

Regierungsratsbeschluss

vom 28. September 2010

Nr. 2010/1771

Deitingen: Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften, Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Deitingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, den Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften sowie den Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeines

Die Einwohner- und Bürgergemeinden Deitingen beabsichtigen, auf GB Deitingen Nr. 362 ein Dorfzentrum zu realisieren. Dieses soll nebst gestalteten Aussenräumen mit Dorfplatz auch die Bedürfnisse für das Wohnen im Alter, die Räumlichkeiten der Spitex sowie die Möglichkeit zur Realisierung von Dienstleistungs- und Verkaufsflächen abdecken. Mit Beschluss vom 7. September 2006 genehmigte die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Deitingen einen Planungskredit über Fr. 300'000.00 zur Durchführung eines Projektwettbewerbes im selektiven Verfahren. Das Preisgericht, bestehend aus drei Preisrichtern und 4 Fachpreisrichtern, lud aus den eingegangenen Bewerbungen 18 Architekturbüros zum Wettbewerb ein. Nach dreimaliger Beratung erkor das Preisgericht am 14. Mai 2007 das Projekt SEED, Arbeitsgemeinschaft Krayer & Solmenicky, Schmid Schärer, Hardstrasse 69, 8004 Zürich, zum Sieger des Wettbewerbes.

Das Wettbewerbsergebnis wurde vom Einwohnergemeinderat und einem Planungsbüro in die zur Genehmigung vorliegende Nutzungsplanung verarbeitet:

Mit dem Teilzonenplan Dorfzentrum werden die Parzellen GB Nr. 362 und GB Nr. 406, auf welcher sich die Gemeindeverwaltung befindet, von der Kernzone A bzw. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die neue Kernzone Dorfzentrum umgezont. Die Kernzone Dorfzentrum wird nicht mit der Ortsbildschutzzzone überlagert. Das Zonenregelement wird mit einem neuen § 4^{bis} zur Kernzone Dorfzentrum ergänzt. Die zulässige Nutzung umfasst Wohn- und Geschäftsbauten, öffentliche Bauten und mässig störende, dem Charakter der Zone entsprechende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind 4 Vollgeschosse, mit einem Gestaltungsplan basierend auf einem städtebaulichen Konkurrenzverfahren nach SIA maximal 5 Geschosse, ohne Attika.

Der Gestaltungsplan legt die Baubereiche für die beiden Bauten fest. Es ist vorgesehen, je einen vier- und einen fünfgeschossigen Bau mit zweigeschossigen Anbauten zu erstellen. Die beiden Gebäude fassen zusammen mit der Gemeindeverwaltung den neuen Dorfplatz. Die übrigen Flächen werden für Parkplätze sowie den Langsamverkehr und als Grünflächen genutzt. Im nördlichen Teil ist ein Bereich für eine zweite Etappe ausgeschieden. Diese benötigt einen weiteren Gestaltungsplan. Die Sonderbauvorschriften ergänzen den Gestaltungsplan, indem sie die Bauvorschriften genauer definieren, die Gestaltung der Gebäude und der Umgebungsflächen festlegen und Aussagen zur Erschliessung und Parkierung machen.

Im Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan wiederum wird ein öffentlicher Fuss- und Radweg von 2.50 m Breite zwischen der Wangenstrasse und dem Chäsiweg ausgeschieden. Beidseitig wird der Baulinienabstand auf 3 m festgelegt.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. März 2009 bis zum 21. April 2009. Es gingen Einsprachen ein, die mit Beschluss vom 10. Dezember 2009 vom Einwohnergemeinderat Deitingen in Bezug auf die beanstandete Anzahl Parkplätze und die Fussgängerführung gutgeheissen, im Übrigen aber abgewiesen wurden. Gegen diesen Beschluss erhoben beim Regierungsrat am 11. Dezember 2009 bzw. 18. Dezember 2009 folgende Parteien Beschwerden:

- Adrian Roth, Bärnerstrasse 28, 4543 Deitingen
- Käthi Emch, Wangenstrasse 7, 4543 Deitingen, vertreten durch Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn.

