

Regierungsratsbeschluss

vom 31. Oktober 2016

Nr. 2016/1872

Grenchen: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit dem Entscheid zur Aufhebung des Spitalbetriebes in Grenchen wurde die Umstrukturierung des Spitalareals zum Pflegezentrum mit Betreuungsangebot eingeleitet. Im Jahre 2009/2010 wurde für den nördlichen Teil des Areals (GB Nrn. 4270 und 9205) ein Wettbewerb für ein Pflegezentrum mit Alterswohnungen durchgeführt. Mit der zwischenzeitlichen Realisierung des Pflegezentrums Sunnepark haben sich die Ziele für den nördlichen Teil des Areals verändert. Neu werden auf den beiden vorgenannten Grundstücken Alters- und Familienwohnungen errichtet. Den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Alterswohnungen werden Dienstleistungen vom Pflegeheim Sunnepark angeboten. Bei zunehmender Pflegebedürftigkeit wird den Bewohnern eine Wechselmöglichkeit innerhalb des Zentrums zugesichert. Für eine attraktive Durchmischung des Quartiers mit Bewohnern in unterschiedlichen Lebensstadien werden auch Familienwohnungen angeboten. Zusätzlich ist eine Kindertagesstätte in das Quartier integriert.

Der bestehende Bebauungsplan aus dem Jahre 1975 wird im nördlichen Teil aufgehoben und durch den vorliegenden Gestaltungsplan ersetzt. Als Grundnutzung wird neu anstelle der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eine Wohnzone ausgeschieden. Entsprechend wird die Bauklasse von 0 auf 6 geändert.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) gelten die haushälterische Nutzung des Bodens und die Entwicklung nach Innen als Vorgabe für alle aktuellen und zukünftigen Planungen. Dabei steht das Ausloten von Mass und Dichte im Kontext zum bestehenden städtebaulichen Umfeld im Mittelpunkt der planerischen Überlegungen. Ohne übergeordnete Gesamtschau in einer Ortsplanungsrevision müssen - wie im vorliegenden Fall - auf Stufe Gestaltungsplan auch die umliegenden Areale einbezogen werden. Das vorgeschlagene Richtprojekt wurde anhand von verschiedenen volumetrischen Modellen erarbeitet, welche sich hauptsächlich auf die grossvolumigen Spitalbauten anlehnen. Die Quartierverträglichkeit ist im Rahmen der Vorprüfung untersucht worden und führte zu einer Redimensionierung der Bauten, welche sich in die zukünftig dichter werdende Umgebung massvoll integriert.

Das Wissbächli ist bis zur Hohlenstrasse offen geführt. Ab der Hohlenstrasse verläuft das Wissbächli bis zum Durchlass unter der SBB eingedolt. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass im bisherigen Nutzungszonenplan 1 : 2'500 eine Freihaltezone entlang der Wissbächlistrasse ausgeschieden wurde, die sich sowohl hangaufwärts als auch abwärts fortsetzt. Es ist davon auszugehen, dass diese Freihaltezone für eine spätere Offenlegung des Wissbächlis ausgeschieden wurde. Seit dem 1. Januar 2011 ist das teilrevidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG; SR 814.20) in

Kraft, die dazugehörige teilrevidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR. 814.201) seit dem 1. Juni 2011. Gemäss Art. 36 a GSchG ist der Gewässerraum festzulegen. Die Gewässerschutzverordnung des Bundes verpflichtet die Kantone den Raum festzulegen und zu sichern, welcher notwendig ist, um die natürlichen Funktionen der Gewässer und den Hochwasserschutz zu gewährleisten. Bei allen raumwirksamen Tätigkeiten muss der Gewässerraum sämtlicher Fliessgewässer, auch der eingedolten, berücksichtigt werden. Auch innerhalb der Bauzone ist bei eingedolten Gewässerabschnitten eine spätere Ausdolung, wenn immer möglich, zu gewährleisten. Im vorliegenden Fall ist eine Offenlegung des Wissbächlis im Geltungsbereich der aktuellen Planung möglich und muss im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision näher geprüft werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 14. April 2016 bis zum 13. Mai 2016. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften am 24. Mai 2016 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist die Überprüfung der Ausdolung des Wissbächlis im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision festzuhalten.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird aufgefordert, im Rahmen der Ortsplanungsrevision und unter Beizug des Amtes für Umwelt, ein wirkungsvolles Konzept zur Ausdolung des Wissbächlis zu erarbeiten.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften bis am 16. Dezember 2016 auch digital zuzustellen (Adressat: arp.digital@bd.so.ch).
- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.

- 3.6 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen 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
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 der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen, mit 3 gen. Dossiers (später)

Panorama AG für Raumplanung, Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4503 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Sunnepark“ mit Sonderbauvorschriften)