

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Februar 2009

Nr. 2009/255

Oensingen: Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Gebiet Bienen in der Gemeinde Oensingen liegt zwischen der Hauptstrasse (Kantonsstrasse), dem Sternenweg und der Bienenstrasse. In der rechtsgültigen Ortsplanung vom 3. April 2002 (genehmigt mit RRB Nr. 733) wurden die Grundstücke in diesem Gebiet teilweise der Kernzone Ortsbild, der 3-geschossigen Geschäftszone und der 3-geschossigen Wohnzone zugeordnet. Zum Zeitpunkt der letzten Ortsplanungsrevision war vorgesehen, die historische Strassenachse entlang der Hauptstrasse als Dorfzentrum zu stärken. Gleichzeitig entstand jedoch mit dem Einkaufszentrum Mühlefeld südöstlich des Gebietes Bienen ein neues Zentrum neben dieser Strassenachse. Damit stellt sich planerisch das Problem zweier unabhängiger Dorfzentren, die jedoch untereinander nicht verbunden sind. Es wurde deshalb entschieden, zwischen der Strassenachse und dem Mühlefeld eine Verbindung zu schaffen, um so ein neues, zusammenhängendes Dorfzentrum zu bilden und damit auch die regionale Zentrumsfunktion der Gemeinde zu stärken. Bindeglied zwischen den beiden bisherigen Zentren soll das erwähnte Gebiet Bienen werden.

Um diesen Ansatz in eine konkrete Planung zu überführen, wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Ziel des Wettbewerbs über das neue „Dorfzentrum Mitte“ war die Schaffung eines zentralen Bereichs inklusive einer Begegnungszone, eines Bankenneubaus, eines Kompetenzzentrums für das Alter sowie Wohnungen und attraktive Freiräume. Das Siegerprojekt „die fantastischen Vier“ setzt entlang der Hauptstrasse einen fünfgeschossigen zurückversetzten Längsbaukörper. An der Ecke zum Sternenweg ist ein viergeschossiges quadratisches Gebäude vorgesehen. Zwei weitere, leicht abgedrehte Längsbauten sind gegen Süden geplant.

Die im Siegerprojekt geplanten Bauten sind auch mit einem Gestaltungsplan, basierend auf der Zonenzuteilung der rechtsgültigen Ortsplanung, nicht zonenkonform. Insbesondere weicht der geplante 5-geschossige Bau zu stark von der Grundnutzung ab.

Nach Vorliegen dieses Ergebnisses überprüfte die Gemeinde in mehreren Workshops nochmals die städtebauliche Grundstrategie ihrer Ortsplanung. Es wurde ein „gestalterisches Entwicklungsleitbild“

entwickelt. Dieses zeigt auf, dass in der Gemeinde Oensingen wichtige Beziehungsachsen in Nord-Süd-Richtung laufen und die in der Neuzeit entstandene Siedlungsstruktur auf diesen Verlauf ausgerichtet ist. Gemäss der Entwicklungsstrategie ist es deshalb erwünscht, die quer zur Hauptstrasse verlaufende Entwicklungsachse und damit auch das neue Dorfzentrum Mitte zu fördern.

Das Dorfzentrum Mitte soll basierend auf dem Siegerprojekt planerisch umgesetzt werden. Hierzu wird ein Teilzonenplan erlassen, mit welchem die beplanten Parzellen im Perimeter des neuen Zentrums von der Kernzone, der 3-geschossigen Wohnzone und der 3-geschossigen Geschäftszone in eine neu geschaffene Spezialzone „Dorfzentrum mit Gestaltungsplanpflicht“ umgezont werden. Gleichzeitig wird der bestehende Gestaltungsplan „Bienen“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1541 vom 7. Mai 1990) aufgehoben. Im Zonenreglement wird ein neuer Paragraph zur Spezialzone Dorfzentrum festgelegt. Zweck der Zone ist eine Bebauung, welche sowohl das historische Orts- und Strassenbild, als auch das neue Dorfzentrum ablesbar macht und aufwertet. Zulässige Nutzungen sind Wohnungen, mässig störende Dienstleistungs-, Laden- und Gewerbebetriebe sowie öffentliche Bauten. Die Bauten können maximal dreigeschossig erstellt werden. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind max. vier Vollgeschosse (13.50 m Gebäudehöhe) zulässig, wobei entlang der Hauptstrasse eine Gebäudehöhe bis max. 15 m zugelassen ist.

