



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

4. September 1964

Nr. 4162

Die Gemeinde Dulliken besitzt über das gesamte Gemeindegebiet einen mit RRB Nr. 5031 vom 23. Oktober 1956 genehmigten Zonenplan. In diesen wurde auch die Anlage des Strassennetzes einbezogen. Zu- folge der starken Bautätigkeit in den letzten Jahren drängten sich am erwähnten Plan verschiedene Abänderungen auf. Sie erfolgten un- ter Berücksichtigung der neuesten Erkenntnisse. Die Gemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat die diversen Aenderungen zur Ge- nehmigung, umfassend:

- a) Zonen- und Strassenplanänderung im Gebiet Hauptstrasse/Neumatt (Grün- und Wohnzone) und
Strassenplanänderung im Gebiet Bodenacker (Verbindung Schachen- unterführung/Dorfstrasse)
- b) Zonenplanänderung Hard/Rüttimatt (ruhige Industrie)
- c) Spezieller Bebauungsplan "Bündten" (Ueberbauung Erben Strub/ Fritschli)
- d) Spezieller Bebauungsplan Bodenacker (Ueberbauung Zollinger)
- e) Strassenplanänderung Bodenacker/Bündten

Zu den einzelnen Abschnitten ist folgendes zu bemerken:

- a) Zonen- und Strassenplanänderung im Gebiet Hauptstrasse/Neumatt (Grün- und Wohnzone) und
Strassenplanänderung im Gebiet Bodenacker (Verbindung Schachen- unterführung/Dorfstrasse):

Die Durchführung eines Landabtausches zwischen der Gemeinde und der Firma Hug & Co. AG, Dulliken, erforderte die Abänderung des rechtsgültigen Zonenplanes im Gebiet Neumatt und Bodenacker in dem Sinne, dass die bisherige schmale Grünzone bei GB Nr. 1077 aufgehoben und der Wohnzone 4-5 Geschosse einverleibt wurde. Ebenfalls wurde die Parzelle GB Nr. 384 und teilweise auch GB Nr. 382 als Grünzone gestrichen und in die zwei- bis dreigeschos- sige Wohnzone eingereiht. Gleichzeitig musste auch die Quartier- strasse von der Hauptstrasse (Friedhofstrasse) zur Neumatt den

gegebenen Verhältnissen angepasst und die Baulinien neu festgelegt werden. Ferner erfuhr die Strasse im Gebiet Bodenacker (Verbindung Schachenunterführung/Dorfstrasse) eine wesentliche Korrektur, wobei auch die Baulinienabstände neu geregelt wurden. Der, abgeänderte Plan lag in der Zeit vom 17. November bis 18. Dezember 1961 öffentlich auf. Gegen die Aenderung gingen keine Einsprachen ein, so dass gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat für die Genehmigung zuständig war. Sie erfolgte in der Sitzung des Rates vom 16. Januar 1962.

b) Zonenplanänderung Hard/Rüttimatt:

Von dieser Zonenänderung wurden die Grundstücke GB Nrn. 182/184 und 194 bis Hardstrasse und ab GB Nr. 196 bis GB Nr. 214 (Grenze Däniken) erfasst. Bis heute befand sich das umschriebene Areal zum Teil in der Wohn- und Landwirtschaftszone; neu wurde es der Zone für "ruhige Industrie" einverleibt. Die Durchgangsstrasse darf weder für die Zu- noch für die Wegfahrt benützt werden. Aus diesem Grunde muss die Erschliessung dieses Areals von der rückwärtigen Quartierstrasse her erfolgen. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 29. Juni bis 30. Juli 1962. Gegen die Aenderung erhob Herr Dr. Döbeli im Auftrage von Simon Arthur Kullys Erben Einsprache. Sie richtete sich gegen die vorgesehene Wohn- und Industrie-Zonengrenze, welche zwischen den Parzellen Nrn. 180 und 181 hindurch verlief. Der Rat hiess die Einsprache gut und die Parzelle GB Nr. 181 wurde in der Wohnzone belassen. Gestützt auf diese Einsprache-Erledigung war der Rat gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes zur Plangenehmigung zuständig. Sie erfolgte in der Sitzung vom 13. August 1962.

