

Regierungsratsbeschluss

vom 17. August 2010

Nr. 2010/1474

Biberist: Änderung Bauzonenplan GB Nr. 870, Gestaltungsplan Dammstrasse GB Nr. 870 mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplanes GB Nr. 870 sowie den Gestaltungsplan Dammstrasse GB Nr. 870 mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die in Biberist bestehende Altersresidenz „Läbesgarte“ soll erweitert werden. Im rechtsgültigen Gestaltungsplan (RRB Nr. 1986 vom 22. Oktober 2002) ist für eine spätere Entwicklung das westlich der Altersresidenz liegende Grundstück vorgesehen. Dieses ist jedoch im Moment nicht verfügbar. Stattdessen soll die Erweiterung nun östlich auf der Parzelle GB Nr. 870 gebaut werden.

Die Parzelle GB Nr. 870 liegt nach rechtsgültigem Bauzonenplan in der Gewerbezone. Die vorgesehene Nutzung als Altersresidenz ist in dieser Zone nicht zonenkonform. Das Grundstück wird deshalb in die Kernzone Zentrum umgezont. Gleichzeitig mit der Umzonung wird die Parzelle von der Lärmempfindlichkeitsstufe II in die Stufe III aufgestuft. Dies ist notwendig, da sich auf der anderen Seite der Emme die Stahl Gerlafingen AG befindet und deshalb die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II nachts mittelfristig nicht eingehalten werden können.

In der Kernzone Zentrum besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Die Grundnutzung ist dreigeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.50 m und einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.6. Bei Geschäftsräumen im Erdgeschoss kann die Ausnützungsziffer auf 0.9 erhöht werden.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die gesamte Parzelle GB Nr. 870 und scheidet die drei Baubereiche A, B und C aus. Der Bereich C ist für eine spätere Erweiterung vorgesehen, welche zu gegebener Zeit mit einem separaten Gestaltungsplan genauer festgelegt wird. Bis dahin bleiben die vorhandenen Gebäude in diesem Teil erhalten. Über den gesamten Gestaltungsplanperimeter beträgt die maximale Ausnützung 0.7. Über die Bereiche A und B liegt die Ausnützung bei 0.43. Im Erdgeschoss sind sowohl Alterswohnungen als auch Dienstleistungsbetriebe möglich. In den Obergeschossen sind Alterswohnungen geplant.

Die Bereiche A und B bezeichnen zwei Baufelder für ein dreigeschossiges Gebäude mit Attika, welches durch einen Erschliessungsbereich unterbrochen wird. Die Längsfassade wird parallel zur Dammstrasse ausgerichtet. Entlang beider Längsseiten wird ein Bereich für Terrassen bzw. für die

Laubenerschliessung ausgeschieden. Damit erhält das neue Gebäude eine ähnliche Architektur wie die bestehende Altersresidenz. Mit dieser wird der neue Teil über einen gedeckten Fussweg verbunden. Auf der Westseite des Gebäudes wird ein grosszügiger Grünbereich ausgeschieden. Die Parkierung erfolgt auf maximal 20 oberirdischen Parkplätzen sowie in einer Einstellhalle. Die Sonderbauvorschriften machen ausserdem Aussagen zur Bau- und Umgebungsgestaltung.

Die Parzelle liegt nach der Gefahrenkarte Wasser im mittleren Gefährdungsbereich. Auf Grund des vom Stimmvolk bereits verabschiedeten Hochwasser- und Revitalisierungsprojektes Emme, Biberist-Gerlafingen, wird die Hochwassersituation entlang der Emme jedoch massgeblich verbessert. Mit den geplanten Massnahmen kann die Gefährdung in der Bauzone von Biberist auf eine Restgefährdung minimiert werden. Dies gilt auch für die vorliegende Planung.

Die öffentliche Auflage der Änderung Bauzonenplan und des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften erfolgte vom 3. Juni 2010 bis zum 2. Juli 2010. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat genehmigte die Planung am 26. April 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplanes Umzonung GB Nr. 870 und des Gestaltungsplans Dammstrasse GB Nr. 870 mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie den vorliegenden widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Gemeinde belastet.
- 3.4 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Biberist hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.5 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. September 2010 noch je einen Plan zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
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 Biberist, 4562 Biberist**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 2'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr.111108

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Biberist, 4562 Biberist (mit Belastung im Kontokorrent)

Bauverwaltung Biberist, 4562 Biberist, mit je 2 gen. Plänen (später)

Baukommission Biberist, 4562 Biberist

Planungskommission Biberist, 4562 Biberist

W+H AG, Blümlisalpstrasse 6, Postfach, 4562 Biberist

Häberli und Weigel AG, Architekturbüro, Schachenstrasse 3B, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Biberist:

Genehmigung Änderung Bauzonenplan Umzonung GB Nr. 870 sowie Gestaltungsplan

Dammstrasse GB Nr. 870 mit Sonderbauvorschriften)