

43/104



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

14. August 1984

Nr. 2268

Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungsplan "PTT-Garage
und TT-Betriebsgebäude" der Einwohnergemeinde Biberist,
Abweisung der Beschwerde

I

Die Einwohnergemeinde Biberist unterbreitet dem Regie-
rungsrat den Zonen-, Gestaltungs- und Erschliessungs-
plan "PTT-Garage und TT-Betriebsgebäude" (im folgenden
GP genannt) zur Genehmigung.

Der Nutzungsplan ist vom Gemeinderat in Anwendung
von §§ 15 ff BauG vom 18. November - 17. Dezember
1982 öffentlich aufgelegt worden. Innert der Einsprache-
frist gingen 6 Einsprachen ein, die der Gemeinderat
teilweise guthiess, im wesentlichen aber abwies. Gegen
diesen Beschluss vom 29. August 1983 führten - wie
eine weitere Beschwerdeführerin - Herr und Frau Hans

und Katharina Burkhardt-Sahli, Wassergasse 3, Biberist,
(im Verlaufe des Verfahrens vertreten durch Fürsprecher
Dr. W. Flückiger, Solothurn) bei der Gemeindeversammlung
Beschwerde, welche am 27. Oktober 1983 abgewiesen
wurde. Die abgewiesenen Beschwerdeführer Burkhardt
erheben beim Regierungsrat mit Schreiben vom 20. Novem-
ber/4. Dezember 1983 Beschwerde gegen den Gemeindever-
sammlungs-Beschluss. Sie beantragen, die Beschwerde
sei gutzuheissen und der Nutzungsplan sei nicht zu
genehmigen. Der Gemeinderat beantragt Abweisung der
Beschwerde. Für die Begründung wird - soweit sie für
den Entscheid von Bedeutung ist - auf die nachfolgenden
Erwägungen verwiesen.
Am 15. Februar 1984 fand in der Angelegenheit ein
Augenschein mit Parteiverhandlung statt.

II

1. Nach §§ 17 und 18 des kantonalen Baugesetzes
(BauG) entscheidet der Regierungsrat bei der
Genehmigung des angefochtenen Nutzungsplans
gleichzeitig über die eingegangenen Beschwerden.
2. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden.
Da die Beschwerdeführer unmittelbare Nachbarn
des vom GP erfassten Gebietes sind, sind sie
durch den Nutzungsplan berührt und haben an
dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse.
Auf die Beschwerde ist deshalb einzutreten.

3. Für die Kognitionsbefugnis des Regierungsrates gilt es folgendes voranzustellen:

Der Regierungsrat überprüft die Nutzungspläne der Gemeinden bei der Genehmigung wohl auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit (und auf die Uebereinstimmung mit den kantonalen und regionalen Plänen). Er hat sich aber - so erfordern es Artikel 2 Absatz 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Artikel 18 Absatz 2 BauG dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So hat er nicht der Gemeinde eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben.

3

4. Das Grundstück der Beschwerdeführer liegt südlich des Gestaltungsplan-Areals. Auf diesem sind geplant:

- Tankstelle (20 m x 10.40 m x 5.80 m)
- PTT-Garage und TT-Betriebsgebäude (inkl. Wohnung)
(Masse: 56.4 m Länge, 17.20/26.35 m Tiefe und 6.40/7.20 m Höhe)
- Lagerplätze, Parkplätze
- Unterstände für Autos, Fahrräder und Mopeds

Der Bau- und Betriebsbescrieb ergibt folgendes:

- a) Die PTT-Garage Biberist bildet die technische Basis für die Reparatur und die Unterhaltsarbeiten an sämtlichen PTT-Motorfahrzeugen aus dem Raum Solothurn und Umgebung. Das

Einzugsgebiet liegt zwischen dem Bucheggberg und der ersten Jurakette und von Niederbipp bis Grenchen. Bei Inbetriebnahme wird sich der zugeteilte Fahrzeugbestand auf ca. 100 Einheiten, vorwiegend Fahrzeuge der Kategorie B, belaufen. Da die Motorisierung im betreffenden Einzugsgebiet noch nicht abgeschlossen ist, wird sich - so die PTT - der zugeteilte Bestand bis im Jahr 1990 auf ca. 150 Einheiten erhöhen. Die zu reparierenden Fahrzeuge werden vom Einsatzort in die Garage überführt. Hier erfolgt ein Wagenaustausch oder eine Direktreparatur. Die periodisch anfallenden Fahrzeugservice-Arbeiten werden analog durchgeführt. Der Fahrzeugdurchgang soll - so die PTT - pro Tag den Durchschnitt von 4 - 5 Einheiten nicht überschreiten. Bei einer 5-Tage-Woche wird in der Garage vormittags von 7.00 - 11.45 Uhr und nachmittags von 13.00 - 17.30 Uhr gearbeitet. Dem Garagebetrieb sind ständig vier bis fünf Personen zugeteilt (Garageleiter, Mechaniker, Wagenwart).

