

Regierungsratsbeschluss

vom 22. September 2015

Nr. 2015/1459

Egerkingen: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Egerkingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Gestaltungsplanperimeter der Überbauung Bahnhofpark Egerkingen umfasst die Parzellen GB Egerkingen Nrn. 1687, 2536, 2547, 3084 und 1358. Der rechtsgültige Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Egerkingen (Gesamtrevision der Ortsplanung, RRB Nr. 2014/808 vom 29. April 2014) teilt das Gebiet gegenüber dem Bahnhof der Mischzone Wohnen (MZ-W) zu. In dieser Zone sind Wohnbauten sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. In den Erdgeschossen werden Dienstleistungen und Gewebennutzungen angestrebt. In der MZ-W sind im Rahmen eines Gestaltungsplanes ein höherer Anteil gewerblicher Flächen sowie 3 Geschosse plus ein Attika zulässig. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 10.50 m bzw. 12 m mit Attika. Die südlichste Bautiefe des Gebietes (nahe beim Bahnhof) ist der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III, der restliche Teil der ES II zugeteilt.

Der Gestaltungsplan mit SBV sieht für die südlichste Bautiefe des Areals (ES III) ein längsgerichteter Riegelbau vor. Dieser Bau entlang der Bahnlinie soll als Lärmschutz für die dahinterliegenden Gebäude dienen und als 4-geschossiger Baukörper ausgebildet werden. Mit dem Teilzonenplan wird die Geschossigkeit für diesen Baubereich A von heute drei Geschossen plus Attika auf neu vier Vollgeschosse erhöht. Die Erhöhung der Geschossigkeit begründet sich aus lärmtechnischen Gründen und ist auch aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. In § 7 der SBV wird die maximale Gesamthöhe für den Baubereich A auf die Kote 446.50 m.ü.M. festgelegt.

Im nördlichen Arealteil, d.h. hinter dem Riegelbau, sind vier Punktbauten (Baubereich B) vorgesehen. Diese sollen als 3-geschossige Bauten mit Attika realisiert werden. Die maximale Gesamthöhe für den Baubereich B wird auf die Kote 446.00 m.ü.M. festgelegt.

Der Baubereich C ist für eine Überdeckung der Tiefgarage, Veloabstellplätze oder Containerstandort etc. vorgesehen. Der Baubereich lässt 1-geschossige Bauten und eine Fassadenhöhe von 4.50 Meter zu.

Dem Aussenraum soll gemäss § 1 (Zweck) und § 11 (Aussenraumgestaltung) der SBV eine hohe Bedeutung zukommen. Da jedoch im Gestaltungsplan bzw. den SBV detaillierte Aussagen zur Aussenraumgestaltung fehlen, ist diese im Baubewilligungsverfahren konkret aufzuzeigen. In den SBV wird zumindest festgehalten, dass das Grünraumkonzept im Raumplanungsbericht als richtungsweisend gilt.

Die Arealerschliessung erfolgt über die Bahnhofstrasse. Die Parkplätze für Bewohner und Mitarbeitende werden unterirdisch in der Einstellhalle angeordnet. Oberirdisch sind lediglich Besucherparkplätze zulässig, welche sich an der Paulusstrasse sowie an der Bahnhofstrasse befinden.

Die durch den Gestaltungsplan umschlossene Parzelle GB Egerkingen Nr. 1328 wird ab der Paulusstrasse über das Gestaltungsplangebiet erschlossen. Diese private Erschliessung besteht heute bereits und wird mit dem Gestaltungsplan bestätigt.

Die intermodale öV-Drehscheibe am Bahnhof Egerkingen ist eine A-Massnahme aus dem Agglomerationsprogramm AareLand 2. Generation. Die Drehscheibe soll ca. im Jahr 2019 / 2020 realisiert werden, die Planung hat im Januar 2015 begonnen. Die Ausgestaltung der intermodalen öV-Drehscheibe am Bahnhof Egerkingen ist zum heutigen Zeitpunkt noch unklar. Der Gestaltungsplan nimmt im Plan, in der Legende und in § 11 SBV Bezug darauf. Darin ist geregelt, dass der Platz an der Ecke Paulusstrasse – Güterstrasse sowie der an den Bahnhofplatz angrenzende Bereich in Abstimmung mit der öV-Drehscheibe zu gestalten ist. Der Platz wird bewusst nicht direkt bis an das Gebäude A gezogen, da die Buskanten einen minimalen Abstand zum Gebäude A einhalten sollen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 5. Januar 2015 bis zum 4. Februar 2015. Innerhalb der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Beide Einsprachen wurden nach Verhandlungen und dem Abschluss einer jeweiligen Vereinbarung zurückgezogen. Beschwerden liegen keine vor. Der Gemeinderat hat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark“ mit Sonderbauvorschriften am 10. Juni 2015 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Egerkingen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan und den Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Egerkingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'223.00, zu bezahlen.

- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Egerkingen 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 Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	Fr.	<u>3'223.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Thal-Gäu, Schmelzihof, Wengimattstrasse 2, 4710 Klus-Balsthal, mit 1 gen. Plan (später)

Einwohnergemeinde Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen, mit 5 gen. Plänen mit SBV (später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen

Baukommission Egerkingen, Bahnhofstrasse 22, 4622 Egerkingen

Sattlerpartner Architekten + Planer AG, Hans Huber-Strasse 38, 4502 Solothurn

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Egerkingen: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan „Überbauung Bahnhofpark“ mit Sonderbauvorschriften)