ausweichparkieren, Suchverkehr) sind Massnahmen zur Förderung des ÖV sowie des Fuss- und Veloverkehrs zu ergreifen.
- ⁶ Es sind genügend oberirdische sowie unterirdische Veloabstellplätze anzulegen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss den dazumal geltenden VSS-Normen (40 065 und 40 066) zu erstellen.
- ⁷ Es sind min. 20% der Abstellplätze für eine Ausrüstung mit Ladestationen für E-Bikes und Elektrofahrzeuge technisch vorzubereiten.

VI. Umwelt

§16 Entsorgung

- ¹ Für die gebäudeinterne Entsorgung ist ein eigener Raum im Erdgeschoss vorzusehen sowie ein Containerstellplatz im Bereich der privaten Erschliessungsstrasse.

§17 Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser

- ¹ Für die Entwässerung des Meteorwassers sowie des anfallenden Schmutzwassers gilt der rechtsgültige GEP der Gemeinde Oensingen.
- ² Das Regenwasser von Verkehrsflächen ist so weit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen.
Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.
- ³ Voraussichtlich darf nicht verschmutztes Abwasser versickert werden, zudem darf die Versickerung nur über eine biologische aktive Bodenschicht erfolgen. Wir verweisen hierzu auch auf Modul B der VSA Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter».

§18 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Für die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser gilt der rechtsgültige 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.

§19 Lichtemissionen

- ¹ Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die SIA Norm 491 anzuwenden. Auf eine nächtliche Beleuchtung von Logos, Reklamen etc. zwischen 24:00 Uhr und 06:00 Uhr ist zu verzichten.
- ² Das Anbringen von Logos und Schriftzügen ist nur an der Fassade zulässig und darf die Fassadenhöhe nicht überschreiten. Reklamen sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig.
- ³ Das Zeitfenster der Beleuchtung von Aussenanlagen ist generell auf die Betriebszeiten zu beschränken (nicht nur von Leuchtreklamen).
- ⁴ Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.
- ⁵ Im Rahmen des Baugesuchverfahrens ist zusammen mit dem Umgebungsgestaltungsplan ein Beleuchtungskonzept vorzulegen.

⁶ Das Anbringen von Logos und Schriftzügen ist nur an der Fassade zulässig und darf die Fassadenhöhe nicht überschreiten. Reklamen sind im Rahmen des Baugesuches bewilligungspflichtig.

§20 Bodenschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist ein Bodenschutzkonzept einzureichen und der Abteilung Boden vom Amt für Umwelt zur Genehmigung vorzulegen.

§21 Grundwasserschutz

¹ Gemäss neuer Schutzzonenplanung liegt der gesamte Gestaltungsplanperimeter innerhalb der Schutzzone, folglich ist für sämtliche Bauarbeiten eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung notwendig. Massgebend ist in erster Linie das Schutzzonenreglement, nicht das Merkblatt (vgl. Raumplanungsbericht Kap. 6.6). Das erwähnte Merkblatt ist jedoch im Zuge der Bauarbeiten ebenfalls verbindlich einzuhalten.

² Im Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen des Schutzzonenreglements Pumpwerk Moos beim Bau und Betrieb der Anlage eingehalten werden.

§22 Störfallvorsorge

¹ Wassergefährdende Flüssigkeiten sind auf diesem Areal nicht gestattet. Davon ausgenommen sind Lagerbehälter gemäss Anhang 4, Ziff. 221 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201).

§23 Verlegung von Werkleitungen

¹ Müssen aufgrund des Bauvorhabens bestehende Werkleitungen verlegt werden, geht dies zu Lasten des Grundeigentümers.

VII. Schlussbestimmungen

§24 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.

§25 Inkrafttreten

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