



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

3. April 2001

NR.

742

OLTEN: Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Ruttigerweg" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

I. Feststellungen

1. Der Zonen- und Erschliessungsplan "Kleinholz"

Der zur Genehmigung vorgelegte Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Ruttigerweg" basiert auf dem Zonen- und Erschliessungsplan "Kleinholz". Dies bedarf folgender Erläuterungen:

- 1.1. Mit Beschluss (RRB) Nr. 700 vom 25. März 1997 genehmigte der Regierungsrat den Zonenplan "Kleinholz" mit Zonenvorschriften als vorgezogener Bestandteil der Ortsplanungsrevision der Stadt Olten gemäss § 155 Abs. 2 PBG.
- 1.2. Die öffentliche Information und Mitwirkung im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Zonen- und Erschliessungsplans "Kleinholz" fand im Rahmen einer Informationsausstellung vom 12. bis 26. April 1996 statt. Dazu wurde die Bevölkerung durch zweimalige Publikation in der Tagespresse und im Stadtanzeiger sowie durch Presseberichte ins Parterre des Stadthauses eingeladen. Im Rahmen dieser Ausstellung standen Fachleute des Planungsteams den Interessierten Red und Antwort. In der Ausstellung wurde unter anderem der Zonenplan mit den Zonenvorschriften und der Erschliessungsplan mit erläuternden Texten sowie Fotos zu Baustruktur und Erschliessung gezeigt. Weitere Tafeln informierten über die Themenbereiche Ausgangslage, Planungsziele, Gestaltung der Aussenräume, Grünraumkonzept sowie Umweltschutz. Zur Erläuterung der Planungsarbeiten lagen der Raumplanungsbericht mit dem dazugehörigen Umwelteil auf.
- 1.3. Der Zonen- und Erschliessungsplan "Kleinholz" wurde vom 19. Oktober bis 18. November 1996 öffentlich aufgelegt. Gegen den Plan wurde eine einzige Einsprache eingereicht, die in der Folge aber zurückgezogen wurde. Mit der erwähnten Genehmigung durch den Regierungsrat erwuchs die Planung "Kleinholz" in Rechtskraft.
- 1.4. Gemäss Ziff. 9 Abs. 1 der Zonenvorschriften Kleinholz gilt für den gesamten Bereich des Zonenplans Kleinholz eine Gestaltungsplanpflicht. Damit soll die etappenweise Realisierung einer zusammenhängenden Überbauung gewährleistet werden. "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" (Abs. 3).

2. Gestaltungs- und Erschliessungsplan (kurz GP) Ruttigerweg: Entstehung

- 2.1. Der GP Ruttigerweg beschlägt die Parzellen GB Olten Nr. 5272.1 und 5272.2, die im Eigentum der Bürgergemeinde Olten stehen. Für die Erarbeitung des Gestaltungsplans zeichnen die beiden Architekturbüros Hansruedi Gmünder dipl. Architekten ETH/SIA AG, Olten und die W. Thommen AG, Trimbach verantwortlich.
- 2.2. Der Planungskommission der Stadt Olten wurde der GP Ruttigerweg an der Sitzung vom 26. April 2000 ein erstes Mal präsentiert (Grundlagen: Pläne M 1:500 mit Situation, unterirdischer Einstellhalle und Schnitten, Stand 18. April 2000). Die Kommission äusserst sich zum vorgelegten

Gestaltungsplanentwurf negativ. Namentlich wurde gefordert, dass (1) zu prüfen sei, ob entlang dem Ruttigerweg eine Lösung mit 3-geschossigen Gebäuden möglich sei; (2) der Behandlung der Aussenräume ein grösseres Gewicht beigemessen werden müsse (Proportionen, Sockel, Terrassierung); (3) die Massstäblichkeit der einzelnen Baukörper verbessert werden müsse und (4) zur weiteren Beurteilung des Vorhabens ein Modell des Planungsgebietes Kleinholz erstellt werden müsse.

2.3. Die Baukommission der Stadt Olten befasste sich an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2000 ein erstes Mal inhaltlich mit dem GP Ruttigerweg. Die Empfehlungen der Planungskommission vom 26. April 2000 waren im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits in die Planung eingeflossen. Gemäss Protokoll der Baukommission konnte "für die restlichen Empfehlungen (...) keine sinnvollen Alternative gefunden werden". "Der Gestaltungsplan wird durch die Erschliessungsstrassen in zwei Bauschilder aufgeteilt. Im ersten Bauschild, welches an die Siedlung «Platanen» angrenzt, werden drei langgezogene Baukörper so gestellt, dass von der Siedlung «Platanen» aus ein 'weiträumiger' Durchblick ermöglicht wird. Im zweiten Bauschild wird dieser Durchblick durch einen quergestellten Baukörper insofern verschmälert, als eine Schlauchwirkung verhindert wird. Durch die Stellung der Bauten wie auch durch der unterschiedlichen Gebäudetypen entsteht eine interessante räumliche Vielfalt, welche den verschiedenen Wohnansprüchen gerecht werden kann. (...) Der Gestaltungsplan stellt in Bezug auf Nutzung, Lage und volumetrische Ausdehnung eine gute Lösung dar und erfüllt die in den Zonenvorschriften aufgeführten Zielsetzungen". Die Baukommission beurteilt zudem - mit dem Hinweis auf den Lärmschutz - die Erhöhung der gemäss Zonenvorschriften zulässigen drei auf nunmehr vier Geschosse entlang der Ruttigerweg als gerechtfertigt.

2.4. An der Sitzung vom 17. Mai 2000 behandelte die Planungskommission der Stadt Olten den überarbeiteten "Gestaltungsplan Kleinholz" (recte: Ruttigerweg) ein weiteres Mal (Grundlagen: Pläne im Massstab 1:500 mit Situation, unterirdischer Einstellhalle und Schnitten, Modell im Massstab 1:500, Stand 4. Mai 2000). Die Kommission stellte fest, "dass der vorliegende Gestaltungsplanentwurf einen möglichen und realisierbaren Überbauungsvorschlag aufzeigt, ein gesamtheitliches Überbauungskonzept aber schwer ablesbar sei. Die guten Ansätze im ersten Bauschild (nördlich), insbesondere die klare Definition der Aussenräume, welche sich durch die entsprechende Stellung der Baukörper ergibt, verlieren sich im zweiten Bauschild. In diesem sind die Aussenvolumen sehr wohl vielfältig, ihre Notwendigkeit ergibt sich aber nicht aus einer klaren respektive notwendigen Überbauungsstruktur, und sind eher zufällig. Die Planungskommission empfiehlt daher, die Überbauungsstruktur im zweiten Baufeld zu überarbeiten und allenfalls an diejenige des ersten Baufeldes anzupassen. Im Weiteren wäre eine 'Verzahnung' des ersten Bauschildes mit der Überbauung «Platanen» wünschenswert, z.B. mit der Erstellung von 2-geschossigen Baukörpern in den Zwischenräumen der im Plan dargestellten langgezogenen Baukörper in diesem Bauschild. (...) Was (...) die 4-geschossige Bauweise entlang des Ruttigerweges betrifft, ist festzuhalten, dass diese nicht aus lärmtechnischen Überlegungen notwendig ist. Trotzdem befürwortet die Mehrheit der Planungskommission eine Erhöhung der gemäss der gültigen Zonenvorschriften zulässigen Geschosszahl entlang des Ruttigerweges von drei Geschossen auf vier Geschosse. Dadurch wird nämlich erreicht, dass die bauliche Entwicklung im Kleinholz an diesem Ort durch das entsprechende Bauvolumen aufgefangen wird und einen markanten Abschluss findet". Die Kommission empfahl den Vorschlag unter Berücksichtigung der vorerwähnten Empfehlungen der Baukommission zuhanden des Stadtrates zur Planaufgabe.

