

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2019

Nr. 2019/2006

Oensingen: Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Oensingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im westlichen Ortsteil von Oensingen. Das knapp ein Hektar umfassende Areal liegt nördlich der Solothurnstrasse. Die betroffenen Parzellen GB Oensingen Nrn. 118, 1419, 121 und 122 befinden sich im Besitz einer einzelnen Eigentümerschaft. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften wird auf gesamthaft 7'633 m² der planerische Rahmen gesichert.

Mit der Revision der Ortsplanung wurde auf Basis des räumlichen Leitbildes (Entwicklungsstrategie Oensingen, 13. Dezember 2010) der Rahmen der räumlichen Entwicklung der Einwohnergemeinde definiert. Der Planungsperimeter wurde der Geschäftszone 4-geschossig zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Dabei wurde das Nutzungsmass angehoben und eine Mischnutzung festgesetzt. Für das Gesamtgebiet "Leuenfeld Süd" wurde ein Pflichtenheft für das gestaltungsplanpflichtige Gebiet in den Anhang der Zonenvorschriften aufgenommen. Ebenfalls wurde die Umgestaltung der Solothurnstrasse sowie der Von Roll-Strasse im Erschliessungsplan vorgesehen.

Im Januar 2018 wurde das Planungsdossier "Leuenfeld Süd Oensingen, 3. Etappe" zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Im Prüfprozess hat sich gezeigt, dass die Planung bezüglich Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr, Nutzung und Städtebau nicht den Anforderungen genügt sowie die räumlichen und sozioökonomischen Auswirkungen für das Quartiergefüge nicht hinreichend berücksichtigt werden. Als Reaktion wurde von Seiten Einwohnergemeinde gemeinsam mit Grundeigentümern der Prozess "Entwicklung Oensingen West" initiiert, dessen Resultat ein gebietsübergreifendes Verständnis für den westlichen Ortsteil von Oensingen, städtebauliche Regeln und die Koordination von Nutzungen sein soll. Für vier Themen - öffentlicher Raum, privater Aussenraum, Wohnraumangebot und Qualitätssicherung - wurden übergeordnete Entwicklungsprinzipien definiert. Die daraus abgeleiteten generellen Prinzipien betreffen den Gesamtperimeter und sind behördenverbindlich. Für die gestaltungsplanpflichtigen Gebiete müssen die Prinzipien auf die Pflichtenhefte übertragen werden. Sie sind damit für die betroffenen Gebiete grundeigentümergebunden.

Mit dem Prozess "Entwicklung Oensingen West" konnte ein mit allen Planungsträgern einvernehmliches Vorgehen und eine Anpassung der Pflichtenhefte im Zonenreglement erreicht werden. Die vorgelegte Planung entspricht somit den Entwicklungsprinzipien, dem Richtplan sowie dem Zonenplan. Das vorgeschlagene Projekt wird durch den Gestaltungsplan gesichert und verschiedene Elemente können bei Bedarf auf neue Umstände - wie die Umgestaltung der Solothurnstrasse - angepasst werden.

Die vorliegende Planung sichert die Erstellung einer städtebaulich adäquaten, nutzungsdurchmischten Situation. Die Parkierung in dem 4-geschossigen Gebiet erfolgt für die Bewohnenden unterirdisch. Im Rahmen der Gestaltungsplanung wird die partielle Erhöhung auf fünf Geschosse sowie Abweichungen von den allgemeinen baupolizeilichen Vorgaben gewährt. Die Sonderbauvorschriften sichern den Handlungsspielraum der Einwohnergemeinde im Umgang mit der Solothurnstrasse. Es entsteht eine, auf die umliegenden Nutzungen und Bauten, abgestimmte Situation.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. Januar 2019 bis zum 5. Februar 2019. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften am 17. Dezember 2018 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Innerhalb der Auflagefrist ging am 4. Februar 2019 eine Einsprache ein, welche am 25. März 2019 durch den Gemeinderat abgewiesen wurde. Es liegt keine Beschwerde vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Oensingen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Oensingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Oensingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2,
4702 Oensingen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
		<u>Fr.</u>	<u>3'523.00</u>

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (fst) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Dossier (später)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Oensingen, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen, mit 4 gen. Dossiers (später),
mit Rechnung (**Einschreiben**)

Einwohnergemeinde Oensingen, Abteilung Bau, Hauptstrasse 2, 4702 Oensingen

Einwohnergemeinde Oensingen, Bau- und Planungskommission, Hauptstrasse 2,
4702 Oensingen

Zeitraum Planungen AG, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern

Schmid Generalunternehmung AG, Neuhaltering 1, 6030 Ebikon

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Oensingen: Genehmigung Gestaltungsplan "Leuenfeld Süd - Teil Ost" und Sonderbauvorschriften)