



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

10. Dezember 1974

Nr. 7257

Die Einwohnergemeinde Langendorf legt dem Regierungsrat den Strassen- und Baulinienplan "Erschliessung Migros" 1:500 zur Genehmigung vor. Sie wird von Fürsprecher Dr. Rudolf Stuber, Olten, vertreten.

Dieser Plan ordnet den Ausbau der Weissensteinstrasse, einer Kantonsstrasse, und anschliessender Gemeindestrassen. Die Weissenstein- und die Fabrikstrasse bilden die Zufahrt zur rechtsgültigen Industriezone der Gemeinde. Diese beherbergte früher die LANCO Uhrenfabrik, die in den letzten Jahren wirtschaftlich zusehends schwächer geworden ist und schliesslich ihren Betrieb grösstenteils eingestellt hat. Seither stehen die Fabrikations- und Verwaltungsgebäude zum grössten Teil leer. Der Gemeinde gelang es trotz allen Bemühungen nicht, ein gleichartiges oder ähnliches Unternehmen anzusiedeln. Heute interessieren sich für einen Teil dieser Anlagen die MIGROS Genossenschaft Aarau/Solothurn mit Sitz in Suhr AG und einige Detaillisten, die zusammen auf einer Fläche von etwa 10'000 m² ein Einkaufszentrum einrichten möchten. Kanton und Gemeinde haben die Ansiedlung davon abhängig gemacht, dass die Zufahrt hinreichend ausgebaut wird; die Bauherrschaft ist bereit, dafür die Kosten zu übernehmen.

Der Kanton und die Gemeinde haben den Plan gemeinsam vom 19. November bis 18. Dezember 1973 öffentlich aufgelegt, der Kanton für die Weissensteinstrasse (rot umrandetes Gebiet) nach Baugesetz § 11^{bis}, die Gemeinde für die Gemeindestrassen (grün umrandet) im ordentlichen Bauplanverfahren nach Baugesetz §§ 12 ff. Der Regierungsrat hat den kantonalen Teil des Planes (rot) mit Beschluss Nr. 2238 vom 26. April 1974 genehmigt; hier ist über das Gebiet der Gemeinde (grün) zu befinden.

Die Gemeinde hat ihren Teil des Planes an der Gemeindeversammlung vom 28. Juni 1974 beschlossen. Dagegen haben rechtzeitig beim Regierungsrat Beschwerde erhoben Bertha Käch und Anna Neuenschwander sowie die Erbengemeinschaft Rud. Bill (Louise Bill-Pitet und Marie-Louise Flückiger-Bill), alle Langendorf; sie werden vertreten von Fürsprecher Dr. Victor Monteil, Solothurn. Sie sind als Stimmbürgerinnen von Langendorf zur Beschwerde gegen den Plan der Gemeinde berechtigt, obwohl ihr Grundeigentum im Plangebiet des Kantons liegt. Sie beantragen, den angefochtenen Plan der Gemeinde unter Kosten und Entschädigungsfolge nicht zu genehmigen; die Gemeinde stellt Antrag auf Abweisung der Beschwerden, ebenfalls unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Die Beschwerdeführerinnen rügen die Verletzung des Grundsatzes der Gewaltentrennung und der Eigentumsgarantie.

Zur Begründung der Verletzung der Gewaltentrennung verweisen die Beschwerdeführerinnen auf die Zoneneinteilung des seit 1968 rechtskräftigen Allgemeinen Bebauungsplanes der Gemeinde. Dieser sieht unter anderem eine Industrie- und eine Zentrumszone vor. Die Industriezone kann störende Industriebetriebe mit Wohnungen nur für Betriebsinhaber und standortgebundenes Personal aufnehmen (Baureglement unter Zonenordnung § 80 Buchstabe a Satz 1 und 2). Die Zentrumszone dagegen soll nach einem speziellen Bebauungsplan überbaut werden und ist gedacht für das Dorfzentrum, wo Läden mit dazugehörenden mässig störenden Gewerbebetrieben, Gaststätten, Geschäftshäuser, Fussgängerplatz, Autoabstellplätze, unterirdische Autoeinstellhallen mit eventueller Servicestation zulässig sind; Wohnungen sind nur in den Obergeschossen statthaft; besonders Rücksicht zu nehmen ist auf die Bedürfnisse des öffentlichen Fussgänger- und Fahrverkehrs; die Ueberbauung ist in einem Modell 1:500 darzustellen (Baureglement § 78).