2.5. An ihrer Sitzung vom 22. Mai 2000 nahm die Baukommission ein weiteres Mal zum GP Ruttigerweg Stellung. Bericht und Antrag unterscheiden sich vom letzten Bericht (8. Mai 2000) einzig bezüglich Ziffer 4.1, Abweichung von den Zonenvorschriften. Dort wird nunmehr darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Lärmschutzes entlang dem Ruttigerweg keine 4-geschossige Überbauung erforderlich sei. Die Planungskommission empfehle aber trotzdem mehrheitlich vier Geschosse, damit "die bauliche Entwicklung an diesem Ort durch das entsprechende Bauvolumen aufgefangen wird und einen markanten Abschluss findet". Die Baukommission beschliesst: (1) Die erste Erschliessungsachse an die «Platanen» soll zu einem Fahrrad- und Fussgängerweg redimensioniert werden, wobei die Sicherstellung der Ver- und Versorgungsleitungen gewährleistet werden muss; (2) Die durch die Planungskommission anlässlich der Sitzung vom 17. Mai 2000 festgehaltenen Empfehlungen und Einwände sollen zu Handen der übergeordneten Planungsbehörde weitergeleitet werden.

2.6. Nachdem die planenden Architekten in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt den GP Ruttigerweg ein weiteres Mal überarbeitet hatte, nahm die Baukommission an ihrer Sitzung vom 5. Juni 2000 erneut Stellung zum Plan: Der Plan zeigt "eine klare Überbauungsstruktur auf, welche zusammen mit der Geländegestaltung eine überzeugende Lösung darstellt. Nach wie vor wird durch die Stellung der Bauten, wie auch durch die unterschiedlichen Gebäudetypen, eine interessante räumliche Vielfalt geschaffen, welche den verschiedenartigen Wohnansprüchen gerecht werden kann. Die Aussenräume und ihre Ausgestaltung erscheinen nun aber im Gegensatz zu früheren Lösungen nicht mehr zufällig. Auffälligstes Merkmal der vorgeschlagenen Überbaumöglichkeit sind die geordnete Lage der Baukörper, die grosszügigen Aussenräume in Form von drei 'Höfen', die Durchsichtmöglichkeiten aus Richtung «Platanen» und der zentrale Platz im grössten 'Hof', welcher die Erschliessungsstrasse mit Wohnstrassen kreuzt. Dieser 'Hof' wird richtigerweise entlang des Ruttigerweges von zwei viergeschossigen Baukörpern markant abgeschlossen". "Der Gestaltungsplan stellt in Bezug auf Nutzung, Lage und volumetrische Ausdehnung eine gute Lösung dar und erfüllt die in den Zonenvorschriften aufgeführten Zielsetzungen. Unter Ziffer 2.1. (Abweichung von den Zonenvorschriften) hielt die Baukommission fest, dass die Erhöhung der maximal zulässigen Geschosshöhe von drei auf vier Geschosse insofern gerechtfertigt sei, "als der dadurch auf der östlichen Seite begrenzte grossflächige Aussenraum in seiner volumetrischen Definition an Kraft und Bedeutung gewinnt". Sie beschloss: (1) Die erste Erschliessungsachse an die «Platanen» soll zu einem Fahrrad- und Fussgängerweg redimensioniert werden, wobei die Sicherstellung der Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet werden muss; (2) Sofern die kantonale Vorprüfung keine wesentlichen Änderungen erfordert, wird der Gestaltungsplan Kleinholzweg - Ruttigerweg GB Olten Nrn. 5272.1 und 5272.2 mit Sonderbauvorschriften in der vorliegenden Form dem Stadtrat zur Planaufgabe empfohlen.

3. Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg: Öffentliche Planaufgabe

3.1. Am 26. Juni 2000 beschloss der Stadtrat von Olten den Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg inkl. Sonderbauvorschriften öffentlich aufzulegen.

3.2. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 30. Juni bis 31. Juli 2000. Während der Auflage wurde im Stadthaus ein Modell des Gestaltungsplans im Massstab 1:500 ausgestellt.

4. Einsprachen an den Stadtrat Olten

4.1. Während der öffentlichen Auflage gingen gegen den GP Ruttigerweg zahlreiche Einsprachen ein.

4.2. Im Protokoll der Planungskommission der Stadt Olten vom 23. August 2000 wurde unter Ziffer 2 (Mitteilungen) festgehalten: "Während der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes Ruttigerweg sind ca. 40 Einsprachen eingegangen. Die Planungskommission empfiehlt daher dem Stadtrat angesichts der grossen Anzahl Einsprachen, den Gestaltungsplan vollständig überarbeiten zu lassen. Die Planungskommission verweist in diesem Zusammenhang auf das Protokoll der Sitzung vom 26.4.2000, anlässlich derer sie sich kritisch mit dem Gestaltungsplanentwurf auseinandergesetzt hat".

4.3. Der Stadtrat von Olten behandelte die Einsprachen an seiner Sitzung vom 18. September 2000. Soweit er darauf eintrat, wies er die Einsprachen ab und genehmigte den Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg. Gleichzeitig stellte er beim Regierungsrat Antrag, der Gestaltungsplan sei zu genehmigen.

5. Beschwerde an den Regierungsrat

5.1. Gegen den Entscheid des Stadtrates Olten erhoben folgende Parteien Beschwerde an den Regierungsrat:

1. BIRRER-ENGLER	Myriam	Platanen 32, 4600 Olten
2. BIRRER-ENGLER	Ronald	Platanen 32, 4600 Olten
3. BOSCHI (*)	Marisa	Platanen 28, 4600 Olten
4. BOSCHI (*)	Ivano	Platanen 28, 4600 Olten
5. BÜHLER	Brigitte	Platanen 43, 4600 Olten
6. BÜNGER	Martin	Platanen 45, 4600 Olten
7. BÜTTIKOFER	Lea	Platanen 55, 4600 Olten

