



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

Kantonsrat Amt für Raumplanung
01. Okt. 1988
M

VOM

24. Oktober 1988

Nr. 3186

Solothurn: Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg" / Genehmigung
des Planes und Behandlung der Beschwerde

1. Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg", im Massstab 1:500, mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.
2. Der vorliegende Plan regelt die Anordnung von vier Einfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus im Bereich zwischen St. Katharinenbach und Aare, an der Gemeindegrenze zu Feldbrunnen-St. Niklaus. Im weiteren wird die öffentliche und private Erschliessung (Strassen und Fusswege) aufgezeigt sowie die Parkierung entlang der Steinbruggstrasse. Letztere soll durch die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen gestaltet werden. Sonderbauvorschriften regeln die im Plan nicht darstellbaren Sachverhalte.
3. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 4. Januar 1988 bis zum 3. Februar 1988. In dieser Zeit wurde eine Einsprache eingereicht, welche der Gemeinderat abwies. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 31. Mai 1988.

Gegen diesen Beschluss erheben Dr. Franz und Martha Schaller, Solothurn, vertreten durch Dr. Franz Zwygart, Fürsprecher und Notar, Solothurn, mit Schreiben vom 16. Juni 1988 Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerde wurde mit Schreiben vom 15. Juli 1988 einlässlich begründet.

Diese Beschwerde ist nach § 18 Abs. 2 kantonales Baugesetz (BauG) in Zusammenhang mit der Frage der Genehmigung des Gestaltungsplanes zu entscheiden.

4. Die Beschwerdeführer beantragen:

- " I. Der Entscheid des Einwohnergemeinderates der Stadt Solothurn, vom 31. Mai 1988 sei aufzuheben.
- II. Der Gestaltungsplan sei nicht zu genehmigen.
- III.

U.K. u. E.F."

II.

1. Die Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden. Die Beschwerdeführer sind Eigentümer der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 4931, welche auf der Nordseite unmittelbar an den Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg" angrenzt. Als direkte Nachbarn sind sie durch den Nutzungsplan berührt und haben an dessen Inhalt ein schutzwürdiges Interesse. Somit ist auf die Beschwerde grundsätzlich einzutreten.
2. Aus Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 18 Abs. 2 BauG einerseits sowie aus Art. 33 Abs. 2 lit. b RPG andererseits ergibt sich, dass dem Regierungsrat in dem Sinne volle Ueberprüfungsbefugnis zusteht, als er den angefochtenen Gestaltungsplan auf Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen hat. Indessen gebieten ihm die genannten Bestimmungen insofern Zurückhaltung bei der Beurteilung von Zweckmässigkeitsfragen, als er der Gemeinde nicht eine von zwei zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben, also sein Ermessen anstelle des Ermessens der Vorinstanz zu setzen hat. Andererseits wird die Frage der Zweckmässigkeit des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgrund der verschiedenen unbestimmten Rechtsbegriffe, welche das RPG und das Baugesetz in ihren Planungsgrundsätzen aufstellen, zur Rechtsfrage.
3. Materiell richtet sich die Beschwerde gegen den GP "Siedlung Steinbrugg" soweit dieser als Nutzungsplan den rechtskräftigen speziellen Bebauungsplan "östliches Steinbruggareal" vom

11.8.1970 abändert und insbesondere das auf der Ostseite der Steinbruggstrasse gelegene Trottoir aufhebt, ohne dass der Nutzungsplan auf die nördlich angrenzenden Liegenschaften GB Solothurn Nr. 4931, 4932 und 4933 ausgedehnt wird.

Die Beschwerdeführer vertreten die Ansicht, die vorerwähnten Grundstücke seien in den Gestaltungsplanperimeter einzubeziehen. Dadurch werden eine willkürlich und unhaltbar differenzierte Behandlung des Trottoirs auf der Ostseite der Steinbruggstrasse vermieden. Sie wünschen eine einheitliche Lösung im Sinne der Aufhebung des Trottoirs auch auf den - ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegenden - Liegenschaften GB Nr. 4932 und 4933. Die Beschwerdeführer machen gegen den Gestaltungsplan daher grundsätzlich Unzweckmässigkeit, Unangemessenheit und Willkür geltend.

4. Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Ueberbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen (§ 44 BauG). Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden. Die Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften können von allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (§ 45 BauG).

In diesem Sinne gilt es, den vorliegenden Plan generell und in bezug auf die Beschwerde zu überprüfen.

