Regierungsratsbeschluss

vom 11. Juli 2006

Nr. 2006/1374

Breitenbach: Gestaltungsplan „Central“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Breitenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Central“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Central-Areal liegt in der Kernzone „Erneuerung“ mit Gestaltungsplanpflicht. Das Gebiet trennt den historischen Dorfteil vom modernen Breitenbach, welches sich westlich des Zentrums manifestiert. Mit dem geplanten vierarmigen Kreisel entsteht eine Verkehrsdrehscheibe, welche das Dorfzentrum nachhaltig verändern wird.

Der Gestaltungsplan bezweckt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept festzulegen, welches der Wahrung des historischen Bildes an der Passwangstrasse und der Fertigstellung des neuzeitlichen Städtebaus und der Architektur gerecht wird. Das Ersatzgebäude für das „Hänerhaus“ an der Passwangstrasse muss sich volumetrisch und typologisch am Bestehenden orientieren.

Die baulichen und gesetzlichen Rahmenbedingungen müssen eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherstellen und eine wirtschaftliche Realisierung ermöglichen.

Der Gestaltungsplan regelt die Definition von klaren Räumen wie Kreisel, Strassenraum, Hof und Platzbereiche, das Festlegen der maximalen Gebäudevolumen mittels Baubereichen und Gestaltungsbaulinien. Hinzu kommt die Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen und die Festlegung der unterirdischen Parkierung mit der Möglichkeit zur Anbindung benachbarter Autoeinstellhallen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. Mai bis zum 3. Juni 2006. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat Breitenbach hat den Gestaltungsplan am 12. Juni 2006 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Gemäss den Sonderbauvorschriften ist der detaillierte Lärnmachweis im Baugesuchsverfahren zu erbringen. § 16 Abs. 1 ist wie folgt zu ergänzen: „ Der detaillierte Lärnmachweis ist dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einzureichen.“ § 16 Abs. 3 ist durch folgende Formulierung zu ersetzen: „Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, dass die lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite zu liegen kommen oder zumindest an einer Seitenfassade belüftet werden können. Können diese Massnahmen nur bedingt umgesetzt werden, kann das Bau- und Justizdepartement eine Ausnahmebewilligung erteilen.“

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Central“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Breitenbach wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Breitenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'023.-- zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Breitenbach belastet.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Es steht der Einwohnergemeinde frei, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise der interessierten Grundeigentümerin zu übertragen.

K. Fuwami

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Breitenbach, 4226 Breitenbach

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>3'023.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 1111109

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (MS/GH) (3), mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Umwelt
 Amt für Verkehr und Tiefbau
 Sekretariat der Katasterschätzung
 Kantonale Finanzkontrolle
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Amtschreiberei Thierstein, Amthaus, Postfach 127, 4226 Breitenbach
 Einwohnergemeinde Breitenbach, 4226 Breitenbach, mit 3 gen. Plänen mit Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)
 Bauverwaltung Breitenbach, 4226 Breitenbach
 Baukommission Breitenbach, 4226 Breitenbach
 Albin Borer AG, Wydenmattstrasse 10, 4228 Erschwil
 Zwimpfer Partner Architekten SIA, St. Alban-Anlage 66, 4002 Basel
 Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Breitenbach: Genehmigung Gestaltungsplan „Central“ mit Sonderbauvorschriften)