



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

25. März 1997

NR.

700

OLTEN: Zonen- und Erschliessungsplan „Kleinholz“ mit Zonenvorschriften, Waldfeststellungsplan „Kleinholz“ / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Erschliessungsplan „Kleinholz“ mit Zonenvorschriften sowie den Waldfeststellungsplan „Kleinholz“ zur Genehmigung.

Das Planungsgebiet „Kleinholz“ umfasst eine Fläche von ca. 180'000 m² und befindet sich leicht erhöht am südwestlichen Stadtrand, in einer Entfernung von ca. 800 m vom Kerngebiet und den Einkaufsmöglichkeiten. Mit RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985 wurde die Ortsplanung der Stadt Olten durch den Regierungsrat genehmigt. Aus verschiedenen Gründen wurde das Areal westlich der Aare und südlich der Dünern (Schützenmatte, Kleinholz, Industriezone, Rötzmatt und Gheid) damals von der Genehmigung zurückgestellt. Für dieses Gebiet gelten vorderhand noch die bestehenden Nutzungspläne, nebst anderen auch der Bebauungsplan „Kleinholz“ (RRB Nr. 7654 vom 9. Dezember 1977).

Das Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG), in Kraft seit 1. Januar 1980, setzte eine Frist zur Anpassung der vor dem 1. Januar 1980 erlassenen Nutzungspläne ans neue Recht. Da die Stadt Olten diese Frist unbenutzt verstreichen liess, grenzte der Regierungsrat mit RRB Nr. 3897 vom 22. Dezember 1987 die Bauzone im oben erwähnten Teil der Stadt Olten vorläufig ab. Diese Abgrenzung gilt bis zur Genehmigung der Ortsplanung nach neuem Recht. Sie betrifft auch das Planungsgebiet „Kleinholz“. Davon sind 56'000 m² vorläufig der Nichtbauzone zugeteilt worden, 124'000 m² verblieben innerhalb der Bauzone.

Seit 20 Jahren verhindert die mitten in der Bauzone gelegene Schiessanlage die bauliche Nutzung dieses stadtnahen Entwicklungsgebietes. Die Verlegung des Schiessplatzes ist seit 1980 im Interesse der Stadtentwicklung angestrebt worden. Mit der Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplanes „Schiessanlage Obererlimoos“ in Trimbach (RRB Nr. 1020 vom 23 April 1996) ist die planungsrechtliche Grundlage gegeben, den Schiessbetrieb vom „Kleinholz“ ins „Obererlimoos“ zu verlegen. Erst nach erfolgter Verlegung der Schiessanlage kann das besagte Areal überbaut werden. Das Planungsgebiet „Kleinholz“ stellt eine der letzten Baulandreserven der Stadt Olten dar.

2. Erwägungen

Der vorliegende Zonen- und Erschliessungsplan „Kleinholz“ und der Waldfeststellungsplan „Kleinholz“ gelten als vorgezogener Bestandteil der Ortsplanungsrevision nach § 155 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG). Die Planungsziele Bevölkerungsentwicklung, Nutzung, Siedlungsstruktur, Verkehrserschliessung sowie Natur und Landschaft sind im Raumplanungsbericht nachvollziehbar dargelegt. Die Grundlagen zu dieser Planung, geographische und topographische Randbedingungen, statistische Grundlagen, Entwicklungsstruktur, Verkehrs-, Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie Grün- und Freiräume sind sorgfältig analysiert worden. Dar-

auf abgestützt sind städtebauliche Studien in Varianten erarbeitet worden. Das theoretische Fassungsvermögen für den Teil Olten Süd-West sowie das gesamte Fassungsvermögen der Stadt ist ermittelt worden. Ebenso ist die öffentliche Infrastruktur mit Schulraumbedarf und Flächenbedarf für öffentliche Bauten und Anlagen ausgewiesen.

Das Überbauungs- und Erschliessungskonzept „Kleinholz“ ist schwergewichtig auf den Wohnungsbau ausgerichtet und soll 1'200 bis 1'500 Einwohnern Platz bieten. Das ganze Gebiet ist in einzelne Baubereiche unterteilt, die den Charakter von eigenständigen räumlich ablesbaren Quartieren erhalten. Dies soll durch grosszügige untereinander vernetzte Grünbereiche erreicht werden. Für Hecken nach § 20 Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) ist flächengleicher Ersatz im Rahmen des Grünraumkonzeptes zu schaffen. Die Waldgrenze ist gemäss § 8 der Verordnung über Waldfeststellung und Waldabstand (VWW) festgestellt worden.

