

Regierungsratsbeschluss

vom 19. September 2023

Nr. 2023/1471

Kappel: Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «am Dorfbach»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Kappel unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «am Dorfbach» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan
- Sonderbauvorschriften.

Es liegen folgende weitere Grundlagendokumente vor:

- Raumplanungsbericht (orientierend) nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt (richtungsweisend).

2. Erwägungen

Das Areal umfasst eine Fläche von knapp 1 ha und liegt zentral in der Einwohnergemeinde Kappel, am Kreuzplatz. Gemäss dem rechtskräftigen Bauzonenplan (genehmigt mit Regierungsratsbeschluss [RRB] Nr. 2022/1920 vom 12. Dezember 2022) ist das gesamte Areal der 3-geschossigen Zentrumszone Z3 zugeordnet. Für die Grundstücke GB Nr. 421, GB Nr. 422 und Teilfläche GB Nr. 2263 galt der Gestaltungsplan «Am Dorfbach» mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 2012/2001 vom 22. Oktober 2012. Dieser wurde im Rahmen der Ortsplanung aufgehoben (RRB Nr. 2022/1920 vom 12. Dezember 2022).

Vorgängig zum Gestaltungsplanprozess wurde ein Workshopverfahren durchgeführt, an welchem auch das Amt für Raumplanung vertreten war. Daraus resultierte das vorliegende Richtprojekt. Es zeigt vier Volumen mit 2-3 Vollgeschossen, zuzüglich dem Dachgeschoss resp. Vollgeschoss, welches jeweils differenziert ausgestaltet ist. Entlang der Mittelgäustrasse ist ein strassenbegleitender Baukörper vorgesehen. Nebst den Wohnnutzungen sind dort drei Gewerberäume im Erdgeschoss geplant. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Mittelgäustrasse (Parkfelder für Kunden und Kundinnen sowie für Besucher und Besucherinnen) und über die Boningerstrasse (Parkfelder für Besucher und Besucherinnen sowie für Bewohner und Bewohnerinnen). Zusätzlich ist eine Fusswegverbindung entlang dem Dorfbach vorgesehen. Insgesamt sind 68 Wohnungen geplant.

Wesentliche Genehmigungsinhalte des Gestaltungsplanes sind die Verortung der Baubereiche für die Hauptbauten, die öffentliche Fusswegverbindung entlang des Mittelgäubaches, der Bereich für die Verbreiterung des Dorfbaches, die Festlegungen zum Freiraum (Ruderalflächen,

Grünflächen und private Aussenräume), interne Durchwegung sowie die Hauptzufahrten für die ober- und unterirdische Parkierung. Die oberirdische Parkierung erfolgt über die Mittelgäustrasse, via Grundstück GB Nr. 420, die unterirdische Parkierung über die Boningerstrasse.

Bereits im Rahmen der Vorprüfungen zur Ortsplanungsrevision sowie zum vorliegenden Gestaltungsplan wurde darauf hingewiesen, dass die Berechnung der Anzahl Parkfelder beim Areal «am Dorfbach» eher grosszügig ausgefallen ist. Das Projekt sieht gemäss Raumplanungsbericht insgesamt 121, gemäss Richtprojekt 125 Parkfelder vor, es erfolgt keine Reduktion der Parkfelderanzahl, obwohl dies aufgrund der Lage und Erschliessungsgüte des Areals möglich wäre. Die deutlich höhere Anzahl ergibt sich im konkreten Fall aus der Berücksichtigung der kommunalen Grundlage (§ 17 Absätze 4 und 6 des kommunalen Baureglements), wo die Anzahl Parkfelder nicht nach Nutzfläche, sondern nach Wohnungskategorie aufsteigend vorgesehen ist. Gemäss § 20 Abs. 1 Sonderbauvorschriften SBV werden die erforderlichen Parkfelder im Baubewilligungsverfahren festgelegt und dürfen, aufgrund der Nähe zur nächsten Bushaltestelle, die in § 17 Abs. 1 des kommunalen Baureglements vorgeschriebene Anzahl Parkfelder um max. 15 % unterschreiten.

