

Regierungsratsbeschluss

vom 5. April 2011
Nr. 2011/719

Feldbrunnen-St. Niklaus: Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Genossenschaft „bonacasa Feldbrunnen Zentrum“ beabsichtigt, auf den Parzellen GB Nrn. 319, 326 und 327 und mit einer Fläche von insgesamt 5'530 m² eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die Grundstücke wurden mit RRB Nr. 2008/723 vom 29. April 2008 aus der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der Wohnzone W2b mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Zur Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bebauung wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem das Projekt „à deux c'est mieux“ als Sieger hervorging. Zu dessen Umsetzung wurde der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften erarbeitet. Das Überbauungskonzept sieht entlang der Mattenstrasse drei Doppeleinfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen und einem anrechenbaren Attikageschoss vor. Parallel zur Längackerstrasse sind zwei 2-geschossige Wohnbauten mit jeweils einem nicht anrechenbaren Attikageschoss geplant. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Ausnützungsziffer von 0.54 beansprucht, die um 20 % gegenüber der in den Zonenvorschriften festgelegten Ausnützungsziffer (0.45) abweicht. Die Parkplätze für die Bewohner werden unterirdisch erstellt und durch die Längackerstrasse erschlossen. Die oberirdischen Parkplätze sind für Besucher vorgesehen. In den Sonderbauvorschriften sind nähere Bestimmungen, insbesondere zu den Bauvorschriften, Umgebungsflächen sowie zur Erschliessung und Parkierung, enthalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 1. Oktober 2009 bis zum 2. November 2009. Innerhalb der Auflagefrist gingen zehn Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen zwischen der Gemeinde und den Einsprechern führten zu zahlreichen Anpassungen im Gestaltungsplan und in den Sonderbauvorschriften. Dritte wurden von diesen Änderungen nicht betroffen (§ 19 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1). Der Gemeinderat hat in mehreren Sitzungen über den Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften beraten und entschieden, letztmals am 12. November 2010. Die daraufhin beim Bau- und Justizdepartement erhobene Beschwerde wurde mit Verfügung vom 4. März 2011 infolge Beschwerderückzug von der Geschäftskontrolle abgeschrieben.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Feldbrunnen Zentrum" mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 29. April 2011 3 aufgrund der Einspracheentscheide geänderte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus belastet.
- 3.5 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, 4532 Feldbrunnen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'200.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 3'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111113

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) (Bi/Ca), mit Akten und 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus, 4532 Feldbrunnen, mit 1 gen. Plan und Sonderbauvorschriften (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Baukommission Feldbrunnen-St. Niklaus, 4532 Feldbrunnen

Kistler und Vogt Architekten ETH/SIA/BSA, Gurzelenstrasse 3, 2502 Biel

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Gemeinde Feldbrunnen-St. Niklaus: Genehmigung Gestaltungsplan „Feldbrunnen Zentrum“ mit Sonderbauvorschriften)