Die Zonenvorschriften bestimmen, dass im gesamten Bereich des Zonenplanes „Kleinholz“ die Gestaltungsplanpflicht gilt. Der Stadtrat kann in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichten, wenn dadurch das im Raumplanungsbericht dargestellte Überbauungs- und Erschliessungskonzept gewahrt bleibt. Unter anderem bestimmen die Zonenvorschriften, dass die Gestaltungspläne die etappenweise Realisierung einer zusammenhängenden Überbauung gewährleisten. Dazu gehört auch, dass die im Plan eingezeichnete Verdachtsfläche der Schiessanlage nach § 13 KAV (Kantonale Verordnung über die Abfälle), vor der Genehmigung eines Gestaltungsplanes, umfassend abzuklären ist und ein Konzept für das weitere Vorgehen zu erarbeiten sowie die Sanierungs- und Kostentragungspflicht zu regeln ist.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 19. Oktober bis zum 18. November 1996. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, die wieder zurückgezogen wurde. Der Stadtrat genehmigte den Zonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften und den Waldfeststellungsplan am 27. Januar 1997.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

In Anwendung von § 18 Abs. 3 PBG sind folgende Präzisierungen von Bedeutung:

a) Der Gestaltungsplan ist grundsätzlich obligatorisch. Der Stadtrat kann von der Ausnahmeregelung nur Gebrauch machen, wenn das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ist und keine umweltrelevanten Problembereiche wie Altlasten, Lärmschutz und Hecken betroffen sind und dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme zu dem im Raumplanungsbericht dargestellten Erschliessungs- und Überbauungskonzept entstehen. Von dieser Ausnahmeregelung ganz ausgeschlossen sind die punktierten Bereiche im Plan, wo die Planungswerte nach LSV Anhang 4 Artikel 2 im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen sind.

b) Der im Zonen- und Erschliessungsplan eingetragene Rad- und Fussweg entlang der Waldgrenze ist naturnah zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Den Boden versiegelnde Materialien sind untersagt.

3. Beschluss

3.1. Der Zonen- und Erschliessungsplan „Kleinholz“ mit Zonenvorschriften „Kleinholz“ der Einwohnergemeinde der Stadt Olten werden mit den oben in lit. a) und b) genannten Präzisierungen genehmigt.

- 3.2. Im gesamten Bereich des Zonen- und Erschliessungsplans „Kleinholz“ gilt die Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat kann von der Ausnahmeregelung nur Gebrauch machen, wenn das Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung ist und keine umweltrelevanten Problembe-
reiche wie Altlasten, Lärmschutz und Hecken betroffen sind und dadurch keine städtebauli-
chen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme zu dem im Raumplanungsbericht
dargestellten Erschliessungs- und Überbauungskonzept entstehen. Von dieser Ausnahme-
regelung ganz ausgeschlossen sind die punktierten Bereiche im Plan, wo die Planungswerte
nach LSV Anhang 4 Artikel 2 im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen sind.
- 3.3. Der im Zonen- und Erschliessungsplan eingetragene Rad- und Fussweg entlang der Wald-
grenze ist naturnah zu gestalten und mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Den
Boden versiegelnde Materialien sind untersagt.
- 3.4. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Wi-
derspruch stehen, ihre Rechtskraft.

Kostenrechnung der Stadt Olten:

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'000.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	5023.--	
		=====	

Zahlungsart: mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent

Staatsschreiber

i.V.

