

Regierungsratsbeschluss

vom 10. Januar 2023

Nr. 2023/3

Grenchen: Teiländerung Nutzungszonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen unterbreitet dem Regierungsrat die Teiländerung Nutzungszonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilnutzungszonenplan mit Zonenvorschriften 1:1'000
- Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» 1:500
- Sonderbauvorschriften.

Als orientierende Grundlage liegt vor:

- Raumplanungsbericht inkl. Beilagen.

2. Erwägungen

Mit der Teiländerung des Nutzungszonenplans und dem Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das zentral gelegene Gebiet östlich der Girardstrasse und südlich der Solothurnstrasse mit angemessener Dichte und der erforderlichen städtebaulichen Qualität bebaut werden kann. Das Gebiet umfasst insgesamt ungefähr 0.6 ha. Der westliche Teil des Areals (GB Nrn. 4078, 4704 und 5361) ist bis auf ein kleineres Gebäude unbebaut, der östliche Teil des Areals (GB Nrn. 5206, 5207 und 5209) ist bebaut. Die vorliegende Planung basiert auf einem im Jahr 2015 durchgeführten Qualitätsverfahren und dem daraus resultierenden Siegerprojekt «Quintett», welches damals für die weitere Planung und Realisierung empfohlen wurde.

Mit der Teiländerung des Nutzungszonenplans wird der westliche Teil des Areals von der Zentrumszone in die neu definierte Kernrandzone umgezont, der östliche Teil des Areals wird von der Arbeitszone 1 ebenfalls dieser Kernrandzone zugeteilt. Dies entspricht der in der laufenden Ortsplanungsrevision vorgesehenen Zonierung. Die bisher geltende Bauklasse 5 wird beibehalten.

Das gesamte Areal wird einer Gestaltungsplanpflicht mit dem Namen «Kernrand Ost» unterstellt. Die Anforderungen in Zusammenhang mit dieser Gestaltungsplanpflicht werden mit einem Pflichtenheft im Anhang des Zonenreglements konkretisiert. Unter anderem wird festgehalten, dass die Gesamthöhe des Gebäudes unmittelbar an der Strassenkreuzung Girardstrasse / Solothurnstrasse punktuell und städtebaulich begründet auf sieben Vollgeschosse respektive

24 m erhöht werden darf. Zudem wird präzisiert, dass entweder erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung oder Optimierungen im Energiehaushalt verlangt werden sowie Teilgestaltungspläne aufeinander abzustimmen sind.

Da im Zonenreglement der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen die Gestaltungsplanpflicht noch nicht geregelt ist, wird mit vorliegender Planung § 4a zur Gestaltungsplanpflicht aufgenommen. Insbesondere wird zukünftig in Arealen mit Gestaltungsplanpflicht für eine Baubewilligung ein Gestaltungsplan Voraussetzung sein. Die Ziele und Inhalte der Gestaltungspläne für die Areale mit Gestaltungsplanpflicht sollen jeweils mit Pflichtenheften im Anhang des Zonenreglements präzisiert werden, wie dies mit vorliegendem Pflichtenheft für die Gestaltungsplanpflicht «Kernrand Ost» gemacht wird (die im Teilnutzungszoneplan vermerkte Bezeichnung Nr. 1008: «Girardstrasse Ost» für die Gestaltungsplanpflicht ist falsch und sollte Nr. 1008: «Kernrand Ost» lauten). Ebenfalls ins Zonenreglement aufgenommen werden die Bestimmungen § 12a zu der zu schaffenden Kernrandzone. Sie entsprechen den Bestimmungen, welche die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen anlässlich der laufenden Ortsplanungsrevision im zukünftigen Zonenreglement vorsieht. Zulässig sind in der Kernrandzone öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe.

Mit vorliegender Planung soll für den westlichen Teil des Areals der Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften genehmigt werden. Entsprechend dem erwähnten Siegerprojekt «Quintett» werden drei Baubereiche für drei Baukörper festgelegt, welche durch einen gemeinsamen Sockel verbunden werden. Für den Baubereich an der Kreuzung Girardstrasse / Solothurnstrasse ist, gemäss zu genehmigendem Pflichtenheft im Zonenreglement, ein 7-geschossiger respektive 24 m hoher Bau vorgesehen. In den beiden anderen Baubereichen sind ein 6-geschossiger respektive 5-geschossiger Bau geplant. Die Volumina sowie die Setzung der Baukörper gemäss Richtprojekt sind diesem zentralen Ort in Grenchen angemessen und passen sich sehr gut in die dortige Umgebung ein. Sie haben gemäss der vorgeschlagenen Gestaltung eine hohe städtebauliche Qualität.

Die Aussagen im Raumplanungsbericht S. 25 (Planerische Würdigung) könnten vermuten lassen, dass die Erstellung eines 7-geschossigen und 24 m hohen Baukörpers in einer Zone, für welche die Bauklasse 5 festgelegt ist, 'in Absprache mit dem ARP' und einer entsprechenden Bestimmung im Gestaltungsplan ermöglicht werden kann. Dem ist nicht so. Die Geschossigkeit respektive Höhe des Baukörpers werden explizit in den Zonenvorschriften (Pflichtenheft Gestaltungsplanpflicht «Kernrand Ost») verankert.

