

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Mai 2014

Nr. 2014/892

Olten: Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Areal Bahnhof Nord“

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat die Nutzungsplanung Areal „Bahnhof Nord“ bestehend aus

- Teilzonenplan „Areal Bahnhof Nord“, 1:1'000
- Gestaltungsplan „Areal Bahnhof Nord“, 1:1'000
- Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften

zur Genehmigung und zur Orientierung folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht
- Verkehrsgutachten
- Freiraumkonzept (Bericht, Konzeptplan 1:500, Schema Infrastruktur 1:500)
- Zusammenfassung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse
- Lärmgutachten
- Beurteilung Umweltbereich Luft
- NIS-Beurteilung IW-Areal SBB Olten
- Arealentwicklung IW Olten, raumplanerische Risikostudie Gefährdung durch Bahnlinie
- Abschätzung der Personenrisiken auf der Basis des Screening-Tools der SBB
- Auszug Planungsbericht zur kommunalen Energierichtplanung.

2. Erwägungen

2.1 Areal Bahnhof Nord in Olten

Der betriebliche Wandel der SBB Infrastruktur hat auf dem Areal Bahnhof Nord in Olten, zwischen dem Bahnhof und der Industriestrasse gelegen, zu einer Industriebrache geführt. Die SBB als Grundeigentümerin will die Brache einer neuen Nutzung zuführen bzw. das Areal etappenweise entwickeln. Angestrebt wird ein neues, hochwertiges Stadtquartier mit einem Nutzungsmix aus Detailhandel, Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen. Weiter kommt im Areal eine der landesweit vier Betriebszentralen zu liegen. Diese befindet sich zurzeit in Ausführung und wird im Jahr 2015 in Betrieb genommen.

2.2 Übergeordnete Planungen

Nach dem Raumkonzept Kanton Solothurn liegt das Gebiet im urbanen Raum. Hier erfolgt die Hauptentwicklung des Kantons. Der urbane Raum ist geprägt durch attraktive Zentrumsfunktionen, gut erschlossene Arbeitsplatzgebiete und Wohnstandorte von hoher Qualität. Die vorliegende Nutzungsplanung entspricht den Grundsätzen des Raumkonzepts Kanton Solothurn.

Im kantonalen Richtplan 2000 gehört das Areal sowohl zu einem Arbeitsplatzgebiet von überörtlicher Bedeutung als auch zu einem Bahnhofgebiet von kantonaler Bedeutung, in welchem mit Gesamtkonzepten und entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen gemischte Nutzungen, insbesondere mit Dienstleistungen und Wohnungen, zu fördern sind. Die vorliegende Nutzungsplanung entspricht diesen Vorgaben des kantonalen Richtplans.

2.3 Nutzungsplanung

2.3.1 Zweck der Nutzungsplanung

Mit dem Zonenplan „Areal Bahnhof Nord“ und den dazugehörigen Zonenvorschriften wird – basierend auf einem städtebaulichen Konzept – das Areal Bahnhof Nord einer Hochhauszone zugewiesen. Für diese Zone gilt die Gestaltungsplanpflicht. Mit dem gleichnamigen Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften (SBV) wird das Ergebnis eines Workshopverfahrens planungsrechtlich umgesetzt. Weiter schafft der Gestaltungsplan mit SBV die Rechtsgrundlage für die Weiterentwicklung des Areals, die Weiternutzung der denkmalpflegerisch bedeutenden Bauten und für Zwischennutzungen.

2.3.2 Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept liegt die Idee zugrunde, dass die Gebäude durch ihre gegeneinander abgestuften Höhen im Schnitt eine Kurve bilden. Am südlichen und am nördlichen Ende des Areals werden die höchsten Gebäude stehen (max. 13 bzw. 12 Geschosse). Die Betriebszentrale der SBB stellt mit 5 Geschossen den tiefsten Punkt der Kurve dar. Das in Richtung Bahnhofplatz orientierte Gebäude bildet - unter anderem in seiner Höhe - ein markantes Zeichen. Ein weiteres prägendes Element bilden die Auskragungen der Gebäude in den oberen Geschossen. Das wichtigste Element des städtebaulichen Konzepts ist jedoch der öffentliche Boulevard. Er verbindet alle Gebäude auf dem Areal, bietet Platz für Aussenräume mit Aufenthaltsqualität, für die Erschliessungsflächen der Gebäude und der unterirdischen Einstellhallen, für Veloabstellplätze sowie für die Ver- und Entsorgungsflächen. Der Boulevard verbindet zudem den Bahnhofplatz im Süden mit dem Knoten Trimbacherbrücke im Norden. Mehrere Gebäude der ehemaligen Industrienutzung sollen als Zeitzeugen erhalten, saniert und umgenutzt werden.

2.3.3 Teilzonenplan mit Zonenvorschriften

In der neuen „Hochhauszone Areal Bahnhof Nord“ sind Nutzungen der Kernzone nach Zonenreglement der Stadt Olten zulässig. Es sind maximal 13 Geschosse bzw. eine Gebäudehöhe von 46 Meter möglich. Das Areal der Betriebszentrale ist nicht Bestandteil der Hochhauszone, da für dessen Bewilligung das eisenbahnrechtliche Plangenehmigungsverfahren massgebend ist.

