

Regierungsratsbeschluss

vom 7. September 2021

Nr. 2021/1320

Starrkirch-Wil: Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften, bestehend aus

- Gestaltungsplan (Situation 1:200)
- Sonderbauvorschriften (im Situationsplan integriert)

zur Genehmigung.

Die Planung wird in einem Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) erläutert. Zusätzlich enthält das Dossier folgende orientierende Unterlagen:

- das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt
- die in der Phase Vorprojekt geprüften Varianten.

2. Erwägungen

Das Areal "Weid" umfasst die ehemaligen Grundstücke GB Nrn. 36, 366, 367 und 404 (mittlerweile zum Grundstück GB Nr. 36 vereint) mit einer Gesamtfläche von 5'675 m². Es liegt im nördlichen Ortsteil an der Aarauerstrasse. Südlich dem Areal befindet sich die Bushaltestelle Starrkirch, Rütli, von welcher der Bahnhof Olten mit einer 10-minütigen Busfahrt erreichbar ist.

Das räumliche Leitbild Starrkirch-Wil wurde am 12. Dezember 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Gemäss dem Leitbildplan "Siedlungsentwicklung" ist das Areal "Weid" der Kategorie "1. Priorität: Unüberbaute Bauzone ausnützen" zugeordnet. Im dazugehörigen Leitsatz wird u.a. festgehalten, dass die Einwohnergemeinde verantwortungsvoll mit dem Boden umgeht und sich für die Nutzung der unbebauten Flächen einsetzt.

Die gestützt auf das Leitbild 2016 erarbeitete Ortsplanungsrevision wurde am 5. Juli 2021 vom Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 2021/1040). Die Beschwerdefrist gegen die Ortsplanung ist ungenutzt verstrichen. Die Ortsplanung ist mittlerweile rechtskräftig. Der nördliche Teil des Areals wird der Wohnzone W2 zugewiesen, der südliche Teil der Wohnzone 3-geschossig ohne Attika W3(oA). Die beiden Parzellen in der W3(oA) liegen in einem Gebiet mit besonderen Bestimmungen. Hier sind mässig störende Nutzungen (z.B. Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Restaurants) zugelassen. Aufgrund der Zulässigkeit mässig störender Nutzungen ist die Lärmempfindlichkeit auf ES III festgelegt. Über das gesamte Areal ist eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und es gilt eine Bauverpflichtung im Sinne von § 26^{bis} des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1).

Es sind drei Wohngebäude mit insgesamt 50 Wohnungen geplant. Die Bauten weisen drei Vollgeschosse ohne Dach-/Attikageschoss auf. Das am nördlichsten gelegene Gebäude tritt aufgrund der Hanglage Richtung Norden nur zweigeschossig in Erscheinung. Die Erschliessung für den Fuss- und Radverkehr sowie den motorisierten Individualverkehr ist gebündelt über die Waltherhofstrasse geplant. Die Parkierung erfolgt vorwiegend in einer unterirdischen Einstellhalle. Vier Besucherparkplätze sind entlang der Waltherhofstrasse vorgesehen.

Der Genehmigungsinhalt des Gestaltungsplanes legt die Baubereiche für oberirdische Gebäude sowie unterirdische Bauten und Anlagen fest. Er bezeichnet weiter die interne Erschliessung, die Bereiche für private Terrassen und Vorgärten, die Grünbereiche, Gemeinschaftsanlagen, oberirdische Besucherparkplätze sowie die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 15. Juni 2020 bis zum 14. Juli 2020. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat beschloss den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften am 24. August 2020.

Das kantonale Geoinformationsgesetz (GeoIG; BGS 711.27) regelt den elektronischen Austausch sowie die Darstellung von Plänen und Planungsgrundlagen zwischen den Gemeinden und dem Kanton. Die Nutzungszonendaten aller Solothurner Gemeinden werden mit einem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell einheitlich erfasst. Dieses Datenmodell wurde am 5. Dezember 2016 vom Regierungsrat beschlossen (RRB Nr. 2016/2147). Die Ersterfassung der Nutzungsplandaten wird vom Kanton mit einem Beitragssatz von maximal 40 % unterstützt. Das Bau- und Justizdepartement hat der Einwohnergemeinde mit Brief vom 10. September 2019 einen Beitrag an die Gesamtkosten von maximal Fr. 10'770.00 zugesichert. Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil hat dem Amt für Raumplanung spätestens drei Monate nach Rechtskraft der Ortsplanung die digitalen Daten zur aktualisierten Ortsplanungsrevision nach dem vom Kanton vorgegebenen Datenmodell Nutzungsplanung abzugeben.

Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde. Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Demnach ist auch die vorliegende Planung nach deren Rechtskraft im Datensatz der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil zu berücksichtigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil belastet.

- 3.4 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil 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 interessierten 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 Starrkirch-Wil, Untere Schulstrasse 28,
4656 Starrkirch-Wil**

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. 1011129 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, Untere Schulstrasse 28, 4656 Starrkirch-Wil (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Plan (später) **(Einschreiben)**

Baukommission Starrkirch-Wil, Untere Schulstrasse 28, 4656 Starrkirch-Wil

BSB + Partner, Ingenieure und Planer, Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Starrkirch-Wil, Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan Weid mit Sonderbauvorschriften)