

Regierungsratsbeschluss

vom 17. Dezember 2024

Nr. 2024/2010

Gerlafingen: Gestaltungsplan «Sackmoos»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Sackmoos» zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Gestaltungsplan «Sackmoos», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan «Sackmoos».

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1)
- Richtprojekt Sackmoos
- Vorabklärung Lärmbelastung / Umsetzbarkeit zum Richtprojekt.

2. Erwägungen

2.1 Gegenstand und Inhalt der Planung

Der Planungssperimeter umfasst die Grundstücke GB Gerlafingen Nrn. 338, 633, 782 und 1278 und befindet sich im Dorfzentrum der Gemeinde Gerlafingen. Das Areal «Sackmoos» ist umgeben von Detailhandels- und Dienstleistungsbetrieben. Das Areal grenzt nördlich an die Grünfläche des Friedhofs und östlich an den Sackmooswald an. Im Süden des Gebiets liegt die stark befahrene und lärmintensive Kriegstettenstrasse (Kantonsstrasse, Autobahnzubringer). Westlich grenzt das Areal an die Friedhofstrasse (Gemeindestrasse). Auf dem Gestaltungsplanperimeter bestehen heute fünf Gebäude, welche abgebrochen werden sollen. Diese Entscheidung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass die Bestandesbauten einer dichteren Bebauung mit attraktivem Innenhof im Weg stehen würden.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision (genehmigt mit RRB Nr. 2022/1939 vom 20. Dezember 2022) wurde der Perimeter der Kernzone K4 (bis vier Geschosse) zugeordnet und mit der Gestaltungsplanpflicht Nr. 9 nach § 22 Abs. 1 und Abs. 16 Zonenreglement ZR der Einwohnergemeinde Gerlafingen überlagert. Die allgemeinen Massvorschriften werden in § 7 ZR geregelt. Die 4-geschossige Kernzone K4 setzt das Ziel im Leitbild um, das Rückgrat der Gemeinde zu stärken. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Der südliche Teil des Perimeters ist zudem mit der Vorlage überlagert, dass die Erdgeschosse strassenseitig mit Geschäftsräumen auszugestalten sind.

Zugelassen sind unter anderem Ladenlokalitäten, Büros, Ateliers oder Showrooms.

§ 22 Abs. 16 ZR definiert für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Nr. 9 unter anderem eine dichtere Nutzung zur räumlichen Stärkung der Zentrumsachse, die Schaffung eines attraktiven Strassenraums als Flanierbereich, eine dichte Überbauung als Ergänzung des umliegenden Siedlungsmusters. Die Grundnutzung in der näheren Umgebung ist K4, Wohnzone bis 4 Geschosse W4 und Wohnzone bis 3 Geschosse W3.

Gemäss dem Richtprojekt ist im südlichen Teil des Perimeters ein U-förmiges Gebäude geplant, welches west- und südseitig 4-geschossig und ostseitig 3-geschossig ausgeführt werden und Gewerberäume sowie Wohnungen zur Miete enthalten soll. Die Baute soll so einen halbprivaten Hof umfassen, welcher nördlich durch einen halböffentlichen Parkraum mit Bäumen abgeschlossen werden soll. Vorgesehen sind 21 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, 11 x 3.5-Zimmer-Wohnungen und 10 x 4.5-Zimmer-Wohnungen. Im Norden der Parzelle ist eine Zeilenbaute geplant, welche abwechslungsweise 3- und 4-geschossig ist. In dieser sind Eigentumswohnungen vorgesehen. Gemäss Richtprojekt sind 3 x 2.5-Zimmer-Wohnungen, und je 9 x 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Die Erschliessung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr via Friedhofstrasse, ab welcher die Zugänge zu den Einstellhallen der beiden Gebäude geplant sind. In der südlichen Einstellhalle sind 60 Parkplätze geplant, in der nördlichen Einstellhalle deren 28.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Gerlafingen 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 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 digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters gewährleisten.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

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

2.3 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 5. April 2024 bis zum 3. Mai 2024. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Gerlafingen hat den Gestaltungsplan «Sackmoos» am 28. März 2024 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Es lagen keine Beschwerden vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

3. Beschluss

3.1 Der Gestaltungsplan «Sackmoos» der Einwohnergemeinde Gerlafingen wird genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.3 Die Einwohnergemeinde Gerlafingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 3'030.00, zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Gerlafingen belastet.
- 3.4 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Gerlafingen 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.
- 3.5 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeoIV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten und des Planregisters 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 Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	<u>Fr. 3'030.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011111 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (AR) (2), Dossier-Nr. 101'665, mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru)

Strassenunterhalt Kreis I, Langfeldstrasse 34, 4528 Zuchwil

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen, mit 1 gen. Dossier (später), mit Belastung im Kontokorrent (**Einschreiben**)

Bauverwaltung, Einwohnergemeinde Gerlafingen, Kriegstettenstrasse 3, 4563 Gerlafingen

Planteam S AG, Inseliquai 10, 6005 Luzern

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Gerlafingen: Genehmigung Gestaltungsplan «Sackmoos»)