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, ein Einkaufszentrum verarbeite keine Rohstoffe und Halbfabrikate, sondern verteilte Endprodukte; es erzeuge keine nennenswerte Immissionen am Standort, sondern durch den ungeheuren Verkehr entlang der Zufahrtsstrassen; und es sei kein störender Industriebetrieb, folglich

nach Langendorfer Zonenordnung in der Industriezone nicht zulässig. Zudem erfülle ein Einkaufszentrum die Funktion der Güterverteilung, die in Langendorf der Zentrumszone vorbehalten sei. Dadurch werde diese Zone entwertet und ihres Sinnes beraubt. Eine so einschneidende Neuordnung der Zoneneinteilung dürfe jedoch nur mit einem neuen Bebauungsplan vorgenommen werden, der den bestehenden von 1968 in diesen Belangen abändere.

Indem der Gemeinderat aber das fragliche Einkaufszentrum in der Industriezone ansiedle ohne ein neues Planverfahren durchzuführen, beraube er in einer grundsätzlichen Frage der Ortsplanung die Bürger (die Gemeindeversammlung) ihres Mitwirkungsrechtes und verletze damit den Grundsatz der Gewaltentrennung.

Der Einwand, das Einkaufszentrum beraube die Zentrumszone ihrer Funktion, hält einer näheren Prüfung nicht stand. Diese Zone soll nicht in erster Linie das Gebiet für die Güterverteilung ausscheiden, sondern mehr noch eine Stätte für die Begegnung der Bürger ermöglichen und fördern. So jedenfalls versteht der Gemeinderat die Bestimmungen über die Zentrumszone in Abgrenzung zur Industriezone. Diese Auslegung des gemeinde-autonomen Baurechtes ergibt sich einleuchtend auch aus der Anordnung der entsprechenden Zonen im Bebauungsplan; sie ist auf keinen Fall willkürlich und überschreitet das Ermessen der Gemeinde nicht, bindet also die Aufsichtsinstanz. Ausserdem trägt sie der Tatsache Rechnung, dass sich güterverteilende Betriebe von regionaler Bedeutung wohl kaum (ohne das Einkaufszentrum) in nennenswertem Umfang in Langendorf überhaupt niedergelassen hätten, denn diese Ortschaft liegt sehr nahe der "City" Solothurns, dem traditionellen Standort von Warenhäusern und Spezialgeschäften, deren Anziehung auf die Bewohner von Langendorf neuerdings erheblich verstärkt werden soll, indem die Stadt beim Bieltor eine öffentliche unterirdische Einstellhalle baut. Weiter hätte sich die nicht weniger schwierige Frage gestellt, ob sich das Bauvolumen eines Einkaufszentrums dieser Grössenordnung in der Zentrumszone städtebaulich und ästhetisch überhaupt hätte unterbringen lassen. Daher war es verständlich und auch von

der Planung her sachlich vertretbar, wenn die Gemeinde sich den Umstand zunutze machte, dass die bereits bestehenden Anlagen der LANCO ohne ins Gewicht fallende Aenderungen für das Einkaufszentrum verwendet werden können. Auch ist nicht einleuchtend, warum das Einkaufszentrum "mangels" Immissionen in der Industriezone nicht zulässig sein soll. Eine solche Beweisführung ist eher eigenartig! § 80 Baureglement verbietet nicht stille Betriebe in dieser Zone, sondern will störende von den übrigen fernhalten. Folglich konnte dieses Merkmal des Störenden hier nicht ausschlaggebend sein, nachdem ja ausgerechnet die LANCO als ebenfalls ruhiger Betrieb sich auch nicht an dieses "Erfordernis" gehalten hat; selbst grosse Unternehmen der Uhrenbranche sind bekanntlich oft erstaunlich wenig störend.