Y. Shuder

Bau-Departement (2) (TS/nf)

Amt für Raumplanung (3), mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

[H:\RAUMPLAN\BDARPSTE\WINWORD\IRRB\OLTE\92KLEINH.DOC]

Amt für Umweltschutz, mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

Amt für Wasserwirtschaft

Kantonsforstamt, mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

Kreisforstamt Olten, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

Amtschreiberei Olten, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan / Vorschriften (später)

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)

Stadtbauamt, Stadthaus, 4600 Olten, mit je 2 gen. Plänen / Vorschriften (später)

Stadtpräsidium, Stadthaus, 4600 Olten, (mit Rechnung, Belastung im Kontokorrent Nr. 111.29,
einschreiben)

Staatskanzlei (**Amtsblatt; Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Zonen- und
Erschliessungsplan „Kleinholz“ mit Zonenvorschriften**)



Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn



Zonenvorschriften Kleinholz

Stadtrat::

Beschluss zur Planaufgabe am 14. Oktober 1996

Öffentliche Planaufgabe vom 19. Oktober bis 18. November 1996

Genehmigung am 27. Januar 1997

Für die Richtigkeit Olten, den

30. Jan. 1997

Der Stadtpräsident



Der Stadtschreiber

Der Regierungsrat

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **700** genehmigt.

Solothurn, den **25. MÄRZ 1997**

Der Staatsschreiber:

Der Stellvertreter:

Y. Stadel



Zonenvorschriften

1. Wirkungsbereich

Die Vorschriften gelten für das im Zonen- und Erschliessungsplan Kleinholz umrandete Gebiet.

2. Stellung zur baurechtlichen Grundordnung

Ergänzend zu den Zonenvorschriften des Zonen- und Erschliessungsplanes Kleinholz gelten die baurechtliche Grundordnung der Stadt Olten und das Kantonale Planungs- und Baugesetz.

3. Ziele und Zweck

- a) Erstellen von gut in das Ortsbild eingebetteten Überbauungen von hoher Wohn- und Siedlungsqualität unter grösstmöglicher Respektierung der bestehenden topographischen Verhältnisse. Daneben sollen eine kontinuierliche Entwicklung, die Anpassung an sich ändernde Randbedingungen und die Berücksichtigung neuer Bedürfnisse möglich sein.
- b) Durch die Ausscheidung von Baulinien werden die öffentlichen und halböffentlichen Erschliessungs- und Freiräume bestimmt. Die Definition des Aussenraumes muss Grundlage für die Anordnung und kubische Erscheinungsform der Bauten sein (Querprofile Erschliessungsräume siehe Anhang).
- c) Das die Wohngebiete der Stadt Olten prägende und bewährte Konzept der Gartenstadt soll als Grundmuster weiterhin gelten. Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Sinne von Artikel 15 der Verordnung zum Natur- und Heimatschutzgesetz zu optimieren (Grünraumkonzept siehe Anhang).
- d) Innerhalb eines einheitlichen, räumlichen Grundmusters soll eine vielfältige Gestaltung der neuen Quartiere gewährleistet werden. Auf einen massvollen Umgang mit Formen, Materialien und Farben ist zu achten.

4. Bodenschutz

Im speziell gekennzeichneten Bereich ist der Boden aufgrund des Schiessbetriebes mit Schadstoffen belastet und gilt als Verdachtsfläche nach § 13 KAV (Kantonale Verordnung über die Abfälle). Vor Genehmigung eines Gestaltungsplanes im bezeichneten Bereich ist der gesamte Problemkreis im Rahmen einer umfassenden Verdachtsflächenuntersuchung abzuhandeln und ein Konzept über das weitere Vorgehen zu erarbeiten sowie die Sanierungs- und Kostentragungspflicht zu regeln.

5. Erschliessung

Die Strassen können bezüglich Lage und Dimensionierung verändert werden, sofern die Funktion des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes gewährleistet bleibt.

6. Zonenarten

Das Gebiet des Zonen- und Erschliessungsplanes Kleinholz wird in folgende Zonen aufgeteilt:

- dreigeschossige Wohnzone W3/WG3
- zweigeschossige Wohnzone W2
- Landhauszone L
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Ö

7. Wohnzonen

In den Wohnzonen sind grundsätzlich nur Wohnbauten sowie Büros, Praxen usw. für stille Berufstätigkeiten und Läden für die Quartiersversorgung sowie kleinere öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit erhöhtem Verkehrsaufkommen sind nur zulässig aufgrund eines Gestaltungsplanes und soweit sie in einem besonderen Richtplan vorgesehen sind.

