



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 18. April 1994

NR. 1214

SUBINGEN: Teilzonenplan "Oeschmatt" und Gestaltungsplan Areal "Oeschmatt" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde **Subingen** unterbreitet dem Regierungsrat **den Teilzonenplan "Oeschmatt" und den Gestaltungsplan Areal "Oeschmatt" mit Sonderbauvorschriften** zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die öffentliche Auflage der Pläne erfolgte in der Zeit vom 25. August bis zum 23. September 1993. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Der Gemeinderat lehnte die beiden Einsprachen am 30. September 1993 ab und genehmigte den Teilzonenplan und den Gestaltungsplan. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Teilzonenplan "Oeschmatt":

Das Gebiet "Oeschmatt" liegt zwischen der Kantonsstrasse Richtung Horriwil und der SBB Linie Solothurn-Herzogenbuchsee sowie westlich des Oeschbachs. Gemäss dem rechtsgültigen Zonen- und Erschliessungsplan ist es unterteilt in eine Wohnzone W2 und W3 der I. bzw. II. Etappe. Es ist vorgesehen, mit einer Stichstrasse in konventioneller Art und Weise das Gebiet zu erschliessen. Mit dem Inkrafttreten des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) fielen Teile der "Oeschmatt" der Uebergangszone gemäss § 155 PBG zu.

Die ersten Ueberbauungsstudien für das Areal "Oeschmatt" gehen auf das Jahr 1991 zurück. Vorgesehen ist eine Wohnsiedlung mit durchgehend 3-geschossigen Bauten und einer zentralen und weitgehend unterirdischen Garagierung. Die Etappierung des Bauprojektes unter Berücksichtigung des Uebergangszone ist aus planerischen Gründen und wegen der Realisierung kaum sinnvoll. Die Gemeinde beantragt deshalb, zusammen mit dem Gestaltungsplan die Umzonung der Uebergangszone in eine ordentliche Bauzone im Sinne § 26 PBG.

Eine vorzeitige, der Ortsplanung vorgezogene Umzonung wirft verschiedene Fragen von grundsätzlicher Bedeutung auf. Das Umzonungsbegehren wurde deshalb auch der kantonalen Raumplanungskommission und deren Ausschuss zur Stellungnahme unterbreitet. Diese beiden Gremien beurteilen vorzeitige Umzonungen als grundsätzlich problematisch und nur in tatsächlichen Ausnahmefällen als möglich. Mit der Umzonung verbunden und in einem direkten Zusammenhang steht der Gestaltungsplan für die Wohnsiedlung "Oeschmatt". Dieses Projekt stellt aus der Sicht der Raumplanung und Architektur eine gute Lösung dar. Er lässt sich allerdings, wegen der unterirdischen Parkierung und der an sich sinnvollen Anordnung der Baukörper, nur als Ganzes realisieren. Die Gemeinde Subingen stellt im Verhältnis zu den Arbeitsplätzen und den Bevölkerungsstrukturen zu wenig Bauland für 3-geschossige Wohnbauten zur Verfügung. Innerhalb der rechtsgültigen Wohnzonen W2 eignen sich aus planerischen Gründen keine Gebiete zur Aufzonung. Das Gebiet "Oeschmatt" ist für eine Wohnsiedlung in der Art des vorliegenden Projektes gut geeignet. Dieses Gebiet gilt wegen ihrer Abgrenzung (Bahn, Strasse, Bach) als unbestrittenes Baugebiet. Unter Berücksichtigung der speziellen Situation in Subingen und der rechtlichen und planerischen Verknüpfung der Umzonung mit dem Gestaltungsplanprojekt empfehlen die Raumplanungskommission und deren Ausschuss dem Regierungsrat eine Genehmigung mit dem ausdrücklichen Vorbehalt, dass diese Bauzonenfläche bei der späteren Bestimmung der Bauzonengrösse im Rahmen der Ortsplanungsrevision an die Gesamtfläche angerechnet werden muss. Damit ist automatisch ein gewisses Präjudiz für die Zuteilung der noch verbleibenden Uebergangszonen gegeben. Es wird Inhalt der Ortsplanungsrevision sein, diese Fragen im Rahmen einer gesamthaften Interessensabwägung abschliessend zu beurteilen. Unter diesen Prämissen kann von einem wirklichen Sonderfall ausgegangen und dem Antrag der Raumplanungskommission gefolgt werden, die Umzonung zu genehmigen.

Gestaltungsplan Areal "Oeschmatt" mit Sonderbauvorschriften:

Der Gestaltungsplan hat das Projekt für eine Wohnsiedlung mit weitgehender unterirdischer Parkierung zum Gegenstand. Auf die ursprünglich vorgesehene öffentliche Erschliessungsstrasse wird verzichtet. Damit werden die planerischen Voraussetzungen für

eine Siedlung mit hoher Wohnqualität und einem guten Siedlungscharakter geschaffen. Der Gestaltungsplan regelt zusammen mit den Sonderbauvorschriften neben der Erschliessung und der Baunutzung mit Baubereichen auch die Gestaltung der Aussenräume und macht Auflagen hinsichtlich dem Lärmschutz. Bestandteil des Gestaltungsplanes ist auch ein Richtprojekt, welches Hinweise zu der architektonischen Gestaltung der Siedlung macht und Möglichkeiten einer Parkplatzzuteilung aufzeigt. Diesen beiden Unterlagen haben jedoch keine rechtsverbindliche Bedeutung. Sie sind eine Grundlage zum Gestaltungsplan und veranschaulichen die dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Idee des Ueberbauungskonzeptes.

3. Beschluss

- 3.1. Der Teilzonenplan "Oeschmatt" und der Gestaltungsplan Areal "Oeschmatt" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Subingen werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2. Die Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. April 1994 noch einen vollständigen Plansatz zuzustellen. Dieser ist mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.
- 3.3. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Kostenrechnung EG Subingen:

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.--	(Kto. 2005-431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020-435.00)
	<hr/>	
	Fr. 2'523.--	
	=====	

Zahlungsart: Einzahlungsschein, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs

Bau-Departement (2) Ci/Bi
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan (später), [BI/1993/RRB/62TGPOES]
Amt für Wasserwirtschaft (2)
Amt für Umweltschutz
Amt für Verkehr und Tiefbauamt
Kreisbauamt I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil
Amtschreiberei Wasseramt, Rötistrasse 4, 4500 Solothurn, mit je 1 gen. Plan (später)
Landwirtschafts-Departement
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan (später)
Gemeindepräsidium der EG, 4553 Subingen, mit je 1 gen. Plan (später), Einzahlungsschein, (einschreiben)
Bauverwaltung der EG, 4553 Subingen
Baukommission der EG, 4553 Subingen
Planungskommission der EG, 4553 Subingen
Ingold + Partner, Architekten REG, Brennereistr. 1, 4553 Subingen

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: EG Subingen: Teilzonenplan "Oeschmatt" und Gestaltungsplan Areal "Oeschmatt" mit Sonderbauvorschriften