Hingegen war es richtig, davon auszugehen, dass die Industriezone Langendorfs am Rande des Gemeindegebietes liegt und dass dadurch die Zufahrtsstrecke durch die Ortschaft zum Einkaufszentrum entscheidend verkürzt wird. Wenn man den Verkehr zu einem solchen Zentrum als so ausschlaggebend erachtet wie es die Beschwerdeführerinnen tun, so konnte der Standort nicht besser gewählt werden. Schliesslich beansprucht das Einkaufszentrum nicht die ganze Industriezone, die nach wie vor zu einem erheblichen Teil einer rein industriellen Nutzung offen steht und nicht durch eine Zonenplanänderung einer anderen Verwendung zugeführt werden darf. Folglich erscheint der Vorfrageentscheid des Gemeinderates, die Ansiedlung des Einkaufszentrums in der Industriezone nicht als Zonenplanänderung aufzufassen, als vertretbar und mit den Bestimmungen des Baureglementes ohne weiteres vereinbar.

Weiter rügen die Beschwerdeführerinnen, es werde nicht im öffentlichen, sondern ausschliesslich im privaten Interesse in ihr Eigentum eingegriffen, was die Eigentumsgarantie verletze. Sie weisen dabei auf die Planbezeichnung "Erschliessung Migros" hin und behaupten, die Zufahrt zum Einkaufszentrum werde allein zugunsten dieses privaten Grossunternehmens ausgebaut, was sich

ja besonders augenfällig auch aus der Kostenübernahme ergebe; gleichzeitig verfolge die Gemeinde rein fiskalische Ziele, wenn sie 200 neue Arbeitsplätze schaffen und ein steuerlich interessantes Unternehmen ansiedeln wolle. All das rechtfertige nicht die hier vorgesehenen tiefen Eingriffe ins Grundeigentum Dritter. Daher sei der Plan der Gemeinde nicht zu genehmigen, womit auch der kantonale Plan dahinfalle und das Bauvorhaben mangels hinreichender Erschliessung nicht bewilligt werden dürfe.

Denkt man jedoch dieses Argument zu Ende, so stünde es im völligen Belieben des Gemeinwesens, über die Planung der öffentlichen Strassen oder besser: deren Nichtplanung wirtschafts- und/oder strukturpolitisch unerwünschte Bauvorhaben zu verhindern. Ueber die Strassenplanung sind solche Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit nicht zulässig, sondern nur gestützt auf entsprechende gesetzliche Grundlagen, die aber noch nicht bestehen. Das ist schon bei der Genehmigung des kantonalen Planteiles betont worden (siehe den zitierten RRB Seite 17 ff Ziffer 3). Daran ist hier festzuhalten.

Zudem dient jeder Strassenausbau letztlich auch privaten Interessen; der Wunsch der Bürger nach einer genügenden und verkehrstechnisch möglichst einwandfreien Zufahrt zu ihren Wohnbauten und gewerblichen oder industriellen Anlagen ist völlig legitim. Private und öffentliche Interessen decken sich in dieser Hinsicht weitgehend. Die Oeffentlichkeit hat bei dieser Sachlage dafür zu sorgen, dass diese oft nur schwer vereinbarenden Interessen verkehrstechnisch so geordnet werden, dass die Verkehrssicherheit gewahrt bleibt. Diese Aufgabe hatten Kanton und Gemeinde hier zu erfüllen.

Auch wird im vorliegenden Fall viel zu wenig beachtet, dass man die Strassenverhältnisse besonders bei der Zufahrt LANCO lange Zeit nicht verbessern konnte und wollte, weil dieser Betrieb langsam einging. Dadurch nahm dessen Werk- und Berufsverkehr stetig ab und entlastete die Weissensteinstrasse, die deshalb den übrigen ständig anwachsenden Verkehr vergleichsweise ohne Mühe

bewältigen konnte. Folglich blieben die Sanierungspläne, die übrigens bis in die 60er Jahre zurückreichen, unausgeführt. Hätte die LANCO dagegen den wirtschaftlichen Aufschwung besonders der letzten 10 Jahre voll mitmachen können und hätte sich ihre Belegschaft von ursprünglich immerhin über 1400 Arbeitnehmer entsprechend motorisiert, so hätten die Weissensteinstrasse und die Zufahrt LANCO schon viel früher ausgebaut werden müssen. Deshalb darf man nicht einfach die heutige, wegen der Betriebsstilllegung sehr kleine Verkehrsbelastung, als "Normalfall" betrachten und diesem die schlagartige und ungeheure Verkehrszunahme des neuen Einkaufszentrums gegenüberstellen, die ja auch dann entstanden wäre, wenn ein Fabrikationsbetrieb von der Grösse der LANCO zugezogen wäre.