2.3.4 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV)

Der Gestaltungsplan „Areal Bahnhof Nord“ mit SBV regelt die Baubereiche, die wesentlichen Aussenräume, den öffentlich zugänglichen Boulevard sowie die Erschliessung und Parkierung. Mit der vorliegenden Planung wird ein neuer, urbaner und durchmischter Stadtteil angestrebt. Das Areal soll eine besonders hohe städtebauliche und architektonische Qualität aufweisen. Zu diesem Zweck wird ein nachgelagertes Qualitätsverfahren verlangt. Mit einem geeigneten Nutzungsmix soll der neue Stadtteil auch ausserhalb der Büroöffnungszeiten belebt und unter sozialer Kontrolle sein. Das Beibehalten von Zeugen der ursprünglichen Nutzung gilt als weiteres wichtiges Ziel und wird mit dem Erhalt einzelner Bauten sichergestellt. Den Aussenräumen kommt ebenfalls eine hohe Bedeutung zu. Der Freiraum im Areal soll als Platzfolge und Boulevard mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Grundlage dazu bildet ein Konzept zur Freiraumgestaltung.

Die Arealein- und ausfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt über zwei Anschlüsse ab der Gösgerstrasse. Ein Anschluss liegt in der Mitte des Areals und einer im südlichen Bereich. Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt vom Bahnhofplatz und von der Gösgerstrasse über den Boulevard. Weiter wird im Gestaltungsplan eine langfristige Langsamverkehrsanbindung an den östlichen Stadtteil schematisch sichergestellt. Die Parkierung für Motorfahrzeuge erfolgt grundsätzlich unterirdisch.

2.3.5 Kantonaler Erschliessungsplan

Parallel zur Erarbeitung des Zonenplans und Gestaltungsplans wurde für die Gösgerstrasse im Bereich der Anschlusspunkte zum Areal Bahnhof Nord ein kantonaler Erschliessungsplan erlassen. Zur Finanzierung der Anschlussknoten wurde zwischen dem Staat Solothurn, vertreten durch das Bau- und Justizdepartement / Amt für Verkehr und Tiefbau, der Stadt Olten, vertreten durch die Baudirektion, und den SBB, vertreten durch die Division SBB Immobilien, eine Vereinbarung unterzeichnet.

2.4 Beurteilung

Die vorliegende Nutzungsplanung „Areal Bahnhof Nord“ ist das Ergebnis eines langen und intensiven Planungsprozesses. Die Planung wurde in mehreren Schritten mit verschiedenen Akteuren und Fachstellen erarbeitet und stützt sich auf eine allseitig akzeptierte Gesamtbetrachtung der involvierten Stellen. Der Teilzonenplan mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan mit SBV werden als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) beurteilt.

2.5 Auflage- und Genehmigungsverfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 17. Januar 2014 bis zum 17. Februar 2014. Innerhalb der Auflagefrist ging keine Einsprache ein. Der Stadtrat Olten hat die Nutzungsplanung „Areal Bahnhof Nord“ am 24. Februar 2014 beschlossen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Die Nutzungsplanung „Areal Bahnhof Nord“ der Einwohnergemeinde der Stadt Olten bestehend aus

- Teilzonenplan „Areal Bahnhof Nord“, 1:1'000
- Gestaltungsplan „Areal Bahnhof Nord“, 1:1'000
- Zonenvorschriften und Sonderbauvorschriften

wird genehmigt und die übrigen Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.3 Die Planung wurde durch die kantonalen Fachstellen intensiv begleitet. Es rechtfertigt sich deshalb, eine Bearbeitungs- und Genehmigungsgebühr von Fr. 18'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr 18'023.00, zu verrechnen. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1), die Möglichkeit, die Kosten auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung**Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1,
4603 Olten**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 18'000.00	(4210000 / 004 / 80561)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 18'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 1011126

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi/jb) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

Volkswirtschaftsdepartement

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Zonenplan, Gestaltungsplan, Zonenvorschriften und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Amthausquai 23, 4600 Olten

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Zonenplan, Gestaltungsplan, Zonenvorschriften und SBV (später)

Bundesamt für Umwelt, Abteilung Wald, Postfach, 3003 Bern

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Baudirektion der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten, mit 5 Dossiers (später)

Baukommission der Stadt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

Kommission für Stadtentwicklung Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten

Kontextplan, Biberiststrasse 24, 4500 Solothurn

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4501 Solothurn

Bauart Architekten und Planer AG, Fruchthof, Laupenstrasse 20, 3008 Bern

SBB Immobilien, Frobürgstrasse 10, 4600 Olten

Division SBB Immobilien, Effingerstrasse 15, 3000 Bern 65

Amt für Raumplanung (z.H. Staatskanzlei zur Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Teilzonenplan mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Areal Bahnhof Nord“)

(

(