



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 22. Februar 1994

NR. 564

SOLOTHURN: Gestaltungsplan Areal Lerchenweg/Bären mit Sonderbauvorschriften - Behandlung der Beschwerden/Genehmigung

1. Feststellungen

1.1. Genehmigungsantrag

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan Areal Lerchenweg/Bären (nachfolgend kurz Plan genannt) mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung. Dieser Plan ist das Ergebnis eines Projektwettbewerbes und bezweckt die Erstellung einer Wohnüberbauung auf dem Areal Lerchenweg, die Erhaltung, Sanierung und Neunutzung der Liegenschaft Nr. 83 auf dem Areal Bären sowie die Realisierung einer diesen Arealen dienenden Erschliessung und Aussenraumgestaltung.

1.2. Verfahren

Der Plan wurde in der Einwohnergemeinde Solothurn vom 15. März bis 14. April 1993 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Planaufgabe gingen fünf Einsprachen ein. Am 17. August 1993 hat die Vorinstanz eine Einsprache teilweise gutgeheissen (Präzisierung von § 5 SBV), die anderen Einsprachen abgewiesen und den Plan sowie die dazugehörenden SBV (inkl. der Präzisierung von § 5 SBV) genehmigt. Gegen diesen Beschluss führen Dino Arici,

Hans Roth-Strasse 15, Solothurn, und Max Rütli, Franz Langweg 18, Solothurn, mit Schreiben vom 29. August 1993 Beschwerde beim Regierungsrat und beantragen, (a) die Parzelle GB Solothurn Nr. 275 sei der Wohnzone W2d (dichte zweigeschossige Wohnzone) zuzuordnen und (b) der Gestaltungsplan sei entsprechend anzupassen. Die Vorinstanz hat mit Schreiben vom 21. September 1993 zur Beschwerde Stellung genommen und verlangt kostenfällige Beschwerdeabweisung.

2. Erwägungen

2.1. Behandlung der Beschwerden

2.1.1. Der Regierungsrat ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (§ 17 Abs.1 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978/PBG). Die beiden Beschwerdeführer sind durch den angefochtenen Beschluss der Vorinstanz beschwert und - als Eigentümer benachbarter Grundstücke - zur Beschwerde legitimiert. Auf die fristgerecht eingereichten Beschwerden ist einzutreten.

2.1.2. Die Beschwerdeführer rügen vorab, die aus der Aufzoning eines (1342 m² grossen) Teils von GB Solothurn Nr. 275 resultierende Mehrnutzung betrage ca. 13,87% und sei für das Quartierbild nicht zumutbar. Es gelte auch zu berücksichtigen, dass die angrenzenden, heute bestehenden Bauten nur eingeschossig seien. Diese Rüge geht fehl:

2.1.2.1. GB Solothurn Nr. 275 misst 5'470 m². Nach dem Zonenplan der Einwohnergemeinde Solothurn, genehmigt mit RRB Nr. 2452 vom 20. August 1985, liegt ein 1'342 m² grosser Teil dieser Parzelle in der Wohnzone W3w (Ausnützungsziffer/AZ: 0,55) und der grössere Teil (4'128 m²) in der Wohnzone W3 (AZ: 0,7). GB Solothurn Nr. 2947 (205 m²) befindet sich ebenfalls in der Wohnzone W3. Die Landfläche, welche früher für das Zwischenstück des Lerchenweges vorgesehen war, ist - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer - nicht von der anrechenbaren Grundstücksfläche abzuziehen, weil

dieses Zwischenstück mit dem Strassen- und Baulinienplan Hubelmatt, genehmigt mit RRB Nr. 2137 vom 14. Juli 1987 aufgehoben wurde und zweifellos zur Bauzone gehört. Die nach Zonenplan zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) betragen somit: 3627,7 m² für GB Solothurn Nr. 275 und 143,5 m² für GB Solothurn Nr. 2'947, insgesamt also 3'771,2 m². Der zur Debatte stehende Plan lässt für die Wohnüberbauung auf dem Areal Lerchenweg eine Bruttogeschossfläche von 3'850 m² und demnach eine Mehrnutzung von 78,8 m² (2,09%) zu. Diese bescheidene Mehrnutzung, die im übrigen an der unteren Grenze der Bandbreite liegt, innerhalb welcher der Regierungsrat im Gestaltungsplanverfahren Ausnützungserhöhungen zu gewähren pflegt, ist nicht zu beanstanden.

2.1.2.2. Nachdem bereits der vorgenannte Zonenplan in den Wohnzonen W3 und W3w dreigeschossige Bauten zulässt und der vorliegende Plan davon nicht abweicht, erweisen sich sowohl der Verweis der Beschwerdeführer auf die Geschosshöhe der angrenzenden Bauten wie auch ihr entsprechendes Rechtsbegehren (oben Ziff. 1.2.) als unbehelflich. Mit der Vorinstanz ist darin einig zu gehen, dass für die Eingliederung der geplanten Wohnüberbauung ins Quartier ein recht grosser Aufwand betrieben wurde. Unter 12 ausgewiesenen Architekturbüros wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt und das Ergebnis von einer Fachkommission mit renommierten Experten beurteilt. Den damit gewonnenen Erkenntnissen und Folgerungen ist seitens des Regierungsrates nichts beizufügen. Dies umso mehr nicht, weil die Beschwerde diesbezüglich nicht nur nicht substantiiert ist, sondern sich auch nicht im geringsten mit der überzeugenden Begründung der Vorinstanz auseinandersetzt. Es wird im übrigen auf diese Begründung verwiesen.