Gleichzeitig mit dem Teilzonenplan wird auch ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erlassen. Ziel des Gestaltungsplanes ist unter anderem mit den geplanten Überbauungen ein neues räumlich ablesbares Dorfzentrum entstehen zu lassen und dieses zu festigen. Weiter sollen die Aussenräume attraktiv gestaltet werden und gestalterisch anspruchsvolle Fassaden in Richtung Sternenweg entstehen.

Im Gestaltungsplan werden entsprechend dem Siegerprojekt vier Baufelder für viergeschossige Bauten festgelegt. Entgegen dem Wettbewerbsergebnis wird der Baukörper entlang der Kantonsstrasse auf 4 Geschosse beschränkt. Dies entspricht den neuen Zonenvorschriften. Die Anordnung der Bauten aus dem Siegerprojekt wird in den Gestaltungsplan übernommen. Im Gestaltungsplan wird zudem die Umgebungsgestaltung sowie die Erschliessung und Parkierung festgelegt. Die Parkierung erfolgt, abgesehen von der Kurzparkierung, in Tiefgaragen, welche über zwei Zufahrten (ab Sternenweg und ab Bienenstrasse) erschlossen sind. Ab dem Sternenweg besteht jedoch nur eine Einfahrt, keine Ausfahrt. In den vier Baubereichen ist insgesamt eine Nutzung von 10'900 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

Nach dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wurde ebenfalls das bestehende Verkehrs- und Erschliessungskonzept im und um den Planungsperimeter der Spezialzone überprüft. Auf Grund der neuen Zentrumsplanung ergeben sich einige Anpassungen. Neu soll der motorisierte Individualverkehr im Zentrumsbereich im Einbahnverkehr geregelt werden. Die Einfahrt in den Sternenweg erfolgt nur noch ab der Hauptstrasse. Ab der Kreuzung Sternenweg-Bienenstrasse wird der Einbahnverkehr in beide Richtungen weitergeführt. Zusätzlich wird auf der Bienenstrasse eine Tempo-30-Zone eingeführt. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der gemeindeübergreifenden Tempo-30-Planung. Im nördlichen Bereich des Sternenwegs sowie dem Kreuzungsbereich Sternenweg-Bienenstrasse ist eine Begegnungszone mit Fussgängerpriorisierung vorgesehen. Die Kantonsstrasse nördlich des Bienen-Areals inkl. Einmündung Sternenweg soll ebenfalls umgestaltet werden. Die planerische Festlegung der im Verkehrs- und Erschliessungskonzept gewonnenen Erkenntnisse erfolgt in einem nachgezogenen, separaten Nutzungsplanverfahren.

Die öffentliche Auflage des Teilzonenplanes Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften“ erfolgte in der Zeit vom 9. Oktober 2008 bis zum 9. November 2008. Innerhalb der Auflagefrist gingen 9 Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte am 24. November 2008 und 15. Dezember 2008 die Einsprachen. Vier Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und im Übrigen abgewiesen bzw. es wurde nicht auf die Einsprachepunkte eingetreten. Auf drei Einsprachen wurde nicht eingetreten, zwei weitere Einsprachen wurden zurückgezogen. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften am 15. Dezember 2008 genehmigt. Beschwerden liegen keine vor.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen und Reglementen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere der Gestaltungsplan “Bienken” mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 1541 vom 7. Mai 1990) wird aufgehoben und verliert seine Rechtskraft.
- 3.3 Die Planung steht auch im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Es steht der Einwohnergemeinde Oensingen deshalb frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.4 Die Begleitung und der Prüfungsaufwand seitens des Amtes für Raumplanung rechtfertigen eine erhöhte Genehmigungsgebühr. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'523.00 zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	
	7'523.00	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartment

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung; Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Oensingen, 4702 Oensingen, mit 3 gen. Teilzonenplänen mit Zonenvorschriften und 5 gen. Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung (**Ein-schreiben**)

Bauverwaltung Oensingen, 4702 Oensingen

Planungskommission Oensingen, 4702 Oensingen

Baukommission Oensingen, 4702 Oensingen

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

Architecte, bureau d': B.F.I.K, Berchier, Fauchère, Imboden, Kauffmann, architectes hes-uts, rue Jacques-Gachoud 3, 1700 Fribourg

Werner Hunziker, Präsident IG Zentrum, Kirchackerweg 22, 4702 Oensingen

Feddersen & Klostermann, dipl. Architekten ETHZ/SIA Planer BSP, Neumarkt 6, 8001 Zürich

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Oensingen: Genehmigung Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan Dorfzentrum Mitte mit Sonderbauvorschriften)