

Regierungsratsbeschluss

vom 12. August 2014

Nr. 2014/1282

Bellach: Änderung Bauzonenplan und Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans und den Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Über den unbebauten Parzellen GB Nrn. 700 und 1810, die im rechtsgültigen Bauzonenplan der Wohnzone W3 zugeordnet sind, besteht der rechtsgültige Zonen- und Gestaltungsplan „Spitzallmend Bellach“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3718 vom 9. November 1993). Das Projekt des Gestaltungsplanes wurde bis heute nicht umgesetzt. Östlich an das Areal angrenzend liegt die gemeindeeigene Parzelle GB Nr. 1811, die heute der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen ist.

Der kürzlich verlegte SBB-Bahnhof liegt westlich des Baugebietes „Spitzallmend“. Die für die Infrastrukturanlagen notwendigen Flächen (Parkierungsflächen, Veloabstellplätze, Zugangssituation etc.) sollen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen werden (GB Nr. 1810 teilweise). Zu diesem Zweck erfolgt ein flächengleicher Abtausch mit der Parzelle GB Nr. 1811, die neu der Wohnzone W4 zugeordnet wird. Die Grundstücke GB Nrn. 700 und 1810 (teilweise) werden ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen.

Der neu erarbeitete Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften regelt die Bebauung und Umgebungsgestaltung des Areals. Das Überbauungskonzept sieht fünf einzelne, viergeschossige Baukörper mit Attika vor. Die maximal zugelassene anrechenbare Bruttogeschossfläche beträgt 9'800 m² und entspricht einer Ausnützungsziffer von 0.75. Das Sockelgeschoss kann wegen dem Hochwasserschutz mehr als 1.20 m über das gewachsene Terrain herausragen, ohne dass es an die Geschosszahl und Ausnützungsziffer anzurechnen ist. Die Parkierung erfolgt grösstenteils unterirdisch. Die Umgebungsgestaltung erfolgt mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen und wird anhand eines detaillierten Umgebungsplans im Baugesuchsverfahren umgesetzt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. August 2013 bis zum 23. September 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen 26 Einsprachen ein, die der Gemeinderat am 29. April 2014 abgewiesen hat, soweit darauf einzutreten war. Gleichzeitig wurde die Änderung des Bauzonenplans und der Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften beschlossen. Gegen diesen Entscheid wurde mit Eingabe vom 12. Mai 2014 Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. In der Folge zog die Beschwerdeführerin die Beschwerde am 8. Juli 2014 vollumfänglich zurück, so dass mit Entscheid vom 11. Juli 2014 die Beschwerde infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben werden konnte.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans und der Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Nutzungsplanung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für den Zonen- und Gestaltungsplan „Spitzallmend Bellach“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3718 vom 9. November 1993).
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Bellach wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. September 2014 je 1 gen. Plan nachzuliefern. Die beiden Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die Änderung des Bauzonenplans und der Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Bellach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'800.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'823.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit SBV (später) ✓

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später) ✓

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später) ✓

- Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Bau- und Umweltkommission Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Baderpartner AG, Bielstrasse 145, 4503 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Änderung Bauzonenplan und Gestaltungsplan „Spitzallmend“ mit Sonderbauvorschriften)

