



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

13. Dezember 1983

Nr. 3546

Gestaltungsplan Dorfkern der Einwohnergemeinde Balsthal. Genehmigung und Entscheid über die Beschwerden.

I.

Die Einwohnergemeinde Balsthal ersucht den Regierungsrat um Genehmigung des Gestaltungsplanes Dorfkern. Der Gestaltungsplan 1:200 mit zugehörigen Sonderbauvorschriften wurde vom 3. März bis 5. April 1983 öffentlich aufgelegt. Es gingen 9 Einsprachen ein, welche zum Teil abgelehnt, zum Teil teilweise gutgeheissen wurden.

Von den abgewiesenen Einsprachen erhoben

- 1.- Herr A. Scherrer, Baronweg 11, 4710 Balsthal
- 2.- Herr A. Nünlist-Meyer, Krummer Weg 2, 4710 Balsthal
vertreten durch Fürsprecher H.U.H. Kull, Baslerstrasse 37, 4600 Olten
- 3.- Dr. W. von Burg und P. Schär, Goldgasse 6,
4710 Balsthal

beim Regierungsrat rechtzeitig Beschwerde.

Mit Schreiben vom 2. November 1983 ziehen die letztgenannten Beschwerdeführer (3.) die Beschwerde zurück, sodass es gestützt auf § 18 BauG - im Zusammenhang mit der Frage der Genehmigung des Nutzungsplanes - noch zwei Beschwerden zu entscheiden gilt.

II.

Der angefochtene Gestaltungsplan (GP) hat nach Artikel 2 der Sonderbauvorschriften (SBV) folgende Zweckbestimmung:

"Der heutige Hinterhofcharakter mit seinen noch weitgehend intakten Grünflächen soll geschützt werden. Das Ausmass der noch möglichen Ueberbauung soll im Bereich der Grundstücke GB Nr. 1751, Nr. 1478, Nr. 1067, Nr. 1037, Nr. 1674 und Nr. 1754 speziell, und im übrigen Geltungsbereich generell festgelegt werden. Neubauten haben sich ins Dorfbild einzufügen. In den Hinterhofbereichen wird das Erstellen neuer

oberirdischer Abstellflächen für Motorfahrzeuge untersagt. Unter dem Vorbehalt von Art. 13.1 wird ein unterirdisches Kernzonenparkhaus planlich sichergestellt."

Die Sonderbauvorschriften enthalten in Ergänzung und Konkretisierung des GP u.a. Vorschriften über den Schutz des Hinterhofcharakters (Ausnutzungsziffer, Grünflächenziffer, Verbot von Abstellplätzen, Beschränkung auf Kleinbauten, Art. 3), die Zufahrten, die Ueberbauung der vom Plan erfassten Grundstücke GB Nr. 1751, Nr. 1478, Nr. 1067, Nr. 1037, Nr. 1674 und Nr. 1754, die Zweckbestimmung des Dorfgässlis und die Erstellung des Parkhauses.

III.

1. Der Beschwerdeführer A. Scherrer - zur rechtzeitig eingereichten Beschwerde ohne Zweifel legitimiert, weshalb darauf einzutreten ist - stellt sinngemäss den Antrag, der Entscheid der Vorinstanz sei aufzuheben und Art. 7 der Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen.

Art. 7 SBV bestimmt:

"7. Ueberbauung auf GB Nr. 1067 (Scherrer)"

Die Baulücke zwischen GB Nr. 1067 und Nr. 1601 darf in der im Gestaltungsplan dargestellten Art geschlossen werden. Unter dem Vorbehalt von Art. 13 ist im Baugesuchsverfahren für die Schliessung der Baulücke ein à Niveau-Fussgängerzugang von 1,40 m Breite mit anschliessender Rampe zum Parkhaus als unbeschränktes, öffentliches Gehwegrecht auf Seite GB Nr. 1067 zur Verfügung zu stellen. Sofern die Baulücke nicht vor dem Bau des Parkhauses geschlossen wird, wird der obenerwähnte Fussgängerzugang oberirdisch auf Seite GB Nr. 1601, so wie im Plan eingezeichnet, erstellt. Im übrigen gelten die gestalterischen Bauvorschriften von GB Nr. 1751 sinngemäss. Die nachbarrechtlichen Belange sind im Baugesuchsverfahren zu regeln."

Der Beschwerdeführer bringt vor, der geplante Fussgängerzugang sei unverhältnismässig. Solche Zugänge würden normaler Weise bei der Ein- und Ausfahrt erstellt; er sei jedenfalls mit dem Zugang über sein Grundstück nicht einverstanden, bringe dieser doch Immissionen und eine Entwertung der Liegenschaft mit sich. Künftige Bauvorhaben würden durch das öffentliche Wegrecht stark eingeschränkt bzw. verunmöglicht. Er werde auch in der Parkierung behindert. Für den Zugang gebe es kein öffentlich-rechtliches Bedürfnis.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde.

