

Regierungsratsbeschluss

vom 16. Juni 2003

Nr. 2003/1060

Schönenwerd: Genereller Gestaltungsplan "Dorfkern West" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde Schönenwerd unterbreitet dem Regierungsrat den Generellen Gestaltungsplan "Dorfkern West" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Bei dem Areal Dorfkern West handelt es sich um einen für Schönenwerd und seine künftige Entwicklung zentralen Bereich im Herzen des Ortes. Der Generelle Gestaltungsplan "Dorfkern West" setzt die im Teilzonenplan Dorfkern enthaltene Gestaltungsplanpflicht um. Der Spielraum für die im Einzelnen noch offene bauliche Entwicklung soll nicht mehr als nötig eingeschränkt werden. Deshalb steckt der Generelle Gestaltungsplan in der Art eines Teilzonenplanes den Rahmen für mögliche künftige Veränderungen in diesem Gebiet ab. Mit einer nach Teilbereichen differenzierten gestalterischen Projektbegleitung werden qualitativ gute Lösungen gewährleistet.

Das Gestaltungsplanareal umfasst das im Teilzonenplan Dorfkern der Ortsbildschutzzone O zugewiesene Ensemble Felsgarten sowie das gesamte Areal der Gewerbezone G. Diese Gewerbezone beinhaltet diejenigen Teile des Ortskerns, die aufgrund der Umstrukturierung der Firma Bally einer neuen gemischten Nutzung mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zugeführt werden sollen (inkl. der damit zusammenhängenden angrenzenden Gebiete). Die Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Dorfkern sehen in § 24 Abs. 2 vor, dass in der Gewerbezone G die Nutzung, Bebauung und Erschliessung des Gebietes auf der Grundlage eines Architekturwettbewerbes durch einen oder mehrere Gestaltungspläne festzulegen ist.

Im April 1992 wurde der Projekt- und Ideenwettbewerb „Hotel Storch/Bally-Areal“ entschieden. Entgegen den ursprünglichen Vorstellungen wird es wohl kaum zu einer „Gesamtlösung“ im Sinne einer zügigen Realisierung von grösseren Etappen kommen. Vielmehr zeichnet sich eine schrittweise Entwicklung und Veränderung ab. Bei Projekten soll relativ zügig reagiert werden können. Es erscheint daher zu unflexibel, zusätzlich zum vorliegenden Generellen Gestaltungsplan eine Pflicht über das ganze Areal zur jeweiligen Erstellung von Gestaltungsplänen festzulegen.

Die Sonderbauvorschriften zum Generellen Gestaltungsplan sehen daher eine differenzierte Beurteilung der Qualität von Bauvorhaben vor. Für den städtebaulich besonders empfindlichen Bereich an der Oltnerstrasse ist in den Sonderbauvorschriften eine Parallelprojektierung mit Gestaltungsplanpflicht enthalten. In den anderen Bereichen kann bei grösseren Projekten, die städtebaulich von Bedeutung

sind, ein Gestaltungsplan verlangt werden. Im Übrigen wird mit dem Beizug der Denkmalpflege sowie zweier zusätzlicher Experten (Orts- und Kreisplaner) die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben im Baugesuchsverfahren gewährleistet.

Der Generelle Gestaltungsplan Dorfkern West bezweckt

- die Umsetzung des Projekt- und Ideenwettbewerbs „Hotel Storch/Bally-Areal“ vom April 1992 in seinen ortsbaulich wesentlichen Erkenntnissen,
- die Neunutzung und Erweiterung sowie der Ersatz der bestehenden Bebauung, soweit dies mit dem Ortsbild und der Umgebung verträglich ist,
- die planliche Sicherstellung der Erschliessung der Baubereiche,
- die Regelung der Parkierung sowie
- konzeptionelle, d.h. grundrissliche und architektonische Massnahmen gegen die Immissionsbelastung ab Bahn, Bahnhofstrasse und Oltnerstrasse sowie durch störende Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Oktober bis zum 30. November 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 7. Januar 2003.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Entlang der Bahnhofstrasse und der Gösgerstrasse grenzt das Gestaltungsplanareal direkt an die geplante Dorfkernentlastung Schönenwerd. Trotz der Vorgabe, dass die Abgrenzung des kantonalen Erschliessungsplanes genau in den Generellen Gestaltungsplan zu übernehmen sei, stimmen die Abgrenzungen im vorliegenden Plan im Bereich der Zufahrt von der Bahnhofstrasse zwischen GB 530 und GB 2060 und bei der Unterführung im Bereich von GB 505 und GB 2060 nicht genau mit dem Erschliessungsplan überein. Massgebend ist der kantonale Erschliessungsplan „Dorfkernentlastung Schönenwerd“.

Im Bereich Felsgarten, wo die Trottoiranlage entlang der geplanten Strasse nicht ganz scharf definiert ist, wurden im Plan hellblaue Punkte angeordnet. Die Legende weist dagegen unter der Beschreibung „Fusswegverbindung Felsgarten“ irrtümlicherweise hellgraue Punkte aus. Mit den hellblauen Punkten im Bereich Felsgarten sind die hellgrauen Punkte „Fusswegverbindung Felsgarten“ gemäss Legende gemeint.

In § 11 der Sonderbauvorschriften kann die Baubehörde die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangen. Gemäss § 15 PBG ist es der Gemeinderat, der Nutzungspläne erlässt. In diesem Sinne ist die Baukommission „nur“ antragstellende Behörde.

3. Beschluss

- 3.1 Der Generelle Gestaltungsplan "Dorfkern West" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Schönenwerd wird mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Gestützt auf § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) werden folgende Änderungen beschlossen:
- 3.2.1 Für die Abgrenzung des Generellen Gestaltungsplanes „Dorfkern West“ vom Erschliessungsplan „Dorfkernentlastung Schönenwerd“ ist der kantonale Erschliessungsplan „Dorfkernentlastung Schönenwerd“ massgebend.
- 3.2.2 Mit den hellblauen Punkten im Bereich Felsgarten sind die hellgrauen Punkte "Fusswegverbindung Felsgarten" gemäss Legende gemeint.
- 3.2.3 Im § 11 der Sonderbauvorschriften ist es der Gemeinderat, der die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangen kann.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Schönenwerd hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'023.-- zu bezahlen. Die Zahlung hat innert 30 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zu erfolgen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Schönenwerd, 5012 Schönenwerd

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'023.--</u>	
Zahlungsart:	Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen Rechnungsstellung durch Staatskanzlei	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), MS/He

Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung/Debitorenbuchhaltung (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung

Einwohnergemeinde Schönenwerd, 5012 Schönenwerd, mit 1 gen. Plan (später), mit Rechnung

(lettre signature)

Bauverwaltung Schönenwerd, 5012 Schönenwerd

Planungs- und Verkehrskommission Schönenwerd, 5012 Schönenwerd

branschì sattler steigerpartner, Architekten und Planer AG, Niklaus Konrad-Strasse 28,
4500 Solothurn

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Schönenwerd: Genehmigung Genereller
Gestaltungsplan "Dorfkern West" mit Sonderbauvorschriften)