

Regierungsratsbeschluss

vom 24. September 2019

Nr. 2019/1483

Bellach: Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Planungsgebiet «Mühlacker» umfasst die Parzellen GB Bellach Nrn. 2445, 2365 und 2396 im Westen der Gemeinde Bellach. Der nördliche Arealteil (GB Nr. 2365 und Teil-GB Nr. 2445) wurde mit der im Februar 2019 genehmigten Ortsplanung (RRB Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019) in die Wohnzone 2-geschossig mit speziellen Vorgaben zur Dichte eingezont. Ein Teil des Grundstückes GB Nr. 2445 liegt in der Grünzone. Die Parzelle GB Nr. 2396 im Süden des Areals liegt in der Spezialzone Back- und Pulverhaus. Darauf befindet sich das kantonal geschützte Backhaus. Weiter stehen an der südlichen Arealgrenze zwei kommunal geschützte Einzelbäume. Für das gesamte Gebiet gilt die Gestaltungsplanpflicht.

Für die Erarbeitung der vorliegenden Planung wählte die Gemeinde ein Workshop-Verfahren. Die jeweiligen Planungsstände wurden erst der Spezialkommission Ortsplanung vorgestellt und anschliessend in zwei gemeinsamen Workshops mit der Gemeinde und dem Amt für Raumplanung weiterbearbeitet. Dieses Vorgehen erlaubte es, wichtige Aspekte zur Bebauung (Typologie, Dichten, Setzung, Erschliessung, Freiraum etc.) bereits zu einem frühen Zeitpunkt aufzugreifen und zu optimieren. Damit konnte das Potenzial zur Innenentwicklung des Areals ausgelotet und die quartierverträgliche Dichte definiert werden.

Im Gebiet «Mühlacker» sollen im Sinne einer dichteren Bauweise drei Mehrfamilienhäuser und vier Einfamilienhäuser realisiert werden. Dabei folgt der ortsbauliche Ansatz für die Neubauten konsequent dem Leitsatz, die Grösse und Massstäblichkeit der Mehrfamilienhäuser gegenüber den bestehenden Einfamilienhäusern zu wahren. Durch eine optimale Setzung der drei freistehenden Punktbauten im nördlichen Bereich entstehen grosszügige Freiflächen zwischen den einzelnen Gebäuden, was ein natürliches Durchfliessen der Grünräume zwischen den Bauten ermöglicht. Der Umgang mit dem natürlich gewachsenen Terrain ist ebenfalls sorgfältig; die Baukörper fügen sich dem Hangverlauf folgend höhengestaffelt und natürlich ins gewachsene Terrain ein. Die drei Mehrfamilienhäuser weisen identische Grundrisse auf. Mit vor- und zurück-springenden Gebäudeteilen, abgeknickten und somit verkürzten Fassaden spielen die einzelnen Körper gestalterisch mit den Volumen und Dimensionen. Damit ordnen sie sich dem kleineren Massstab der umliegenden Einfamilienhäuser ein. Durch die versetzte Anordnung wird eine hohe Privatsphäre geschaffen und ein direkter Bezug zum umfliessenden, halb-öffentlichen Grünraum ermöglicht.

Im Süden des Areals, bei welchem die Wohnzone nur noch eine Breite von ca. 30 m aufweist, sind vier freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Der Übergang von den Mehrfamilienhäusern zu den 2-geschossigen Einfamilienhäusern wird durch den zweiseitigen Rücksprung und die dadurch erzeugte 2-Geschossigkeit bei den Mehrfamilienhäusern aufgefangen.

Die Erschliessung für die Bewohner erfolgt von Süden her ab der Selzacherstrasse über eine neue öffentliche Erschliessungsstrasse. Die Strasse führt direkt in die Einstellhalle der Mehrfamilienhäuser. Die Parkierung für die Einfamilienhäuser erfolgt auf den jeweiligen Einzelparzellen. Die Besucherparkplätze sowie der Containerstandort sind im Norden an der Oberbellachstrasse angeordnet. Ein internes, rollstuhlgängiges Fusswegnetz führt durchs Areal, eine Verbindung von Norden nach Süden ist sichergestellt.

Die Umgebungsflächen werden naturnah gestaltet. Die Grünzone, welche heute einen Bestand an Obstbäumen aufweist, wird in ihrem heutigen Charakter entsprechend gepflegt und als naturnahes Element ins Quartier eingebunden. Die bei Mehrfamilienhäusern erforderlichen Kinderspielflächen sind im Umgebungskonzept integriert.

Mit dem vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit SBV soll das Ergebnis der vorangehenden Arbeiten nun planungsrechtlich gesichert und die öffentliche Erschliessung des Areals geregelt werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 6. Juni 2019 bis zum 8. Juli 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein, zwei davon vorsorglich. Alle Einsprechenden haben ihre Einsprachen zurückgezogen. Der Gemeinderat hat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit SBV am 21. Mai 2019 unter dem Vorbehalt allfälliger Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit SBV der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.

- 3.4 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit SBV liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. 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 den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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 Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Finanzen
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4
 Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit Rechnung **(Einschreiben)**
 Bauverwaltung Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit 2 gen. Plänen mit SBV (später)
 Planungskommission Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach
 Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Mühlacker» mit SBV)

