

Regierungsratsbeschluss

vom 21. Oktober 2019

Nr. 2019/1592

Biberist: Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen mit Ergänzung des Zonenreglements und Erweiterung Gestaltungsplan Coop Super Center mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen mit Ergänzung des Zonenreglements und die Erweiterung des Gestaltungsplans Coop Super Center mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1602 vom 22. August 2000 wurde der Gestaltungsplan Coop Super Center mit Sonderbauvorschriften genehmigt. Das Coop Center wurde realisiert und ist in Betrieb. Nun besteht Bedarf, den Betrieb in mehrfacher Hinsicht zu optimieren. Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Vergrösserung der Verkaufsfläche um ca. 200 m² innerhalb des bestehenden Gestaltungsplans. Diese Massnahme erfordert die Verschiebung und Erweiterung der bestehenden Lagerfläche. Zusätzlich sollen Platz für neue Büroflächen geschaffen werden sowie zwei neue Andockstellen für die Anlieferung entstehen. Das Vorhaben sieht einen Erweiterungsbau vor, welcher zu grossen Teilen auf der bestehenden Einstellhalle realisiert werden soll. Um die Anlieferung zu optimieren, hat die Grundeigentümerin die Parzellen GB Biberist Nrn. 413 und 1229 erworben. Die bestehenden Bauten auf diesen Parzellen sollen zulasten der Erweiterung der Verkehrsfläche zurückgebaut werden. Für die Umsetzung der genannten Massnahmen bedarf es einer Erweiterung des bestehenden Gestaltungsplans und einer Ergänzung der Sonderbauvorschriften.

Mit der Überprüfung der Optimierung hat sich gezeigt, dass das Coop Super Center bereits heute 2'183 Fahrten durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) aufweist. Diese Fahrtenzahl überschreitet den Grenzwert von 1'500 Fahrten DTV für eine publikumsintensive Anlage nach kantonalem Richtplan (Kapitel S-3.3). Der gesamte Perimeter des Gestaltungsplanes (bisher plus Erweiterung) werden deshalb neu einer überlagernden Spezialzone für publikumsintensive Bauten zugewiesen und das Zonenreglement mit einer entsprechenden Bestimmung ergänzt. Als Grundnutzung gilt weiterhin die Kernzone. Der kantonale Richtplan legt die Kriterien für eine publikumsintensive Anlage fest. Der Raumplanungsbericht zeigt nachvollziehbar auf, dass die Kriterien erfüllt werden. Das Coop Super Center wird im kantonalen Richtplan im Kapitel S-3.4 Einkaufs- und Dienstleistungszentren von regionaler Bedeutung ins Kapitel A. Ausgangslage aufgenommen.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 23. Mai 2019 bis am 24. Juni 2019. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat beschloss die Planung am 6. November 2017 und am 4. März 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen mit Ergänzung des Zonenreglements und die Erweiterung des Gestaltungsplanes Coop Super Center mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Biberist werden genehmigt.
- 3.2 Das Amt für Raumplanung wird beauftragt, den kantonalen Richtplan entsprechend fortzuschreiben.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente, die mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Die Gemeinde wird gebeten, die Ergänzung Zonenreglement mit der Ortsplanung in ihr Zonenreglement zu integrieren.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.6 Die Planung liegt vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Biberist 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 interessierte 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 Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 3'523.00</u>	

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und je 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abteilung Grundlagen/Richtplanung

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit je 1 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplan mit SBV (später)

Einwohnergemeinde Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist, mit Rechnung **(Einschreiben)**

Einwohnergemeinde Biberist, Abteilung Bau und Planung, Bernstrasse 4, 4562 Biberist, mit je 2 gen. Teilzonen- und Gestaltungsplänen mit SBV (später)

Planungskommission Biberist, Bernstrasse 4, 4562 Biberist

Coop Genossenschaft, Direktion Immobilien, Kasparstrasse 7, 3027 Bern

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

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Biberist: Genehmigung Teilzonenplan Spezialzone für publikumsintensive Anlagen mit Ergänzung des Zonenreglements und Erweiterung Gestaltungsplan Coop Super Center mit Sonderbauvorschriften)