

Regierungsratsbeschluss

vom 5. April 2011
Nr. 2011/725

Langendorf: Gestaltungsplan „Chutz“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Chutz“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Parzellen GB Nrn. 120, 580 und 1418, die gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Langendorf der Zentrumszone zugeordnet sind. Im westlichen Teil des Areals befindet sich das Restaurant Chutz (Weissensteinstrasse 26) sowie die bestehende „Dependance“ (Weissensteinstrasse 24). Beide Gebäude sind im Bauzonenplan als erhaltenswerte Kulturobjekte eingestuft. § 10 der kommunalen Zonenvorschriften verlangt für Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen bestehender Bauten in der Zentrumszone die Erstellung eines Gestaltungsplans.

Mit dem Gestaltungsplan „Chutz“ mit Sonderbauvorschriften soll auf der Basis der geltenden Grundordnung und der gewachsenen Ortsstrukturen eine Überbauung mit qualitätvollen Bauten und Aussenräumen sichergestellt werden. Die beiden erhaltenswerten Gebäude sind Teil des historisch gewachsenen Strassenbereichs und sollen wenn immer möglich in Stellung, Volumen und äusserer Erscheinung erhalten bleiben. Eine angemessene Erweiterung der beiden Bauten kann gegen Osten hin erfolgen. Mit der Realisierung eines Vorplatzes sowie einer öffentlichen Nutzung der Dependance (mindestens im Erdgeschoss) soll der Öffentlichkeitscharakter an der zentralen Lage gewahrt werden. Der heutige Hostettbereich im östlichen Teil des Areals wird gemäss dem Gestaltungsplan mit drei viergeschossigen, vorwiegend für die Wohnnutzung vorgesehenen Punktbauten überbaut (Baufelder C Nord, C Süd West und C Süd Ost). Der Aussenraum im Zentrum der Bauten wird mit Hochstammbäumen hostettähnlich gestaltet. Nördlich des Restaurants Chutz sind Besucherparkplätze geplant, die mit weiteren Parkplätzen für die Bewohner in einer unterirdischen Einstellhalle ergänzt und jeweils durch die Rüttenenstrasse erschlossen werden. Die Erschliessung des bestehenden Gebäudes D sowie des Baubereichs C Süd Ost erfolgt über die Stöcklimattstrasse. In den Sonderbauvorschriften sind weitere Bestimmungen zum Gestaltungsplan enthalten.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 12. November 2010 bis zum 13. Dezember 2010. Innerhalb der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Gestaltungsplan „Chutz“ mit Sonderbauvorschriften am 2. November 2010 und am 31. Januar 2011.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung anzubringen:

Das Amt für Verkehr und Tiefbau beabsichtigt, über die Rüttenenstrasse einen neuen Erschliessungsplan öffentlich aufzulegen. Damit wird der Erschliessungsplan aus dem Jahr 1976 aufgehoben. Aus diesem Grund ist die im Plan blau dargestellte Baulinie (orientierend) entlang der Kantonsstrasse ersatzlos zu streichen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Chutz" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf 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 Einwohnergemeinde Langendorf wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2011 4 korrigierte Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften nachzuliefern. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Langendorf belastet.
- 3.5 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Langendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Langendorf, 4513 Langendorf

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111120

Verteiler

Bau- Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Kreisbauamt I Zuchwil, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

Einwohnergemeinde Langendorf, 4513 Langendorf, mit 1 gen. Plan mit SBV (später) (mit Belastung im Kontokorrent)

Baukommission Langendorf, 4513 Langendorf

Planungskommission Langendorf, 4513 Langendorf

Flury und Rudolf Architekten AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Staatskanzlei (Einwohnergemeinde Langendorf: Genehmigung Gestaltungsplan „Chutz“ mit Sonderbauvorschriften)