Am 29. September 1983 fand in Anwesenheit der Parteien ein Augenschein statt.

2. Das mit dem GP bzw. den SBV statuierte öffentliche Gehwegrecht stellt für den Beschwerdeführer und Eigentümer von GB Nr. 1067 eine öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung dar, zu deren Gültigkeit es einer gesetzlichen Grundlage und eines öffentlichen Interesses bedarf. Im Falle der formellen oder materiellen Enteignung ist volle Entschädigung zu leisten. Auf das letzte Erfordernis ist in diesem Verfahren nicht einzutreten, weil Fragen der mit Planungsmassnahmen verbundenen Entschädigung im Schätzungsverfahren zu prüfen und entscheiden sind (vgl. §§ 42/43 und § 73 BauG).

Die gesetzliche Grundlage für die Eigentumsbeschränkung wird vom Beschwerdeführer an sich nicht bestritten. Sie ist mit §§ 14, 39, 44 und 42 BauG auch ohne Zweifel gegeben.

Bestritten ist das öffentliche Interesse, insbesondere deshalb, weil das Parkhaus, dem der Zugang diene, auf privatrechtlicher Basis erstellt werde. Diesem Einwand ist nicht zu folgen.

Ohne Zweifel ist es u.a. Aufgabe der Einwohnergemeinde, für den Schutz des Dorfbildes zu sorgen, die gewachsenen Dorfkerne zu erhalten, den Wohnbereich dieser Dorfkerne vor allzugrossen Beeinträchtigungen durch den Verkehr zu schützen und die dafür notwendigen Verkehrsanlagen wie Strassen, Fussgängerbereiche und Abstellplätze zu planen und sicherzustellen (vgl. zum letzten § 147 BauG).

Gerade im Dorfkern liegt das öffentliche Interesse an der Wahrnehmung dieser Aufgaben auf der Hand. Die bestehenden Bauten im Dorfkern von Balsthal weisen nachgewiesener Massen ein erhebliches Defizit an Abstellplätzen auf, wie sie § 42 des kantonalen Baureglementes (KBR, vgl. auch § 147 BauG) fordert. Hinzu kommt, dass bei Baugesuchen für Neu-, An- oder Umbauten, welche nach Erstellung von Abstellflächen rufen, die reale Erstellung von neuen Abstellflächen meistens entweder nicht möglich ist oder aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht ist. Nachdem der Dorfkern von

Balsthal nach § 2 der Altertümerverordnung als erhaltenswertes historisches Kulturdenkmal gesamthaft unter dem Schutz des Staates steht, ist das öffentliche Interesse an der unterirdischen Erstellung der vom Gesetz geforderten Abstellflächen augenscheinlich. Mit der von der Einwohnergemeinde geplanten unterirdischen Parkgarage soll einerseits der Dorfkern geschützt und aufgewertet, andererseits das gewachsene Parkplatzdefizit im alten Dorfkern behoben werden. Das ist eine Aufgabe des Gemeinwesens, die im öffentlichen Interesse liegt. Welche Trägerschaft dann – zumal diese öffentlich-rechtliche Verkehrsanlage erstellt und unterhält, ob dies die Gemeinde allein ist, eine öffentlich-rechtliche Genossenschaft oder Aktiengesellschaft mit massgeblicher Beteiligung der Gemeinde usw. lassen die SBV offen, was zulässig ist. Massgeblich ist allein, dass der Einwohnergemeinde vom Gesetz die Kompetenz erteilt ist, Anlagen wie die vorliegende durch einen Nutzungsplan festzulegen und dass dies im öffentlichen Interesse liegt.

3. Bleibt die Frage, ob der vom Beschwerdeführer angefochtene Fussgängerzugang unzweckmässig ist, durch das genannte öffentliche Interesse nicht gedeckt sei und ob die planerische Massnahme dem Grundsatz verhältnismässigen Verwaltungshandelns widerspricht. Bei der Frage der Zweckmässigkeit hat sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 BauG eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen und nur Planungen nicht zu genehmigen, die offensichtlich unzweckmässig oder eben willkürlich und unverhältnismässig sind.

Es ist ohne Zweifel notwendig, Parkgaragen wie die geplante, welche etwa 250 Plätze aufweisen soll, abgesehen von der Zu- und Ausfahrt, mit Fussgänger-Zugängen zu erschliessen. Die Parkgarage weist folgende Fussgänger-Zugänge auf:

- auf die Goldgasse im Bereich von GB Nr. 1709
- auf die Goldgasse im Bereich der Unterquerung der Goldgasse durch die Parkhaus-Einfahrt
- auf die Löwengasse im Bereich der Parkhaus-Ausfahrt
- auf das Dorfgässli im Bereich von GB Nr. 1478
- auf die Goldgasse im Bereich des Grundstückes des Beschwerdeführers.

