

Regierungsratsbeschluss

vom 22. Dezember 2015

Nr. 2015/2143

Gerlafingen: Änderung § 35 Zonenreglement, Änderung Erschliessungsplan, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli-Sonnenfeld mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat die Änderung von § 35 des Zonenreglements, die Änderung des Erschliessungsplans sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli-Sonnenfeld mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Die Parzellen GB Nrn. 172 und 182 liegen nach rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Gerlafingen in der Wohnzone W2 und sind mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Über der Parzelle GB Nr. 172 wurde 2006 (RRB Nr. 2006/1107 vom 13. Juni 2006) ein Gestaltungsplan (GP) erlassen (GP Sonnenfeld). Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2014/686 vom 22. April 2014 wurde der Gestaltungsplan aufgehoben. Beide Parzellen sind unbebaut. § 35 des Zonenreglements (Gestaltungsplan Sackzelgli) gibt den Inhalt vor, der im Gestaltungsplan aufzuzeigen ist und legt eine Ausnützungsziffer von 0.40 sowie eine zweigeschossige Bauweise fest.

Für die beiden Grundstücke wurde gemeinsam eine Überbauungsvariante ausgearbeitet und in einen Erschliessungs- und Gestaltungsplan umgesetzt. Vorgesehen ist eine Überbauung der Parzellen mit je vier 4-geschossigen Baukörpern. Das oberste Geschoss weist Rücksprünge auf, gilt jedoch nicht als Attika. Durch die versetzte Anordnung entstehen zwischen den Gebäuden grosszügige Freiräume. Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme der Besucherparkierung unterirdisch. Die Sonderbauvorschriften regeln insbesondere die Gestaltung des vierten Geschosses und erklären das vorhandene Freiraumkonzept als Grundlage für die Umgebungsgestaltung.

Die durch das Areal führende Langfeldstrasse wird den beiden Parzellen zugeteilt und dient künftig als Wohnstrasse. Sie ist nicht mehr als öffentliche Erschliessungsstrasse eingestuft. Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst.

In Abstimmung auf den Gestaltungsplan wird § 35 des Zonenreglementes geändert. Er legt neu eine maximale Ausnützungsziffer von 0.74, maximal 4 Geschosse sowie eine maximale Gebäudehöhe von 13.50 m fest.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 27. Februar 2015 bis am 30. März 2015. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Am 12. Mai 2015 fand eine Einspracheverhandlung statt. Der Gemeinderat wies am 21. Mai 2015 die Einsprachen ab und beschloss gleichzeitig die Planung. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung von § 35 des Zonenreglements, die Änderung des Erschliessungsplans sowie der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli-Sonnenfeld mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Gerlafingen werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie der vorliegenden Planung widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Gerlafingen 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 Gerlafingen belastet.
- 3.4 Die Planung steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Gerlafingen 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 übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3 4563 Gerlafingen

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

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011111

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan mit SBV sowie Zonenvorschrift (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Bauverwaltung Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen, mit je 1 gen. Plan mit SBV sowie Zonenvorschrift (später)

Bau- und Werkkommission Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen

Bernhard Bieri Architekten AG, St. Urbanstrasse 6, 4900 Langenthal

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Gerlafingen: Genehmigung Änderung § 35 Zonenreglement, Änderung Erschliessungsplan sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan Sackzelgli-Sonnenfeld mit Sonderbauvorschriften)