2.1.3. Die Beschwerdeführer hegen ferner Zweifel daran, ob die Erschliessung des Plangebietes ab der Baselstrasse (Einmündung Bahnhöfli St. Katharinen) über den Lerchenweg dem zu erwartenden Verkehrszuwachs gewachsen sei. Dieser Verkehrszuwachs und die jüngst durchgeführte Sanierung im Bereich der Einmündung des Lerchenweges in die Baselstrasse würden ausserdem zu einer Beein-

trächtigung der Verkehrssicherheit führen. Dazu ist folgendes festzuhalten: Nachdem die (rückwärtige) Erschliessung des zur Diskussion stehenden Plangebietes im vorerwähnten Strassen- und Baulinienplan Hubelmatt (oben Ziff. 2.1.2.1.) grundeigentümergebündlich festgelegt worden ist, nachdem die hierortigen Beschwerdeführer gegen diese Festlegung keine Einsprache erhoben haben, nachdem das zu erwartende Verkehrsaufkommen bereits nach der allgemeinen Lebenserfahrung - und erst recht nach der Erfahrung der kantonalen Fachstellen - als unbedeutend zu qualifizieren ist und nachdem die Sanierung des fraglichen Einmündungsbereiches die Erhöhung der Verkehrssicherheit bezweckte, fallen die beschwerdeführerischen Rügen völlig ins Leere.

2.1.4. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerden abzuweisen sind. Bei diesem Ausgang haben die Beschwerdeführer Verfahrenskosten von je Fr. 400.-- zu bezahlen, welche mit den geleisteten Kostenvorschüssen von je Fr. 400.-- zu verrechnen sind.

2.2. Genehmigung

2.2.1. Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne der Gemeinden auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Uebereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Er hat sich aber - so erfordert es nebst § 18 Abs. 2 Satz 2 PBG bereits Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) - dabei eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. So darf er nur Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind oder Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, an die Gemeinde zurückweisen oder nicht genehmigen.

2.2.2. Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.2.3. Materiell ist ein Vorbehalt anzubringen. § 5 Abs. 1 Satz 2 SBV lautet wie folgt: "Von der Baselstrasse ist nur eine Zufahrt für ca. 10 Parkplätze auf dem Areal Bären an der bezeichneten

Stelle möglich." Weil nach § 19 der Verordnung über den Strassenverkehr vom 3. März 1978 die Errichtung neuer und die wesentliche Erweiterung bestehender Ein- und Ausfahrten an Kantonsstrassen 1. Klasse grundsätzlich verboten sind, wobei das Bau-Departement unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmegewilligungen erteilen kann, ist § 5 Abs. 1 der SBV mit folgendem Satz 3 zu ergänzen:

"Die Ausnahmegewilligung nach § 19 Abs. 2 der Verordnung über den Strassenverkehr vom 3. März 1978 bleibt vorbehalten."

2.2.4. Mit der vorgenannten Ergänzung der SBV (oben Ziff. 2.2.3.) erweisen sich der vorliegende Plan und die dazugehörigen SBV als recht- und zweckmässig und sind deshalb zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1. Die Beschwerden von Dino Arici, Solothurn, und Max Rütli, Solothurn, werden abgewiesen. Die Beschwerdeführer haben Verfahrenskosten (inkl. Entscheidgebühr) von je Fr. 400.-- zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten werden mit den geleisteten Vorschüssen von je Fr. 400.-- verrechnet.

3.2. Der Gestaltungsplan Areal Lerchenweg/Bären mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird unter dem in Ziff. 3.3. hienach genannten Vorbehalt genehmigt.

3.3 Die Sonderbauvorschriften (§ 5 Abs. 1) sind im Sinne der Erwägungen (Ziff. 2.2.3.) zu ergänzen.

3.4. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'000.-- (Kto 2005-431.00) und Publikationskosten von Fr. 23.-- (Kto 2020-435.00), insgesamt also Fr. 1'023.--, zu bezahlen. Die geschuldeten Kosten sind im KK Nr. 111.32 zu belasten.

3.5. Bestehende Pläne und Reglement sind auf den Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Kostenrechnung Dino Arici, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	von Kto 119.57 auf Kto
Verfahrenskosten	Fr. 400.--	2005-431.00 umbuchen
	<u>Fr. --.--</u>	

Kostenrechnung Max Rütli, Solothurn:

Kostenvorschuss	Fr. 400.--	von Kto 119.57 auf Kto
Verfahrenskosten	Fr. 400.--	2005-431.00 umbuchen
	<u>Fr. --.--</u>	

Kostenrechnung EG Stadt Solothurn:

Genehmigungsgebühr	Fr. 1'000.--	Kto 2005-431.00
Publikationsgebühr	Fr. 23.--	Kto 2020-435.00
total	<u>Fr. 1'023.--</u>	Belastung KK 111.32

Bau-Departement (2) Bi/FF, Beschwerde Nr. 93/136
Rechtsdienst Bau-Departement (FF) (2)
Departementssekretär Bau-Departement
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
Kreisbauamt 1, 4500 Solothurn
Amtschreiberei Solothurn, Rötistr. 4, 4500 Solothurn,
mit 1 gen. Plan
Finanzverwaltung, zum Umbuchen
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan
Solothurnische Gebäudeversicherung
Stadtpräsidium der EG der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn,
Verrechnung im KK, (einschreiben)
Stadtbauamt Solothurn, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan (folgt)
Baukommission der EG der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn
Dino Arici, Hans Roth-Str. 15, 4500 Solothurn **(einschreiben)**
Max Rütli, Franz Langweg 18, 4500 Solothurn **(einschreiben)**
Jürg Stäubli Architekten, Dornacherhof 11, 4501 Solothurn

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Einwohnergemeinde Solothurn: Gestaltungsplan Areal
Lerchenweg/Bären mit Sonderbauvorschriften