Anstelle der üblichen Revisionen werden heute von der PTT in erster Linie Aggregate ausgetauscht. Es werden keine Carrossierarbeiten ausgeführt. Im Waschraum werden die Fahrzeuge gereinigt. Im Serviceraum erfolgen die periodischen Ölwechsel und Schmierarbeiten sowie die Chassis-Reinigung.

Die Tankstelle dient ausschliesslich der Versorgung der PTT-Fahrzeuge. Aus betrieblichen Gründen müssen die Fahrzeuge zu jeder Zeit aufgetankt werden können, insbesondere für den Störungs- und für den Eildienst. Pro Tag müssen - so die PTT - im Durchschnitt ca. 10 - 15 Fahrzeuge aufgetankt werden. Die grösste Frequenz entfällt auf die Nachmittagsstunden.

- b) Die 10 - 12 Mitarbeiter der Bau- und der Installationsdienste, welche im TT-Gebäude arbeiten, nehmen ihre Arbeit am Morgen um ca. 07.00 Uhr auf. Sie begeben sich um ca. 08.00 Uhr gestaffelt auf die verschiedenen Arbeitsplätze. Um die Mittagsstunden seien

nur beschränkte Ein- und Ausfahrten festzustellen. Am Spätnachmittag, zwischen 16.30 und 17.30 Uhr erfolge die Rückkehr von den Arbeitsplätzen.

In den entsprechenden Räumen wird hauptsächlich Kleinmaterial gelagert. Der Schwermaterial-Lagerplatz dient in erster Linie als Pufferlager. Der Umschlag von Schwermaterial erfolge zwei- bis dreimal pro Woche. Der grösste Teil des gelagerten Schwermaterials diene als Reserve für Störungsbehebungen.

- c) Auf dem Areal werden im Freien unter einem Vordach 10 - 12 Dienstfahrzeuge (Kleinfahrzeuge) stationiert. Das Auftanken erfolge bei Bedarf am Morgen vor der Abfahrt oder am Abend nach der Rückkehr. Zusätzlicher Verkehr zwischen 18.00 Uhr abends und 06.30 Uhr morgens erfolge nicht, es sei denn, es müssten Fahrzeuge zur Behebung von Störungen ausrücken. Tagsüber werden 5 - 6 Privatfahrzeuge auf dem Parkplatz stationiert sein.

5. Das Areal des Gestaltungsplans liegt aufgrund von RRB Nr. 6611 vom 20. Dezember 1968 in der "nichtstörenden Industriezone", wo nach § 79^{bis} des kommunalen Baureglementes (GBR) "nichtstörende Industriebetriebe oder solche mit geringen Störungen" zulässig sind. Der Bau und die Vergrösserung von Wohnungen ist unzulässig, ausgenommen für Betriebsinhaber und für Personal, dessen ständige Anwesenheit aus betriebsinternen Gründen erforderlich ist. Die Bauten haben gegenüber angrenzenden Wohnbauten oder Wohnzonen einen Grenzabstand einzuhalten, welcher der Dachgesimshöhe des Baues entspricht, mindestens aber 10 m betragen soll....."

Der angefochtene Gestaltungsplan legt für das fragliche Gebiet nun eine Gewerbezone nach § 32 BauG fest, in der "nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen" zulässig sind.

Die Beschwerdeführer bringen im wesentlichen vor, der Standort der Anlage sei hinsichtlich

- Gelände (Landschaftsbild)
- verkehrsmässiger Erschliessung
- Immissionen

denkbar ungeeignet. Eine Würdigung der Gesamtinteressen in dem Sinne, dass andere Standorte geprüft worden seien, sei nicht erfolgt.

