

Regierungsratsbeschluss

vom 28. September 2010

Nr. 2010/1771

Deitingen: Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, den Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften sowie den Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeines

Die Einwohner- und Bürgergemeinden Deitingen beabsichtigen, auf GB Deitingen Nr. 362 ein Dorfzentrum zu realisieren. Dieses soll nebst gestalteten Aussenräumen mit Dorfplatz auch die Bedürfnisse für das Wohnen im Alter, die Räumlichkeiten der Spitex sowie die Möglichkeit zur Realisierung von Dienstleistungs- und Verkaufsflächen abdecken. Mit Beschluss vom 7. September 2006 genehmigte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Deitingen einen Planungskredit über Fr. 300'000.00 zur Durchführung eines Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren. Das Preisgericht, bestehend aus drei Preisrichtern und 4 Fachpreisrichtern, lud aus den eingegangenen Bewerbungen 18 Architekturbüros zum Wettbewerb ein. Nach dreimaliger Beratung erkor das Preisgericht am 14. Mai 2007 das Projekt SEED, Arbeitsgemeinschaft Krayer & Solmenicky, Schmid Schärer, Hardstrasse 69, 8004 Zürich, zum Sieger des Wettbewerbes.

Das Wettbewerbsergebnis wurde vom Einwohnergemeinderat und einem Planungsbüro in die zur Genehmigung vorliegende Nutzungsplanung verarbeitet:

Mit dem Teilzonenplan Dorfzentrum werden die Parzellen GB Nr. 362 und GB Nr. 406, auf welcher sich die Gemeindeverwaltung befindet, von der Kernzone A bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die neue Kernzone Dorfzentrum umgezont. Die Kernzone Dorfzentrum wird nicht mit der Ortsbildschutzzone überlagert. Das Zonenregelement wird mit einem neuen § 4^{bis} zur Kernzone Dorfzentrum ergänzt. Die zulässige Nutzung umfasst Wohn- und Geschäftsbauten, öffentliche Bauten und mässig störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind 4 Vollgeschosse, mit einem Gestaltungsplan basierend auf einem städtebaulichen Konkurrenzverfahren nach SIA maximal 5 Geschosse, ohne Attika.

Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche für die beiden Bauten fest. Es ist vorgesehen, je einen vier- und einen fünfgeschossigen Bau mit zweigeschossigen Anbauten zu erstellen. Die beiden Gebäude fassen zusammen mit der Gemeindeverwaltung den neuen Dorfplatz. Die übrigen Flächen werden für Parkplätze sowie den Langsamverkehr und als Grünflächen genutzt. Im nördlichen Teil ist ein Bereich für eine zweite Etappe ausgeschieden. Diese benötigt einen weiteren

Gestaltungsplan. Die Sonderbauvorschriften ergänzen den Gestaltungsplan, indem sie die Bauvorschriften genauer definieren, die Gestaltung der Gebäude und der Umgebungsflächen festlegen und Aussagen zur Erschliessung und Parkierung machen.

Im Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan wiederum wird ein öffentlicher Fuss- und Radweg von 2.50 m Breite zwischen der Wangenstrasse und dem Chäsiweg ausgeschieden. Beidseitig wird der Baulinienabstand auf 3 m festgelegt.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. März 2009 bis zum 21. April 2009. Es gingen Einsprachen ein, die mit Beschluss vom 10. Dezember 2009 vom Einwohnergemeinderat Deitingen in Bezug auf die beanstandete Anzahl Parkplätze und die Fussgängerführung gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen wurden. Gegen diesen Beschluss erhoben beim Regierungsrat am 11. Dezember 2009 bzw. 18. Dezember 2009 folgende Parteien Beschwerden:

- Adrian Roth, Bärnerstrasse 28, 4543 Deitingen
- Käthi Emch, Wangenstrasse 7, 4543 Deitingen, vertreten durch Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn.

Am 27. April 2010 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Vertreter des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Verkehr und Tiefbau wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

Auf Grund der Beschwerden sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Planung in Bezug auf die Geschosshöhe bzw. den fünfgeschossigen Baubereich, hat das Amt für Raumplanung, auch im Namen des Bau- und Justizdepartements, die Raumplanungskommission angerufen. Dieser wurde die Planung am 17. August 2010 ausführlich vorgestellt und es fand ein Augenschein vor Ort statt. Die teilnehmenden Mitglieder konnten sich allerdings nicht auf eine einheitliche Aussage einigen und eine Empfehlung an das Amt für Raumplanung bzw. das Bau- und Justizdepartement abgeben.

