

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Dezember 2006

Nr. 2006/2342

Zuchwil: Teilzonen- und Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ ermöglicht die Erstellung einer Überbauung mit städtebaulich hoher Qualität, in einem parkähnlichen Aussenraum. Insbesondere bezweckt er eine Bebauung, die eine hohe Arbeitsplatzdichte ermöglicht, eine hohe Arbeitsplatzqualität aufweist, das bestehende Zeughaus in seiner heutigen Erscheinung erhält, attraktiv und repräsentativ gestaltete Aussenräume aufweist und ein etappenweises Bauen zulässt.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 28. September 2006 bis am 30. Oktober 2006. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS), Sektion Solothurn, ein. Die Einsprache forderte eine Direkterschliessung des Areals über die Luzernstrasse, eine Reduktion der zulässigen Parkplatzzahl und eine Präzisierung bei der Festlegung der maximal zulässigen Fahrtenzahl.

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil führte am 17. November 2006 Einspracheverhandlungen durch. Ergebnis dieser Verhandlungen ist eine Vereinbarung zwischen der Synthes GmbH und dem VCS. Was das vorliegende Verfahren betrifft, sieht die Vereinbarung vor, dass die Fahrtenzahl im Jahresdurchschnitt 1'300 Fahrten pro Tag nicht überschreiten darf (§ 13 Absatz 4 der Sonderbauvorschriften). Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zuchwil stimmte der Vereinbarung am 30. November 2006 in allen Punkten zu und beschloss den Teilzonen- und Gestaltungsplan Zeughausareal mit Sonderbauvorschriften. Mit diesem Beschluss wurde die Einsprache des VCS gegenstandslos.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Nach Art. 9 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) muss eine Behörde, bevor sie über die Planung, Errichtung oder Änderung einer Anlage entscheidet, welche die Umwelt erheblich belasten kann, deren Umweltverträglichkeit prüfen. Eine entsprechende Pflicht besteht namentlich für Vorhaben mit mehr als 300 Abstellplätzen für Motorfahrzeuge (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988, UVPV, Anhang, Ziffer 11.4,

SR 814.011). Das Vorhaben beinhaltet über 500 Abstellplätze für Motorfahrzeuge (§ 14 der Sonderbauvorschriften). Der Schwellenwert der UVPV wird überschritten.

Im Rahmen der Genehmigung prüft der Regierungsrat auch die Umweltverträglichkeit des Vorhabens und macht diesen Entscheid zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht des Gesuchstellers und der Beurteilung der Umweltschutzfachstelle zugänglich (10-tägige Auflage gemäss Art. 20 der UVPV).

Das Amt für Umwelt hat einen vorläufigen Beurteilungsbericht, datiert vom 21. August 2006, verfasst. Es beurteilt darin das Vorhaben als umweltverträglich, wenn die im Umweltverträglichkeitsbericht enthaltenen Massnahmen umgesetzt werden. Zudem sind auch die in der Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle vom 21. August 2006 aufgezählten Anträge a bis d an die Baukommission zur Aufnahme von Auflagen in die Baubewilligung zu berücksichtigen.

Der Beurteilungsbericht wird nur dann überarbeitet, wenn während der Auflagefrist umweltrelevante Einsprachen eingehen, die Aspekte zur Diskussion stellen, die bei der Abfassung der vorläufigen Beurteilung noch nicht bekannt waren. Auf eine Überarbeitung des Beurteilungsberichtes vom 21. August 2006 wurde verzichtet.

Alle in der Massnahmenübersicht im Kapitel 6 des Umweltverträglichkeitsberichtes aufgeführten Massnahmen sind umzusetzen. Für die Massnahme Lu1 „Emissionsminimierung“ gilt die angepasste Fahrtenzahl von 1'300 Fahrten pro Tag.

Die Bauarbeiten sind durch eine unabhängige, weisungsberechtigte Umweltbaubegleitung zu überwachen. Die Umweltbaubegleitung ist in die Projektorganisation der Bauherrschaft einzubinden.

Als Folge der Einspracheverhandlung mit dem VCS erfolgte die oben erwähnte Reduktion der Fahrtenzahl. § 13 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften ist daher (1. Satz gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 30. November 2006) wie folgt zu formulieren: „Im Jahresdurchschnitt darf die Fahrtenzahl von 1'300 Fahrten pro Tag nicht überschritten werden. Wird die Überschreitung dieses Schwellenwertes vermutet, kann die Behörde von den auf dem Areal tätigen Unternehmen die Zählung der Fahrten verlangen“.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass unter Berücksichtigung der laufenden GEP-Bearbeitung im Rahmen der Detailplanung bzw. des kommunalen Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen ist, ob am vorhandenen Regenbecken allfällige Anpassungsarbeiten notwendig werden, die vorgängig oder in Koordination mit der Überbauung des Zeughausareals auszuführen sind.

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften ist nach § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1) recht- und zweckmässig. Er steht unter Berücksichtigung der Erwägungen im Einklang mit den geltenden Umweltschutzbestimmungen und der übergeordneten Planung.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.

- 3.2 Die Einwohnergemeinde Zuchwil wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Januar 2007 6 Exemplare des Teilzonen- und Gestaltungsplans „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften einzureichen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken zu versehen und von der Gemeinde zu unterschreiben.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.-- zu bezahlen. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Beurteilungen im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung von Fr. 23'500.-- sowie die Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 29'523.--. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Zuchwil belastet.
- 3.5 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise der interessierten Grundeigentümerin zu übertragen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.--	(KA 431000/A 80561)
Beurteilung UVB:	Fr. 23'500.--	(KA 431001/A 80049/TP 112/220)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 29'523.--</u>	
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent 111137	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (BS/Bi), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)
(2)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Wirtschaft und Arbeit

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

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

Kantonale Finanzkontrolle

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

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

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeindepräsidium Zuchwil, 4528 Zuchwil (Belastung im Kontokorrent), mit 3 gen. Plänen mit
Sonderbauvorschriften (später) **(Einschreiben)**

Planungskommission Zuchwil, Stephan Vollenweider, Kommissionspräsident, Arvenweg 9,
4528 Zuchwil

Synthes GmbH, Dr. Roland Brönnimann, Eimattstrasse 3, 4436 Oberdorf BL

Verkehrsclub der Schweiz, Sektion Solothurn, HR. Meyer, Postfach 804, 4501 Solothurn

Forsberg AG, Magnus Forsberg, Kanonengasse 35, 4051 Basel

Regio Energie Solothurn, Rötistrasse 17, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Zeughausareal“ mit Sonderbauvorschriften.

Der Beschluss des Regierungsrates, der Beschluss des Gemeinderates der Einwohnergemeinde Zuchwil und der Umweltverträglichkeitsbericht werden zusammen mit dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 4. Januar 2007 bis 14. Januar 2007 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn und auf der Gemeindeverwaltung, 4528 Zuchwil, zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung/UVPV).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift ist mindestens im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.)