

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Februar 2017

Nr. 2017/253

Schönenwerd: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan (Teilzonenplan Dorfkern) liegt der westliche Teil des Lindenareals (Parzelle GB Nr. 2299 und Teilparzelle GB Nr. 260) in der „Kernzone offen“, der östliche Teil ist der „Kernzone geschlossen“ zugeordnet. Auf dem Gebiet mit einer Fläche von ca. 3'700 m² soll eine Wohnüberbauung mit 44 – 50 Wohnungen realisiert werden. Aufgrund der Topographie und der Lage einerseits zwischen der Oltnerstrasse und der Bahnlinie sowie andererseits an der Schnittstelle zwischen dem Ortskern von nationaler Bedeutung und der südlich angrenzenden parkartigen Umgebung hat die Bebauung hohen Anforderungen zu genügen. Zu diesem Zweck wurde ein Wettbewerb durchgeführt, dessen städtebaulich überzeugendes Ergebnis mit der vorliegenden Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt wird. Geplant ist ein winkelförmiger Bau entlang der Bahnhofstrasse resp. der Bahnlinie, der das Areal vor Bahnlärm schützt. Ein länglicher Baukörper komplettiert südseitig das Ensemble um einen Innenhof, welcher ostseitig durch die bestehende Liegenschaft und den charakteristischen Niveausprung gefasst wird.

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die vorgesehene Bebauung zu realisieren. Der Teilzonenplan teilt das Areal der Spezialzone Lindenareal zu. Die Nutzung und die Baumasse werden mit dem dazugehörigen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften definiert. Dieser regelt vorab die Baubereiche, Umgebungs- und Erschliessungsflächen sowie Zufahrten und Gebäudezugänge. In den Sonderbauvorschriften sind zudem weitergehende Bestimmungen enthalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 26. Februar 2015 bis zum 30. März 2015. Innerhalb der Auflagefrist ist eine Einsprache eingegangen, die der Gemeinderat am 18. Juni 2015 abgewiesen hat. Mit Eingabe vom 26. Juni 2015 ging beim Regierungsrat eine Beschwerde ein, die infolge eines Vergleichs am 20. Juli 2016 zurückgezogen und mit Verfügung vom 26. Juli 2016 von der Geschäftskontrolle des Bau- und Justizdepartementes abgeschrieben wurde. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften letztmals am 22. November 2016 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Schönenwerd wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'223.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



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 Schönenwerd, Oltnerstrasse 3, 5012 Schönenwerd

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 4'223.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br)

Amt für Raumplanung (sts/Ca/MS) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde Schönenwerd, Oltnenstrasse 3, 5012 Schönenwerd, mit Rechnung (**Ein-schreiben**)

Bauverwaltung Schönenwerd, Oltnenstrasse 3, 5012 Schönenwerd, mit 2 gen. Plänen und SBV (später)

Bau- und Wasserkommission Schönenwerd, Oltnenstrasse 3, 5012 Schönenwerd

Planungs- und Verkehrskommission Schönenwerd, Oltnenstrasse 3, 5012 Schönenwerd

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Schönenwerd: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Lindenareal“ mit Sonderbauvorschriften)