Nach Ziffer 13.5 SBV sollen die Fussgängerzugänge nach Bedarf erstellt werden. Die Zahl und Anordnung der geplanten Fussgänger-Zugänge kann im Hinblick auf die Grösse des Parkhauses und des zu erschliessenden Dorfkerns nicht als unzweckmässig bezeichnet werden.

Der Zugang, welcher auf das Grundstück von GB Nr. 1067 des Beschwerdeführers zu liegen kommt, hat den Zweck, den Fussgänger im Bereich der Goldgasse dem engeren Dorfkern zuzuführen. Geplant ist ein à-niveau Zugang von 1.40 m Breite, gefolgt von einer Rampe zum Parkhaus. Der Zugang führt durch die heute zwischen den Gebäuden Nr. 8 (des Beschwerdeführers) und Nr. 10 bestehende Baulücke auf die Goldgasse. Es kann von seiner Lage her (zentrumstern) und der für das Grundeigentum des Beschwerdeführers folgenden geringen Beeinträchtigung her (kein Gebäudeabbruch, gewerbliche Nutzung von Gebäude Nr. 8 im fraglichen Bereich) nicht als unzweckmässig, der Eingriff nicht als unverhältnismässig bezeichnet werden. Der Gestaltungsplan räumt dem Eigentümer von GB Nr. 1067 sogar das Recht ein, die Baulücke - vorbehaltlich § 33 KBR - durch einen 2-geschossigen Bau (und Dachausbau) zu schliessen. Diese Einführung der geschlossenen Bauweise bringt für den Beschwerdeführer nicht nur eine Aufwertung seines Grundstückes, sondern auch eine Verminderung, wenn nicht gar den gänzlichen Ausschluss der ohnehin geringen, mit dem Fussgänger-Zugang verbundenen Immissionen. Der Eingriff in sein Eigentum erscheint auch unter diesem Aspekt keineswegs als unverhältnismässig. Die Beeinträchtigung des heutigen Parkraums wird aufgefangen durch die Möglichkeit der unterirdischen Parkierung im Parkhaus.

4. Die Beschwerde ist deshalb als unbegründet abzuweisen. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von 300 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

IV.

1. Der Beschwerdeführer A. Nünlist stellt folgende Anträge:

"1. Die Einsprache des Beschwerdeführers vom 25. März 1983 sei gutzuheissen.

2. Insbesondere sei

- festzustellen, dass die Planung des Kernzonenparkhauses ungenügend und die diesbezüglichen Sonderbauvorschriften irreführend, willkürlich und rechtswidrig und daher aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen sind,
- die Ergänzung und der Umbau der Anlieferungsrampe der Migros gemäss Ziffer 8 der Sonderbauvorschriften nicht zu bewilligen bzw. die Genehmigung durch den Regierungsrat zu verweigern

u.K.u.E.F."

Die umfangreiche Begründung der Beschwerde ergibt sich aus den nachfolgenden Erwägungen.

Der Gemeinderat beantragt Abweisung der Beschwerde. Für die Begründung wird ebenfalls auf die nachfolgenden Erwägungen verwiesen.

2. Der Beschwerdeführer ist durch den Gestaltungsplan berührt und hat an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse (§ 16 BauG). Auf die rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist deshalb einzutreten.
3. Am 29. September 1983 fand an Ort und Stelle ein Augenschein mit nachfolgender Parteiverhandlung statt.
4. Der Beschwerdeführer wird durch den Gestaltungsplan insofern berührt, als die Zu- (und Wegfahrt) zum Parkhaus in den Bereich seiner Liegenschaft GB Nr. 2242 zu liegen kommt, was u.a. zur Folge hat, dass er dafür oberirdisch ca. 15 m² abzutreten und sein Grundeigentum mit einem unterirdischen Baurecht auf einer Fläche von ca. 55 m² zu belasten hätte. Im weiteren befürchtet er unzumutbare Immissionen für seine Liegenschaft und Verkehrsprobleme.
 - a) Zunächst rügt der Beschwerdeführer das fehlende öffentliche Interesse am geplanten Parkhaus (Beweissatz 1, 2, 3, 5, 6, 11). Unter Hinweis auf die Erwägungen unter Ziffer III.2. hievor gilt es, zu den Einwendungen folgendes festzustellen:

- Die Tatsache allein, dass heute noch nicht im Detail feststeht, welche Trägerschaft den Bau und Unterhalt des Parkhauses übernimmt, ist kein Grund für die Annahme, das öffentliche Interesse an einem unterirdischen Parkhaus bestehe nicht. Es ist richtig, dass es der Gemeinderat aus Anlass eines hängigen Baugesuches an die Hand genommen hat, das unterirdische Kernzonenparkhaus planlich sicherzustellen; dies in der Einsicht, dass sich die letzte Gelegenheit bietet, diese Planung noch durchzuführen, nachdem die bestehende Ueberbauung den Planungsspielraum bereits erheblich einschränkt und die fragliche neue Ueberbauung Nejad diesen Spielraum im Grund ganz aufgehoben hätte. Allein aus diesem gegebenen Anlass ein fehlendes öffentliches Interesse zu konstruieren, geht fehl. Ein späterer Ausbau des Parkhauses wird nicht präjudiziert, es wird lediglich sichergestellt, dass ein späterer Bau eines unterirdischen Parkhauses trotz der aktuellen Ueberbauung noch möglich ist. Wenn der Beschwerdeführer der dann-zumaligen Trägerschaft das Enteignungsrecht für die Erstellung der Anlage streitig machen will, so hat er das in jenem Verfahren geltend zu machen. Vorläufig ist davon auszugehen, dass es sich beim Parkhaus, soweit es nicht sofort erstellt wird und der Ueberbauung Nejad dient, um eine öffentliche Erschliessungsanlage handelt, welche nach § 100 BauG von der Einwohnergemeinde zu erstellen ist.
- Nachdem der Beschwerdeführer seine in Ziffer 2 der Rechtsschrift vom 25. Juli 1983 erhobenen Vorwürfe bezüglich "pekuniär interessierten Unternehmen" nicht näher substantiiert hat, ist nicht weiter darauf einzutreten. Im übrigen erscheint die Optik, öffentliches Interesse an der Erstellung eines Parkhauses schliesse private Interessen (etwa von Ingenieurbüros, Bauunternehmern, Geschäftsleuten im Dorfkern etc.) aus oder umgekehrt, wenn nicht falsch, so doch sehr einseitig. Tatsache ist, dass nach den Ausführungen unter Ziffer III.2. hievor ein öffentliches Interesse an der jetzigen planlichen Sicherstellung des fraglichen Areals besteht.

Dass es nicht nur um das Interesse Einzelner geht, manifestiert sich auch in der Tatsache, dass - von den vielen durch die Planung betroffenen Personen - lediglich zwei Beschwerdeführer an den Regierungsrat gelangt sind, nachdem im übrigen die Grundeigentümer an einer Versammlung vom 5. Juli 1982 über die Planung orientiert worden sind.

- Das geplante Parkhaus soll Platz für ca. 250 Fahrzeuge bieten. Die von der Gemeinde angestellten Berechnungen des offensichtlich vorhandenen Parkplatzdefizits ergaben eine Zahl von ca. 300 Abstellplätzen. Die Berechnung gründet auf § 42 des kantonalen Baureglementes (KBR) und dem zugehörigen Anhang. Es gibt keinen Zweifel, dass die errechnete Grösse des Parkplatzmankos grosso modo richtig ist. § 42 Abs. 1 KBR verlangt Abstellplätze "auf dem Baugrundstück oder in seiner Nähe". Solche Abstellplätze fehlen im engern und weitem Dorfkern von Balsthal in der dargestellten Grössenordnung.

Die vom Beschwerdeführer angeführten Parkplätze (weisse Zone), welche zum grössten Teil der Kirchgemeinde gehören, erfüllen die Voraussetzungen von § 42 Absatz 1 und Absatz 3 KBR (dauerndes unbeschränktes Nutzungsrecht) nicht und ändern am errechneten Defizit nichts. Im übrigen dürfte unbestritten sein, dass unterirdisch angelegte Parkflächen für das Dorfbild von Balsthal besser sind als oberirdische. Das öffentliche Interesse an der planlichen Sicherstellung des Parkhauses resultiert - wie dargestellt - nicht aus der allfälligen Verknüpfung mit einer Zivilschutzanlage. Deshalb ist auch nicht von ausschlaggebender Bedeutung für die vorliegende Streitsache, ob die Zivilschutzanlage gebaut wird oder nicht. Der Gemeinderat hat an der Verhandlung vor dem Bau-Departement im übrigen selbst eingeräumt, dass die Zivilschutzanlage nur ein Nebenpunkt sei.

- Der Beschwerdeführer bezweifelt die Richtigkeit der Annahmen der Vorinstanz hinsichtlich Anlagekosten und Vermietbarkeit. Indessen sind diese Annahmen für den vorliegenden Rechtsstreit in der Tat - wie der Gemeinderat zu Recht einwirft - nicht von Belang. Massgeblich ist,

dass ein Parkplatz-Defizit besteht, die Planung (und spätere) Erstellung eines Parkhauses im öffentlichen Interesse liegt und die Bestimmungen des Baugesetzes (§ 147 BauG, § 42 KBR) genügend rechtliche Handhabe bieten - auch für bestehende Liegenschaften -, dieses Defizit zu beseitigen.