Bei der Umzonung des östlichen Teils des Areals von der Arbeitszone 1 in die Kernrandzone handelt es sich um einen Abgabetatbestand nach § 5 Abs. 2 des Planungsausgleichsgesetzes (PAG; BGS 711.18). Bei Rechtsgültigkeit der vorliegenden Planung entsteht gemäss dem Planungsausgleichsreglement der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen somit eine Forderung über eine Ausgleichsabgabe von 40 %, deren Ertrag der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen zufällt.

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Juli 2022 bis 12. August 2022. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Stadt Grenchen hat die Teiländerung Nutzungszoneplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften am 5. Juli 2022 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen.

Die vorgelegte Planung erweist sich unter Berücksichtigung der folgenden materiellen Bemerkungen als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Materielle Bemerkungen

Im Teilnutzungszoneplan mit Zonenvorschriften ist die Bezeichnung der Gestaltungsplanpflicht zu korrigieren, anstelle von Nr. 1008 «Girardstrasse Ost» ist die Bezeichnung Nr. 1008 «Kernrand Ost» zu verwenden. Damit stimmt die Bezeichnung mit der Legende des Gestaltungsplans überein. Zudem sollen für die Gestaltungsplanpflicht und den Gestaltungsplan nicht dieselben Bezeichnungen verwendet werden.

In den Sonderbauvorschriften wird in § 5 Abs. 4 festgehalten, dass der Grenzabstand zu den Nachbarparzellen gemäss § 28 Abs. 4 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) unterschritten werden könne. Dieser Satz ist zu streichen, der zitierte Artikel regelt die Gebäudeabstände, zudem ist kein Grund erkennbar, warum die Grenzabstände zu den Nachbarparzellen unterschritten werden könnten. Der zweite Satz, wonach im Übrigen die ordentlichen Grenzabstände einzuhalten seien, muss mit folgendem Satz ersetzt werden: «Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken des Gestaltungsplans sind einzuhalten.».

Im Pflichtenheft «Kernrand Ost» ist festgehalten, dass erhöhte Anforderungen an die Energieversorgung oder Optimierungen im Energiehaushalt verlangt werden. In den Sonderbauvorschriften ist unter § 12 Energie erwähnt, dass weitergehende als gesetzlich vorgeschriebene Massnahmen im Bereich Energie erwünscht sind. Die Worte «sind erwünscht» müssen mit «werden verlangt» ersetzt werden.

4. Beschluss

- 4.1 Die Teiländerung Nutzungszoneplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird unter Vorbehalt der Ziffern 4.1.1 bis 4.1.3 genehmigt. Die Genehmigungsunterlagen sind entsprechend anzupassen.
- 4.1.1 Zonenreglement, ANHANG, 1c Pflichtenhefte für Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht, Nr. 1008: Bezeichnung «Girardstrasse Ost» wird mit «Kernrand Ost» ersetzt.
- 4.1.2 § 5 Abs. 4 Sonderbauvorschriften: bestehender Text wird ersetzt mit «Die gesetzlichen Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken des Gestaltungsplans sind einzuhalten.»
- 4.1.3 § 12 Sonderbauvorschriften: Die Worte «sind erwünscht» werden mit «werden verlangt» ersetzt.
- 4.2 Planungsausgleich
- 4.2.1 Es wird folgender Abgabetatbestand gemäss § 5 PAG festgestellt: Umzonung von der Arbeitszone 1 in die Kernrandzone, GB Grenchen Nrn. 5206, 5207, 5209.
- 4.2.2 Die Baudirektion Grenchen wird aufgefordert, möglichst zeitnah nach der Rechtskraft der Planung (Publikation im Amtsblatt), die Berechnung der Abgabesumme vorzunehmen.
- 4.2.3 Die Baudirektion Grenchen wird aufgefordert, die Berechnung der Abgabesumme und den Beschluss über die Erhebung der Ausgleichsabgabe den betroffenen Grundeigentümern mittels Verfügung oder Vertrag zu eröffnen. Gemäss § 11 Abs. 1 PAG besteht für die Ausgleichsabgabe an den betroffenen Grundstücken ein gesetzliches Pfandrecht ohne Eintragung in das Grundbuch.

4

- 4.2.4 Das Amt für Raumplanung (Abteilung Nutzungsplanung) wird beauftragt, die betroffenen Grundstücke in der Liste der Mehrwertabgabepflicht nachzuführen.
- 4.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 4.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen wird gebeten, dem Amt für Raumplanung möglichst umgehend 2 bereinigte Dossiers zukommen zu lassen. Sie sind mit den Genehmigungsvermerken und Originalunterschriften der Einwohnergemeinde zu versehen.
- 4.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (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 Erfassung 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.
- 4.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 3'023.00, zu bezahlen.
- 4.7 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen 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 der Stadt Grenchen,
Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
		<u>Fr. 3'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011112 / 114

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (CH) (Dossier-Nr. 101'119, mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (4)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen, Bahnhofstrasse 23, 2540 Grenchen, mit 1 gen. Dossier (später), (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Grenchen, Dammstrasse 14, 2540 Grenchen

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

Panorama AG für Raumplanung Architektur und Landschaft, Gibelinstrasse 2, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Grenchen: Genehmigung Teiländerung Nutzungszonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan «Girardstrasse Ost» mit Sonderbauvorschriften)