

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Januar 2011

Nr. 2011/158

Zuchwil: Änderung Bauzonenplan GB Nr. 1496 und Gestaltungsplan „Emmenholz Süd“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Zuchwil unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung des Bauzonenplans GB Nr. 1496 sowie den Gestaltungsplan „Emmenholz Süd“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzelle GB Zuchwil Nr. 1496 liegt nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan in der Gewerbezone mit Wohnnutzung und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Mit der vorliegenden Änderung wird die Parzelle im westlichen Teil in die Wohnzone W2b und im östlichen Teil in die Wohnzone W3 umgezont.

Die bisherige Planungsabsicht war, auf diesem Grundstück entlang der Bahnlinie Gewerbebauten zu erstellen, um hinterliegende Wohnnutzungen entlang der Strasse vom Lärm der Eisenbahnlinie abzusichern. Verschiedene Versuche scheiterten jedoch. Eine reine Gewerbenutzung war von Seiten der Gemeinde nicht erwünscht. Man gelangte zur Überzeugung, dass auch eine reine Wohnnutzung in Kombination mit Lärmschutzmassnahmen möglich ist.

Der Nachweis, dass die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können, wurde im Gestaltungsplanverfahren erbracht. Projektiert ist unter anderem eine Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie. Die weiteren Massnahmen aus dem Lärmgutachten sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes. Dies wird in den Sonderbauvorschriften entsprechend festgehalten.

Der Gestaltungsplan scheidet im östlichen Bereich drei Baufelder für dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Attika aus. Die Parkierung für diesen Teil der Überbauung erfolgt in einer Einstellhalle mit Zufahrt über die Industriestrasse. Auch die Besucherparkplätze für die drei Bauten werden zusammengefasst. Zusätzlich wird noch ein Quartier- bzw. Spielplatz erstellt. Im westlichen Teil des Perimeters werden vier Baufelder für zweigeschossige Bauten mit Attika festgelegt. Hier wird die Parkierung mittels den Bauten vorgelagerten Autounterständen gelöst. Alle Bauten im Perimeter werden auf der Ostseite mit eingeschossigen Nebenbauten ergänzt. Auf der Westseite wiederum ist ein Teil der Grünfläche der privaten Nutzung der Mieter vorbehalten. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze, welche gleichzeitig auch die Bauzonengrenze bildet, wird als Siedlungsabschluss ein Grünstreifen gepflanzt. Damit wird der bereits bestehende Grünstreifen nördlich der Strasse fortgesetzt. Die Sonderbauvorschriften ergänzen den Gestaltungsplan mit Aussagen zur Parkierung, Gestaltung, Nutzung und

Ausnützung etc.. Die geplante Überbauung hält die Bestimmungen nach der Grundnutzung ein und wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 30. September 2010 bis am 29. Oktober 2010. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 2. September 2010 unter dem Vorbehalt von Einsprachen. Während der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Nach der Einspracheverhandlung vom 11. November 2010 wurde die Einsprache mit Schreiben vom 1. Dezember 2010 zurückgezogen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans GB Nr. 1496 sowie der Gestaltungsplan „Emmenholz Süd“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Zuchwil werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Zuchwil 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 Einwohnergemeinde Zuchwil belastet.
- 3.4 Die vorliegende Planung steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Zuchwil hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil

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. 11137	

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 1. gen. Bauzonenplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Zuchwil, 4528 Zuchwil (mit Belastung im Kontokorrent)

Einwohnergemeinde Zuchwil, Abteilung Bau und Planung, 4528 Zuchwil, mit 1 gen. Bauzonenplan
und 3 gen. Gestaltungsplänen (später)

Baukommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Planungskommission Zuchwil, 4528 Zuchwil

Architekturbüro Beat Jäggi, Blumenweg 10, 4565 Rechterswil

WAM Partner Planer und Ingenieure, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Zuchwil: Genehmigung Änderung Bauzonenplan
GB Nr. 1496 sowie Gestaltungsplan „Emmenholz Süd“ mit Sonderbauvorschriften)