- b) In seiner Ergänzung der Beschwerdebegründung (Beweissatz 16) scheint der Beschwerdeführer auch die gesetzliche Grundlage für die Planung in Zweifel zu ziehen; allerdings ohne dies zu begründen, weshalb darauf nicht näher einzugehen und lediglich auf Ziffer III.2. hievor zu verweisen ist.
- c) Der Vorwurf der Verweigerung des rechtlichen Gehörs (Beweissatz 16) durch die Gemeindebehörden ist grundlos. Der Beschwerdeführer hat sowohl im vorliegenden Nutzungsplanverfahren als auch im dannzumal folgenden Baubewilligungsverfahren die Möglichkeit, seine Rechte zu wahren. Diese Zweiteilung des Verfahrens ist vom Gesetzgeber gewollt. Es ist nicht einzusehen, welche (ungerechtfertigten) Sachzwänge dadurch entstehen sollten. Der Gestaltungsplan, der sich - wie dargelegt - auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt und im öffentlichen Interesse liegt, wird die Grundlage abgeben für die Behandlung des Baugesuches für private Bauten und das Parkhaus. In jenem Verfahren werden alle öffentlich-rechtlichen Gesichtspunkte zu regeln sein, soweit sie nicht bereits im Gestaltungsplanverfahren eine Regelung finden. In diesem Sinne ist der Hinweis auf den Entscheid des Bundesgerichtes vom 24. Januar 1979 i.S. Zimmermann ca Regierungsrat des Kantons Solothurn nicht einschlägig.
- d) Die Ein- und Ausfahrt vom Kernzonenparkhaus (EAF) soll laut Plan und SBV Ziffer 13.4 vom Krummen Weg her unter der Goldgasse durch erfolgen, eine Ausfahrt auf die Löwengasse, sobald "der Raum innerhalb der Parkhausbaulinien vollständig genutzt ist". Zudem ist vorgesehen, die unterirdische Parkfläche der Ueberbauung von GB Nr. 1751 (Nejad) und Nr. 1478 (Erben Schmid) von der Goldgasse her zu erschliessen, "sofern das öffentliche Parkhaus nicht innert nützlicher Frist erstellt werden kann".

Der Beschwerdeführer wird durch die Ein- und Ausfahrt vom Krummen Weg her betroffen. Er macht geltend (Beweissatz 4), die Ueberbauung Nejad werde zum Anlass genommen, "ein völlig unnötiges, jedenfalls übertrenntes Parkhaus zu planen, wobei die grossräumigen Verkehrsverhältnisse ganz ausser Acht gelassen werden".

Richtig ist, dass die konkreten Bauabsichten Nejad dazu geführt haben, die Planung eines öffentlichen Parkhauses an die Hand zu nehmen. Dass diese Planung im öffentlichen Interesse liegt, ist dargelegt worden. Nicht richtig ist, dass der Beschwerdeführer Land allein für die Erschliessung der Parkflächen Nejad zur Verfügung stellen muss. Vielmehr soll die Ein- und Ausfahrt ab Krummen Weg der Erschliessung des öffentlichen Parkhauses dienen, bei dessen Nichterstellung eine separate Erschliessung der privaten Parkflächen Nejad (und Schmid) vorgesehen ist. Das heisst: die Erschliessung der genannten privaten Parkflächen ist ohne die Erstellung des Kernzonen-Parkhauses und ohne Zufahrt vom Krummen Weg her möglich, die geplante Ueberbauung von GB Nr. 1751 und 1478 machte es aber notwendig, die Planung eines Parkhauses jetzt vorzunehmen, damit eine solche nicht durch die private Ueberbauung negativ präjudiziert oder gar verhindert würde. Das ist nicht willkürlich. Die geplante Ausfahrt auf die Löwengasse ist mit dem kantonalen Tiefbauamt in technischer Hinsicht abgesprochen und wird mit dem vorliegenden Plan genehmigt.

§ 53 Absatz 1 ist hier insofern nicht einschlägig. Im übrigen kann die Ausfahrt auf die Löwengasse für den Beschwerdeführer nur von Vorteil sein, wird dadurch doch der Verkehr über den Krummen Weg vermindert. Es ist deshalb und weil es dem Verkehrskonzept und den SBV entspricht im Plan festzuhalten, dass die EAF im Bereich des Krummen Weges nach der Erstellung der Ausfahrt auf die Löwengasse nur noch als Einfahrt dient. An der Verhandlung vom 29. September 1983 hat die Vorinstanz dieser Planergänzung zugestimmt.

e) Der Beschwerdeführer beantragt die Nichtgenehmigung des Gestaltungsplanes schliesslich mit der Begründung, er werde durch die geplante Ein- und Ausfahrt des Parkhauses auf den Krummen Weg durch Landabtretung und Immissionen in unzulässiger Weise in seinem Eigentum getroffen. Weiter führt er an, die Erschliessung sei verkehrstechnisch unzweckmässig (Beweissätze 6, 7, 8, 10, 13, 15).

Vorab ist festzustellen, dass im Bereich der geplanten EAF heute schon eine Rampe besteht, die der Anlieferung der Migros dient. Es ist nun vorgesehen, diese Rampe zu erweitern, in die EAF des Parkhauses zu integrieren und im unteren Bereich zu überdecken.