8. BUTZ NYFFELER	Barbara	Platanen 37, 4600 Olten
9. CHRISTEN	Gabrielle	Platanen 7, 4600 Olten
10. CHRISTEN	Rolf	Platanen 7, 4600 Olten
11. FISCHER	Heidi	Platanen 5, 4600 Olten
12. FISCHER	Ernst	Platanen 5, 4600 Olten
13. FISCHER	Dominik	Platanen 52, 4600 Olten
14. FLURY	Marc	Platanen 47, 4600 Olten
15. FREI SALVETTI	Barbara	Platanen 8, 4600 Olten
16. GRÜNIG	Rosmarie	Platanen 47, 4600 Olten
17. HOFER-SCHIBLI	Gisela	Platanen 48, 4600 Olten
18. HOFER-SCHIBLI	Heinz	Platanen 48, 4600 Olten
19. HÜSSY	Max	Platanen 55, 4600 Olten
20. KÜNG	Marlis	Platanen 22, 4600 Olten
21. KÜNG	Rainer	Platanen 22, 4600 Olten
22. NIGGLI-ZIMMERMANN	Elisabeth	Platanen 44, 4600 Olten
23. NOTTER	Charlotte	Luegislandweg 4, 5610 Wohlen
24. NOTTER	Walter	Luegislandweg 4, 5610 Wohlen
25. NYFFELER	Roland	Platanen 37, 4600 Olten
26. OBRIST	Erich	Platanen 50, 4600 Olten
27. RAMSTEIN	Christoph	Platanen 46, 4600 Olten
28. RAMSTEIN-FASSER	Anita	Platanen 46, 4600 Olten
29. SALVETTI	Markus, Dr. med.	Platanen 8, 4600 Olten
30. SCHEIDEGGER	Erna	Platanen 21, 4600 Olten
31. SCHEIDEGGER	Peter	Platanen 21, 4600 Olten
32. SCHWAB	Birgit	Platanen 41, 4600 Olten
33. SCHWAB	Richard	Platanen 41, 4600 Olten
34. SPIELMANN-ENGLER	Marion	Platanen 33, 4600 Olten
35. SPIELMANN-ENGLER	Markus	Platanen 33, 4600 Olten
36. STEINER	Klara	Platanen 53, 4600 Olten
37. STEINER	René	Platanen 53, 4600 Olten
38. STEMMER OBRIST	G.	Platanen 50, 4600 Olten
39. THOLEN	Barbara	Platanen 31, 4600 Olten
40. TUCCILLO-ZANGGER	Ursula	Platanen 49, 4600 Olten
41. TUCCILLO-ZANGGER	Maurizio	Platanen 49, 4600 Olten
42. WEBER	Marianne	Platanen 41, 4600 Olten
43. WEBER	Thomas	Platanen 41, 4600 Olten
44. WINIGER	Gisela	Platanen 25, 4600 Olten
45. WINIGER	Roland, Dr. iur.	Platanen 25, 4600 Olten
46. WÖSSMER	Brigitta	Platanen 9, 4600 Olten
47. ZENGER FISCHER	Daniela	Platanen 52, 4600 Olten

5.2. Mit Datum vom 17. Januar 2001 überbrachten Anita und Christoph Ramstein-Fasser der Stadtkanzlei Olten eine Volksmotion "Wettbewerb für ein attraktives Wohnquartier Kleinholz".

5.3. Nach einem ersten Schriftenwechsel reichte die Beschwerdeführerin Anita Ramstein-Fasser mit Schreiben vom 8. Februar 2001 ein Gesuch mit dem Antrag ein, das Verfahren sei bis zur Behandlung der Volksmotion durch den Gemeinderat Olten zu sistieren.

5.4. Der Stadtrat von Olten beschloss, beim Gemeinderat die Ablehnung der Volksmotion zu beantragen.

5.5. Am 14. Februar 2001 fand unter Leitung eines Sachbearbeiters des instruierenden Bau- und Justizdepartements ein Augenschein mit Parteiverhandlung statt. Nach einer Begehung des Geländes im Kleinholz fand im Stadtratssaal die Parteiverhandlung statt. Der zuständige Kreisplaner des Amtes für Raumplanung, Herr Thomas Steinbeck, wurde als Auskunftsperson befragt. Neben den Parteien nahmen an dem Anlass der Stadtrat als Vorinstanz (v.d. durch die Herren Prina und Stoppa des Stadtplanungsamtes Olten), zeitweise ein Vertreter der Landeigentümerin (Bürgerge-

meinde Olten, Herr Frey) sowie eine Vertretung der planenden Architekten (v.d. Fürsprech Dominik Strub) teil.

5.6. In einem weiteren Schriftenwechsel gab das Bau- und Justizdepartement allen beteiligten Gelegenheit zur Stellungnahme betreffend dem Sistierungsgesuch Ramstein-Fasser.

5.7. Für die Ausführungen der Parteien und der Vorinstanz wird an dieser Stelle ausdrücklich auf deren Rechtsschriften und Eingaben in den Akten verwiesen. Soweit notwendig, wird darauf in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

II. Erwägungen

1. Formelles

1.1. Gestaltungspläne werden im Nutzungsplanverfahren gemäss § 14 ff. des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) erlassen. Während der Auflagefrist kann jedermann, der durch den Gestaltungsplan berührt ist und an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse hat, bei der zuständigen Planungsbehörde Einsprache erheben (§ 16 Abs. 1 PBG); dieses Rechtsmittel gehört zum Prozessgang und darf nicht übersprungen werden (Ulrich Häfelin / Georg Müller, Grundriss des Verwaltungsrechts, 2. A., Zürich 1993, N 1414). Gegen den Einspracheentscheid der Planungsbehörde kann gemäss § 17 PBG Beschwerde beim Regierungsrat geführt werden. Der Gestaltungsplan ist durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 i.V.m. § 14 Abs. 2 PBG; dieser entscheidet über die Beschwerden und überprüft den Plan auf seine Recht- und Zweckmässigkeit und die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen (§ 18 Abs. 2 PBG).

1.2. Gemäss § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 124.11) ist zur Verwaltungsbeschwerde legitimiert, wer durch einen Entscheid berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeschrift ist schriftlich bei der Beschwerdeinstanz einzureichen und soll einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 33 Abs. 1 VRG).

1.3. Die Beschwerdeführer Boschi Marisa und Boschi Ivano waren am Einspracheverfahren vor dem Stadtrat von Olten nicht beteiligt; auf deren Beschwerde an den Regierungsrat kann daher nicht eingetreten werden.

1.4. Die übrigen Beschwerdeführer bewohnen die Reiheneinfamilienhaussiedlung «Platanen», welche unmittelbar an den nördlichen Abschluss des Gestaltungsplanperimeters Ruttigerweg angrenzt. Die Häuser der Siedlung weisen zwei Voll- und ein Attikageschoss auf und sind radial nach Süden ausgerichtet. Die Bewohner der Siedlung werden vom Gestaltungsplan - wenn auch mit unterschiedlicher Intensität - im Sinne von § 16 Abs. 1 PBG berührt, auf deren Beschwerden ist daher grundsätzlich einzutreten. Aufgrund der inhaltlich weitgehend übereinstimmenden Beschwerdeschriften wird aus verfahrensökonomischen Gründen auf die Abklärung der Besitzverhältnisse unter den Parteien grundsätzlich verzichtet; im Einzelfall wird, soweit notwendig, im Folgenden darauf zurückzukommen sein.

1.5. Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass mit Ausnahme von Boschi Marisa und Boschi Ivano sämtliche Beschwerdeführer zur Beschwerde an den Regierungsrat legitimiert sind; auf die frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist daher einzutreten.

1.6. Aufgrund der inhaltlich weitgehend übereinstimmenden Beschwerdeschriften werden im Folgenden die Beschwerdeführer grundsätzlich gesamthaft angesprochen und die Ausführungen gelten für alle Beschwerdeführer gleichermassen.

2. Sistierungsgesuch Anita Ramstein-Fasser

2.1. Mit der Volksmotion "Wettbewerb für ein attraktives Kleinholz" fordern 529 Motionäre vom Gemeinderat der Stadt Olten den Stadtrat anzuweisen, "für die Überbauung der Baulandreserve einen Architektenwettbewerb unter qualifizierten Berufsleuten zu veranlassen". In diesem Zusammenhang stellt Anita Ramstein-Fasser das Gesuch, das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat in dieser Sache sei bis zur Behandlung der Motion durch den Gemeinderat zu sistieren.

2.2. Vorinstanz und Gegenparteien beantragen die Ablehnung des Sistierungsgesuches mit dem Hinweis, dass mit dem Gesuch lediglich das Verfahren in die Länge gezogen werden soll.