- a) Zunächst ist zu untersuchen, welche planerische Massnahmen der GP zum Inhalt hat:

Die Umschreibung der zulässigen Nutzung nach § 79^{bis} GBR für das fragliche Areal (Grundstück GB Nr. 1100), welche gestützt auf das alte Baugesetz vorgenommen wurde, deckt sich im wesentlichen mit § 32 BauG. Hinsichtlich der zulässigen Industriebetriebe lässt das mit dem GP aufzuhebende Recht "Industriebetriebe mit geringen Störungen", das neue Recht "nicht wesentlich störende" Industriebetriebe zu. Sogar hinsichtlich Zulässigkeit von betriebsnotwendigen Wohnungen

ist eine Uebereinstimmung feststellbar.
Mit der Gemeinde und entgegen der Behauptung
der Beschwerdeführer (Ziffer 6 der Beschwerde)
lässt sich deshalb feststellen, dass der
GP keine Umzonung im materiellen Sinn zum
Gegenstand hat, sondern der GP lediglich
die zulässige Nutzung nach altem Recht mit
der Terminologie des neuen Rechts (§ 32
BauG) in Einklang bringt.

Der Gestaltungsplan, der nach § 14 BauG
i.V.m. § 44 BauG verschiedene Nutzungsplan-
Inhalte aufweisen kann, beschränkt sich
im vorliegenden Fall auf

- die Konkretisierung der aufgrund der rechts-
gültigen Zonenplan zulässigen gewerblichen
Nutzung (keine Umzonung)
- die Festlegung der Erschliessung
- die Festlegung der Zahl, der Art, der
Lage und äusseren Abmessungen der zulässi-
gen Gebäude (§ 44 Abs. 2 BauG).

Es ist deshalb festzustellen, dass das Bauvor-
haben der PTT sich hinsichtlich der vorgesehe-
nen Nutzung an die rechtskräftige Nutzungs-
ordnung hält, dass der GP nur die andern
genannten Aussagen zum Gegenstand hat. Unter
diesen Umständen sind die Einwände, die
vorliegende Planungsfrage hätte im Gesamtzu-
sammenhang der ganzen Ortsplanung entschieden

werden müssen bzw. das Bauvorhaben liege nicht im Interesse einer weiteren Öffentlichkeit und es gebe andere, günstigere Standorte (Ziffer 3 und 4 der Beschwerde) nicht stichhaltig. Ein Bauherr muss, wenn sich sein Bauvorhaben an die Nutzungsordnung hält, nicht den Nachweis des öffentlichen Interesses erbringen. Der vorliegende GP bricht aber nicht einen Stein aus dem Mosaik einer künftigen Ortsplanung heraus und ändert diesen nicht teilweise ab, sondern er hält sich an die bestehende Ortsplanung. Der Einwand, die "nichtstörende Industriezone" sei nur im Hinblick auf das damals bereits bestehende Fabrikgebäude des Loreto geschaffen worden, ist allein schon deshalb unbehelflich, weil sich aus § 79^{bis} in dieser Hinsicht keine Beschränkung der Nutzung ergibt.

Kann somit nicht von einer eigentlichen Umzonung des fraglichen Areals gesprochen werden, welche eine Gesamtwürdigung der Planungsmassnahme notwendig macht, so ist dennoch im folgenden zu den materiellen Einwänden gegen die Ueberbauung Stellung zu nehmen:

- b) Einpassung ins Quartier- und Landschaftsbild (Ziffer 5, 6, 9 und 10 der Beschwerde).

Das GP-Areal liegt in einer Senke zwischen Wassergasse (Gebiet der Stadt Solothurn)

und dem Schössliweg. Auch gegen Süden - insbesondere GB Nr. 1101 der Beschwerdeführer - steigt das Terrain - wie der Augenschein ergab und das erstellte Modell darstellt - leicht an. Im Süden und Osten stösst das Areal somit an die etwas höher gelegene Wohnzone der Gemeinde Biberist an, im Norden an die Biberiststrasse.