c) Spezieller Bebauungsplan "Bündten" (Erben Strub/Fritschi):

Der Geltungsbereich dieser Aenderung umfasst die Parzellen GB Dulliken Nrn. 177, 178 und 179. Die drei Grundstücke liegen südlich der Kantonsstrasse. Gemäss dem alten rechtsgültigen Zonenplan befindet sich das genannte Areal in der Zone 2-3 und 4-5 Geschossen (ohne Ausnützungsziffer). Der neu aufgelegte Plan gestattet wiederum eine differenzierte Ueberbauung. Für die vorerwähnten Parzellen wurde die Ausnützungsziffer mit 0,75 festgelegt. In der Zeit vom 17. Mai bis 17. Juni 1963 erfolgte die

öffentliche Planaufgabe. Eine Einsprache ging gegen die angeblich zu hohe Ausnützungsziffer ein. Die für die Ueberbauung nötige interne Quartier-Erschliessungsstrasse bleibt nach Beschluss des Gemeinderates Privatstrasse. Sie muss aber eine minimale Breite von 5 m aufweisen. Letztere Auflage ist im Grundbuch anzumerken. Nachdem es sich um eine Privatstrasse handelt, die nicht in das Eigentum der Oeffentlichkeit übergeht, braucht sie bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht in Abzug gebracht zu werden. Die Einsprache wurde somit hinfällig. Ueber die Stellung der einzelnen Objekte muss vor der Realisierung ein spezieller Bebauungsplan aufgelegt werden. Sämtliche Zu- und Wegfahrten haben von der rückwärtigen Quartierstrasse aus zu erfolgen. Jede Zu- oder Wegfahrt von oder auf die Durchgangsstrasse ist untersagt. Nachdem die gegen die Berechnung der Ausnützungsziffer erfolgte Einsprache hinfällig wurde, und es sich nur um eine Abänderung eines bestehenden Zonenplanes handelt, war gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat für die Plangenehmigung zuständig, welche in der Sitzung des Rates vom 1. Juli 1963 erfolgte.

d) Spezieller Bebauungsplan Bodenacker:

Der spezielle Bebauungsplan Bodenacker regelt die zukünftige Ueberbauung und Erschliessung in diesem Gebiet und umfasst die Grundstücke GB Dulliken Nrn. 330, 331, 332, 338 und teilweise 329 (alte Parzellierung). Gemäss dem bis heute rechtsgültigen Zonenplan war auf dem vorerwähnten Areal eine Ueberbauung mit Zonen W. 1-2, 2-3 und 4-5 Geschossen möglich. Das inzwischen Rechtskraft erhaltene Baureglement fixiert die dazu gehörenden Ausnützungsziffern wie folgt:

W. 1 - 2 AZ 0,4

W. 2 - 3 AZ 0,6

W. 4 - 6 AZ 0,75

Der neue Plan, der das gesamte Areal als Einheit behandelt, sieht diverse Blockbauten von 4 und 8 sowie ein Hochhaus mit 14 Geschossen vor. Die Ausnützungsziffer ist auf maximal 0,75 festgelegt. Ebenfalls ist die Anordnung der nötigen unterirdischen Garage-Einstellhallen geregelt und im Plan festgehalten. Es sind auch entsprechende Parkplätze oberirdisch vorgesehen. Ferner sind im Plan

die gemeinsamen Kinderspielplätze bestimmt. Die Gesamtüberbauung entspricht der zulässigen Ausnutzungsziffer von 0,75. Der Plan lag in der Zeit vom 17. Mai bis 17. Juni 1963 öffentlich auf. Gegen diesen gingen zuhanden der Gemeindeversammlung zwei Einsprachen ein und zwar von den Herren Hans Guldemann und Arnold Winistörfer. Die beiden Einsprachen wurden vom Gemeinderat abgelehnt. An der Gemeindeversammlung vom 16. Dezember 1963 zogen die Rekurrenten die Einsprache zurück und der spezielle Bebauungsplan mit einer Ausnutzungsziffer von 0,75 wurde hierauf in der vorgelegten Form genehmigt.