- In der dreigeschossigen Wohnzone W3 beträgt die Ausnützungsziffer 0.7.
Es sind dreigeschossige Bauten zulässig.
- In der dreigeschossigen Wohnzone WG3 beträgt die Ausnützungsziffer 0.7.
Es sind dreigeschossigen Bauten zulässig. Neben Wohnbauten sind nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.
- In der zweigeschossigen Wohnzone W2 beträgt die Ausnützungsziffer 0.5.
Es sind zweigeschossige Bauten zulässig.
- In der Landhauszone L beträgt die Ausnützungsziffer 0.3.
Es sind zweigeschossige Bauten für Ein- oder Zweifamilienhäuser zulässig.

8. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen nur öffentliche und vorwiegend öffentlichen Zwecken dienende Bauten und Anlagen erstellt werden.

Spielfelder auf Wiesen und Hartplätzen sollen grundsätzlich in ihren Ausmassen nicht durch Hochbauten eingeschränkt werden.

Das Gebiet soll vom Gemeinwesen, für das es bestimmt ist, gütlich oder auf dem Wege der Enteignung erworben werden. Andernfalls kann der Eigentümer nach Ablauf von einer von ihm gesetzten Frist von 5 Jahren verlangen, dass sein Grundstück einer anderen Zone zugeteilt wird. Bei einer solchen Änderung des Zonenplanes ist für das wegfallende Gebiet angemessener Ersatz zu schaffen.

Im Zonenplan können Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 Baugesetz unterstellt werden. In diesem Fall gilt unter Vorbehalt der Bestimmungen über die materielle Enteignung § 41 Baugesetz sinngemäss.

9. Gestaltungsplan

Im gesamten Bereich des Zonenplans Kleinholz gilt die Gestaltungsplanpflicht. Der Stadtrat kann in Ausnahmefällen auf den Erlass eines Gestaltungsplans verzichten, wenn dadurch das im Raumplanungsbericht dargestellte Überbauungs- und Erschliessungskonzept gewahrt bleibt.

Mit der Ausarbeitung von Gestaltungsplänen ist ein Parkplatzkonzept zu erstellen und im Sinne von § 42 KBV umzusetzen.

Die Gestaltungspläne gewährleisten die etappenweise Realisierung einer zusammenhängenden Überbauung. Im Vordergrund steht dabei die Kontinuität und Einheit der Bebauung im Kleinholz nach dem im Raumplanungsbericht dargestellten Überbauungs- und Erschliessungskonzept und dem Erschliessungsprogramm (§ 101 PBG) des Stadtrates.

10. Lärmschutz

Das vom Zonen- und Erschliessungsplan erfasste Baugebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeteilt. Die Planungswerte gemäss den Anhängen 3 bis 7 der LSV sind einzuhalten.

Im punktierten Bereich ist im Sinne von Art. 29 LSV die Einhaltung der Planungswerte nach Anhang 4 Artikel 2 der LSV im Gestaltungsplanverfahren nachzuweisen.

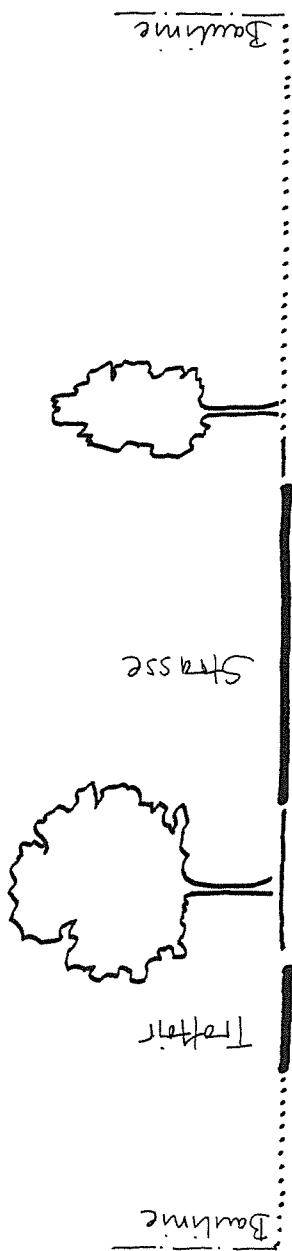
11. Energieversorgung

Im Interesse von möglichst umweltfreundlichen Heizungsanlagen wird das Gebiet grundsätzlich mit Erdgas versorgt. Im Rahmen konkreter Bauvorhaben sind ihrer Grösse und Lage entsprechend zweckmässige energiesparende Heizungsanlagen sowie erneuerbare Energien zu prüfen.

