

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 18. Januar 2005

Nr. 2005/146

### **Bellach: Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Grederstrasse Ost“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Grederstrasse Ost“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

Ueber das Gebiet „Grederstrasse Ost“ besteht ein rechtsgültiger Gestaltungs- und Erschliessungsplan (RRB Nr. 2315 vom 4. Dezember 2001). Dieser regelt, gestützt auf die Konzeptplanung „Trittbachhof – Sphinxareal – Grederhöfe“ vom 14. September 2000, die Nutzung, Erschliessung inkl. Parkierung und Gestaltung des Baugebietes zwischen der Bielstrasse und der geplanten Grederstrasse Ost. In den beiden ausgeschiedenen 3-geschossigen Baubereichen sind mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie betrieblich notwendige Wohnungen zugelassen. Nicht zugelassen sind Betriebe mit vorwiegend Lager- und Umschlagsfunktion. Die künftige Nutzung des Baugebietes Grederstrasse Ost wird u.a. durch die maximal vorgegebene Anzahl ober- oder unterirdischer Parkplätze beschränkt. Pro Baufeld sind 67 Parkplätze zugelassen, wobei der Transfer zwischen den Baufeldern möglich ist. Die Sonderbauvorschriften legen fest, dass die maximale Fahrtenzahl an Spitzentagen nicht mehr als 1800 Fahrten betragen darf. Bei einer Ueberschreitung sind durch den Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.

Mit dem zur Genehmigung eingereichten Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan werden, gestützt auf ein konkretes Bauvorhaben, die beiden Baufelder ungleich gross festgelegt. Die interne Erschliessungsstrasse wird auf die Bedürfnisse des Investors zugeschnitten abgeändert. Östlich des Baubereiches werden ebenfalls Parkplätze zugelassen, wobei die innerhalb des Planungsgebietes maximal zulässige Zahl von 134 beibehalten wird. In den Sonderbauvorschriften wird die im Jahresdurchschnitt einzuhaltende Fahrtenzahl auf 1300 Fahrten pro Tag beschränkt, wobei sie an Spitzentagen maximal 1800 Fahrten nicht übersteigen darf. Bei einer Ueberschreitung dieser Zahlen sind durch die Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen. Zu diesem Zweck ist ein Controlling der Verkehrsmassnahmen vorzusehen. Die genauen Regelungen des Controllings und der Festlegung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen den Betreibern und der Gemeinde Bellach festzulegen. Die im bisherigen Gestaltungsplan als Grünfläche ausgeschiedene Fläche zwischen dem Baufeld Ost und dem Franziskanerkreisel wird der Gewerbezone zugeschlagen. Der Erschliessungsplan regelt die Verlängerung der Grederstrasse bis hin zum Anschluss an den Kreisel Franziskanerhof.

Für das Gebiet des Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Grederstrasse Ost“ wird in einem Generellen Entwässerungsplan (GEP) und einem Wasserversorgungsprojekt (GWP) die erforderliche Entwässerung und Wasserversorgung geregelt. Die Genehmigung dieser beiden Nutzungsplanungen durch den Regierungsrat erfolgt separat.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Grederstrasse Ost“ erfolgte in der Zeit vom 22. Juli bis zum 23. August 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat genehmigte den Plan bereits am 29. Juni 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Der bisherige Gestaltungs- und Erschliessungsplans „Grederstrasse Ost“ ging davon aus, dass die Zufahrt von Richtung Grenchen direkt ab der Bielstrasse und alle übrigen Zufahrten über den Tellkreisel und die Grederstrasse erfolgen. Die Wegfahrt Richtung Solothurn sollte direkt auf die Bielstrasse möglich sein, während Richtung Grenchen über die Grederstrasse in den Tellkreisel ausgefahren werden muss.