5. Der spezielle Bebauungsplan "östlich Steinbruggareal" vom 11.8.1970 enthält östlich der Steingrubenstrasse von der Baselstrasse durchgehend bis an das Aareufer ein 2.50 m breites Trottoir. Der Ritterquai entlang der Aare wird als 6 m breite Strasse ausgeschieden. Im Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg" wird das im Süden liegende Teilstück des Trottoirs auf einer Länge von ca. 170 m aufgehoben. Dafür bestimmt Ziffer 13 der Sonderbauvorschriften die Sicherstellung eines öffentlichen Fusswegrechts entlang des St. Katharinenbaches.

6. Es versteht sich von selbst, dass das in Ziffer 2 der Sonderbauvorschriften erklärte Planungsziel, nämlich die Ueberbauung des Gebietes in verdichteter Bauweise mit individuellem Ausbau und erweiterbaren Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen, einer sachlich vertretbaren Abgrenzung der davon betroffenen Grundstücke bedarf. Der Planperimeter beschlägt eine grosse, zusammenhängende und unüberbaute Grundstückfläche, welche im Norden vor der bereits überbauten Parzelle der Beschwerdeführer endet. Die Ausdehnung des Perimeters wird von den Beschwerdeführern einzig begründet mit dem planerisch ausgeschiedenen Trottoir ausserhalb des GP-Bereiches, welches ihrer Meinung nach überflüssig ist. Lässt man die Frage des Trottoirs vorerst beiseite, ist in der Tat nicht einzusehen, worin die unzweckmässige Abgrenzung des Planes bestehen soll. Planungsziele im Sinne des GP wurden für die nördlich davon gelegenen Grundstücke nicht geäussert. Insbesondere braucht das bereits überbaute Grundstück der Beschwerdeführer nicht durch den GP geregelt werden. Allein aber den Perimeter auszudehnen, um ein Trottoir neu zu überdenken, würde dem Zweck des § 44 BauG nicht entsprechen und wäre daher planerisch unzweckmässig.

Dass bei derartigen Planungsmassnahmen dem Gleichbehandlungsprinzip im Sinne von BV 4 lediglich eine abgeschwächte Wirkung zukommt, ergibt sich aus der Natur der Sache. Rechtsgleichheit verlangt, dass Gleiches rechtlich gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit rechtlich unterschiedlich behandelt wird. Die den Rechtssätzen immanente Folgerichtigkeit formaler Gleichbehandlung lässt sich nicht auf Pläne übertragen. Ihnen waltet eine andere, "auf das Planungsziel ausgerichtete und zu ungleicher Auswirkung auf die Betroffenen führende zweckrationale Folgerichtigkeit räumlich - geometrischer Ordnung" (EJPD/ BRP, Erläuterungen RPG, Einleitung, N 44). Das bedeutet, dass sogar Grundstücke, die sich zu bestimmten Zwecken tatsächlich gleichermassen eignen würden, nicht der gleichen Zone zugewiesen werden müssen, da Planungsziele im Einzelfall eine andere Grenze ziehen mögen. Rechtsungleichheit

könnten die Beschwerdeführer allenfalls dann geltend machen, wenn die Planung sachlich nicht vertretbar wäre, d.h. wenn sie willkürlich ist.

Die Aufhebung des Trottoirs innerhalb des Gestaltungsplanbereichs ist eine Folge des internen Erschliessungskonzepts. Die Bedürfnisse der Fussgänger sind durch die internen Fusswege genügend abgedeckt. Das scheinen auch die Beschwerdeführer nicht anzuzweifeln, erachten sie doch nur schon das bestehende Trottoir auf der Ostseite der Steinbruggstrasse als genügend. In den Sonderbauvorschriften wird ein Fusswegrecht sichergestellt. Es wird aber noch kein Fussweg ausgeschieden. Dies erfolgt erst durch den bereits öffentlich aufgelegten Strassen- und Baulinienplan. Die interne Erschliessung ersetzt also das bisher geplante Trottoir, soweit dieses für die direkte Erschliessung des angrenzenden Baulandes nötig war. Rechtlich ist daran nichts zu beanstanden. Nach § 44 BauG bezwecken Gestaltungspläne - als Nutzungspläne im Sinne von § 14 ff BauG - u.a. auch die Erschliessung zusammenhängender Flächen. Innerhalb eines gewissen Rahmens kann daher von der Grundnutzung abgewichen werden. Das generell übergeordnete Erschliessungskonzept des Steinbruggquartiers wird damit aber nicht als Ganzes in Frage gestellt. Der Gestaltungsplan ändert den speziellen Bebauungsplan "östliches Steinbruggareal" lediglich innerhalb des Perimeters ab. Damit wird, wie bereits erwähnt, nicht das Erschliessungskonzept des Steinbruggquartiers abgeändert, sondern lediglich die Fussgängererschliessung in einem kleinen Bereich anders geregelt.

