

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Dezember 2011

Nr. 2011/2649

Neuendorf: Teilzonenplan sowie Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Neuendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan sowie den Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“ (Parzellen GB Nrn. 229 und 1046) mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

In der Teilrevision der Ortsplanung war vorgesehen, die Parzelle GB Nr. 229 sowie ein Teil der Parzelle GB Nr. 1046 in die Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht einzuzonen. Dagegen wurde jedoch Beschwerde erhoben, die gutgeheissen wurde. Die Beschwerde richtete sich gegen das Überbauungsprojekt, welches eine Grundlage für den Gestaltungsplan „Banacker“ bildete und nicht gegen die Einzonung. In der Folge wurde das Gebiet Banacker von der Genehmigung ausgenommen (RRB Nr. 2010/323 vom 23. Februar 2010).

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan „Banacker“ beabsichtigt nun die Einwohnergemeinde ca. 2/3 von GB Neuendorf Nr. 1046 (ca. 9'500 m²) in die Wohnzone W3 einzuzonen und den westlichen Teil (ca. 6'000 m²) der Reservezone W3 zuzuweisen. Die Parzelle GB Neuendorf Nr. 229 soll von der landwirtschaftlichen Kernzone in die Wohnzone W3 umgezont werden. Für das Gebiet wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Parallel zur Einzonung wurde für das Gebiet der Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“, Parzellen GB Nrn. 229 und 1046 mit Sonderbauvorschriften, erarbeitet. Zweck des Gestaltungsplanes ist die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, verdichteten Wohnüberbauung von hoher Wohnqualität (§ 1 SBV). Es sind drei parallele Bebauungsstreifen mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Diese sind in der Gebäudehöhe abgestuft, so dass ein Übergang vom Hardgraben zum bestehenden Einfamilienhausquartier entsteht. Die Realisierung der Mehrfamilienhäuser und Parkplätze erfolgt in 3 Baustapen. Die maximale Ausnutzungsziffer für den Perimeter beträgt gemäss dem rechtsgültigen Zonenreglement 0.7 (0.5 Grundnutzung, 0.2 Boni). Die Erschliessung der Überbauung Banacker erfolgt über die Fulenbachstrasse. Die Parkierung für Anwohner wird unterirdisch angeordnet. Oberirdisch können lediglich Besucherparkplätze sowie Parkplätze für das bestehende Gebäude auf GB Nr. 229 erstellt werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 20. Mai 2011 bis zum 19. Juni 2011. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan sowie Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“ (Parzellen GB Nrn. 229 und 1046) mit Sonderbauvorschriften am 20. Juni 2011 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Faktoren für die Parkplätze (Mietwohnungen 1.5, Eigentumswohnungen 2) aus dem Parkplatznachweis wurden in die Sonderbauvorschriften übernommen. Die Anzahl der zulässigen Besucherparkplätze sowie die insgesamt zulässige Parkplatzzahl werden in den Sonderbauvorschriften jedoch nicht festgelegt. Gestützt auf den Parkplatznachweis sind die Sonderbauvorschriften wie folgt zu ergänzen: § 8 Es dürfen maximal 10 oberirdische Besucherparkplätze erstellt werden. Insgesamt sind maximal 118 Parkplätze zulässig.

3. Beschluss

- 3.1. Der Teilzonenplan sowie der Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“ (Parzellen GB Nrn. 229 und 1046) mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Neuendorf werden mit den in den Erwägungen gemachten Auflagen genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3. Der kantonale Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.4. Die Einwohnergemeinde Neuendorf 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 Neuendorf belastet.
- 3.5. Die Einwohnergemeinde Neuendorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Januar 2012 6 korrigierte Gestaltungs- und Erschliessungspläne mit Sonderbauvorschriften zuzusenden. Die Pläne sind mit den Unterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.6. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Neuendorf 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 Neuendorf, 4623 Neuendorf**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111141

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC/jb) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen / Richtplanung

Amt für Umwelt

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wenigmattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit je 1 gen. Plan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Neuendorf, 4623 Neuendorf, mit je 3 gen. Plänen mit SBV (später) (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Planungskommission Neuendorf, 4623 Neuendorf

Architekturbüro Fugazza, Steinmann und Partner, Schönaustrasse 59, 5430 Wettingen **(Einschreiben)**

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei, Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Neuendorf: Genehmigung Teilzonenplan sowie Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Banacker“ mit Sonderbauvorschriften)