Mit der planerischen Sicherstellung und dem vorgesehenen Bau der Grederstrasse Ost mit Anschluss an den Franziskanerkreisel haben sich die Voraussetzungen geändert. Aus Gründen der Verkehrssicherheit (Querung Busspur und Rad- und Fussweg) ist eine direkte Zufahrt ab der Bielstrasse von Grenchen kommend nicht mehr zu verantworten. Sofern andere, zweckmässige Lösungen möglich sind, sind derartige Gefahrenherde zwingend zu vermeiden. Gestützt auf § 53 der kantonalen Bauverordnung (KBV) dürfen neue Ein- und Ausfahrten nur bewilligt werden, wenn eine zweckmässige Erschliessung anders nicht möglich ist. Neue Ein- und Ausfahrten dürfen zu keiner Verkehrsfährdung führen. Das Geschäft wurde auch der kantonalen Verkehrskommission zur Stellungnahme unterbreitet. Der Ausschuss „Verkehrsmassnahmen“ führte am 23. November 2004 einen Augenschein durch. Er beantragt, die Einfahrt ab der Bielstrasse zu den Parkplätzen bzw. der Privaterschliessung nicht zu genehmigen. Hingegen kann die Ausfahrt Richtung Solothurn zugestanden werden. Das Einfahren soll mit baulichen und gestalterischen Massnahmen und mit einer entsprechenden Signalisation unterbunden werden.

Gestützt auf §§ 19 ff des Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden die Gemeinde Bellach und die Grundeigentümer bzw. Investoren eingeladen, sich zur beabsichtigten Planänderung zu äussern.

In ihrer Stellungnahme vom 6. Dezember 2004 äussert sich die Gemeinde erstaunt darüber, dass die anlässlich der Planung und Realisierung der flankierenden Massnahmen zur A5 vom Kanton Solothurn / Amt für Verkehr und Tiefbau in Aussicht gestellten direkten Ein- und Ausfahrten auf die Bielstrasse nun nicht mehr möglich sein sollen. Da auch die kantonale Verkehrskommission nach Rücksprache mit den Busbetrieben BSU aus Gründen der Verkehrssicherheit die direkte Einfahrt ab der Bielstrasse als zu gefährlich beurteilt, unterzieht sich die Gemeinde der Planänderung. Dies allerdings nur unter der Bedingung, dass die Ausfahrt auf die Bielstrasse im Rechtsverkehr weiterhin möglich ist. Der Investor und der Grundeigentümer äussern sich im Sinne der Gemeinde Bellach.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Grederstrasse Ost" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach wird genehmigt.
- 3.2 Entgegen dem Auflageplan wird die direkte Einfahrt ab Bielstrasse, von Grenchen kommend nicht genehmigt. Zugelassen wird lediglich eine direkte Ausfahrt auf die Bielstrasse im Rechtsverkehr. Das Einfahren soll mit baulichen und gestalterischen Massnahmen und mit einer entsprechenden Signalisation unterbunden werden.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft. Der bisherige Gestaltungs- und Erschliessungsplan (RRB Nr. 2315 vom 4. Dezember 2001) wird aufgehoben.
- 3.4 Der Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Bellach 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 Gemeinde wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 28. Februar 2005 sieben bzgl. der Ein- und Ausfahrt auf die Bielstrasse geänderte und mit den Genehmungsvermerken der Gemeinde versehene Nutzungspläne zuzustellen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'523.-- zu bezahlen.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatschreiber

### 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 Bellach, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<hr/>	
	Fr. 2'523.--	

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

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) Bi/He, mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Amt für Umwelt

Amtschreiberei Lebern, mit 1 gen. Plan (später)

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

Kantonale Finanzkontrolle

Einwohnergemeinde Bellach, 4512 Bellach, mit 5 gen. Plänen (später), mit Rechnung (**lettre signature**)

Bauverwaltung Bellach, 4512 Bellach

Planungs- und Umweltkommission Bellach, 4512 Bellach

BSB + Partner Ingenieure und Planer, Von Roll Strasse 29, 4702 Oensingen

Emch + Berger AG, Schöngrünstrasse 35, 4500 Solothurn

Frey + Gnehm AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten

Prodega AG, Lochackerweg 5, 3302 Moosseedorf (**lettre signature**)

Erbengemeinschaft Fröhlicher, p.A. Josef Fröhlicher, Amanz Gresslystrasse 11, 4500 Solothurn (**lettre signature**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Bellach: Genehmigung Teilzonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Grederstrasse Ost“, ohne Einfahrt ab Bielstrasse)