7. Die Behauptung der Beschwerdeführer, der Gestaltungsplan präjudiziere die Fussgängererschliessung nördlich davon im Bereich ihrer Grundstücke, ist unhaltbar.

Die Beschwerdeführer erklären deutlich, worum es ihnen geht. Sie möchten die Aufhebung des Trottoirs auf der Ostseite der Steinbruggstrasse vor ihrer Liegenschaft. Durch die Aufhebung des Trottoirs im Gestaltungsplanbereich würde die Forderung

der Einsprecher allenfalls eher positiv präjudiziert. Die Frage, ob das Trottoir nördlich davon planerisch zweckmässig ist, muss hier offen gelassen werden. Sie ist Gegenstand in dem vom Gemeinderat bereits öffentlich aufgelegten neuen Strassen- und Baulinienplan, Blatt 5, Steinbrugg. Mit diesem Plan soll der spezielle Bebauungsplan östliches Steinbruggareal vom 11. August 1970 aufgehoben werden. Die Beschwerdeführer haben gegen den neuen Erschliessungsplan bereits Einsprache erhoben. In diesem Verfahren wird zu entscheiden sein, ob das umstrittene Trottoir entlang der Liegenschaft der Einsprecher sachlich gerechtfertigt ist.

Die Beschwerdeführer werfen der Vorinstanz vor, ihre Folgerung, soweit der GP die Ostseite der Steinbruggstrasse nicht berühre, müsse dort das Trottoir, insbesondere entlang der Liegenschaft der Beschwerdeführer, beibehalten werden, sei unlogisch. Die Vorinstanz behauptet in ihrer Vernehmlassung, die Ausführungen des Gemeinderates zu dieser Frage seien lediglich orientierungshalber erfolgt. In der Tat hat er sich hierzu in Ziffer 6 des angefochtenen Entscheides geäussert. Er tat dies mit folgendem Satz als Einleitung: "Obwohl dies nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden ist, seien schon heute ein paar Bemerkungen zur Forderung der Einsprecher erlaubt" Damit hat der Gemeinderat formell noch nichts entschieden. Er wird den Entscheid über das Trottoir - wie bereits erwähnt - im Einspracheverfahren zum neuen Erschliessungsplan, unter Berücksichtigung der Gründe der Einsprecher zu fällen haben.

8. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, der GP habe das Erschliessungskonzept auch in einem zweiten Punkt abgeändert. Das öffentliche Fusswegrecht gemäss Ziffer 13 der Sonderbauvorschriften habe bis heute im Erschliessungskonzept des Steinbruggquartiers nicht bestanden. Dieser Einwand leuchtet nicht ein. Gestaltungspläne bezwecken u.a. gerade die Erschliessung zusammenhängender Flächen. In den Sonderbauvorschriften wird lediglich ein solches Fusswegrecht sicherge-

stellt. Es wird noch kein solcher Fussweg ausgeschieden. Dies erfolgt erst durch den bereits öffentlich aufgelegten Strassen- und Baulinienplan. Es ist sachlich gegen die erwähnte Bestimmung in den Sonderbauvorschriften nichts einzuwenden.

9. Ferner bringen die Beschwerdeführer ein, der GP gehe davon aus, dass über den Privatweg der Beschwerdeführer die Erschliessung von 15 Wohneinheiten im Gestaltungsplan erfolgen solle. Dies widerspreche eindeutig dem bestehenden Grunddienstbarkeitsvertrag. Dieser schaffe wohl privates Recht, doch müsse das öffentliche Planungsrecht auf bestehende privatrechtliche Verhältnisse gebührend Rücksicht nehmen.

Der Dienstbarkeitsvertrag regelt privatrechtlich unter den Grundeigentümern der Parzellen GB Nr. 3715, 4931 und 4932 die Zu- und Wegfahrt ab Steinbruggstrasse über einen noch zu erstellenden Weg.

Dieser Weg soll entlang der gemeinsamen Grenzen einen 3,5 m breiten Landstreifen mit je 1.75 m verteilt auf die Grundstücke nördlich und südlich der Parzellengrenzen beanspruchen. Der GP dagegen enthält südlich der Parzellengrenzen, innerhalb des Perimeters, einen Privatweg. Die Grundstückflächen der Beschwerdeführer werden dabei nicht beansprucht.

