

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Oktober 2013

Nr. 2013/1882

Riedholz: Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) mit Änderung Zonenreglement

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Riedholz unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) mit der Änderung des Zonenreglements zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die steigende Einwohnerzahl und der damit verbundene Anstieg der Schülerzahlen der letzten Jahre haben dazu geführt, dass die Schulinfrastruktur des Ortsteils Riedholz an ihre Grenzen stösst. Hinzu kommt, dass bei einzelnen Bauten Sanierungsbedarf besteht. Aus diesen Gründen beabsichtigt die Einwohnergemeinde Riedholz, die gesamte öffentliche Infrastruktur rund um die Schulareale Riedholz und Niederwil neu zu konzipieren. Dazu wurde im Rahmen eines Masterplanes das Projekt „Aktivierung Dorfzentrum (AKDO)“ erarbeitet, das aus verschiedenen Teilprojekten besteht und die Neugestaltung der Areale aufzeigt. Die planerische Umsetzung erfolgt im Nutzungsplanverfahren.

Die Teil-Projekte im Bereich des ehemaligen Schulhauses in Niederwil werden im Rahmen der Ortsplanung geprüft und sind nicht Bestandteil der vorliegenden Planung. Für den Ortsteil Riedholz sind folgende Teil-Projekte vorgesehen:

- Teil-Projekt 1: Der bestehende Kindergarten „Pavillon“ auf der Parzelle GB Nr. 403 wird aufgehoben und einer Wohnnutzung zugeführt. Als Ersatz wird auf dem Grundstück GB Nr. 192 ein neuer Doppelkindergarten mit Erweiterungsmöglichkeit erstellt.
- Teil-Projekt 2: Die sanierungsbedürftige Mehrzweckhalle wird rückgebaut und nördlich der heutigen Gemeindeverwaltung neu erstellt. Das sich an diesem Standort befindende Wohngebäude wird ebenfalls rückgebaut.
- Teil-Projekt 3: Am Standort des heutigen Sportplatzes und der Mehrzweckhalle sollen mehrere Mehrfamilienhäuser in verdichteter Bauweise erstellt werden. Es sind u.a. Seniorenwohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Zudem soll ein neuer öffentlicher Spielplatz errichtet werden.
- Teil-Projekt 4: Auf einem Teil des Areals südlich des Primarschulhauses, das heute vorwiegend als Parkplatz genutzt wird, soll ein neuer begrünter Sportplatz realisiert werden.
- Teil-Projekt 5: Im Bereich entlang der Wallierhofstrasse zwischen der heutigen Gemeindeverwaltung und der Mehrzweckhalle soll ein attraktiver, gut gestalteter Dorfplatz mit Zentrumsfunktion entstehen.

Um die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung der verschiedenen Teil-Projekte zu schaffen, werden mit dem vorliegenden Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) die folgenden Änderungen des Bauzonenplans vorgenommen:

- Die Parzelle GB Nr. 403 (2'107 m²) wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Wohnzone W2 zugeordnet.
- Die Teilparzelle GB Nr. 400 (14'300 m²) wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen neu der Wohnzone W4 zugeordnet.
- Die Parzelle GB Nr. 700 (1'262 m²) wird von der Wohnzone W2 neu der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.
- Die bestehende Hecke ist im Bauzonenplan orientierend dargestellt und wird zu Gunsten des neuen Kindergartens ersetzt. Der Heckenersatz ist im Umfeld des neuen Kindergartens vorgesehen und erfolgt mit dessen Realisierung.

Die Änderung des Zonenreglements beinhaltet die Aufhebung der Nutzungsvorgaben (Bereiche A-G) in § 21 Zonenreglement (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Zudem wird für die neu geschaffene Wohnzone W4 ein neuer Paragraph mit entsprechenden Vorschriften aufgenommen. In der Wohnzone W4 sind Wohnungen sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit max. vier Geschossen (ohne Attika) sowie einer Ausnützungsziffer von max. 0.8 zulässig. Die Durchführung eines Qualitätsverfahrens ist zwingend.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 13. Juni 2013 bis zum 11. Juli 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat den Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) mit der Änderung des Zonenreglements am 27. Mai 2013 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) mit der Änderung des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Riedholz wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Vorschriften verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonenplan und der Änderung des Zonenreglements in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.3 Die Einwohnergemeinde Riedholz hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'223.00, zu bezahlen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5, 4533 Riedholz

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 2'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
 Amt für Raumplanung (Bi/Ca) (3), mit Akten und 1 gen. Plan mit Änderung ZR (später)
 Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
 Amt für Finanzen
 Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit Änderung ZR (später)
 Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
 Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Änderung ZR (später)
 Einwohnergemeinde Riedholz, Wallierhofstrasse 5, Postfach 134, 4533 Riedholz, mit 3 gen. Plänen mit Änderung ZR (später) und mit Rechnung (**Einschreiben**)
 Baukommission Riedholz, Wallierhofstrasse 5, Postfach 134, 4533 Riedholz
 BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist, mit 1 gen. Plan mit Änderung ZR (später)
 Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Riedholz: Genehmigung Teilzonenplan „Aktivierung Dorfzentrum AKDO“ (Ortsteil Riedholz) mit Änderung Zonenreglement)