

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Februar 2008

Nr. 2008/139

Kappel: Gestaltungsplan „Grossmatt“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Gross-matt“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Auf dem Areal „Grossmatt“ besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3533 vom 21. Dezember 1982). Dieser ist eine Nachfolgeplanung eines ersten Gestaltungsplanes aus dem Jahre 1966. Aus dieser Zeit stammt das Hochhaus auf der Parzelle GB Nr. 1188. Der Gestaltungsplan von 1982 wurde nur zum Teil umgesetzt. Er entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Aus diesem Grund wird er im vorliegenden Verfahren aufgehoben und durch eine Neuplanung ersetzt.

Die Überarbeitung des bisherigen Gestaltungsplanes stellt eine Entwicklungschance für ein attraktives, den heutigen und der näheren Zukunft angepasstes Wohnungsangebot dar. Ein zeitgemässes Architekturkonzept wertet die Anlage zusätzlich auf. Ab der Mittelgäustrasse erfolgt die Ein- und Ausfahrt in die neue Autoeinstellhalle.

Die öffentliche Auflage des Gestaltungsplans „Grossmatt“ mit Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 19. August 2004 bis zum 17. September 2004. Dabei gingen 19 Einsprachen ein, wovon der Haupteinsprechepunkt die Erschliessung betrifft. Der vorgesehene Kreisverkehr wird von einem grossen Teil der Einsprecher beanstandet. Während der Einspracheverhandlung ergab sich aus der Diskussion ein Ansatz zur Entlastung des geplanten Kreisverkehrs. Mit der Zustimmung zur direkten Zufahrt in die unterirdische Einstellhalle des Baubereiches B und allenfalls des Baubereiches C ab der Mittelgäustrasse westlich der Seniorenwohnungen konnte eine wesentliche Verbesserung erreicht werden.

Eine zweite öffentliche Auflage des Gestaltungsplanes mit der Änderung der Verkehrsführung erfolgte vom 4. März 2005 bis zum 2. April 2005. Innerhalb der Auflagefrist gingen 8 Einsprachen ein. Der Gemeinderat Kappel lehnte am 9. Juni 2005 die gegen die erste Planaufgabe verbliebenen Einsprachen ab. Mit Datum vom 17. Juni 2005 lehnte der Gemeinderat Kappel ebenfalls sämtliche Einsprachen gegen die „Teilaufgabe Gestaltungsplan „Grossmatt“ – Änderung der Verkehrsführung“ ab.

Gegen die Beschlüsse des Einwohnergemeinderats Kappel vom 9. Juni 2005 und 17. Juni 2005 betreffend Gestaltungsplan „Grossmatt“ und Teilaufgabe Gestaltungsplan „Grossmatt“ – Änderung der Verkehrsführung wurden am 24. Juni 2005 von folgenden Personen Beschwerden beim Regierungsrat erhoben:

- HIG Immobilien Anlage Stiftung, c/o HTO Treuhand AG, Ringstrasse 1, 4600 Olten
- Miteigentümergeinschaft Autoeinstellhalle „Grossmatt“, Kappel, v.d. Peter Lüscher, Immobilien, Baslerstrasse 32, 4600 Olten
- Piffaretti Oliver und Brigitte, Grossmatt 38, 4616 Kappel
- Uludag Seref und Annemarie, Grossmatt 26, 4616 Kappel
- Riesen Erich, Grossmatt 4, 4616 Kappel
- Flury-Wyss Hans-Rudolf und Luzia, Grossmatt 28, 4616 Kappel
- Graf Werner und Sandra, Grossmatt 22, 4616 Kappel
- Stecher Ursula, Grossmatt 14, 4616 Kappel

a.v.d. Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten.

Nach einer 3. Teilaufgabe des Gestaltungsplanes „Grossmatt“ vom 24. August 2007 bis zum 22. September 2007 wurden mit Schreiben vom 24. Oktober 2007 die Beschwerden vom 24. Juni 2005 vorbehaltlos zurückgezogen. Sie sind infolgedessen von der Geschäftskontrolle abzuschreiben. Gemäss § 37 Abs. 2 und § 39 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11) werden den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel weder Verfahrenskosten noch Parteientschädigungen auferlegt. Es liegen keine Gründe vor, hier von dieser Regel abzuweichen. Es sind deshalb keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss ist zurückzuerstatten.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan „Grossmatt“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Kappel wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerden der folgenden Personen:

- HIG Immobilien Anlage Stiftung, c/o HTO Treuhand AG, Ringstrasse 1, 4600 Olten
- Miteigentümergeinschaft Autoeinstellhalle „Grossmatt“, Kappel, v.d. Peter Lüscher, Immobilien, Baslerstrasse 32, 4600 Olten
- Piffaretti Oliver und Brigitte, Grossmatt 38, 4616 Kappel

- Uludag Seref und Annemarie, Grossmatt 26, 4616 Kappel
- Riesen Erich, Grossmatt 4, 4616 Kappel
- Flury-Wyss Hans-Rudolf und Luzia, Grossmatt 28, 4616 Kappel
- Graf Werner und Sandra, Grossmatt 22, 4616 Kappel
- Stecher Ursula, Grossmatt 14, 4616 Kappel

a.v.d. Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten,

werden zufolge Rückzugs vom 24. Oktober 2007 von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen. Der von den Beschwerdeführern geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.

- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere gilt dies für den Gestaltungsplan „Grossmatt“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 3533 vom 21. Dezember 1982). Für das überbaute Gebiet gilt die Grundnutzung nach Bauzonenplan.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Kappel hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Gemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen.

K. Konrad Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
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 Kappel, 4616 Kappel

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'223.00</u>	

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

Kostenrechnung **Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, 4603 Olten**
(i.S. HIG Immobilien Anlage Stiftung, c/o HTO Treuhand AG,
Ringstrasse 1, 4600 Olten, und Kons.)

Rückerstattung des
Kostenvorschusses: Fr. 1'500.00 (aus Konto 119101)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br), (Beschwerden Nrn. 2005/94a und b)

Bau- und Justizdepartement (mw) (z.Hd. Amt für Finanzen, zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (TS/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amtshaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Amt für Finanzen

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

Einwohnergemeinde Kappel, 4616 Kappel, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Baukommission Kappel, 4616 Kappel

Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Kappel: Genehmigung Gestaltungsplan „Grossmatt“ mit Sonderbauvorschriften)