

Regierungsratsbeschluss

vom 23. September 2014

Nr. 2014/1641

Lohn-Ammannsegg: Teilzonenplan „Gebiet Bibernbachstrasse“ mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Bibernbachstrasse GB Nr. 3906“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan „Gebiet Bibernbachstrasse“ mit Zonenvorschriften und den Gestaltungsplan „Bibernbachstrasse GB Nr. 3906“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Im Entwurf des kantonalen Richtplans soll das Bahnhofgebiet Lohn-Lüterkofen als Bahnhofgebiet von regionaler Bedeutung festgesetzt werden (Beschluss S-3.2.5). An einer Aufwertung solcher Bahnhofgebiete mit attraktiven Nutzungen besteht ein kantonales bzw. regionales Interesse. Diese Gebiete weisen Entwicklungspotentiale hinsichtlich Verdichtung, Nutzungsmix und als öV-Drehscheibe bzw. Umsteigeplattform auf. Auch das Agglomerationsprogramm Solothurn 2. Generation der repla espace Solothurn bestätigt die Attraktivität des Bahnhofgebietes Lohn-Lüterkofen. Der Bahnhof soll funktional und gestalterisch aufgewertet werden (Massnahme V-ÖV 3.1). Aber auch das Siedlungsgebiet um den Bahnhof soll weiter entwickelt und aufgewertet werden (Massnahme S2).

Das räumliche Leitbild der Gemeinde definiert das Bahnhofgebiet als Schlüsselstelle. Es wird eine verdichtete und qualitativ hochwertige Überbauung mit einer Mischnutzung (Wohnen/Arbeiten) angestrebt. Das räumliche Leitbild wurde von der Gemeindeversammlung im November 2012 verabschiedet und dient als langfristige, behördenverbindliche Leitplanke. Anschliessend wurde in einer Konzeptstudie die weitere Entwicklung des Bahnhofgebiets untersucht und konkretisiert.

Die vorliegenden Nutzungspläne basieren auf den genannten übergeordneten Grundlagen. Mit dem Teilzonenplan wird ein Teil der unmittelbar östlich an die Bahngleise angrenzenden Industriezone (GB Nr. 3906, 4'124 m²) in eine Mischzone umgezont. Die durch diese Umzonung wegfallende Industriezone kann nicht an anderer Stelle kompensiert werden. Die Grösse der Bauzone bleibt konstant. Das Areal entlang des Bibernbachs wird der kommunalen Uferschutzzone zugeteilt. Die Zonenvorschriften schreiben für die Mischzone eine gemischte, dichte Bauweise vor. Zulässig sind Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Es besteht eine generelle Gestaltungsplanpflicht. Die zulässige Geschosshöhe sowie das Nutzungsmass werden im Gestaltungsplan festgelegt.

Für die Überbauung der Parzelle GB Nr. 3906 wurde ein Variantenstudium durchgeführt. Ziel war eine Bebauung mit Wohnungen und Gewerbeflächen. Der Gestaltungsplan regelt die gewählte Überbauungsvariante. Im südlichen Teil der Parzelle ist ein 9-geschossiges Gebäude mit Wohnungen geplant. Daran schliesst, parallel zu den Geleisen, ein zweigeschossiger Gewerbeteil an. Für den motorisierten Verkehr wird die Parzelle ab der Bibernbachstrasse erschlossen. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucher- und Kurzzeitparkplätze unterirdisch. Fuss-

gänger, die zum Gewerbekomplex wollen, können diesen direkt über die neu geplante RBS-Unterführung und das künftige Perron erreichen. Vor dem Gewerbebau öffnet sich das Perron zu einem Vorplatz. Für die Anwohner wird ein rückwärtiger Fussweg erstellt. Südlich des Wohngebäudes liegt der Bibernbach. Der Uferbereich des Baches wird in die Umgebungsgestaltung einbezogen und der Bach ökologisch aufgewertet.

Die Sonderbauvorschriften präzisieren die Vorgaben aus dem Gestaltungsplan. Insbesondere hält § 13 das Vorgehen zur Qualitätssicherung fest. § 22 beschreibt die Gestaltung der kommunalen Uferschutzzone.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 22. Mai 2014 bis am 23. Juni 2014. Während der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Nach den Einspracheverhandlungen vom 7. Juli 2014 wurden alle Einsprachen zurückgezogen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 28. April 2014. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Der Projektperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A_U über einem nutzbaren und öffentlichen Grundwasservorkommen. Der höchste Grundwasserspiegel liegt rund 2 m unter Terrain. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Unterkellerung und Einstellhalle ins Grundwasser eingebaut werden. Einbauten ins Grundwasser und Bauwasserhaltungen erfordern eine wasserrechtliche Nutzungsbewilligung nach § 53 Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) sowie eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201). Letztere kann nur erteilt werden, wenn bei Unterschreitung des mittleren Grundwasserspiegels mit dem Bauvorhaben die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem natürlichen Zustand um maximal 10 % vermindert wird („10 %-Regel“). Die kantonale Bewilligungspraxis sieht vor, dass keine Einbauten unter den tiefsten Grundwasserspiegel erstellt werden dürfen, davon ausgenommen sind lokale Vertiefungen (z.B. Liftschächte). Im Baugesuchsverfahren sind die Voraussetzungen genauer zu prüfen und die beiden Bewilligungen einzuholen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan „Gebiet Bibernbachstrasse“ mit Zonenvorschriften und der Gestaltungsplan „Bibernbachstrasse GB Nr. 3906“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg werden unter Vorbehalt der materiellen Bemerkungen in den Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie den vorliegenden Plänen und Vorschriften widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 5'023.00, zu bezahlen.
- 3.4 Die Planung steht auch im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Oktober 2014 noch je 3 Teilzonen- und Gestaltungspläne zuzustellen. Die Pläne sind mit den Originalunterschriften und den Genehmigungsvermerken der Gemeinde zu versehen.



Andreas Eng
Staatschreiber

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

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 5'023.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Verkehr und Tiefbau, Abt. Öffentlicher Verkehr

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg, mit je 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Lohn-Ammannsegg, Stöcklistrasse 2, 4573 Lohn-Ammannsegg

Regionalverkehr Bern-Solothurn RBS, Roman Zürcher, Tiefenaustrasse 2, 3048 Worblaufen

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Thomas Federli, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

BSB + Partner Ingenieure und Planer, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen

Branger Architekten und Planer AG, Alpenstrasse 18, 2540 Grenchen

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: Lohn-Ammannsegg: Genehmigung Teilzonenplan „Gebiet Bibernbachstrasse“ mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan „Bibernbachstrasse GB Nr. 3906“ mit Sonderbauvorschriften)