Die niedrig gehaltenen Flachdachbauten (Höhe ab fb eg 6,40 m bzw. 7,20 m und 5,80 m), welche der zweigeschossigen Bauweise (§ 18 KBR) durchaus entsprechen, beeinträchtigen nicht nur das Landschafts- und Quartierbild nicht, sondern passen sich diesem im Gegenteil an. Wenn man in Rechnung stellt, welche Bauten nach § 79^{bis} GBR in der nichtstörenden Industriezone möglich gewesen wären, ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass der GP eine Ueberbauung fordert, die ihrem Interessen durchaus besser Rechnung trägt, als eine nach § 79^{bis} GBR ohne Gestaltungsplan mögliche bauliche Nutzung. Die Stellung der Bauten verläuft dem Terrain entsprechend von Süd nach Nord und verhindert so eine unerwünschte Riegelbildung. Der Umstand, dass das Gewerbeareal tiefer als die angrenzenden Wohngebiete liegt, trägt auch dazu bei, dass die gewerbliche Nutzung mit Flachdachbauten durchaus nicht als "Fremdkörper inmitten eines Wohngebietes" erscheint, wie die Beschwerdeführer meinen.

Abgesehen davon, das die geplanten Gebäulichkeiten eben nicht in ein Einfamilienhaus-Quartier zu liegen kommen, wirkt sich auch die Gebäudelänge von 56 m infolge der hohenmässigen Staffelung, der geringen Gebäudehöhe an sich, der richtigen Ausrichtung der Gebäude von Süden nach Norden und des gegenüber den angrenzenden Zonen und Ueberbauungen niedrigeren Terrains nicht ungünstig aus. Wenn die Beschwerdeführer von "zubetonieren" des betroffenen Tälis sprechen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass es in casu eben um die bauliche Ausnutzung von rechtskräftig ausgeschiedenen Industrie- bzw. Gewerbeareal geht und nicht um Erhaltung einer Grünzone im Landwirtschafts- oder Juraschutzgebiet. Zudem wird gegen Süden und Osten ein kräftiger Grüngürtel angelegt, der das Gewerbeareal - zusätzlich zur genannten natürlichen Abgrenzung von der Wohnzone - von den Wohnquartieren trennt.

- c) Die Beschwerdeführer wenden ein, die baulichen Anlagen hätten von der angrenzenden Wohnzone, insbesondere zu GB Nr. 1101 einen Abstand von 20 m einzuhalten, indem vom geplanten Grüngürtel von 10 m zusätzlich ein Abstand von 10 m einzuhalten sei, weil dieser eine separate Zone darstelle. Damit verkennen sie indessen sowohl die Bedeutung von § 24 Abs. 2 KBR als auch diejenige von

§ 79^{bis} Abs. 2 GBR, der mit dem GP aufgehoben wird. Der in § 24 Abs. 2 KBR genannte Abstand zwischen Gewerbezone und Wohnzone stellt einen planerisch erwünschten und geforderten Immissionsabstand dar, der eben gerade die von den Beschwerdeführern verstandene Grünzone darstellt. Anders ist auch der Zonenplan aus dem Jahre 1969 nicht zu interpretieren. Das Gesetz (§ 24 Abs. 2 KBR) verlangt nicht eine Grünzone und einen zusätzlichen Abstand von dieser, sondern "nur" einen Immissionsabstand von 10 m. Dieser ist eingehalten.

d) Immissionen (Ziffer 11 der Beschwerde).

Der von der Gemeinde an der Gemeindeversammlung vorbildlich dargestellte und von den Beschwerdeführern grundsätzlich nicht bestrittene Betriebsablauf lässt ohne Zweifel erkennen, dass die geplanten Bauvorhaben einer Nutzung dienen, welche als gewerblich zu bezeichnen und als "wenig störend" im Sinne des aufzuhebenden § 79^{bis} GBR bzw. nicht wesentlich störend" im Sinne von § 32 BauG zu qualifizieren ist. Die Zahl der Beschäftigten und deren Arbeitszeit, die Anzahl der täglich zu reparierenden Fahrzeuge und die Art der Arbeiten (keine Carrossierarbeiten), der beschränkte Tankstellenbetrieb und Stördienst (siehe dazu vorne unter Ziffer II 4 a) - c)) stellen einen Betrieb dar, der in eine Gewerbezone gehört, welche mit

einer angrenzenden Wohnzone planerisch durchaus in Einklang zu bringen ist. Dabei gilt es in Rechnung zu stellen, dass das Grundstück der Beschwerdeführer durchaus nicht in einer ruhigen Wohnzone liegt, sondern in einem Gebiet, das durch Kantonsstrasse und naheliegenden Bahnhof ohnehin durch Immissionen vorbelastet ist. Auszuführen bleibt auch, dass die geplanten Anlagen nördlich der Liegenschaft GB 1101 zu liegen kommen, also die Grundstücksseite, welche erfahrungsgemäss weniger immissionsempfindlich ist, als etwa die Süd- und Westseite.