In der Folge nahm das Amt für Raumplanung Verhandlungen mit der Einwohnergemeinde sowie den beiden Beschwerdeführern auf. Die Einwohnergemeinde willigte ein, die maximal zulässige Geschosshöhe auf vier bzw. den fünfgeschossigen Baubereich um ein Geschoss zu reduzieren. Die Beschwerdeführer zogen daraufhin am 6. September 2010 bzw. am 15. September 2010 ihre Beschwerden vollumfänglich zurück. An diesem Verfahren nicht beteiligte Dritte sind von den erwähnten Änderungen nicht betroffen. Damit entfällt der einer Genehmigung entgegenstehende Punkt und das Amt für Raumplanung kann einen positiven Genehmigungsantrag stellen. Die Planungsunterlagen wurden entsprechend angepasst. Der Einwohnergemeinderat genehmigte die angepasste Nutzungsplanung am 11. September 2010.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan Dorfzentrum Deitingen mit Zonenvorschriften, der Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften und der Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum der Einwohnergemeinde Deitingen gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 11. September 2010 werden genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Adrian Roth, Deitingen, wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Verfahrenskosten werden keine auf-erlegt.
- 3.3 Die Beschwerde von Käthi Emch, Deitingen, vertreten durch Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Solothurn, wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Verfahrenskosten werden keine auferlegt und der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Deitingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2010 noch folgende Unterlagen zuzustellen: 2 Teilzonenpläne sowie zwei vollständige Plandossiers. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde zu versehen.



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

**Rechtsanwältin Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus
Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn**
(In Sachen Käthi Emch, Deitingen)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses:

Fr. 1'000.00 (aus Konto 119101)

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Deitingen, 4543 Deitingen

Genehmigungsgebühr:

Fr. 2'800.00 (KA 431000/A 80553)

Publikationskosten:

Fr. 23.00 (KA 435015/A 45820)

Fr. 2'823.00

Zahlungsart:

Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br), Beschwerden Nr. 2009/156

Bau- und Justizdepartement (mw), zur Rückerstattung

Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Teilzonenplan (später)

Raumplanungskommission, Mitglieder des Ausschusses (8) (Versand durch Amt für Raumplanung)

Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen, mit 1 gen. Dossier (später),
mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bausekretariat Deitingen, 4543 Deitingen

Baukommission Deitingen, 4543 Deitingen

Planungskommission Deitingen, 4543 Deitingen

Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 419, 4501 Solothurn

Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Rechtsanwältin Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Adrian Roth, Bärnerstrasse 28, 4543 Deitingen (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei: Amtsblattpublikation: Gemeinde Deitingen: Genehmigung Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum)

46/103

Gemeinde Deitingen

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan „Dorfzentrum Deitingen“

Sonderbauvorschriften

vom 11. September 2010

Öffentliche Auflage

vom 23. März 2009 bis 21. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat

am 11. September 2010

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



[Signature]

[Signature]

Genehmigt vom Regierungsrat

mit RRB Nr. **1771**

vom **28.9.2010**

Der Staatsschreiber:

[Signature]



40103

58.2.5010

1991

I. Einleitende Bestimmungen

§ 1 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen setzt das Siegerprojekt „SEED“ des Wettbewerbs „Dorfzentrum Deitingen“ um. Er verfolgt folgende Ziele:

- Entwicklung eines neuen Dorfkentrums an prominenter Lage.
- Schaffung eines attraktiven Zentrumsbereichs von Deitingen mit einem klaren und modernen Akzent und zeitgemässer Funktionalität entlang der Hauptverkehrsachsen.
- Erhaltung der attraktiven Raumfolgen der Hauptverkehrsachsen und Gestaltung attraktiver Aussenräume.
- Zweckmässige Erschliessung für den Fussgänger- und Radverkehr, den motorisierten Individual- als auch den Anlieferungsverkehr.
- Zeitgemässe Einordnung ins historische Orts- und Strassenbild.
- Parkplätze, die durch das Dorfzentrum ausgelöst werden, sind weitestgehend in einer Tiefgarage vorzusehen.

§ 2 Geltungsbereich

¹ Der Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften (SBV) gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich; blau punktierte Linie).

² Für Neubauten im Geltungsbereich 2. Etappe ist zu gegebener Zeit ein präzisierender Gestaltungsplan erforderlich. Bis zu einer allfälligen Überbauung kann das Areal als Parkanlage, Grünfläche und für Abstellplätze genutzt werden.

³ Soweit die Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Deitingen sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Bestandteile / Grundlagen

¹ Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften.

² Als Grundlagen mit orientierendem Charakter dienen der Raumplanungsbericht und das überarbeitete Wettbewerbsprojekt (Modell).

³ Der Teilzonenplan Dorfzentrum bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen.

II. Bauvorschriften

§ 4 Bestehendes Gemeindehaus

Das Gemeindehaus auf GB Deitingen Nr. 406 ist ein geschütztes Kulturobjekt.

§ 5 Nutzung

¹ Die Grundnutzung entspricht der „Kernzone Dorfzentrum“ (KDZ).

² Im Erdgeschoss sind Gewerbe und Dienstleistungen und im 1. Obergeschoss zusätzlich Wohnen zulässig.

³ Im 2. bis 3. Obergeschoss sind nur Wohnnutzungen zugelassen.

§ 6 Grenz- und Gebäudeabstände

¹ Gegenüber nicht im Gestaltungsplan einbezogenen Parzellen sind die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss § 22 der Kantonalen Bauverordnung (KBV) einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

² Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereichs dürfen unterschritten werden. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

³ Unterirdische Bauten können gemäss § 22 KBV bis an die Grenze gebaut werden.

