

# Regierungsratsbeschluss

vom 21. Oktober 2019

Nr. 2019/1583

## Balsthal: Gestaltungsplan «Lindenpark» und Sonderbauvorschriften sowie Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan - Teil Dorf

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Balsthal unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Lindenpark» und Sonderbauvorschriften sowie die Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans - Teil Dorf zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Die Parzelle GB Nr. 1457 in Balsthal wird auch als Hunzikerwiese bezeichnet. Sie liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nahe dem Bahnhof Balsthal, zwischen der Kantonsstrasse und der Bahnlinie der OeBB. Nach dem räumlichen Leitbild handelt es sich auf Grund der Lage an der Einfallsachse in den historischen Ortskern (Balsthal ist ein Ortsbild von nationaler Bedeutung) bei der unbebauten Fläche um eine Schlüsselstelle. Auf diesem Grundstück soll der «Lindenpark» entstehen, ein Zentrum für Menschen mit Demenz und Menschen mit Behinderungen.

Der Gemeinderat hat von der Grundeigentümerschaft zur Qualitätssicherung die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangt. Der Gestaltungsplan sieht vier Baufelder für Neubauten vor. Das Mehrzweckgebäude ist zweigeschossig vorgesehen, die Gruppengebäude B-D dreigeschossig. Das Gebäude D ist für eine zweite Etappe vorgesehen. Vorderhand ist auf diesem Baufeld die oberirdische Parkierung geplant, welche in einer zweiten Etappe unterirdisch erfolgen muss. Die Sonderbauvorschriften regeln insbesondere gestalterische Aspekte wie die Architektur, Dachgestaltung sowie die Gestaltung der Frei- und Grünräume. Ein Netz von Fusswegen, die auch der Öffentlichkeit zugänglich sind, durchzieht das Areal. Auch Vorgaben zur Erschliessung und Parkierung sowie Umweltthemen sind Inhalt der Vorschriften. Erschlossen wird das Areal ab der Falkensteinerstrasse (Kantonsstrasse). Der Gestaltungsplan wurde auf das sich in der Vernehmlassung befindende Strassenbauprojekt abgestimmt. Auf Grund der Lärmvorbelastung soll die Parzelle neu der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeteilt werden. Dies bedingt eine Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans - Teil Dorf.

Die Hunzikerwiese stellt gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) eine wichtige Freifläche zum Ablesen der Ortsteile in der Gemeinde Balsthal dar. Der entsprechenden Umgebungszone VII wird im ISOS das Erhaltungsziel a zugeordnet. Demnach wäre die Beschaffenheit als Freifläche aus Sicht Ortsbild zu erhalten. Das ISOS zeigt aus einer fachlichen Sicht den Wert eines Ortsbildes auf und ist damit Grundlage für die vorzunehmende Interessenabwägung. Diese wiederum obliegt der Planungsbehörde. Vorliegend hat der Gemeinderat bereits im Rahmen der ursprünglichen Zuweisung der Fläche zu einer Zone für öffentliche Bauten und Anlage das Interesse an der Erstellung einer öffentlichen Baute oder Anlage höher gewichtet, als das Freihalten der Fläche aus Gründen des Ortsbildschutzes. Mit der Konkretisierung der Nutzung, einem Zentrum für demente und behinderte Menschen, wurde diese Interessenabwägung bestätigt. Der Gemeinderat legte dabei grossen Wert auf die Qualitätssicherung

der Ortsbaulichen Entwicklung, indem er für das Projekt einen Gestaltungsplan verlangt hat, obwohl keine Gestaltungsplanpflicht für das Areal besteht. Die vorgenommene Interessenabwägung ist nachvollziehbar und nicht zu beanstanden, weshalb der Gestaltungsplan als recht- und zweckmässig beurteilt wird.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. Mai 2019 bis am 7. Juni 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 sind keine Bemerkungen zu machen.

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Lindenpark» und Sonderbauvorschriften sowie die Änderung des Lärmempfindlichkeitsstufenplans - Teil Dorf 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. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Balsthal belastet.
- 3.4 Der Gestaltungsplan liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. 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 die betroffene Grundeigentümerin 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. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011101 / 014

**Verteiler**

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und je 1 gen. Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften und Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

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

**(Einschreiben)**

Bauverwaltung Balsthal, Goldgasse 13, 4710 Balsthal, mit je 1 gen. Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften und Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan (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 Gestaltungsplan «Lindenpark» und Sonderbauvorschriften sowie Änderung Lärmempfindlichkeitsstufenplan - Teil Dorf)