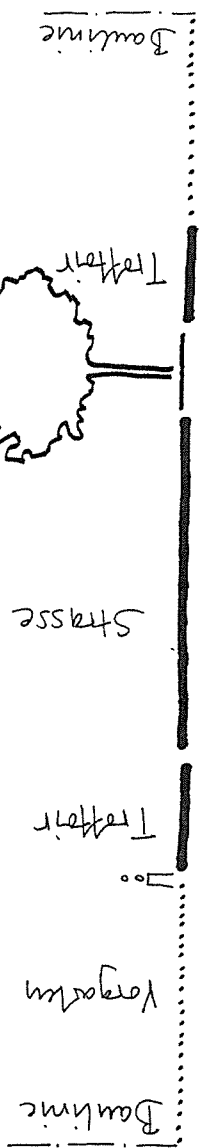
12. Inkrafttreten

Der Zonen- und Erschliessungsplan Kleinholz und die Zonenvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

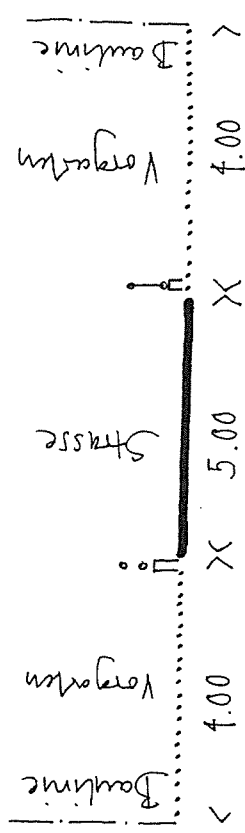
Querprofile Erschliessungsstrassen (Richtungsweisend)



< 1.00 > 2.50 > 2.00 X 5.00 X 10.00 >



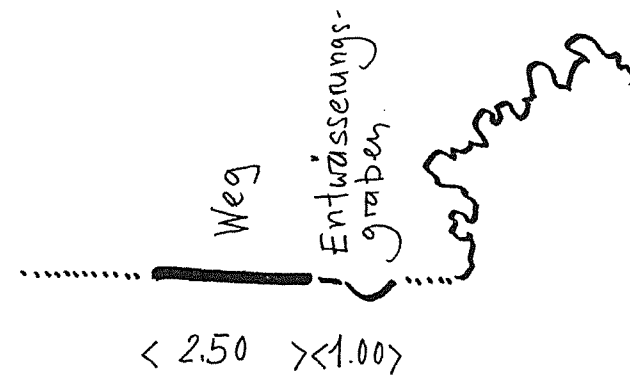
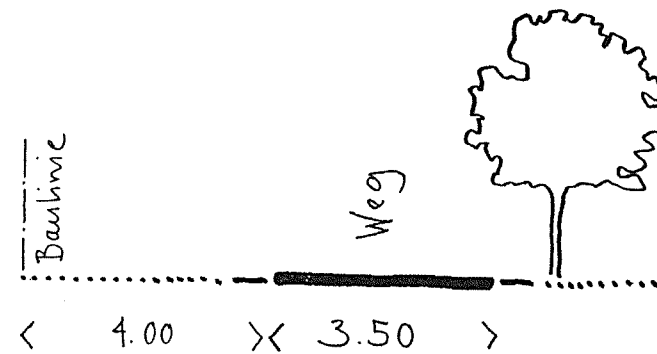
< 4.00 X 2.00 X 5.00 X 2.00 X 4.00 >



< 4.00 X 5.00 X 4.00 >

Querprofile Wege

(Richtungsweisend)





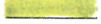
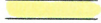
Einwohnergemeinde Olten

Grünraumkonzept

Kleinholz

M 1 : 2000



-  Hauptkorridor
-  Netzkorridor
-  Alleebäume, grosskronig
-  Alleebäume, kleinkronig
-  zu erhaltende Stadtbäume
-  bestehende Einzelbäume
-  Wald, Waldrand
-  naturnahe Grünflächen / Spielplatz
-  Gewässer (Aare)

Diverses

   Perimeter

Stadtplanungsamt Olten

Oktober 1995
Februar 1996