Folglich ist auch der angefochtene Strassen- und Baulinienplan der Gemeinde die Ausführung eines durch besondere Umstände nur hinausgeschobenen Programmes. Die heute sich stellenden Verkehrsfragen sind bis in die regionalen Bezüge hinein bereits im kantonalen Planverfahren eingehend geprüft und im Genehmigungsbeschluss ausführlich dargestellt worden (siehe den zitierten RRB Seite 9 ff Ziffer 2). Die dort gezogenen Folgerungen gelten sinngemäss auch für den von der Gemeinde vorgelegten Plan. Schliesslich machen die Beschwerdeführerinnen noch geltend, der kantonale Plan verstärke gegenüber dem Zonenplan der Gemeinde von 1968 die Eingriffe in ihr Grundeigentum: Auf den Parzellen Bill (GB 409) und Neuenschwander (GB 410) südlich der Bahnhofstrasse werde der Baulinienabstand von 4 auf 6 Meter vergrössert und für das Trottoir entlang der Weissensteinstrasse mehr Land als bisher beansprucht, und das Grundstück Käch (GB 413) nördlich der Zufahrt LANCO werden vollends unüberbaubar, was früher nicht der Fall gewesen sei. Diese Behauptungen sind im wesentlichen schon im kantonalen Planverfahren vorgebracht worden und dort durch Abweisung der Beschwerden erledigt worden (siehe den zitierten RRB Seite 27 ff Ziffer VII), so dass hier nicht mehr darauf einzutreten ist. Immerhin darf im Fall Käch noch darauf hingewiesen werden, dass dieses Grundstück wegen seiner

äusserst ungünstigen Form schon unter dem Zonenplan von 1968 nicht ohne weiteres überbaut werden konnte, weil der gesetzliche Grenzabstand von 4 Meter eine nutzbare Fläche von nur noch etwa 10 auf 5 (!) Meter übrig lässt, etwas was nicht dem hier angefochtenen Plan zur Last gelegt werden kann.

Folglich sind die Beschwerden abzuweisen soweit darauf einzutreten ist. Es ist nur eine reduzierte Entscheidgebühr zu erheben, weil Augenschein und Parteiverhandlung im kantonalen Verfahren durchgeführt worden sind, und von einer Parteientschädigung an die Gemeinde kann Umgang genommen werden, weil sie die umfangreiche Vernehmlassung des kantonalen Verfahrens hat übernehmen können.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführerinnen haben eine Entscheidgebühr von 300 Franken zu bezahlen, die mit dem Kostenvorschuss verrechnet wird.
2. Der Strassen- und Baulinienplan "Erschliessung Migros" der Einwohnergemeinde Langendorf wird genehmigt.
3. Die Gemeinde hat eine Genehmigungsgebühr von 100 Franken und die Publikationskosten zu bezahlen; eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
4. Die Gemeinde hat dem Kantonalen Amt für Raumplanung einen Plan zuzustellen, der auf Leinwand aufgezogen ist.

Entscheidgebühr: mit Kostenvorschuss beglichen

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--

Publikationskosten: Fr. 18.--

Fr. 118.-- Gemeinde Langendorf Kt.Krt. 111
=====

(Staatskanzlei Nr. 1191) KK

Der Staatsschreiber

Dr. Max Gygis

Bau-Departement (2) 0

Jur. Sekretär 0 (3)

Planungsamt (2) mit 1 genehmigten Plan

Tiefbauamt (6) mit 1 genehmigten Plan

Kreisbauamt I mit 1 genehmigten Plan

Gewerbe- und Handelspolizei

Ammannamt der Einwohnergemeinde 4513 Langendorf (2) mit
3 genehmigten Plänen/KK

Migros-Genossenschaft 5034 Suhr (2)

Fritz Schürch, Präsident Schätzungskommission, 4657 Dulliken

Fürsprch Dr. R. Stuber, Römerstrasse, 4600 Olten

Fürsprch Dr. V. Monteil, Gurzelngasse 27, 4500 Solothurn (5)

EINSCHREIBEN

Amtsblatt: Publikation Dispositiv Ziffer 2