

Regierungsratsbeschluss

vom 3. April 2007

Nr. 2007/532

Oensingen: Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" sowie Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" sowie den Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" sowie der Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften sind das Ergebnis der kooperativen Planung, wie sie bei der Genehmigung der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Oensingen in Auftrag gegeben worden ist (RRB Nr. 733 vom 3. April 2002, Beschluss Ziff. 3.9). Da das Leuenfeld von der Gemeinde Oensingen als wichtiges künftiges Entwicklungsgebiet gesehen wurde, war es damals von der Genehmigung durch den Regierungsrat ausgenommen worden. Gestützt auf die vorliegenden Nutzungsplanungen kann nun der Strategiewechsel der Ortsplanung: "Wohnen statt Industrie im Leuenfeld" vollzogen werden.

Mit dem Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" wird das Kerngebiet des Leuenfeldes neu der Wohnzone Leuenfeld mit Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die übrigen 2002 von der Genehmigung ausgenommenen Flächen werden als Geschäftszone 3-geschossig festgelegt, wobei für die Grundstücke GB Oensingen Nrn. 114 und 117 eine vom Wohnpark Leuenfeld unabhängige Gestaltungsplanpflicht gilt.

Der Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften soll eine Bebauung ermöglichen, die

- die städtebauliche, aussenräumliche und verkehrliche Konzeption gemäss Richtmodell im Anhang umsetzt,
- das Gebiet Wohnpark Leuenfeld neu im Sinne der umliegenden Quartiere weiter entwickelt,
- eine hohe wohn-, siedlungs- und landschaftsgestalterische Qualität aufweist,
- besondere Identifikationsmöglichkeiten schafft,

- ein einheitliches Erscheinungsbild gibt,
- individuelles Wohnen mit Privatsphäre ermöglicht,
- etappenweises Bauen zulässt,
- intensiv durchgrünt ist und
- die Übergänge zur Umgebung massvoll berücksichtigt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. April bis 7. Mai 2006. Innerhalb der Auflagefrist gingen neun Einsprachen ein. Mit sieben Einsprechern konnte der Gemeinderat keine Einigung erzielen und wies diese Einsprachen in der Folge am 23. Oktober 2006 ab. Innerhalb der Einsprachefrist sind die sieben Einsprachen nicht an die nächsthöhere Instanz weitergezogen worden. Zwei Einsprachen wurden aufgrund von Verhandlungen und Landverkaufsunterzeichnungen am 14. Dezember 2006 und am 12. Februar 2007 zurückgezogen. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 6. März 2006 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Nach der Erledigung der Einsprachen beschloss der Gemeinderat am 26. Februar 2007, dem Regierungsrat die vorliegende Nutzungsplanung zur Genehmigung zu beantragen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" verläuft in der südöstlichen Ecke ein öffentlicher Fussweg vom östlichen Ast der Erschliessungsstrasse an die Bahnlinie und dieser entlang in Richtung Süden bis zur Grenze der Wohnzone Leuenfeld zum südöstlichen Zipfel von GB Oensingen Nr. 14, welcher neu der Geschäftszone 3-geschossig zugewiesen wird. Hier endet im Plan der öffentliche Fussweg und verläuft nicht weiter bis zur Solothurnstrasse, obschon die Anbindung an die Solothurnstrasse an dieser Stelle immer Teil des Erschliessungskonzeptes war. Da eine Sackgasse für einen öffentlichen Fussweg auch keinen Sinn macht, handelt es sich offensichtlich um einen Planungsfehler, welcher nach § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zu korrigieren ist.

Nach Punkt 3.6 des raumplanerischen Berichtes wird die von Roll hydrotec ag noch einige Jahre am alten Ort verbleiben. Dies ist im Sinne einer Besitzstandgarantie im Rahmen von § 34^{bis} PBG möglich und ergibt eine Etappierung der Überbauung.

Infolge des durch die Nutzungsänderung im Leuenfeld induzierten Mehrverkehrs können die Leistungsfähigkeit und die Verkehrssicherheit auf dem Strassennetz im Zufahrtbereich tangiert werden. Kritische Knoten sind der Anschluss des Leuenfeldes an die Solothurnstrasse (Primärknoten) sowie die Sekundärknoten in Richtung Osten / Autobahnknoten und in Richtung Westen (Knoten Lehn-gasse). Allfällig bedingte Infrastrukturbauten an der Kantonsstrasse (z.B. Erweiterung der Linksabbiegespuren, Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für den Langsamverkehr, Anpassungen usw.) sind vom Gesuchsteller gestützt auf § 14 Strassengesetz vom 24. September 2000 (BGS 725.11) zu finanzieren.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" sowie der Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die aufwändige Begleitung des Planungsprozesses rechtfertigt eine angemessene Gebühr. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 7'523.-- zu bezahlen.
- 3.4 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan sowie der Gestaltungsplan stehen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 7'523.--</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch die Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (TS/MS) (3), mit je 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan (später)

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen, mit je 3 gen. Plänen mit Sonderbauvorschriften
(später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Oensingen, 4702 Oensingen

Planungs- und Umweltschutzkommission Oensingen, 4702 Oensingen

Schmid & Partner Planungs AG, Neuhaltenring 1, 6030 Ebikon

Planteam S AG, Entwicklungs- und Raumplanung, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach,
4501 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan "Wohnpark Leuenfeld" sowie Gestaltungsplan "Wohnpark Leuenfeld" mit Sonderbauvorschriften)