2.3. Es gibt keine Vorschrift, welche den Eigentümer einer Parzelle im Kleinholz verpflichtet, für die Erarbeitung des in den Zonenvorschriften vorgegebenen Gestaltungsplans einen Architektenwettbewerb durchzuführen; einer entsprechenden Forderung fehlt somit die gesetzliche Grundlage. Eine Volksmotion kann die zuständige Planungsbehörde rechtlich nicht verpflichten, weil der Vorstoss einen Gegenstand betrifft, der in die Kompetenz der Exekutive fällt. Nachdem die Grundeigentümerin - wie auch die Planungsbehörde - nicht bereit sind, auf freiwilliger Basis einen solchen Wettbewerb auszuloben, besteht für den Regierungsrat keine Veranlassung das Beschwerde- und damit auch das Genehmigungsverfahren GP Ruttigerweg zu sistieren. Das politische Schicksal der besagten Motion ist für das hängige Verfahren ohne Bedeutung.

2.4. Bei dieser Sachlage kann auf das Sistierungsgesuch von Frau Anita Ramstein-Fasser nicht eingetreten werden. Frau Anita Ramstein-Fasser hat die Kosten dieses Entscheids gemäss § 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG i.V.m. §§ 101 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO; BGS 221.1) und § 17 Abs. 1 des Gebührentarifs vom 24. Oktober 1979 (GT; BGS 615.11) in der Höhe von Fr. 100.-- zu bezahlen. Vorinstanz und Gegenparteien machen eine Parteientschädigung in dieser Sache geltend; diese wird in Anwendung von § 39 VRG und §§ 179 ff. GT für Fürsprecher Dominik Strub (Vertreter der Gegenpartei) und für die Bürgergemeinde Olten auf je Fr. 50.-- festgelegt. Dem Stadtrat von Olten wird in Anwendung von § 39 letzter Satz VRG gemäss ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements keine Parteientschädigung zugesprochen.

3. Materielles

3.1. Verletzung des rechtlichen Gehörs

3.1.1. Die Einsprecher machen eine Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, indem:

- (1) der Stadtrat von Olten die Einsprache- und Beschwerdefrist in die Ferienzeit gelegt habe, damit möglichst wenig bzw. keine Einsprachen erhoben würden;
- (2) der Stadtrat auf eine Einspracheverhandlung mit den Beschwerdeführern verzichtet habe;
- (3) das Protokoll der ersten Behandlung des Gestaltungs- und Erschliessungsplans Ruttigerweg durch die Planungskommission durch einen städtischen Angestellten verfasst worden sei und darum die negativen Äusserungen seitens der Kommission zum vorgelegten Plan zuwenig klar aus dem Schriftstück hervorgingen.

3.1.2. Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV; SR 101]). Die inhaltliche Ausformulierung dieses Verfahrensrechts erfolgt auf Gesetzesstufe, wobei die Grundsätze für das Planungsverfahren in Art. 4 und 33 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) und die weiterführenden Bestimmungen in den §§ 15 ff. PBG normiert sind. Auf weiterführende Rechte kann kein Anspruch erhoben werden.

3.1.3. Das kantonale Verwaltungsverfahren kennt - anders als der Bund (Art. 22a des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren [VwVG; SR 172.021]) oder das kantonale Verwaltungsgerichtsverfahren - keinen Stillstand der Fristen (Gerichtsferien). Der Fristenlauf der 30-tägigen öffentlichen Auflage eines Gestaltungsplans gemäss § 15 Abs. 1 PBG läuft daher ungehindert ab dem ersten Tag der Auflage. Bei dieser klaren Ausgangslage erübrigen sich weitere Ausführungen zum Vorhalt der Beschwerdeführer, der Stadtrat von Olten (Vorinstanz) habe die Auflagefrist vom 30. Juni bis 31. Juli 2001 bewusst in die Ferienzeit gelegt, um potentiellen Einsprechern die Wahrung ihrer Rechte zu verunmöglichen. Allein der Umstand, dass bei der Vorinstanz rund 40 Einsprachen innert der vorgenannten Frist eingegangen sind, spricht zudem deutlich gegen die Auffassung der Beschwerdeführer. Im Übrigen können sich diese nur für ihre Interessen wehren und nicht für jene potentieller Dritter. Die eigenen Interessen konnten die Beschwerdeführer aber wahrnehmen.

3.1.4. In ihrem Entscheid vom 18. September 2000 hat die Vorinstanz mit der Begründung, die Einsprachen seien in Bezug auf Begehren und Begründung klar und verständlich formuliert, auf die Durchführung einer mehrheitlich von den Einsprechern beantragte Verhandlung verzichtet.

3.1.5. Dem Planungs- und Baugesetz sind keine detaillierten Bestimmungen über die Ausgestaltung des Einspracheverfahrens zu entnehmen. Gemäss § 23 Abs. 1 VRG sind die Parteien vor Erlass einer Verfügung oder eines Entscheides anzuhören; sie haben das Recht, sich schriftlich zur Sache zu äussern und an den Beweisvorkehrungen teilzunehmen. Ein gesetzlich normierter Anspruch auf Durchführung einer Einspracheverhandlung kann demnach aus den einschlägigen Verfahrensvorschriften nicht abgeleitet werden. Geht der Einsprachegegenstand, der relevante Sachverhalt und die Begründung mit hinreichender Klarheit aus der schriftlichen Eingabe hervor, so kann die Behörde ohne Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör auf die Durchführung einer Einspracheverhandlung verzichten. Dass eine solche Verhandlung auch aus Gründen einer gewissen Verwaltungskultur durchgeführt werden kann, soll an dieser Stelle nur am Rande angemerkt werden.

3.1.6. Die Planungskommission hat sich an ihrer Sitzung vom 26. April 2000 zum ersten Mal mit dem Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg befasst. Aus dem entsprechenden Protokoll geht die zum Teil negative Kritik der Kommission am damals vorgelegten Entwurf (Stand 18. April 2000) mit aller Deutlichkeit hervor. Die Kommission hat zudem das entsprechende Protokoll an der Sitzung vom 17. Mai 2000 genehmigt. Auf weitere Ausführungen zu den Mutmassungen der Beschwerdeführern bezüglich inhaltlicher Richtigkeit des Protokolls kann daher verzichtet werden.

3.1.7. Im Planungsverfahren gibt das Gesetz den Betroffenen die Möglichkeit, an der Planung mitzuwirken. Diese Mitwirkungsrechte sind in Art. 4 RPG und § 3 PBG normiert (vgl. Ziffer 3.1.2). Für das Nutzungsplanverfahren soll damit gewährleistet werden, "dass die in rechtlich geschützten Interessen Betroffenen rechtzeitig über das Nutzungsplanverfahren informiert werden und Einwendungen erheben können, bevor ein «fait accompli» geschaffen ist (Walter Haller / Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Band I, Zürich 1999, Rz 404). Für das Gestaltungsplanverfahren gelten diese Mitwirkungsrechte ebenfalls, müssen aber aufgrund des planungsrechtlichen Stufenbaus von Nutzungs- und Gestaltungsplan entsprechend angepasst werden. Dass die Mitwirkungsrechte in genügender Weise gewährt wurden, zeigen die Ausführungen unter Ziffer I hievon und die nachfolgenden Erwägungen.

