

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Oktober 2019

Nr. 2019/1582

Balsthal: Teilzonenplan "Sagi-Areal" und Zonenvorschriften sowie Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Sagi-Areal" und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «Sagi-Areal» und Zonenvorschriften sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Sagi-Areal» und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das «Sagi-Areal» bestehend aus den Parzellen GB Balsthal Nrn. 1795 und 3672 liegt nach der rechtsgültigen Ortsplanung in der Kernzone. Das Areal liegt nach einem Brand brach und soll entwickelt werden. Das räumliche Leitbild sieht die beiden Grundstücke als Schlüsselstelle für die anstehende Planungsgeneration vor. Um zu eruieren, wie eine gut ins Ortsbild integrierte Überbauung gestaltet werden muss, wurde ein Studienauftrag mit vorgängiger Präqualifikation durchgeführt. Für die beiden Teilbereiche A und B wurden unterschiedliche Siegerprojekte bestimmt, welche die Grundlagen insbesondere für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften bilden.

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan wird das Areal, vorgezogen zur laufenden Ortsplanung, in die neue Zentrumszone umgezont. Gleichzeitig werden Zonenvorschriften erlassen, die u.a. die Gestaltungsplanpflicht für Flächen ab einer bestimmten Grösse vorschreiben. Zweck der Zone ist die Umstrukturierung bestehender Nutzungen bzw. der Ausbau und die Neubildung als Zentrum. Es wird eine dichte, städtebaulich und architektonisch hochstehende Bauweise angestrebt.

Der Gestaltungsplan teilt das Areal in die Teilbereiche A-C. Im Teil A, südlich des Augstbaches, sind vier senkrecht zum Augstbach ausgerichtete, viergeschossige Baukörper (A1-A4) vorgesehen, die strassenseitig mit einer durchgehenden Arkade verbunden werden. Die Baufelder A1 und A2 können bei Bedarf im Erdgeschoss über einen Verbindungsbau zusammengebaut werden. Zur Kantonsstrasse hin wird ein Vorplatzbereich ausgebildet. Nordöstlich des Baubereichs A1 ist ein öffentlicher Aussenraum geplant. Im Erdgeschoss ist eine gewerbliche Nutzung, in den oberen Geschossen sind voraussichtlich Alterswohnungen vorgesehen. Im Teil B, nördlich des Augstbaches, sind zwei viergeschossige Baukörper für reines Wohnen geplant. Die Parkierung erfolgt in beiden Teilbereichen unterirdisch. Der heute teilweise überdeckte Augstbach wird freigelegt. Das Areal soll mit mehreren Langsamverkehrsverbindungen u.a. entlang des Augstbaches durchlässig und attraktiv gestaltet werden. Der Teilbereich C umfasst die bestehenden Bauten, welche neu als schützenswerte Kulturobjekte festgelegt werden.

Im Erschliessungsplan wird ein neuer Fussweg als direkte Verbindung von der Falkensteinerstrasse zum Schulhaus Haulismatt ergänzt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 2. Mai 2019 bis am 31. Mai 2019. Während der Auflagezeit sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat die Planung am 3. Juli 2019 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist folgende Bemerkung zu machen:

Der Grenzabstand des Baufelds B1 gegenüber der Parzelle GB Nr. 1587 ist im Plan unterschritten. Es gilt jedoch § 11 der Sonderbauvorschriften, d.h. im Baubewilligungsverfahren ist gestützt auf das konkrete Projekt die Einhaltung des ordentlichen Grenzabstandes nach kantonaler Bauverordnung nachzuweisen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan «Sagi-Areal» und Zonenvorschriften sowie der Erschliessungs- und Gestaltungsplan «Sagi-Areal» und Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Balsthal hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'523.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Balsthal belastet.
- 3.4 Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Balsthal 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 betroffenen 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**Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13
4710 Balsthal**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 6'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011101 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Dossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Einwohnergemeinde Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal (mit Belastung im Kontokorrent)
(Einschreiben)

Bauverwaltung Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Dossier (später)

Baukommission Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal

BSB+Partner, Ingenieure und Planer, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Balsthal: Genehmigung Teilzonenplan «Sagi-Areal» und Zonenvorschriften sowie Er-
schliessungs- und Gestaltungsplan «Sagi-Areal» und Sonderbauvorschriften)