Die vom Beschwerdeführer für die öffentliche Erschliessungsanlage real abzutretende Fläche beträgt ca. 15 m², für die Gewährung eines unterirdischen Baurechts ca. 55 m². Sein Eigentum wird dadurch weder in seiner Substanz noch unverhältnismässig beeinträchtigt. Wenn er darauf hinweist, dass er zum dritten Mal Land abzutreten habe, so ist entgegenzuhalten, dass er früher offenbar freiwillig (der Migros) Land abgetreten hat bzw. für den Strassenbau (Krummer Weg) Land hergeben musste. Das öffentliche Interesse an der Planung der EAF am vorliegenden Ort überwiegt das private Interesse: der EAF zum Parkhaus, welches bei vollem Ausbau eine separate Ausfahrt auf die Löwengasse erhält, liegt ein klares Konzept zu Grunde: das zentrale Parkhaus - abseits oder zentrumsfern gelegene werden erfahrungsgemäss kaum benutzt - soll über den Krummen Weg erreicht werden, wobei die Zufahrt von Süden her über die Salzhusgasse, von der Hauensteinstrasse über die Schmiedegasse und aus Richtung Mümliswil über den Brauereiweg zu erfolgen haben wird. Dabei ist beabsichtigt, den Anschluss der Goldgasse an die Herrengasse möglichst verkehrsfrei zu halten, das gleiche gilt für die Goldgasse selbst. Die Ausfahrt soll im Endausbau auf die Kantonsstrasse (Löwengasse) erfolgen, was vom kantonalen Tiefbauamt als angängig erachtet wird, nachdem der Anschlusspunkt ca. 20 m nach der Verzweigung Hauensteinstrasse auf der Kurvenaussensseite geplant ist und in

diesem Bereich nicht schnell gefahren wird (werden kann).

Eine andere zweckmässige Erschliessung des Parkhauses ist in Anbetracht der bestehenden Erschliessungsverhältnisse und Ueberbauung nicht möglich.

Die EAF beim Krummen Weg wird vom kantonalen Tiefbauamt als unproblematisch erachtet. In der Tat dürfte die Ein- und Ausfahrt in Anbetracht der Länge der Rampe und der im Vergleich zu andern Einfahrten niedrigen Steigung von 10 % in verkehrstechnischer Hinsicht keine Probleme bieten (vgl. dazu etwa Anhang V zu § 53 Absatz 4 KBR, der nach einem bzw. drei Metern von 4 % eine Steigung von 15 % zulässt). Der vorgenommene Augenschein hat die Beurteilung des kantonalen Tiefbauamtes bestätigt. Durch wenige bauliche Massnahmen und verkehrstechnische Massnahmen lassen sich Ein- und Ausfahrt in den Krummen Weg problemlos gestalten.

Gewichtiger erscheinen die Einwände des Beschwerdeführers hinsichtlich zu erwartender Immissionen. Dabei ist voranzustellen, dass das in der Kernzone von Balsthal gelegene Grundstück GB Nr. 2242 des Beschwerdeführers schon heute durch den rollenden und ruhenden Verkehr am Krummen Weg und insbesondere durch die Migros und deren Anlieferung beeinträchtigt ist. Das vom Ingenieurbüro Beer, Schubiger, Benguerel + Partner in Auftrag gegebene Lärmgutachten des Ingenieurbüros Balzari + Schudel, Bern, zu welchem sich der Beschwerdeführer äussern konnte, ergibt für die heutige Situation zusammenfassend, dass die herangezogenen Grenzwerte (für Industrie- und Gewerbelärm des Bundesamtes für Umweltschutz) nachts bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers um 5 db (Mittel) bzw. 6 db (Spitzenstunden) überschritten, tags unterschritten werden.

- Für die vorliegende Streitsache zunächst wichtiger erscheint die Beurteilung der zukünftigen Lärmsituation, das heisst der aus dem Bau der Parkgarage folgenden Lärmeinwirkungen:

Die Gutachter kommen zum Ergebnis, dass bei Erstellung der im Gestaltungsplan vorgesehenen Lärmschutzwand auf Kote 497,80 der aus der Parkhaus- Zu- und Wegfahrt resultierende Lärmpegel L_{eq} im Erdgeschoss der Liegenschaft des Beschwerdeführers 47 db und im Obergeschoss 48 db nicht

übersteigt, der Grenzwert tags von 65 db deutlich unterschritten wird. Schallschutzmassnahmen sind nach den Gutachten keine erforderlich.