3.1.8. Der am 25. März 1997 vom Regierungsrat genehmigte und daher rechtskräftige Zonen- und Erschliessungsplan Kleinholz stipuliert für das Gebiet Kleinholz grundsätzlich die Gestaltungsplanpflicht. "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" (Ziffer 9 der Zonenvorschriften Kleinholz). Der Raumplanungsbericht "Überbauungs- und Erschliessungskonzept Kleinholz, Olten: Planung eines neuen städtischen Quartiers" des Stadtbauamts Olten hält fest, dass das verfolgte wohnungspolitische Ziel "nach einer möglichst dichten Nutzung der verfügbaren Flächen" verlange (Ziffer 6, S. 32 ff.). Das Überbauungskonzept "greift die Idee des klassischen Städtebaus auf, die durch die Bestimmung des öffentlichen Raums, die Festlegung von Baufeldern und der Geschosshöhe gekennzeichnet ist. Dieses klassische Grundmuster wurde bis in die 50er Jahre in Olten verwendet und kennzeichnet die Quartiere Schöngrund, Hardegg und Säli mit ihrer entsprechend hohen Wohnqualität. Durch die Anwendung des Systems der städtischen Parzelle und des differenzierten städtischen Raumes soll das in Olten bewährte Siedlungsmuster weitergeführt und die Undifferenziertheit des grossflächigen Siedlungsbaus der 70er Jahre verunmöglicht werden" (Raumplanungsbericht, S. 34). Was man sich darunter vorzustellen hat, wurde im Anhang H des Raumplanungsberichtes auf Konzeptebene zeichnerisch dargestellt. Bereits dieses Konzept sieht die Überbauung des Kleinholzes im Bereich des heutigen Gestaltungsplans mit langgestreckten Baukörpern vor.

3.1.9. Das vorgenannte Überbauungskonzept ist eng mit dem entsprechenden Erschliessungskonzept verzahnt, ergeben sich doch daraus die sogenannten "städtischen Parzellen" (vgl. Ziffer 3.1.8). Der Perimeter des GP Ruttigerweg bildet eine dieser Parzellen.

3.1.10. Gemäss Zonenplan Kleinholz liegt der Perimeter des GP Ruttigerweg in einer dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.7. Die Ausnützungsziffer wurde dabei - mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die Privilegierung von Attikageschossen (§ 34 Abs. 3 i.V.m. § 17bis Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 [KBV; BGS 711.61]) und einem

möglichen AZ-Bonus im Gestaltungsplanverfahren von maximal 20 % - tiefer als die ansonsten in einer Zone W3 üblichen Ausnutzungsziffer von 0.8 angesetzt (Raumplanungsbericht, S. 53).

3.1.11. Der Zonen- und Erschliessungsplan Kleinholz hat somit wesentliche Prämissen für das nachfolgende Gestaltungsplanverfahren vorgegeben. Diese Vorgaben sind seit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses des Regierungsrates im Amtsblatt im Jahr 1997 rechtskräftig und können aufgrund der Planbeständigkeit heute nicht zur Diskussion gestellt werden. Da also die grundsätzlichen Entscheide bereits im Zonenplanverfahren rechtskräftig entschieden worden sind, können die Mitwirkungsrechte im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren nicht mehr im vollen Umfang zum Tragen kommen.

3.1.12. Im Gestaltungsplanverfahren hat die Planungsbehörde der Stadt Olten die Mitwirkungsrechte der Bevölkerung auf die öffentliche Auflage beschränkt; auf eine eigentliche Information wurde während dem Verfahren ebenso verzichtet, wie auf eine Profilierung der vorgesehenen Bauten. In Anbetracht des engen Zusammenhanges mit dem Zonenplan Kleinholz und der in diesem Verfahren gebotenen Mitwirkungsrechte für die Bevölkerung entspricht dieses Vorgehen den gesetzlichen Anforderungen: Auf eine breite Information der Bevölkerung vor der Auflage eines Gestaltungsplanes konnte in casu aufgrund der vorgenannten Prämissen durch den Zonenplan verzichtet werden, ohne deren Mitwirkungsrechte zu verletzen. Auch die Profilierung der Bauten hat im Gestaltungsplanverfahren nur "soweit nötig" zu erfolgen (§ 44 Abs. 3 PBG). Da aber vom Gestaltungsplan während der öffentlichen Auflage ein Modell präsentiert wurde, erscheint die Notwendigkeit einer Profilierung zur Beurteilung des Planinhalts nicht zwingend. Die Änderungen am bestehenden Terrain konnten im Modell zudem besser dokumentiert werden, als dies auf der grünen Wiese mit Profilstangen möglich gewesen wäre. Allerdings bleibt festzustellen, dass das Aufstellen von Profilen nie schadet und auch im konkreten Fall einem Laien die Interpretation des Gestaltungsplaninhalts, v.a. bezüglich Gebäudehöhen, erleichtert hätte.

3.1.13. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Planungsbehörden im Gestaltungsplanverfahren Ruttigerweg den gesetzlichen Anforderungen bezüglich Mitwirkungsrechten nachgekommen sind, der Verzicht auf die Profilierung der Bauten allerdings nur schwer verständlich erscheint.

3.2. Unvereinbarkeit von Gestaltungsplan und Zonenvorschriften

3.2.1. Die Beschwerdeführer rügen in ihren Eingaben, der GP Ruttigerweg entspreche nicht dem in den Zonenvorschriften Kleinholz festgelegten Ziel und Zweck. So nehme der Gestaltungsplan bezüglich Ausrichtung, Staffelung, Siedlungsstruktur, Volumenverteilung, Höhenbeschränkung, Topografie etc. keinen Bezug auf die unmittelbare Nachbarschaft der Siedlung Platanen, die Quartiere Steinacker, Kleinholz, Erlimatt und Sportstrasse und sei somit mit Ziffer 3 lit. a der Zonenvorschriften ("Erstellen von gut ins Ortsbild eingebetteten Überbauungen") nicht vereinbar. Ebenso verhalte es sich mit den willkürlichen und konzeptlosen Geländeänderungen im Gestaltungsplan bezüglich der Vorgabe in den Zonenvorschriften "(...) unter grösstmöglicher Respektierung der bestehenden topografischen Verhältnisse". Während in Ziffer 3 lit. b der Zonenvorschriften verlangt werde, dass die Definition des Aussenraumes für die Anordnung und kubische Erscheinungsform der Baute die Grundlage sein müsse, seien die Aussenräume im GP Ruttigerweg nicht definiert, von zufälliger Wirkung und keiner Idee folgend. Das von den Zonenvorschriften unter Ziffer 3 lit. c als Grundmuster verlangte Konzept der Gartenstadt fehle im Gestaltungsplan völlig; eine "Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität" (Ziffer 3 lit. a der Zonenvorschriften) sei nicht auszumachen. Der Plan kumuliere grosse Volumen, die einzig von der vorgegebenen Erschliessung begrenzt würden. Die Beschwerdeführer verlangen, dass der Gestaltungsplan von einem Gremium unabhängiger, ausserkantonaler Fachleute auf seine Vereinbarkeit mit den Ziel- und Zweckbestimmungen der Zonenvorschriften Kleinholz untersucht werden müsse, wobei als Fachleute, z.B. anerkannte Architekten mit hoher Erfahrung in Preisgerichten und/oder Mitglieder von Stadtbildkommissionen, beizuziehen seien.

