

Regierungsratsbeschluss

vom 6. Januar 2009

Nr. 2009/5

Luterbach: Gestaltungsplan „Rössliwiese“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Luterbach unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Rössliwiese“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt zwei verschiedene Teilbereiche. Der Teilbereich A umfasst das Grundstück GB Luterbach Nr. 2455, welches unbebaut ist. Der Teilbereich B bezieht sich auf das Grundstück GB Luterbach Nr. 217, auf welchem das Restaurant Rössli steht. Die beiden Parzellen befinden sich gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (RRB Nr. 1161 vom 3. Juni 2002) in der zweigeschossigen Kernzone.

Im Teilbereich A soll ein dreigeschossiges Gebäude entstehen. In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen, im Erdgeschoss sind Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungen geplant. Das Baufeld für das Erdgeschoss ist dabei grösser dimensioniert als die dreigeschossige Hauptbaute, so dass das Erdgeschoss optisch in einen eingeschossigen Anbau ausläuft. Die Mehrheit der Parkplätze ist in einer unterirdischen Einstellhalle vorgesehen. Die Zufahrt für die oberirdischen Parkplätze erfolgt ab dem Bachacker, die Ausfahrt sowie der Einstellhallenzugang liegt an der Hauptstrasse.

Der Teilbereich B legt die Baufelder für den Hauptbau und den eingeschossigen Anbau des bestehenden Restaurants Rössli fest. Das Restaurant wurde nach einem Brand wieder aufgebaut. Dabei wurde jedoch die Höhe der Kniestockwände im Dachgeschoss überschritten, so dass der Bau rechtlich gesehen dreigeschossig ist. Die Gebäudehöhe und die Ausnützungsziffer sind jedoch entsprechend der Grundnutzung eingehalten. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Situation nachträglich legalisiert. Die Zufahrt zu den auf der Ostseite neu erstellten Parkplätzen erfolgt über das benachbarte Grundstück GB Luterbach Nr. 1397. Es besteht eine Dienstbarkeit. Die Wegfahrt erfolgt über die Parzelle des Restaurants.

Für beide Teilbereiche legt der Gestaltungsplan zudem die Umgebungsgestaltung fest. In den Sonderbauvorschriften sind insbesondere die Ausnützung und die Baugestaltung näher bestimmt. Des Weiteren werden die bereits genannten Aspekte (Nutzung, Erschliessung, Parkierung) näher ausgeführt.

Die Sonderbauvorschriften lassen in dem projektierten Gebäude im Teilbereich A Geschäfts- und Wohnnutzung sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ohne Abstell- und Lagerflächen ausserhalb des Gebäudes zu. Da die Nutzung des Erdgeschosses noch offen ist, haben die Projektverfasser nachträglich eine Ergänzung der Sonderbauvorschriften eingebracht. Demnach soll das Bauvolumen für die eingeschossigen Bauten innerhalb der Hausbaulinien offen sein. Zudem kann die vorgesehene Anlieferungsfläche auch als Grünfläche (Gartengestaltung) genutzt werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 12. Juni 2008 bis zum 11. Juli 2008. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Der Gemeinderat behandelte die Einsprachen und genehmigte den Gestaltungsplan „Rössliwiese“ mit Sonderbauvorschriften am 8. September 2008 und die nachträglich eingebrachte Ergänzung der Sonderbauvorschriften am 2. Dezember 2008. Gegen die Einspracheentscheide des Gemeinderates wurden zwei Beschwerden beim Regierungsrat eingereicht. Diese wurden in der Folge zurückgezogen und mit Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 23. Oktober 2008 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartementes abgeschrieben.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Einsprache- und Genehmigungsverfahren haben sich der Planungsbehörde Fragen hinsichtlich der genügenden Zahl an vorgeschriebenen Parkplätzen für den Teilbereich A gestellt. Dazu wurde ein Gutachten in Auftrag gegeben. In diesem wird die Recht- und Zweckmässigkeit der Regelung bzgl. den Abstellflächen in Frage gestellt. Zur Klärung und mit Blick auf das spätere Baubewilligungsverfahren gilt es Folgendes festzuhalten:

Die Planungsbehörde lässt im Gestaltungsplan einen gewissen Spielraum für die spätere Nutzung zu. Damit ist es nicht möglich, die genau Zahl der erforderlichen Abstellplätze bereits im Gestaltungsplan festzulegen, es sei denn, das Nutzungsmass orientiere sich ausschliesslich an der in den Sonderbauvorschriften vorgegebenen Parkplatzzahl. Dies ist offensichtlich nicht der Wille der Planungsbehörde. Stattdessen wird in den Sonderbauvorschriften (SBV) eine maximale Zahl von 50 Abstellplätzen festgelegt. Dies ist zweckmässig und zulässig, auch wenn diese Zahl nicht an der höchstmöglichen Grenze der möglichen Parkplatzzahl liegt. Im Baugesuchsverfahren wird dann die nötige Anzahl Abstellplätze in Abstimmung auf die Nutzung und Situation vor Ort ermittelt. Fehlende Parkplätze sind ersatzabgabepflichtig (§ 11 Abs. 1 SBV). Die Formulierung der Sonderbauvorschriften lässt auch Platz für eine spätere Mehrfachnutzung von Parkplätzen, wie dies der Gemeinderat bereits vertraglich für die Parzelle südlich des Restaurants Rössli mit den Grundeigentümern geregelt hat.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Rössliwiese“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Luterbach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Luterbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'400.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'423.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Luterbach belastet.

- 3.4 Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Luterbach, 4542 Luterbach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'400.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'423.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111124

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (Bi/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Gestaltungsplan (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung
 Amt für Umwelt
 Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
 Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später)
 Einwohnergemeinde Luterbach, 4542 Luterbach, mit 1 gen. Gestaltungsplan (später), (Belastung im Kontokorrent)
 Bauverwaltung Luterbach, 4542 Luterbach
 Bau- und Werkkommission Luterbach, 4542 Luterbach
 Planungskommission Luterbach, 4542 Luterbach
 Häberli und Partner, Architekturbüro, Postfach, 4562 Biberist
 Staatskanzlei (für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Luterbach: Genehmigung Gestaltungsplan „Rössliwiese“ mit Sonderbauvorschriften)