- Hinsichtlich dem bestehenden Gewerbelärm kommen die Gutachter zur Auffassung, dass durch verschiedene Schallschutzmassnahmen im Zusammenhang mit dem Bau der EAF des Parkhauses eine Verbesserung der heutigen Immissionsverhältnisse erzielt werden kann.
- Wichtig für die vorliegende Streitsache ist zunächst, dass die bestehende Lärmsituation durch das Parkhaus und die EAF einerseits nicht verschlechtert wird und andererseits der aus dem Betrieb des Parkhauses allein resultierende Lärm weit innerhalb der zulässigen Grenzwerte liegt. Abgesehen davon, dass die Messungen nach anerkannten Methoden vorgenommen wurden, können die vom Beschwerdeführer verlangten Korrekturen hinsichtlich Messung des bestehenden Lärms (Lärmspitzen, Messung im Winter, statt im Sommer) vernachlässigt werden, soweit die Beurteilung des Lärms infolge des Betriebs des Parkhauses Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist und nicht der bestehende und zu erwartende Gewerbelärm. In dieser Hinsicht liegen aber die zu erwartenden Lärmeinwirkungen weit unter den Grenzrichtwerten, auch wenn man die besonderen, vom Beschwerdeführer befürchteten Geräusche wie Hupen, durchdrehende Räder und blockierende Räder (?) und Anfahren mit heulendem Motor in Rechnung stellt.

Es wird im übrigen Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, dafür zu sorgen, dass die Geräusche der Ansaugschächte, Lüftungsschächte etc. für die Nachbarschaft zumutbar sind (§ 61 KBR). Das ist nicht Sache des Nutzungsverfahrens. Der Beschwerdeführer wird bei der Lösung dieser Frage, die technisch kein Problem ist, in jenem Verfahren seine Rechte voll wahren können.

Der Beschwerdeführer wendet sich aber auch gegen Ziffer 8 SBV, die lautet:

"8. Ueberbauung von GB Nr. 1037 (Migros)"

Die Anlieferungsrampe der Migros darf in der im Gestaltungsplan dargestellten Art ergänzt, und zum Betrieb mit max 13.0 m langen Containern umgebaut werden. Längs den stirnseitig angekoppelten Containern ist zum Sichtschutz eine mind. 1.50 m breite Pflanzenrabatte vorzusehen. Die Anlage kann in dem im Gestaltungsplan dargestellten Bereich durch Ergänzen des bestehenden Vordaches überdeckt werden. Im Bereich der Abladerampe der Migros ist im Einbahnverkehr ein unbeschränktes, öffentliches Durchfahrtsrecht zur Verfügung zu stellen."

Nachdem die Messergebnisse des Gutachtens zeigen, dass der bestehende Gewerbelärm durch den Anlieferungsverkehr der Migros nachts über den Grenzwerten liegt, kann in der Tat nicht unbesehen mit dem vorliegenden Gestaltungsplan die rechtliche Grundlage für eine Erweiterung der Migros-Anlieferung geschaffen werden. Andererseits ist es Sache des Baubewilligungsverfahrens, abzuklären, wieweit der bestehende und zu erweiternde Betrieb vor § 61 KBR stand hält. Aufgabe des Gestaltungsplanes ist es nur, die bestehende und allenfalls zu erweiternde Anlieferung der Migros in die Gesamtplanung zu integrieren. Artikel 8 SBV ist deshalb wie folgt zu ergänzen:

"Die Ergänzung und der Umbau der Anlieferungsrampe unterliegen dem Baubewilligungsverfahren, in welchem u.ä. abzuklären sein wird, ob die daraus resultierenden Immissionen im Sinne von § 61 KBR für die Nachbarschaft zumutbar sind. Insofern wird das Baubewilligungsverfahren vorbehalten."

Mit der Gemeinde ist allerdings festzustellen, dass aus der Aenderung der Anlieferung gemäss Gestaltungsplan (vorab mit der Ueberdachung) und mit den von den Gutachtern vorgeschlagenen Schallschutzmassnahmen, welche im Baubewilligungsverfahren anzuordnen sind, für den Beschwerdeführer mit Sicherheit eine Verbesserung der heutigen Lärmsituation zu erzielen sein wird, sodass der angefochtene Gestaltungsplan dem Beschwerdeführer in dieser Hinsicht eigentlich nur Vorteile bringen kann.

Unabhängig von den Messergebnissen ist festzustellen, dass ein Parkhaus der vorgesehenen Grösse in der Kernzone von Balsthal durchaus als zonengemässe Nutzung

anzusehen ist. Die Liegenschaft des Beschwerdeführers befindet sich keineswegs in einer ruhigen Wohnzone, sondern in einer Geschäftszone und einer Zone, wo sich das öffentliche Leben (Kirche vis-à-vis, Gemeindeverwaltung in der Nähe) abspielt. Entsprechend sind die Grenzrichtwerte anzusetzen und entsprechend ist die durch das Parkhaus resultierende Beeinträchtigung der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu werten. Die einzige übermässige Einwirkung, welche die Zonenordnung verletzen dürfte, ist der Gewerbelärm, welcher aus der Anlieferung der Migros resultiert. Dieser Lärm kann entweder unabhängig vom Bau des Parkhauses oder zusammen mit diesem nach den Vorschlägen des Gutachtens Balzari + Schudel gesenkt werden.