3.2.2. Vorab kann festgehalten werden, dass für die Forderung der Beschwerdeführer nach einer Begutachtung des GP Ruttigerweg durch ein "Gremium abhängiger, ausserkantonaler Fachleute" keine rechtliche Grundlage besteht; die Planungsbehörde also nicht verpflichtet ist, solche Fachleute für die Beurteilung des Gestaltungsplans beizuziehen.

3.2.3. Die Ziel- und Zweckbestimmungen in den Zonenvorschriften Kleinholz sind auslegungsbedürftig, was ein planungsimmanentes Phänomen ist. Für diese Auslegung können die Arbeiten im Rahmen der Zonenplanung Kleinholz hinzugezogen werden. Bei der Betrachtung der im Raumplanungsbericht dargestellten Überbauungs- und Erschliessungskonzepte (Anhang G und H) wird deutlich, wie die Ziel- und Zwecksetzungen in den Zonenvorschriften verstanden werden müssen: Mit der Erschliessung werden die - bereits erwähnten - städtischen Parzellen definiert, die wiederum von markanten Gebäudevolumen besetzt werden. Der Zonenplan hat - wenn selbstverständlich auch nur auf Konzeptebene - die Überbauungsabsichten im Gebiet Kleinholz also aufgezeigt. Der GP Ruttigerweg konkretisiert nun diese Planungsabsichten auf Stufe Gestaltungsplan mit der gebotenen Nähe zur Vorgabe. Im Rahmen seiner auf Recht- und Zweckmässigkeit beschränkten Kognition kann der Regierungsrat bei der vorgenannten Betrachtungsweise im strittigen Gestaltungsplan keine Verletzung der Zonenvorschriften Kleinholz erkennen.

3.3. Ausnützungsziffer-Bonus (AZ-Bonus)

3.3.1. Die Kantonale Bauverordnung kennt keinen AZ-Bonus im Gestaltungsplanverfahren. Auch das Baureglement der Stadt Olten vom 9. September 1999 (vom Regierungsrat am 16. November 1999 genehmigt) kennt - anders als das aufgehobene Baureglement vom 29. Mai 1980 - keine besonderen Vorschriften betreffend Gewährung des AZ-Bonus. Das Bau- und Justizdepartement übt allerdings die Praxis, dass von der gemäss Grundordnung zulässigen Ausnützungsziffer um maximal 20 % nach oben abgewichen werden darf, wenn der mit dem Plan verfolgte Zweck dies erfordert (erhöhte Zweckmässigkeit) und der Gewährung keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen entgegenstehen (s. Mitteilungen des Bau-Departements, Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, 2. A., Solothurn 1994, S. 19).

3.3.2. Im Zonenplan Kleinholz wird für den Perimeter des GP Ruttigerweg (Zone W3) eine AZ von 0.7 festgelegt. Bereits in der Grundordnung ist ein AZ-Bonus sozusagen 'eingebaut' (vgl. Ziffer 3.1.10). Damit wird in der Grundordnung die Frage nach der Gewährung eines AZ-Bonus in Form einer 'lex specialis' geregelt, die nicht an besondere gestalterische Qualitäten des Gestaltungsplans anknüpft. Die - im Übrigen aufgehobenen - Bestimmungen von Art. 15 Abs. 2 i.V.m. Art. 79 altBaureglement sind für den vorliegenden Sachverhalt daher nicht einschlägig.

3.3.3. Die Beschwerdeführer rügen, der AZ-Bonus von 20 % (AZ = 0.84) werde voll ausgeschöpft, ohne dass die gestalterischen Qualitäten des Gestaltungsplans dies rechtfertigen würden.

3.3.4. Die Vorinstanz vertritt die Auffassung, dass die in der Grundordnung festgelegte Ausnützungsziffer von 0.7 bewusst tiefer angesetzt worden sei als die in der Stadt Olten in einer Zone W3 üblichen 0.8, um gerade den im Gestaltungsplanverfahren möglichen Bonus aufzufangen. Bei dieser Betrachtung übersteige die AZ im Gestaltungsplanperimeter Ruttigerweg die für eine W3-Zone üblichen 0.8 um lediglich 0.04 oder um 5 %.

3.3.5. Nachdem der Zonenplan Kleinholz in Form einer Sonderregelung einem Gestaltungsplanbonus von 20 % mit einer (reduzierten) AZ von 0.7 bereits Rechnung trägt und die Bonusgewährung nicht von besonderen Voraussetzungen abhängig macht, steht der GP Ruttigerweg mit dem Zonenplan Kleinholz in Einklang. Dieser rechtskräftige Plan sieht diese - eher schematische - Art der Gewährung des AZ-Bonus vor. Der GP Ruttigerweg ist also in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

3.4. Geschosszahl

3.4.1. Gemäss Zonenvorschriften Kleinholz liegt der Perimeter des Gestaltungsplans Ruttigerweg in der Zone W3; d.h. es sind Wohnbauten mit maximal drei anrechenbaren Geschossen zulässig. Zudem ist unter Einhaltung von § 17bis Abs. 3 KBV ein Attikageschoss zulässig, welches nicht an die Geschosszahl angerechnet werden muss. Im Gestaltungsplanverfahren kann zudem von der gemäss Grundordnung zulässigen Geschosszahl abgewichen werden, wenn damit eine erhöhte Zweckmässigkeit der Überbauung erreicht wird und keine öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen berührt werden.

3.4.2. Die Beschwerdeführer rügen nun, das Gestaltungsplanverfahren werde unter dem Vorwand des Lärmschutzes dazu missbraucht, statt den zulässigen drei nunmehr vier Geschosse mit Attika zu erstellen. Die unmittelbar angrenzende Siedlung Platanen weise demgegenüber bloss zwei

Geschosse auf. Der dadurch entstehende eklatante Geschossunterschied sei unverständlich und daher abzulehnen.

3.4.3. Die Vorinstanz stellt sich ihrerseits auf den Standpunkt, die viergeschossigen Baukörper entlang dem Ruttigerweg seien gerechtfertigt, da dadurch auf der östlichen Seite begrenzte grossflächige Aussenraum in seiner volumetrischen Definition an Kraft und Bedeutung gewinne. Zudem stünden die viergeschossigen Baukörper mit ihrer Schmalseite zur Siedlung Platanen, befänden sich zu dieser in einem respektablen Abstand und beeinflussten daher die Siedlung, ihre Bewohner und Hauseigentümer in keiner unzulässigen Weise.

