



12/115

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

17. Dezember 1974

Nr. 7582

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den speziellen Teilbebauungsplan Querspange West - Solothurnerstrasse - Grundstrasse, Ecke Südost zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan und der ergänzende Richtplan beziehen sich auf das Gebiet zwischen dem zur Zeit im Bau befindlichen Altersheim St. Martin und der St. Martinskirche im Osten, sowie dem geplanten Warenhaus Maus-Frères im Westen. Für dieses zentrale, verkehrstechnisch günstig gelegene Gebiet, ist eine differenzierte attraktive Ueberbauung mit vielfältiger Nutzung geplant, wie sie im Richtplan St. Martin, der verwaltungsanweisenden Charakter hat, dargestellt ist.

Das Gebiet des speziellen Bebauungsplanes liegt gemäss Nutzungsplan der Stadt Olten im Wohn- und Gewerbegebiet, gemäss städtischem Bauzonenplan (Richtplan) in der 4- und 5-geschossigen Wohn- und Gewerbezone.

Die Erschliessung erfolgt über die Grundstrasse, die in die Ziegelfeld- und die Solothurnerstrasse mündet. Bei späterer fortschreitender Ueberbauung dieses Gebietes wird die Einmündung der Grundstrasse in die Ziegelfeldstrasse unterbunden und die gesamte Ueberbauung ausschliesslich von Süden her erschlossen.

Im vorliegenden Plan sind 43 Parkplätze vorgesehen, wovon 38 unterirdisch angelegt sind. Die endgültige Zahl der Parkplätze wird aufgrund des Baugesuches, wenn die Nutzungsbestimmung bekannt ist, festgelegt. Auf jeden Fall bleiben mindestens 5 oberirdische Parkplätze dem Besucherverkehr reserviert. Die Einfahrt in die Tiefgarage liegt unmittelbar an der Parzellengrenze. Bei einer Ueberbauung des Nachbarareals kann sie gegen Entschädigung als Einfahrt mitbenützt werden.

Gemäss Richtplan beansprucht das Gebäude gegen Westen und Norden ein Grenzbaurecht. Da die Einfahrt in die Tiefgarage vorläufig nicht überdacht wird, ist ein solches gemäss dem vorliegenden Plan nur gegen die westliche Nachbarparzelle GB Olten Nr. 4351 erforderlich. Die entsprechende Dienstbarkeit liegt vor.

Hingegen ist der Gebäudeabstand gegen das südlich der Solothurnerstrasse gelegene altrechtliche Nachbargebäude geringfügig unterschritten, wobei der Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag zur Baulinienmitte gemäss NBR § 31 Abs. 3 eingehalten wird. Da für das Nachbargebäude dadurch kein Nachteil entsteht, kann diese Unterschreitung toleriert werden. Der Grenzabstand zur nördlich angrenzenden Nachbarparzelle GB Olten Nr. 3519 ist ebenfalls geringfügig, d.h. um 0,75 m unterschritten. Somit ist ein Näherbaurecht zulasten der Parzelle Nr. 3519 unerlässlich. Dieses ist vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

Die ausgewiesene Ausnützung von 2,13 ist sehr hoch. Angesichts der zentralen Lage und der zukünftig hohen Attraktivität dieses Gebietes sowie der aus dem Richtplan und dem Bericht ersichtlichen geringeren Ausnützung der Nachbarparzellen kann diese Ausnützungsziffer toleriert werden. Durch eine reglementsgemässe Ueberbauung, d.h. bei Einhaltung aller Bestimmungen des Bau- und Zonenreglementes könnte eine Ausnützung von 2,21 erreicht werden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 16. August bis 14. September 1974. Während der gesetzlichen Frist wurde keine Einsprache erhoben, so dass der Stadtrat den vorliegenden speziellen Bebauungsplan am 26. September 1974 aufgrund von § 15 des kant. Baugesetzes genehmigt hat.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind noch folgende Bemerkungen anzubringen:

Nachdem die Grundstrasse mit den im Bau befindlichen und geplanten Neubauten eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung erfahren wird, behält sich das Bau-Departement ausdrücklich vor, sobald

sich Unzukömmlichkeiten für die Verkehrsabwicklung auf der Ziegelfeldstrasse ergeben, die Zu- und Wegfahrt zur Grundstrasse zu unterbinden, wie dies übrigens im Richtplan vorgesehen ist. Hierfür entsteht kein Entschädigungsanspruch.

Der vorliegende Bau beeinflusst die weitere Planung und Ueberbauung des Gebietes zwischen Solothurnerstrasse - Querspange - Ziegelfeldstrasse und Grundstrasse massgeblich. Eine Erweiterung des Einzugsgebietes des speziellen Bebauungsplanes wäre notwendig. Um den Bau nicht zu verzögern, wird auf eine Zurückweisung verzichtet. Hingegen können in Zukunft räumlich derart eng gefasste spezielle Bebauungspläne, die sich nur über ein bis zwei Parzellen erstrecken, nicht mehr akzeptiert werden. Insbesondere ist für eine weitere Ueberbauung im Rahmen des Richtplanes St. Martin ein spezieller Bebauungsplan über das ganze zusammenhängende Gebiet erforderlich. Eine generelle Vorprüfung der Pläne durch das Kant. Amt für Raumplanung ist unerlässlich.

Es wird

beschlossen:

1. Der spezielle Teilbebauungsplan Querspange West - Solothurnerstrasse - Grundstrasse, Ecke Südost und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden mit entsprechenden Vorbehalten genehmigt.
2. Bestehende Pläne verlieren ihre Rechtskraft soweit sie mit dem vorliegenden in Widerspruch stehen.
3. Bevor eine Baubewilligung erteilt wird, sind die erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte im Grundbuch eintragen zu lassen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 100.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 1212) KK

Fr. 118.--
=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Bau-Departement (2) HS

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Kant. Amt für Wasserwirtschaft (2)

Rechtsdienst des Bau-Departementes

Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 Satz gen. Pläne und Bauvorschriften

Kreisbauamt II, 4600 Olten, mit 1 Satz gen. Pläne und Bauvorschriften

Amtschreiberei, 4600 Olten

Kant. Finanzverwaltung (2)

Sekretariat der Katasterschätzung (2)

Ammannamt der Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten

Stadtbauamt Olten, 4600 Olten, mit 1 Satz gen. Pläne und Bauvorschriften

Bauverwaltung Olten, 4600 Olten, mit 1 Satz gen. Pläne und Bauvorschriften

Amtsblatt Publikation: Der spezielle Teilbebauungsplan Querspange West - Solothurnerstrasse - Grundstrasse, Ecke Südost der Stadt Olten und die zugehörigen speziellen Bauvorschriften werden genehmigt.