e) Strassenplanänderung Bodenacker/Bündten:

Bei dieser Strassenplanänderung Bodenacker/Bündten handelt es sich um eine Verschiebung von Strasse und Trottoir, die im Zusammenhang mit der Ueberbauung nötig wurde und im Einverständnis mit den Anstössern erfolgte. Die öffentliche Planaufgabe wurde in der Zeit vom 9. August bis 9. September 1963 durchgeführt. Einsprachen sind keine eingegangen, so dass gemäss § 15 des kantonalen Baugesetzes der Gemeinderat zur Plangenehmigung zuständig war. Diese wurde in der Sitzung des Rates vom 7. Oktober 1963 vorgenommen.

Formell wurden die Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist festzuhalten, dass die im speziellen Bebauungsplan Bodenacker (Abschnitt d) vorgesehenen gemeinsamen Anlagen wie unterirdische Garagen, Kinderspielplätze und oberirdische Parkplätze als integrierende Bestandteile des speziellen Bebauungsplanes gelten.

Es wird

beschlossen:

1. Den nachstehenden Änderungen, umfassend:

- a) Zonen- und Strassenplanänderung im Gebiet Hauptstrasse/Neumatt (Grün- und Wohnzone) und

Strassenplanänderung im Gebiet Bodenacker (Verbindung Schachenunterführung/Dorfstrasse)

- b) Zonenplanänderung Hard/Rüttimatt (ruhige Industrie)

- c) Spezieller Bebauungsplan "Bündten" (Ueberbauung Erben Strub/Fritschi)

- d) Spezieller Bebauungsplan Bodenacker (Ueberbauung Zollinger)

- e) Strassenplanänderung Bodenacker/Bündten

wird die Genehmigung erteilt.

2. Mit der Genehmigung werden für die Abschnitte b, c und d folgende Bedingungen und Auflagen verbunden:

- zu b) Die Durchgangsstrasse I Olten - Aarau (Zonenplanänderung
+ c) Hard/Rüttimatt und spezieller Bebauungsplan "Bündten") darf weder für die Zu- noch für die Wegfahrt benützt werden, weshalb die Erschliessung dieser Gebiete nur von der rückwärtigen Quartierstrasse aus zu erfolgen hat.
- zu d) Die im speziellen Bebauungsplan Bodenacker dargestellten Anordnungen der gemeinsamen Anlagen wie unterirdische Garagen, Kinderspielplätze, oberirdische Parkplätze usw. sind verbindlich und gelten als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

3. Die Gemeinde wird verhalten, der kantonalen Planungsstelle fünf auf Leinwand aufgezeichnete Pläne zuzustellen, worauf die Anbringung der Genehmigungsvermerke und Zustellung an die verschiedenen Ämterstellen erfolgt.

Genehmigungsgebühr	Fr. 24.--	
Publikationskosten	<u>Fr. 14.--</u>	(Staatskanzlei Nr. 658)
Total	<u>Fr. 38.--</u>	(Im Kontokorrent mit der Gemeinde Dulliken zu verrechnen)

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)
Kant. Hochbauamt (2)
Kant. Tiefbauamt (2)
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Kant. Planungsstelle (2), mit 1 gen. Plan und Akten
Kreisbauamt II, Olten, mit 1 gen. Plan
Amtschreiberei Olten, mit 1 gen. Plan
Kant. Finanzverwaltung (2)
Ammannamt der Einwohnergemeinde Dulliken
Baukommission der Einwohnergemeinde Dulliken, mit 2 gen. Plänen
Amtsblatt (Publikation Ziff. 1 des Dispositivs)