3.4.4. In der Tat sind entlang dem Ruttigerweg allein aus Lärmschutzgründen keine viergeschossigen Baukörper notwendig. Das Lärm-Gutachten der Firma Planteam vom 17. April 2000 basiert zwar auf einer Überbauung mit viergeschossigen Baukörpern entlang dem Ruttigerweg, doch kann gemäss telefonischer Aussage des Gutachters im Rahmen der Vorprüfungen der Lärmschutz auch mit dreigeschossigen Bauten gewährleistet werden, was bereits von der Planungskommission an ihrer Sitzung vom 17. Mai 2000 festgehalten worden ist. Die Kommission hat damals die viergeschossige Bauweise entlang dem Ruttigerweg trotzdem mehrheitlich befürwortet, da damit "die bauliche Entwicklung im Kleinholz an diesem Ort durch das entsprechende Bauvolumen aufgefangen wird und einen markanten Abschluss findet". An der Parteiverhandlung vom 14. Februar 2001 wurde die Zweckmässigkeit des strittigen 4. Geschosses kontrovers diskutiert, wobei die Argumentation der Vorinstanz in sich nicht widerspruchsfrei war. Zum einen wurde - im Hinblick auf das in Ziffer 3 lit. a der Zonenvorschriften stipulierte Ziel einer Überbauung "unter grösstmöglicher Respektierung der bestehenden topografischen Verhältnisse" - darauf hingewiesen, dass der Terrainsprung entlang dem Ruttigerweg - anders als bei der Siedlung Platanen - im Perimeter des Zonenplans Kleinholz nicht durch das Schaffen einer 'künstlichen Ebene' kaschiert werden solle. Auf der anderen Seite wurde darauf hingewiesen, dass die drei- und viergeschossigen Bauten nach oben alle auf einer Höhe ihren Abschluss finden, womit im Ergebnis aber wieder eine künstliche, vom gewachsenen Terrain unabhängige Ebene geschaffen würde. Mag die Argumentation der Vorinstanz auch nicht ganz überzeugend sein, so steht aus planerischen Gründen dennoch ausser Frage, dass mit dem Abschluss des Siedlungsgebietes Kleinholz entlang dem Ruttigerweg durch viergeschossige Bauten sowohl die unmittelbar angrenzenden Aussenräume als auch das gesamte Gebiet Kleinholz an städtebaulicher Prägnanz gewinnen; das Siedlungsgebiet erhält dadurch an dieser Stelle eine klar ablesbare Kontur, welche mit dreigeschossigen Bauten nicht mit derselben Wirkung erreicht werden könnte. Dass zudem der Lärmschutz mit einer viergeschossigen Überbauung verbessert wird, mag ein zwar nicht entscheidender, aber auch nicht unerwünschter Nebeneffekt sein. Damit kann die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhe entlang dem Ruttigerweg um ein Geschoss als zweckmässig beurteilt werden. Die Abweichung von der Grundordnung ist daher unter diesem Aspekt nicht zu beanstanden. Die minimale Entfernung zwischen der Schmalseite der geplanten viergeschossigen Bauten und der Siedlung Platanen beträgt gut 50 m; zudem liegt ein Baumgarten dazwischen. Eine Beeinträchtigung schützenswerter privater Interessen gegenüber den Bewohnern der Siedlung Platanen kann daher ausgeschlossen werden. Auch eine Beeinträchtigung öffentlicher Interessen durch diese Abweichung von der Grundordnung ist nicht auszumachen.

3.4.5. Zusammenfassend erweist sich die Abweichung von der Grundordnung durch eine viergeschossige Überbauung entlang dem Ruttigerweg als zweck- und rechtmässig und ist daher nicht zu beanstanden.

3.5. Erschliessung

3.5.1. Die Beschwerdeführer verlangen, auf die Erschliessungsstrassen zwischen Kleinholzweg und Ruttigerweg entlang der Siedlung Platanen und entlang dem südlichen Perimeterrand des Gestaltungsplangebietes sei ersatzlos zu verzichten bzw. diese durch Fuss- und Velowege zu ersetzen. Diese Forderung war - für die nördliche Erschliessungsstrasse - bereits von der Baukommission erhoben worden (vgl. Protokoll vom 5. Juni 2000).

3.5.2. Die Vorinstanz sieht in diesem frühen Stadium der Überbauung des gesamten Gebietes Kleinholz keinen Anlass vom rechtskräftigen Erschliessungsplan abzuweichen. Die Planbeständigkeit und die Rechtssicherheit stünden der beantragten Abänderungen im Wege. Die Verkehrslen-

kung könne gegebenenfalls in einem späteren Zeitpunkt durch eine entsprechende Signalisation beeinflusst werden.

3.5.3. Im Hinblick auf die Erschliessung weicht der Gestaltungsplan nicht vom rechtskräftigen Erschliessungsplan Kleinholz ab. Gemäss Ziffer 5 der Zonenvorschriften Kleinholz können die Strassen bezüglich Lage und Dimensionierung verändert werden, sofern die Funktion des Überbauungs- und Erschliessungskonzeptes gewährleistet bleibt. An einem übergeordneten, im Sinne des gesamten Kleinholz geplanten Erschliessungskonzeptes erscheint eine Änderung im nota bene ersten Gestaltungsplanverfahren nicht sachgerecht. Mag die Erschliessung allein für die Überbauung Ruttigerweg überdimensioniert erscheinen, so darf nicht vergessen werden, dass die Erschliessung eben nicht nur dieser ersten Überbauung, sondern dem gesamten Gebiet Kleinholz dient. Für die bauliche Entwicklung des Kleinholz sind aber auch die Strassen in West-Ost-Richtung von Bedeutung, dass diese Bedeutung im Vergleich mit den Nord-Süd-Verbindungen eher gering ist, liegt in der Anlage des Erschliessungskonzeptes Kleinholz.

3.5.4. Zusammenfassend besteht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens Ruttigerweg kein Anlass, am Erschliessungskonzept Kleinholz die beantragten Änderungen vorzunehmen; Planbeständigkeit und Rechtssicherheit stehen diesem Ansinnen klar entgegen.

3.6. Dachlandschaft

3.6.1. Die Sonderbauvorschriften zum GP Ruttigerweg sehen in § 8 vor, dass die Ausgestaltung der Dachlandschaft im Rahmen des Baugesuchs verändert werden kann, sofern die Gebäudehöhe und die Geschoszahl nicht verändert werden.

3.6.2. Die Beschwerdeführer verlangen nun, dass die Dachform als gestaltungsbestimmendes Element bereits im Gestaltungsplan festzulegen ist.

3.6.3. Die Vorinstanz ist der Auffassung, dass mit den im Gestaltungsplan festgelegten Hausbaulinien eine andere Dachform als das Flachdach realistischweise nicht in Betracht komme.

3.6.4. Den Beschwerdeführern ist insofern beizupflichten, als dass die Dachform tatsächlich ein gestaltungsbestimmendes Element ist. Allerdings schreiben die Zonenvorschriften die Dachform nicht vor, so dass es grundsätzlich im Belieben der Bauherrschaft steht, welche Dachform sie wählt. Zudem geht der Regierungsrat mit der Vorinstanz darin einig, dass das Flachdach aufgrund der Hausbaulinien (Baulinie gemäss § 40 Abs. 4 i.V.m. § 44 Abs. 2 PBG) derart naheliegend ist, dass sich auch aus diesem Grund weitergehende Bestimmungen zur Dachgestaltung im Gestaltungsplan erübrigen.

3.7. Hausbaulinie

3.7.1. Die Beschwerdeführer fordern, dass die maximale Fläche der Wintergärten und Balkone im Gestaltungsplan angemessen festzulegen sei, "so dass die jeweils hinter den Wintergärten/Balkonen liegende Hauptfassade in Erscheinung tritt". Sie sind der Auffassung, dass durch eine vollständige Nutzung der zwischen Hausbaulinie und eingezeichneter Geschossfläche liegenden Fläche die AZ theoretisch auf 1.0 erhöht werden könne.

3.7.2. Mit der Festlegung einer Hausbaulinie gemäss § 40 Abs. 4 PBG wird im Planungsverfahren einzig bestimmt, welche - hier horizontale - Lage und Umriss ein späteres Gebäude haben wird. Mit § 6 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften Ruttigerweg wird lediglich festgelegt, dass innerhalb der Hausbaulinien verglaste Balkone und Wintergärten, erstellt werden können. Eine flächenmässige Festlegung dieser Balkone und Wintergärten wie dies die Beschwerdeführer fordern, ist im Planungsverfahren in aller Regel weder möglich noch sinnvoll; so verhält es sich auch im vorliegenden Fall. Diese Frage kann erst im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.