Am 27. April 2010 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements einen Augenschein mit Parteiverhandlung durch. Vertreter des Amtes für Raumplanung und des Amtes für Verkehr und Tiefbau wurden als Auskunftspersonen befragt. Die Parteien hielten an ihren schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest.

Auf Grund der Beschwerden sowie Unsicherheiten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit der Planung in Bezug auf die Geschosshöhe bzw. den fünfgeschossigen Baubereich, hat das Amt für Raumplanung, auch im Namen des Bau- und Justizdepartements, die Raumplanungskommission angerufen. Dieser wurde die Planung am 17. August 2010 ausführlich vorgestellt und es fand ein Augenschein vor Ort statt. Die teilnehmenden Mitglieder konnten sich allerdings nicht auf eine einheitliche Aussage einigen und eine Empfehlung an das Amt für Raumplanung bzw. das Bau- und Justizdepartement abgeben.

In der Folge nahm das Amt für Raumplanung Verhandlungen mit der Einwohnergemeinde sowie den beiden Beschwerdeführern auf. Die Einwohnergemeinde willigte ein, die maximal zulässige Geschosshöhe auf vier bzw. den fünfgeschossigen Baubereich um ein Geschoss zu reduzieren. Die Beschwerdeführer zogen daraufhin am 6. September 2010 bzw. am 15. September 2010 ihre Beschwerden vollumfänglich zurück. An diesem Verfahren nicht beteiligte Dritte sind von den erwähnten Änderungen nicht betroffen. Damit entfällt der einer Genehmigung entgegenstehende Punkt und das Amt für Raumplanung kann einen positiven Genehmigungsantrag stellen. Die Planungsunterlagen wurden entsprechend angepasst. Der Einwohnergemeinderat genehmigte die angepasste Nutzungsplanung am 11. September 2010.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan Dorfzentrum Deitingen mit Zonenvorschriften, der Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften und der Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum der Einwohnergemeinde Deitingen gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 11. September 2010 werden genehmigt.
- 3.2 Die Beschwerde von Adrian Roth, Deitingen, wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Verfahrenskosten werden keine auferlegt.
- 3.3 Die Beschwerde von Käthi Emch, Deitingen, vertreten durch Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Solothurn, wird infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben. Verfahrenskosten werden keine auferlegt und der geleistete Kostenvorschuss wird zurückerstattet.
- 3.4 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Deitingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'800.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'823.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Deitingen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2010 noch folgende Unterlagen zuzustellen: 2 Teilzonenpläne sowie zwei vollständige Plandossiers. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Unterschriften der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
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 **Rechtsanwältin Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse
12, 4500 Solothurn**
(In Sachen Käthi Emch, Deitingen)

Rückerstattung des Fr. 1'000.00 (aus Konto 119101)
Kostenvorschusses:

Kostenrechnung **Einwohnergemeinde Deitingen, 4543 Deitingen**

Genehmigungsgebühr: Fr. 2'800.00 (KA 431000/A 80553)
Publikationskosten: Fr. 23.00 (KA 435015/A 45820)

Fr. 2'823.00

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br), Beschwerden Nr. 2009/156

Bau- und Justizdepartement (mw), zur Rückerstattung

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Raumplanungskommission, Mitglieder des Ausschusses (8) (Versand durch Amt für Raumplanung)

Einwohnergemeinde Deitingen, Wangenstrasse 1, 4543 Deitingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit
Rechnung (**Einschreiben**)

Bausekretariat Deitingen, 4543 Deitingen

Baukommission Deitingen, 4543 Deitingen

Planungskommission Deitingen, 4543 Deitingen

Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 419, 4501 Solothurn

Rechtsanwalt Walter Keller, Stampfli Rechtsanwälte, Rötistrasse 22, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Rechtsanwältin Dr. Franziska Ryser-Zwygart, Niklaus Konrad-Strasse 12, 4500 Solothurn (**Einschreiben**)

Adrian Roth, Bärnerstrasse 28, 4543 Deitingen (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei: Amtsblattpublikation: Gemeinde Deitingen: Genehmigung Teilzonenplan Dorfzentrum mit Zonenvorschriften, Gestaltungsplan Dorfzentrum Deitingen mit Sonderbauvorschriften und Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Dorfzentrum)