Unter diesen Umständen dürfte der - nach glaubhaften Aussagen der PTT am Augenschein - nur spärlich auftretende nächtliche Stördienst objektiver Weise kaum ins Gewicht fallen.

- e) Nicht Gegenstand dieses Verfahrens ist die von den Beschwerdeführern aufgeworfene Frage späterer Erweiterung der PTT-Anlagen. Eine solche würde planerische Massnahmen bedingen, die wiederum Einsprachen zugänglich wären. Auf die entsprechenden Einwände ist deshalb hier nicht einzutreten.

Der Gestaltungsplan, der im übrigen zu keinen Bemerkungen Anlass gibt, ist in Anbetracht der Tatsache, dass

- er lediglich die in der rechtskräftig aus-
geschiedenen Gewerbezone ("nichtstörende In-
dustriezone") zulässige gewerbliche Nutzung
konkretisiert, also keine (der Totalrevision
der Ortsplanung vorgezogene) Umzonung dar-
stellt,
- die geplanten Bauten und Anlagen sowie die
interne Erschliessung in zweckmässiger Weise
dem Orts- und Landschaftsbild angepasst
sind und somit § 44 BauG entsprechen,
- die zu erwartenden Immissionen höchstens
denen einer Gewerbezone entsprechen und
mit der angrenzenden Wohnnutzung vereinbar
sind,
- der vom Gesetz vorgeschriebene Abstand von
Bauten in der Gewerbezone zur Wohnzone einge-
halten ist,
- Die Frage der Erschliessung des Areals auf
den Schlössliweg und die Kantonsstrasse
in einem separaten Verfahren zu prüfen ist,

zu genehmigen.

Die Beschwerde ist abzuweisen. Die Beschwerdeführer
haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr)
von Fr. 300.-- zu bezahlen, der Kostenvorschuss wird
verrechnet.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Verfahrens (inkl. Entscheidegebühr) von Fr. 300.-- zu bezahlen. Der Kostenvorschuss wird verrechnet.
3. Der Gestaltungsplan "PTT-Garage und TT-Betriebsgebäude" 1:200 wird genehmigt.
4. Dem Amt für Raumplanung sind bis spätestens Ende Oktober 1984 noch drei Exemplare des Gestaltungsplanes, versehen mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde, zuzusenden.
5. Bestehende Pläne, die mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen, sind aufgehoben.
6. Die Einwohnergemeinde Biberist hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 500.-- zu bezahlen, dazu die Publikationskosten von Fr. 18.--.

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Geyser

Kostenabrechnungen und
Verteiler Seite 15

Kostenabrechnungen

H. u. K. Burkhardt, Biberist

Kostenvorschuss:	Fr. 300.--	(v. Kto. 119.650 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 300.--	Kto. 2000.431.00
	<u> </u>	umbuchen)
	Fr. .--	
	<u> </u>	

Einwohnergemeinde Biberist

Genehmigungsgebühr:	Fr. 500.--	(Kto. 2000.431.00
Publikationskosten:	Fr. 18.--	(Kto. 2020.435.00)
	<u> </u>	
	Fr. 518.--	(Staatskanzlei Nr. 201) KK
	<u> </u>	

Geht an:

Bau-Departement (2) Ia/br
Rechtsdienst (5) Ia
Departementssekretär
Tiefbauamt (2)
Hochbauamt
Amt für Raumplanung (4), mit gen. Plan
Amtschreiberei Kriegstetten, Solothurn, mit gen. Plan
(folgt später)
Sekretariat der Katasterschätzung, mit gen. Plan
(folgt später)
Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4562 Biberist,
Belastung im Kontokorrent / EINSCHREIBEN
Gygax + Leutenegger, Architekten, Bernstrasse 6,
4562 Biberist
Herrn und Frau H. + K. Burkhardt-Sahli, Wassergasse 3,
4562 Biberist / EINSCHREIBEN
Herrn Dr. M. Flückiger, Fürsprech und Notar, Bielstrasse 12,
4500 Solothurn / EINSCHREIBEN
Amtsblatt: Publikation: "Der Gestaltungsplan
PTT-Garage und TT-Betriebs-
gebäude der Einwohnergemeinde
Biberist wird genehmigt".

