

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Mai 2022

Nr. 2022/811

Gretzenbach: Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gretzenbach unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker», bestehend aus den nachfolgend aufgeführten Dokumenten, zur Genehmigung:

- Änderung Teilzonen- und Erschliessungsplan «Cheibenacker» 1:1'000
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker» 1:500.

Die vorliegende Planung stützt sich auf das Richtprojekt 1:500 und auf das Verkehrsgutachten vom 20. Januar 2020 und wird im Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert.

2. Erwägungen

Das Areal «Cheibenacker» umfasst das Grundstück GB Nr. 173 mit einer Fläche von ca. 1 ha. Es liegt zwischen der Bahnlinie und der Oltnerstrasse, nördlich des Kreisels Oltnerstrasse/Im Grund. Gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan ist das Areal der Arbeitszone 2 zugeordnet. Unter bestimmten Vorgaben gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Das vorliegende Vorhaben fällt nicht darunter.

An der Oltnerstrasse (Baufeld A) soll eine Tankstelle mit Tankstellenshop und einer Autowaschanlage realisiert werden. Im rückwertigen Bereich (Baufeld B) ist die Nutzung noch offen. Vorstellbar ist eine Nutzung durch regionales Gewerbe in mehrgeschossigen Gewerbeboxen.

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan ist eine Verbindung vom Kreisel an der Oltnerstrasse zur Güterstrasse angedacht, welche durch das Areal «Cheibenacker» verläuft. Mit vorliegender Teilzonen- und Erschliessungsplanung wird auf diese Strassenverbindung verzichtet, es wird lediglich eine Stichstrasse zum Grundstück GB Nr. 208 vorgesehen. Auch auf die Verbindung zum Steinlen - entlang der Bahnlinie - wird verzichtet. Neu wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Dem Fazit des Verkehrsgutachtens ist zu entnehmen, dass bereits mit Realisierung der ersten Etappe (Tankstelle mit Shop und Waschanlage) die Verkehrsqualität am Knoten Oltnerstrasse - Güterstrasse vom «ausreichenden» in den «kritischen» Zustand übergeht (in Abhängigkeit der tatsächlich zusätzlichen Fahrten bei der Arealentwicklung). Ebenso wird festgehalten, dass für die weitere Entwicklung bis zum Jahr 2040 ein Ausbau bzw. Umgang des Knotens Güterstrasse / Oltnerstrasse unverzichtbar ist. Wie den Vorprüfungsberichten vom 25. Oktober 2019 und 2. November 2020 zu entnehmen ist, hat der Kanton mit dem ausgebauten Kreisel Oltnerstrasse / Im Grund die Voraussetzungen zu einer leistungsfähigen Anbindung der Güterstrasse geschaffen

und hat damit finanzielle Mittel geleistet. Sollte sich zeigen, dass am Knoten Güterstrasse / Oltnerstrasse in den kommenden 20 Jahren bauliche Massnahmen aufgrund von Kapazitätsengpässen erforderlich werden, so hat die Einwohnergemeinde Gretzenbach dafür aufzukommen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. Januar 2021 bis zum 5. Februar 2021. Innerhalb der Auflagefrist gingen vier Einsprachen ein. Bei zwei Einsprachen wurde mit den Beteiligten eine Einigung erzielt. Die Einsprechenden haben ihre Einsprache mit Brief vom 15. August 2021 und 15. September 2021 zurückgezogen. Die verbleibenden zwei Einsprachen wurden von der Baukommission behandelt und mit Entscheid vom 6. Dezember 2021 abgewiesen. Es sind keine Beschwerden eingegangen. Der Gemeinderat beschloss den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker» am 16. November 2021.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker» der Einwohnergemeinde Gretzenbach wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Gretzenbach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'523.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker» liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Gretzenbach 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 Gretzenbach, Köllikerstrasse 31,
5014 Gretzenbach**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationsgebühr:	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 (sts), Dossier-Nr. 81701 SOBAU (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

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

Amt für Umwelt

Hochbauamt

Amt für Finanzen

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, Amthausquai 23, 4600 Olten, mit 1 gen. Dossier (später)

Einwohnergemeinde Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach, mit 2 gen. Dossiers
(später), mit Rechnung **(Einschreiben)**

Baukommission Gretzenbach, Köllikerstrasse 31, 5014 Gretzenbach

Architekturbüro E. Bornand FH/SIA, Thunstrasse 115, 3006 Bern

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Gretzenbach: Genehmigung Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Cheibenacker»)