3.8. Zusätzliche Einwände von Frau Anita Ramstein-Fasser

3.8.1. Frau Ramstein-Fasser stellt zudem die Rechtmässigkeit des Zonenplans Kleinholz bezüglich Publikation sowie Einbezug von Parlament und Kommissionen in Frage. Zudem erachtet sie das Lärmgutachten als parteiisch, da es von den planenden Architekten in Auftrag gegeben worden sei.

3.8.2. Mit dem Hinweis auf die unter Ziffer I.1 gemachten Ausführungen kann an dieser Stelle auf weitere Ausführungen zu den Vorhalten der Beschwerdeführerin verzichtet werden. Nur am Rande

sei vermerkt, dass die Einwände offenbar teilweise darauf zurückzuführen sind, dass die Behörden der Stadt Olten bis zum heutigen Tag einen Zonenplan an die Bevölkerung abgeben, auf dem namentlich jeder Hinweis auf die vorgezogene Ortsplanung Kleinholz fehlt.

4. Zusammenfassung / Kosten

4.1. Die Beschwerden sind - soweit darauf eingetreten werden kann - vollumfänglich abzuweisen. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg mit den entsprechenden Sonderbauvorschriften erscheint recht- und zweckmässig und steht mit der übergeordneten Planung in Übereinstimmung. Der Plan ist daher zu genehmigen.

4.2. Bei diesem Ausgang gehen die Kosten des Verfahrens von total Fr. 2'250.-- in Anwendung von § 37 Abs. 2 i.V.m. 77 VRG i.V.m. §§ 101 ZPO und § 17 Abs. 1 des GT zu gleichen Teilen zu Lasten der Beschwerdeführer. Diese tragen somit an die Verfahrenskosten einen Anteil von jeweils Fr. 50.--. Für die Verfahrenskosten haften alle Beschwerdeführer solidarisch (§ 12 GT).

4.3. Vorinstanz und Gegenparteien machen jeweils eine Parteientschädigung geltend; diese wird in Anwendung von § 39 VRG und §§ 179 ff. GT für Fürsprech Dominik Strub (Vertreter der Gegenpartei) auf Fr. 1'100.-- und für die Bürgergemeinde Olten auf Fr. 475.-- festgelegt. Dem Stadtrat von Olten wird in Anwendung von § 39 letzter Satz VRG gemäss ständiger Praxis des Bau- und Justizdepartements keine Parteientschädigung zugesprochen. Die Parteientschädigung ist zu gleichen Teilen von Fr. 35.-- von den Beschwerdeführern zu bezahlen.

III. Beschluss

1. Auf das Sistierungsgesuch von Frau Anita Ramstein-Fasser wird nicht eingetreten.
2. Die Verfahrenskosten des Sistierungsgesuches in der Höhe von total Fr. 100.-- sind von Frau Anita Ramstein-Fasser zu bezahlen.
3. Fürsprech Dominik Strub und der Bürgergemeinde Olten wird eine Parteientschädigung in der Höhe von jeweils Fr. 50.-- zugesprochen, diese ist von Frau Anita Ramstein-Fasser zu bezahlen.
4. Auf die Beschwerden von Marisa und Ivano Boschi wird nicht eingetreten.
5. Die übrigen Beschwerden werden - soweit darauf einzutreten ist - abgewiesen.
6. Die Verfahrenskosten in der Höhe von total Fr. 2'250.-- gehen zu Lasten der Beschwerdeführer. Diese haben unter solidarischer Haftung einen Anteil von jeweils Fr. 50.-- zu bezahlen.
7. Fürsprech Dominik Strub wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 1'100.--, der Bürgergemeinde Olten eine solche von Fr. 475.-- zugesprochen. Diese sind zu gleichen Anteilen von Fr. 35.-- von den Beschwerdeführern zu bezahlen.
8. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan Ruttigerweg mit Sonderbauvorschriften wird genehmigt.
9. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.
10. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fuchs

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen seit Zustellung schriftlich beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung Einwohnergemeinde Olten

Genehmigungsgebühr	Fr. 4'500.-- (Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	<u>Fr. 23.--</u> (Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 4'523.-- =====
Zahlungsart:	Belastung im Kontokorrent Nr. 111.290

Kostenrechnung Dr. Roland Winiger und Gisela Winiger, Olten

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.-- (Fr. 100.-- aus Kto. 119.101)
Verfahrenskosten	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr	<u>Fr. 100.--</u>
Rückerstattung	Fr. 900.-- (aus Kto. 119.101) =====

Kostenrechnung Ernst Fischer und 7 Mitbeschwerdeführer, Olten

Kostenvorschuss	Fr. 1'200.-- (Fr. 400.-- aus Kto. 119.101)
Verfahrenskosten	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr	<u>Fr. 400.--</u>
Rückerstattung	Fr. 800.-- (aus Kto. 119.101) =====

Kostenrechnung Ronald Birrer und 11 Mitbeschwerdeführer, Olten

Kostenvorschuss	Fr. 1'200.-- (Fr. 600.-- aus Kto. 119.101)
Verfahrenskosten	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr	<u>Fr. 600.--</u>
Rückerstattung	Fr. 600.-- (aus Kto. 119.101) =====

Kostenrechnung Richard Schwab und 21 Mitbeschwerdeführer, Olten

Kostenvorschuss	Fr. 1'200.-- (Fr. 1'100.-- aus Kto. 119.101)
Verfahrenskosten	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr	<u>Fr. 1'100.--</u>
Rückerstattung	Fr. 100.-- (aus Kto. 119.101) =====

Kostenrechnung Anita Ramstein-Fasser, Olten

Kostenvorschuss	Fr. 1'000.-- (Fr. 150.-- aus Kto. 119.101)
Verfahrenskosten	auf Kto. 6000.431.00 umbuchen)
inkl. Entscheidgebühr	<u>Fr. 150.--</u>
Rückerstattung	Fr. 850.-- (aus Kto. 119.101) =====

Bau- und Justizdepartement (2) (Beschwerde Nr. 2000/118)
Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst, kara
Bau- und Justizdepartement, br
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Solithurnische Gebäudeversicherung, Baselstr. 40, 4501 Solothurn
Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen
Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung (2)
Bau- und Justizdepartement ss (für Amt für Finanzen, mit Ausgabenanweisung)
Kantonale Finanzkontrolle
Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde, 4600 Olten, mit 1 gen Plan/Sonderbauvorschriften
(später) (Belastung im Kontokorrent) (**lettre signature**)
Bürgergemeinde Olten, Froburgstrasse 5, Postfach 260, 4603 Olten (**lettre signature**)
Fürsprech Dominik Strub, Ringstrasse 1, Postfach, 4603 Olten (**lettre signature**)
Dr. Roland Winiger und Gisela Winiger, Platanen 25, 4600 Olten (**lettre signature**)
Ernst Fischer, dipl. Ing. ETH, Platanen 5, 4600 Olten (**lettre signature**)
Ronald Birrer, Platanen 32, 4600 Olten (**lettre signature**)
Richard Schwab, Platanen 42, 4600 Olten (**lettre signature**)
Anita Ramstein-Fasser, Platanen 46, 4600 Olten (**lettre signature**)
Amt für Raumplanung, Abt. Baugesuche/Pläne (z.H. Staatskanzlei, für Publikation im Amtsblatt)
Text: **Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Ruttigerweg“ mit Sonderbauvorschriften**