§ 7 Baumasse der Baubereiche

¹ Baubereiche

Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 2 KBV)

- | | |
|----------------------------------|----------------------------|
| • Baubereich 2 Geschosse | $h_{\max} = 8.50\text{m}$ |
| • Baubereich 4 Geschosse | $h_{\max} = 13.50\text{m}$ |
| • Baubereich Einfahrt Tiefgarage | offene Rampe |

² Technische Aufbauten sind auf das Minimum zu beschränken. Technische Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Kamine, Liftschächte, Hausinstallationen, Sonnenkollektoren) dürfen die maximalen Höhen der Baubereiche bis 1.80m überschreiten. Der Abstand zur Fassade hat mindestens das Mass ihrer Höhe zu betragen.

³ Unterirdisch ist nur ein Geschoss zulässig.

§ 8 Gestaltung

¹ Die Umgebungsgestaltung und der architektonische Ausdruck der Gebäude haben in Volumetrie, Gestaltung und Formgebung der städtebaulichen Lage Rechnung zu tragen sowie eine hohe Qualität aufzuweisen.

² Alle allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen sind behindertengerecht auszuführen.

§ 9 Dachgestaltung

- ¹ Neubauten sind mit Flachdächern zu erstellen. Attikageschosse sind nicht zugelassen.
- ² Soweit die Dächer nicht als Dachgarten oder -terrassen genutzt werden, sind sie extensiv zu begrünen.
- ³ Möblierungen auf Flachdächern sind so zu platzieren, dass sie vom Strassenraum her nicht wahrgenommen werden.

§ 10 Lärm

- ¹ Die Kantonsstrassen sind Lärm vorbelastet. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.
- ² Wo bauliche und organisatorische Massnahmen die Einhaltung der IGW nicht ermöglichen oder aus gestalterischen oder städtebaulichen Gründen keine entsprechenden Massnahmen erwünscht sind, kann die Baubehörde Ausnahmen gewähren.

§ 11 Grundwasser

Für den Bau unter dem höchsten Grundwasserspiegel sowie eine temporäre Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch zuhanden des Amtes für Umwelt für eine wasserbauliche Bewilligung mit allen notwendigen Beilagen (z.B. hydrologisches Gutachten) einzureichen.

§ 12 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten bis maximal 20m² Grundfläche sowie Anlagen zulässig.

§ 13 Entsorgung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept einzureichen.

III. Umgebung

§ 14 Dorfplatz

¹ Der Dorfplatz ist als attraktiver Aufenthaltsbereich und Begegnungsplatz zu gestalten und vom Verkehr frei zu halten. Güterumschlag ist erlaubt.

² Die Gestaltung und Möblierung des Dorfplatzes ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 15 Verkehrsflächen

¹ Die Baubereiche der Verkehrsfläche entlang der Bahnhof- und Wangenstrasse sind so zu realisieren, dass sie als Teil der öffentlichen Räume wahrgenommen werden.

² Die Verkehrsflächen mit befestigtem Belag für den Langsamverkehr sind behindertengerecht zu gestalten.

§ 16 Grünflächen

¹ Der Umfang der Grünflächen ergibt sich aus der Darstellung im Gestaltungsplan. Fuss- und Velowege sind innerhalb der Grünflächen erlaubt.

² Die Standorte der im Gestaltungsplan eingezeichneten, projektierten Bäume haben orientierenden Charakter.

§ 17 Umgebungsplan

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebung festzulegen.

IV. Erschliessung und Parkierung

§ 18 Ein- und Ausfahrten auf Kantonsstrasse

¹ Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle erfolgt über den Chäsiweg.

² Die Ein- und Ausfahrten der beiden oberirdischen Parkplätze auf die Kantonsstrassen sind im Baubewilligungsverfahren mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn im Detail abzuklären und festzulegen (Richtlinien R 2.08 „Sichtverhältnisse bei Einmündungen und Zufahrten“).

³ Eine direkte Ein- und Ausfahrt der Parkplätze entlang der Bahnhofstrasse ist nicht zulässig.

⁴ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind entlang der Bahnhof- und der Wangenstrasse öffentliche Fusswegrechte zu Gunsten des Kantons rechtlich sicherzustellen. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch vor Baubeginn eintragen zu lassen.

§ 19 Parkierung

¹ Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze (ca. 70 PP) ist im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640 281.

² An zentraler Lage sind genügend Veloabstellplätze gemäss Norm SN 640 065 vorzusehen. Die Festlegung von Anzahl und Lage erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

VI. Abweichungen

§ 20 Abweichungen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Zielsetzung des Gestaltungsplans und damit die Umsetzung des Siegerprojekts „SEED“ erfüllt werden sowie öffentliche oder schützenswerte private Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Genehmigung

§ 21 Inkrafttreten, Genehmigung

Der vorliegende Gestaltungsplan „Dorfzentrum Deitingen“ mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

