

# Regierungsratsbeschluss

vom 29. Oktober 2019

Nr. 2019/1642

## Grenchen: Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196»

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196» zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

#### 2.1 Umzonung der Parzelle und Aufstufung Lärmempfindlichkeitsstufe

Die vorliegende Planung bezweckt die Umzonung der Parzelle GB Nr. 4196 (2'371 m<sup>2</sup>) an der Bettlachstrasse von der Arbeitszone 1 in die Wohnzone. Die rechtsgültige Bauklasse 4 bleibt dabei unverändert. Die ursprünglichen Liegenschaften wurden vor kurzem rückgebaut; das Grundstück ist heute gänzlich unbebaut. Geplant ist ein 4-geschossiger Wohnbau mit Attika (reine Wohnnutzung). Die Erschliessung erfolgt ab der Bettlachstrasse in eine unterirdische Einstellhalle. Die Parzelle wird zudem in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III aufgestuft.

Das Grundstück liegt zentral am östlichen Rand des Stadtzentrums und ist heute bereits im Norden und im Osten von Wohnzone umgeben. Mit der Umzonung der Parzelle werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer reinen Wohnbaute an zentraler Lage mit hoher Dichte geschaffen. Dies entspricht den übergeordneten raumplanerischen Zielen der Siedlungsentwicklung nach Innen resp. des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Gemäss Angaben der Stadt zeigen die angelaufenen Arbeiten der Ortsplanung, dass in Zukunft mit "Mischzonen" (anstelle der Arbeitszone) oder mit einer Ausdehnung der Zentrumszone den heterogenen Strukturen von Grenchen stärker Rechnung getragen werden soll. Die Umzonung steht in Einklang mit diesen ersten Erkenntnissen bzw. mit den Bestrebungen der angestrebten räumlichen Entwicklung um das Stadtzentrum herum. Im übergeordneten räumlichen Leitbild der Stadt Grenchen (am 7. Dezember 2017 von der Gemeindeversammlung verabschiedet) werden für diese Parzelle keine spezifischen Aussagen / Ziele festgelegt.

Die vorgesehene Umzonung ist aus raumplanerischer Sicht von untergeordneter Bedeutung, liegt vorab im Interesse der Stadt Grenchen. Der Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196» wird als recht- und zweckmässig beurteilt.

#### 2.2 Anwendung Planungsausgleichsgesetz

Seit dem 1. Juli 2018 ist das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) in Kraft. Die Bestimmungen sind anwendbar auf alle Planverfahren, deren öffentliche Auflage zum Zeitpunkt der Rechtskraft noch nicht abgeschlossen war (§ 16 PAG). Dies trifft auf die vorliegende Planung zu.

Abgabebetstände sind nebst Einzonungen auch einige Arten von Umzonungen (§ 5 PAG). Mit der vorliegenden Umzonung von der Arbeitszone 1 in die Wohnzone wird ein Vorteil geschaffen, welcher auszugleichen ist. Bei diesem kommunalen Nutzungsplan ist das im Gemeindereglement bestimmte Organ für das weitere Verfahren zuständig (§ 13 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 PAG). Wurde noch kein entsprechendes Reglement erlassen, ist - wie im vorliegenden Fall in Grenchen - der Gemeinderat zuständig.

Der Gemeinderat wird aufgefordert, möglichst zeitnah zur Rechtskraft der Planung die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen und dem betroffenen Grundeigentümer den Beschluss über die Erhebung sowie die Berechnung mittels Verfügung zu eröffnen oder eine Vereinbarung gemäss § 2 Abs. 2 PAG zu treffen. Der Betrag ist bei Erteilung der Baubewilligung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstückes zu erheben.

### 2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 11. Juli 2019 bis zum 9. August 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196» am 2. Juli 2019 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt. Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

## 3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196» der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonenplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'023.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen belastet.
- 3.4 Bei der vorliegenden Umzonung der Arbeitszone 1 in die Wohnzone handelt es sich um einen Abgabebetstand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes PAG; BGS 711.18. Demnach ist - ungeachtet der heute in der Arbeitszone bis zu 50% zulässigen Wohnnutzung - eine Mehrwertabgabe fällig. Dabei sind, sollte noch kein kommunales Reglement vorliegen, die Bestimmungen des PAG anzuwenden. Zuständig dafür ist der Gemeinderat. Der Betrag ist bei Erteilung der Baubewilligung oder zum Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstückes zu erheben.



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 der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, Postfach, 2540 Grenchen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 2'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112 / 014

## Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Plan (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

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

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amt für Gemeinden

Amtschreiberei Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, Marktplatz 22, 2540 Grenchen, mit 1 gen Plan (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen (mit Belastung im Kontokorrent), mit 4 gen. Plänen (später) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

Bau-, Planungs- und Umweltkommission, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen

baderpartner ag, Schützengasse 17, 2540 Grenchen

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Teilzonenplan «Bettlachstrasse, GB Nr. 4196»)