

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Oktober 2015

Nr. 2015/1532

Hofstetten-Flüh: Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Hofstetten-Flüh unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Nach der Betriebsaufgabe der holzverarbeitenden Nussbaumer AG stand im Ortskern von Flüh das ehemalige Fabrikareal für eine neue Nutzung bzw. Umnutzung zur Verfügung. Für den südlichen Teil des Areals wurde im Jahr 2004 der Zonen- und Gestaltungsplan „Talstrasse / Badweg / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften erlassen (RRB Nr. 2004/1287 vom 21. Juni 2004). Den nördlich gelegenen Grundstücken wurde eine Gestaltungsplanpflicht auferlegt.

Über den nördlichen Arealteil wurden im Rahmen eines Wettbewerbs Projektstudien erstellt (Projektwettbewerb auf Einladung nach SIA 142). Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer war es, mit der Neubebauung und Umgestaltung hochwertigen und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, regionale Dienstleistungen anzusiedeln und die Siedlungsfreiräume neu zu ordnen und zu gestalten. Auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses entstand ein abgeändertes Projekt, welches im vorliegenden Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften rechtlich festgelegt wird. Der Plan mit SBV regelt die neue Nutzung und Bebauung mit verschiedenen Baukörpern. Die bestehenden Bauten werden - ausser dem Zollhaus und dem Restaurant „Säge“ - zurückgebaut. Mit einer guten Gestaltung der Neubauten und dem öffentlichen Platz zwischen dem Zollhaus, Baubereich H und Restaurant „Säge“ soll dem schützenswerten Ortsbild Rechnung getragen werden. Die kantonale Fachstelle für Ortsbildschutz unterstützt das Projekt.

Der Baukörper G bildet einen 4-geschossigen Ersatzbau entlang dem Steinrain. Die Nutzung ist pro Geschoss geregelt. Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der Baukörper H entlang der Talstrasse ist ein 3-geschossiger Ersatzbau für die ehemalige Sägerei Nussbaumer. Die Nutzung ist ebenfalls pro Geschoss geregelt und identisch mit den zulässigen Nutzungen im Baukörper G. Das bestehende Restaurant „Säge“ wird im Gestaltungsplan als schützenswerte Baute bestätigt. Für den Baukörper S gelten die Sonderbauvorschriften der Ortskernplanung Flüh (RRB Nr. 2008/1258 vom 12. August 2008). Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden für das Restaurant „Säge“ die Parkierung, die angrenzende Aussenraumgestaltung sowie ein Baufeld für den Küchenanbau (1-geschossig) geregelt. Das Zollhaus Z ist aus städtebaulicher Sicht wichtig. Der heutige Zustand bleibt deshalb unverändert und es gelten die Sonderbauvorschriften der Ortskernplanung Flüh (RRB Nr. 2008/1258 vom 12. August 2008). Die Arealerschliessung erfolgt über mehrere Anschlüsse (ab Steinrain, Leimenstrasse, Talstrasse). Für die Parkierung sind eine unterirdische Einstellhalle sowie oberirdische Parkplätze vorgesehen.

Die erste öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. November 2013 bis zum 17. Dezember 2013. Innerhalb der Auflagefrist gingen mehrere Einsprachen ein. Der Gestaltungsplan wurde aufgrund der Einsprachen überarbeitet und nochmals öffentlich aufgelegt. Die zweite öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 9. Februar 2015 bis zum 10. März 2015. Innerhalb dieser Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Diese hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 21. April 2015 abgewiesen. Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften am 2. Juni 2015 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Parallel zu den Planungsarbeiten für das „Nussbaumerareal“ hat das kantonale Amt für Verkehr und Tiefbau Variantenstudien zur Umgestaltung des Knotens „Zollhaus“ durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Variantenstudien waren Vorgaben für den vorliegenden Gestaltungsplan. Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt Talstrasse / Steinrain inkl. Baumbepflanzung und Materialisierung sind im Baugesuchsverfahren mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abzusprechen.

Das Bauprojekt bedingt Einbauten ins Grundwasser, welche teils unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) reichen. Einbauten unter den MGW sind unter gewissen Voraussetzungen und Bedingungen möglich. Zuständig für die wasserrechtliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung ist das Bau- und Justizdepartement, vertreten durch das Amt für Umwelt. Die Bewilligungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens als kantonale Nebenbewilligungen erteilt.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften der Gemeinde Hofstetten-Flüh wird genehmigt.
- 3.2 Die Gestaltung der Ein- und Ausfahrt Talstrasse / Steinrain inkl. Baumbepflanzung und Materialisierung sind im Baugesuchsverfahren mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abzusprechen.
- 3.3 Die wasserrechtliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim Amt für Umwelt zu beantragen.
- 3.4 Der vorliegende Plan mit SBV ist bis am 30. November 2015 in digitaler Form an arp.digital@bd.so.ch zu senden.
- 3.5 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan und Vorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die kantonalen Fachstellen haben das Wettbewerbs- und Gestaltungsplanverfahren aufwändig begleitet. Es rechtfertigt sich deshalb eine Bearbeitungs- und Genehmigungsgebühr von Fr. 7'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'523.00. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Gemeinde belastet.

- 3.7 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Gemeinde Hofstetten-Flüh 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

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

Gemeinde Hofstetten-Flüh, Büneweg 2, 4114 Hofstetten

Bearbeitungs- und Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 7'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011115

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 Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen **(zur Belastung im Kontokorrent)**

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

Amtschreiberei Dorneck, Amthaus, Postfach, 4143 Dornach, mit 1 gen. Plan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Gemeinde Hofstetten Flüh, Büneweg 2, 4114 Hofstetten (mit Belastung im Kontokorrent), mit
2 gen. Plänen mit SBV (später) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Hofstetten-Flüh, Büneweg 2, 4114 Hofstetten

Bau- und Planungskommission Hofstetten-Flüh, Büneweg 2, 4114 Hofstetten

Holzart Architektur AG, Zullwilerstrasse 49, 4208 Nunningen

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Gemeinde Hofstetten-Flüh:
Genehmigung Gestaltungsplan „Talstrasse / Steinrain“ mit Sonderbauvorschriften)