Soweit es Sache des vorliegenden Verfahrens ist, die zu erwartenden Immissionen zu prüfen, ist zusammenfassend festzustellen, dass

- das Parkhaus zonengemäss ist
- die geplante Erschliessung des Parkhauses zweckmässig ist
- die aus dem Betrieb des Parkhauses resultierenden Immissionen grundsätzlich für den Beschwerdeführer und die übrige Umgebung zumutbar sind
- es im übrigen Sache des Baubewilligungsverfahrens ist und sein wird,
 - die bestehenden und zukünftigen Immissionen des Migros-Betriebes nach § 61 KBR zu senken
 - die aus dem Parkhaus resultierenden Einwirkungen im Hinblick auf § 61 KBR (jeweiliger Stand der Technik) zu senken.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von 300 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet werden.

V.

In formeller und materieller Hinsicht gibt der Gestaltungsplan im übrigen zu keinen Bemerkungen Anlass und kann genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan Dorfkern wird - mit der Ergänzung nach Ziffer IV d) und e) der Erwägungen - genehmigt.
2. Die Beschwerden von Dr. W. von Burg und P. Schär werden infolge Rückzugs von der Geschäftskontrolle abgeschrieben. Die Beschwerdeführer haben an die Kosten des Verfahrens zusammen 50 Franken zu bezahlen. Es wird mit dem Kostenvorschuss von 300 Franken verrechnet.
3. Die Beschwerde von A. Scherrer wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 300 Franken zu bezahlen, welche mit dem Kostenvorschuss gleicher Höhe verrechnet werden.
4. Die Beschwerde A. Nünlist wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens von 500 Franken zu bezahlen, der Kostenvorschuss von 300 Franken wird angerechnet.
5. Die Einwohnergemeinde Balsthal wird aufgefordert, dem kantonalen Amt für Raumplanung bis 1. Februar 1984 noch zwei bereinigte Gestaltungspläne mit den Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Pläne sind reissfest und lichtecht auszuführen und von der Gemeindebehörde zu unterzeichnen.
6. Bestehende Pläne und Vorschriften, die mit den vorliegenden genehmigten in Widerspruch stehen, verlieren ihre Rechtskraft.

EG Balsthal

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 18.--	
	Fr. 518.--	Staatskanzlei Nr. 291) ES
	=====	

P. Schär, Balsthal

Kostenvorschuss:	Fr. 300.--	
Entscheidgebühr:	Fr. 50.--	(von Kto 119.650 auf
Rückerstattung:	Fr. 250.--	Kto 2000.431.00 umbuchen)
	=====	

A. Scherrer, Balsthal

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (von Kto 119.650 auf
Entscheidunggebühr: Fr. 300.-- Kto 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--
=====

A. Nünlist, Balsthal

Kostenvorschuss: Fr. 300.-- (von Kto 119.650 auf
Entscheidunggebühr: Fr. 300.-- Kto 2000.431.00 umbuchen)

Fr. --.--
=====

Der Staatsschreiber

Dr. Max G...
Bau-Departement (2)
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/
~~Sonderbauvorschriften~~
Tiefbauamt (2)
Rechtsdienst Bau-Departement (La)
Kreisbauamt II, 4600 Olten
Amtschreiberei Balsthal-Thal, 4710 Balsthal
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (8)
Sekretariat der Katasterschatzung (2)
Denkmalpflege
Gebäudeversicherung
Ammannamt der EG, 4710 Balsthal, mit 1 gen. Plan/Vorschriften
(folgt später), mit Belastung im KK/EINSCHREIBEN
Baukommission der EG, 4710 Balsthal
Ingenieurbüro Beer Schubiger Benguerel, Lehnrüttiweg 849,
4702 Oensingen
Architekturbüro Niggli + Partner, Paradiesweg 3,
4710 Balsthal
A. Scherrer, Baronweg 11, 4710 Balsthal/EINSCHREIBEN
Fürsprech H.U.H. Kull, Baslerstrasse 37, 4600 Olten / EIN-
SCHREIBEN (2)
Dr. W. von Burg, Solothurnerstrasse 45, 4710 Balsthal/
EINSCHREIBEN
P. Schär, Dorfasse 4, 4710 Balsthal / EINSCHREIBEN

1. Introduction

The purpose of this study is to determine the effect of the concentration of the solution on the rate of reaction.

2. Method

The reaction was carried out in a beaker of known volume.

3. Results

The results are shown in the following table.

4. Conclusion

It was found that the rate of reaction increases with the concentration of the solution.

The rate of reaction was found to be directly proportional to the concentration of the solution.

The results of the experiment are shown in the following table.

It was found that the rate of reaction increases with the concentration of the solution.

The results of the experiment are shown in the following table.

It was found that the rate of reaction increases with the concentration of the solution.

The results of the experiment are shown in the following table.

It was found that the rate of reaction increases with the concentration of the solution.

The results of the experiment are shown in the following table.