Den Beschwerdeführern ist entgegenzuhalten, dass privatrechtliche Vereinbarungen für die Nutzungsplanung nicht bindend sind. Es ist aber auch nicht so, dass die gesamte Erschliessung der 15 Wohneinheiten über den Privatweg geplant ist. Im GP ist ersichtlich, dass nicht sämtliche Fusswege auf die Privatstrasse erschlossen werden. Im übrigen aber können Gestaltungspläne gemäss § 44 Abs. 3 BauG auch die Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

10. In den Ziffern 8 und 9 der Beschwerdebeurteilung vom 15. Juli 1988 weisen die Beschwerdeführer auf die Unnötigkeit zweier Trottoirs in der Steinbruggstrasse. Wie bereits vorne dargestellt, ist der Strassen- und Baulinienplan nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Auf diesen Einwand kann deshalb nicht eingetreten werden.
11. Zusammenfassend ergibt sich die Beschwerde in allen Punkten als unbegründet. Soweit sie Rügen über die Zweckmässigkeit des Trottoirs nördlich des Gestaltungsplanperimeters, im Bereich der Liegenschaft der Beschwerdeführer enthält, bildet sie nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens, weshalb darauf nicht einzutreten ist. Im übrigen ist sie vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer haben nach dem Ausgang des Verfahrens dessen Kosten im Betrag von 500 Franken (inkl. Entscheidgebühr) zu bezahlen. Der Kostenvorschuss gleicher Höhe wird verrechnet.

III.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell ist noch folgende Bemerkung anzubringen:

Das bestehende Ufergehölz entlang des Katharinenbaches weist eine vielfältige Zusammensetzung auf und ist von übergeordneter Bedeutung für das Landschaftsbild im Bereich zwischen Aare und der Gemeindegrenze zu Feldbrunnen-St. Niklaus. Bei der Realisierung des vorliegenden Gestaltungsplanes ist aus diesem Grund darauf zu achten, dass dieses Gehölz in seiner heutigen Form erhalten bleibt und nicht durch Bauarbeiten beeinträchtigt wird.

Im übrigen sind keine Bemerkungen anzubringen.

Es wird

b e s c h l o s s e n :

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2. Die Beschwerdeführer haben die Kosten des Beschwerdeverfahrens (inkl. Entscheidgebühr) von 500 Franken zu bezahlen. Der geleistete Kostenvorschuss von 500 Franken wird verrechnet.
3. Der Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg", im Massstab 1:500, und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Solothurn werden genehmigt.
4. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Der Staatsschreiber

Dr. K. Schwaller

Kostenrechnung der Einwohnergemeinde Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 200.--	(Kto. 2000.431.00)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(Kto. 2020.435.00)
	Fr. 223.--	(Staatskanzlei Nr. 269)
	=====	(Kto.Krt. 111.32)

Kostenrechnung und
Verteiler S. 10

Kostenrechnung Dr. Franz und Martha Schaller, Solothurn
v.d. Dr. Franz Zwygart, Solothurn

Kostenvorschuss:	Fr. 500.--	(v. Kto. 119.57 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 500.--	2000.431.00 umbuchen)
	<u>Fr. -.--</u>	
	=====	

Geht an:

- Bau-Departement (2) St/ss
- Rechtsdienst St
- Departementssekretär
- Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften
- Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
- Finanzverwaltung (2), zum Umbuchen
- Sekretariat der Katasterschätzung
- Natur- und Heimatschutz
- Kreisforstamt I, Solothurn-Lebern, 4500 Solothurn
- Ammannamt der Einwohnergemeinde, 4500 Solothurn, mit 2 gen. Plänen/Vorschriften (folgen später) Belastung im Kontokorrent/EINSCHREIBEN
- Stadtbauamt der Einwohnergemeinde, 4500 Solothurn
- Architekturbüro, M. Ducommun, Werkhofstrasse 52, 4500 Solothurn
- Dr. Franz Zwygart, Fürsprech und Notar, Niklaus-Konrad-Str. 12, 4500 Solothurn (2), EINSCHREIBEN
- Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Solothurn: Der Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg".