Bezüglich aus der hohen Anzahl Parkfelder möglicherweise resultierende Fahrtenanzahl verweisen wir auf die laufenden Diskussionen im Rahmen der Gesamtkoordination «All-Gäu». Das Verkehrsaufkommen im Raum Gäu wird insgesamt bereits heute von den Gemeinden als hoch erachtet. Wenn durch neue Nutzungen zusätzliche Fahrten generiert werden sollen, sei es durch Arbeitsnutzungen oder auch bei Wohnbauentwicklungen, bedarf es immer auch einer Abschätzung, inwiefern sich dadurch die Gesamtsituation verändert. Gemäss dem Raumplanungsbericht wird von einem Mehrverkehr von ca. 420 Fahrten pro Tag ausgegangen. Zu den daraus resultierenden Auswirkungen wird im Raumplanungsbericht dargelegt, dass der Mehrverkehr vom übergeordneten Strassennetz aufgenommen werden könne und dieser nur geringfügige Auswirkungen auf die Kapazität des übergeordneten Verkehrsnetzes habe.

Gemäss dem rechtskräftigen kantonalen Strassen- und Baulinienplan Boningerstrasse (Kantonsstrasse II. Klasse) (RRB Nr. 6621 vom 21. November 1979) verläuft die kantonale Baulinie entlang der Boningerstrasse mit einem Versatz. Dieser lässt sich mit einer zum damaligen Zeitpunkt vorgesehenen kommunalen Erschliessungsstrasse auf der Höhe der Parzellengrenze GB Nr. 420 und GB Nr. 421 begründen. Die kantonale Baulinie wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan hinfällig und verläuft auf der ganzen Länge entlang der Boningerstrasse künftig im Abstand von 6 m (analog dem Abstand nach § 46 der Kantonale Bauverordnung [KBV; BGS 711.61] beim Fehlen einer Baulinie). Entsprechend wird die kantonale Baulinie auf dem Grundstück GB Nr. 421 gemäss dem kantonalen Strassen- und Baulinienplan Boningerstrasse (RRB Nr. 6621 vom 21. November 1979) mit vorliegender Planung aufgehoben (Teilaufhebung).

Materiell ist zu bemerken, dass das massgebende Terrain nur dort wo tatsächlich nötig um die 30 cm angehoben werden darf (s. § 7 Abs. 7 SBV). Ebenfalls materiell zu bemerken ist, dass die Baubereichslinien in den Gebäudeschnitten (Legende-Eintrag) sowie die Schemaschnitte auf dem Gestaltungsplan lediglich orientierend sind.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 9. März 2023 bis 10. April 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Kappel hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «am Dorfbach» am 28. Juni 2023 beschlossen.

Die vorgelegte Planung erweist sich insgesamt als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1).

Die Einwohnergemeinde Kappel hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung kommunaler Nutzungspläne) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell Kanton Solothurn im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten abgeschlossen. Die Daten

sind im WebGIS des Kantons zugänglich. Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeoIV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der Geodaten und des Planregisters gewährleisten.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «am Dorfbach» der Einwohnergemeinde Kappel wird genehmigt.
- 3.2 Das massgebende Terrain darf nur dort wo tatsächlich nötig um die 30 cm angehoben werden. Die Baubereichslinien in den Gebäudeschnitten (Legende-Eintrag) sowie die Schemaschnitte auf dem Gestaltungsplan weisen orientierender Charakter auf.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere wird die kantonale Baulinie auf dem Grundstück GB Nr. 421 gemäss dem kantonalen Strassen- und Baulinienplan Boningerstrasse (RRB Nr. 6621 vom 21. November 1979) aufgehoben (Teilaufhebung).
- 3.4 Die Einwohnergemeinde Kappel hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'530.00, zu bezahlen.
- 3.5 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Kappel hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.
- 3.6 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten zu veranlassen.



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 Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'500.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
		<u>Fr.</u>	<u>5'530.00</u>

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

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (VJ; Dossier-Nr. 82'604), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (3)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (ru/LL)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bauverwaltung Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel

Bau- und Planungskommission Kappel, Dorfstrasse 27, 4616 Kappel

Amt für Raumplanung (z. Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Kappel: Genehmigung Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «am Dorfbach»)