Einwohnergemeinde Solothurn

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan "Siedlung Steinbrugg" vom Okt. 1987

-
1. **Nutzung** Wohnzone: W2 gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn vom 13. März/26. Juni 1984.
 2. **Zweck und Inhalt** Der GP bezweckt im Sinne von § 44 BauG eine Ueberbauung in verdichteter Bauweise mit individuellem Ausbau und erweiterbaren Reiheneinfamilienhäuser und Wohnungen.
 3. **Situierung** Die Situierung der Bauten erfolgt gemäss Volumen-Richtprojekt. Die Lage und max. Abmessung der Bauten ist mittels Baulinien für ober- und unterirdische Bauteile begrenzt.
 4. **Gestaltung der Bauten** Die Gestaltung der Baukörper hat architektonisch einheitlich zu erfolgen.
 5. **Erweiterungsmöglichkeiten** Die Struktur der Reihenhäuser erlaubt es, den "Standardausbau" zu erweitern. Diese Erweiterungen sind ohne privatrechtliche Dienstbarkeiten im Rahmen des Gestaltungsplanes möglich. Sie sind terminlich unabhängig vom Nachbar realisierbar. In Form, Abmessung und Materialwahl sind sie im Sinne des Richtprojektes den Standardbauten anzupassen.
 6. **Geschosszahl/ Gebäudehöhen** Gemäss W2 mit folgenden Ausnahmen:
 - Ost- resp. Nordfassade Kopfbau max. 8.5 m
 - Attikageschosse auf einer ganzen Fassadenbreite zulässig.
 7. **Ausnützungsziffer** Die Ausnützungsziffer beträgt max. 0.45 (Vollausbau)
 8. **Grenz- und Gebäudeabstände** Vom Ufergehölz entlang dem St. Katharinenbach ist ein Bauabstand von 4 m (von den Stöcken aus gemessen) einzuhalten.
Zwischen dem "Standardausbau" der Reihenhäuser entlang Steinbruggstrasse ist ein minimaler Gebäudeabstand von 6.5 m, zwischen den Erweiterungsbauten ein solcher von 2,0 m einzuhalten.
 9. **Autoabstellplätze und Zufahrten** Die Lage der Autoabstellplätze, sowie die Ein- und Ausfahrten sind im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt.
Die Einstellhalle ist auf dem Niveau des Untergeschosses innerhalb der Baulinien realisierbar. Sie darf das gew. Terrain max. 1.5 m überragen.
Entlang der Steinbruggstrasse sind gestaltete Parkplätze möglich. Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach § 42 des KBR. Mindestens die Hälfte der Parkplätze sind unterirdisch zu erstellen.

(

(

1944

10. Umgebungsgestaltung

Freihaltezone St. Katharinenbach:
Naturnahe, möglichst unveränderte Bepflanzung und Gestaltung.

Terrainveränderungen sind bis max. \pm 30 cm zulässig. Freihaltezone Aare: Naturnahe zurückhaltende Bepflanzung und Gestaltung. Grossflächig, gleichmässige Terrainanpassung vom Uferweg bis zum Gebäude auf die max. Höhe von 428.80.

In den Freihaltezonen bleibt § 32 NHV (Verordnung über den Natur- und Heimatschutz) vorbehalten.

Grünbereich mit privater Gartengestaltung:
Individuell.

11. Gartenmauern und Einfriedungen

Zwischen den zusammengebauten Wohneinheiten sind im Sinne der richtungsgebenden Eintragung im GP Mauern von max. 8 m Länge und max. 2 m Höhe in harten Materialien möglich.

Entlang der Steinbruggstrasse ist eine einheitlich gestaltete Einfriedung gemäss städt. Bau- und Zonenreglement zulässig. Eine Einfriedung des Grünbereiches mit privater Gartengestaltung ist gegenüber der Freihaltezone nur mittels Grünpflanzungen zulässig.

In der Freihaltezone sind mit Ausnahme eines Weidezauns keine Einfriedungen zulässig.

12. Etappierung

Die Ueberbauung kann in Etappen erfolgen.

13. Oeffentliches Fusswegrecht

Entlang dem St. Katharinenbach ist für die Allgemeinheit ein öffentlich rechtliches Fusswegrecht sichergestellt.

14. Ausnahmen

Die Baukommission kann geringfügige Abweichungen von einzelnen Bestimmungen dieser Vorschriften sowie vom Gestaltungsplan hinsichtlich Stellung und Ausmass der BAuten bewilligen, wenn der Charakter der Ueberbauung nicht beeinträchtigt wird, die Ausnützung nicht erhöht wird und keine öffentlichen und schützenswerten privaten Interessen verletzt werden.

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **3186** genehmigt.

Solothurn, den 24. OKT. 1988

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschuler



Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn

Der Stadtammann

Der Stadtschreiber

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

