



81/84

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
17. Juli 1959

Nr. 3490

Die Einwohnergemeinde Solothurn unterbreitet den abgeänderten speziellen Bebauungsplan Weissensteinstrasse, Teilstück Bielstrasse bis Grenchenstrasse, der von der Gemeindeversammlung am 19. Dezember 1958 gutgeheissen worden ist, zur Genehmigung. Mit Schreiben vom 31. Dezember 1958 reicht die Erbengemeinschaft Pfister, vertreten durch Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher in Solothurn, als Eigentümerin des zwischen der Weissensteinstrasse und der Loretostrasse gelegenen Grundstückes GB Solothurn Nr. 1114, Beschwerde ein. Sie beantragt, den abgeänderten Plan nicht zu genehmigen, auf ihrem Grundstück von einer Rückverlegung der Baulinie um 3 m Umgang zu nehmen, eine Gebäudetiefe von 11 m an der Weissensteinstrasse und von 12 m an der Loretostrasse zu bewilligen und eine Ueberbauung mit 4 Geschossen an der Weissensteinstrasse und mit 5 Geschossen an der Loretostrasse zu gestatten. Zur Begründung führt die Beschwerdeführerin im wesentlichen aus: Ihr Grundstück befinde sich in der Bauzone 2. Nach den geltenden Bestimmungen dürfe darauf mindestens 5 Geschoss hoch gebaut werden. Demgegenüber sehe der angefochtene Plan an der Loretostrasse nur $4 \frac{1}{2}$ und an der Weissensteinstrasse sogar nur $2 \frac{1}{2}$ Geschosse vor. Eine Herabzonung dürfe jedoch nur aus zwingenden Gründen vorgenommen werden. Im vorliegenden Fall sei sie umso willkürlicher, als die günstige Lage gerade für eine relativ starke Ueberbauung spreche. Wenn sie von der Stadt mit dem neuen Normalbaureglement begründet werde, das gar noch nicht in Kraft stehe, so sei das ebenfalls Willkür. Als willkürlich sei auch zu bezeichnen, dass der Plan gerade der Parzelle der Beschwerdeführerin eine zweitrangige Rolle zuweise, während auf der westlich angrenzenden kleineren Nachbarparzelle eine 6-geschossige Ueberbauung zugelassen werde.

Die Einwohnergemeinde Solothurn beantragt die Abweisung der Beschwerde. Sie verzichtet auf die Einreichung einer speziellen Vernehmlassung und verweist auf die Protokolle der Baukommission,

des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung. Aus diesen Protokollen lässt sich folgende Auffassung der Einwohnergemeinde entnehmen: Nach § 10 Abs. 3 des kantonalen Baugesetzes könnten in speziellen Bebauungsplänen besondere, vom Baureglement abweichende Bestimmungen aufgenommen werden, sofern ein öffentliches Interesse vorhanden sei. Im vorliegenden Fall würde es zu Misständen führen, wenn nach dem Baureglement gebaut würde.

Am 24. Februar 1959 führten Beamte des Bau-Departementes in Anwesenheit der Beteiligten an Ort und Stelle einen Augenschein durch. Das Bau-Departement teilte nachher der Einwohnergemeinde Solothurn unter einlässlicher Begründung mit, dass nach seiner Auffassung die zwischen der Weissensteinstrasse und der Loretostrasse vorgesehene Ueberbauung nur genehmigt werden könne, wenn sie auf den beiden Grundstücken, die westlich der Parzelle der Erbgemeinschaft Pfister liegen, nach einem vom Stadtbauamt eingereichten Ueberbauungsplan eingeschränkt werde. Für eine solche Abänderung sei jedoch in diesem Verfahrensstadium die Zustimmung der beiden betroffenen Grundeigentümer nötig. Die Stadt versuchte hierauf, diese Zustimmung einzuholen, konnte sie jedoch, wie sie mit Schreiben vom 8. Juli 1959 mitteilt, nicht erreichen.

Der Regierungsrat stellt fest und zieht in Erwägung

Das Bauplanverfahren ist ordnungsgemäss durchgeführt worden. Von den während der Auflagefrist eingereichten Einsprachen ist nur diejenige der Erbgemeinschaft Pfister an den Regierungsrat weitergezogen worden. Die in der Erbgemeinschaft Pfister zusammengeschlossenen Personen sind als Eigentümer des Grundstückes Nr. 1114, das vom Bebauungsplan betroffen wird, zur Beschwerdeführung legitimiert. Ihre Beschwerde ist rechtzeitig eingereicht worden, sodass darauf einzutreten ist.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Strassenführung ist zweckmässig. Die gewählte Breite der Weissensteinstrasse und die vor dem Grundstück der Erbgemeinschaft Pfister vorgesehene Autobushaltestelle werden offensichtlich durch die gegenwärtigen und künftigen Bedürfnisse gefördert. Das Begehren der Beschwerdeführerin, von der Rückverlegung der Baulinie um 3 m sei Umgang zu nehmen, ist demnach unbegründet, weshalb die Beschwerde in diesem Punkte abzuweisen ist.

Während somit der Genehmigung der Strassenführung nichts im Wege steht, kann der zwischen der Weissensteinstrasse und der Loretostrasse vorgesehenen Ueberbauung nicht in allen Teilen zugestimmt werden. Der Bebauungsplan lässt eine Bauweise zu, die zur Bildung eines engen geschlossenen Hofes führen würde. Die dabei entstehenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse wären zum Teil sehr ungünstig, besonders auf dem Grundstück Nr. 1114 der Beschwerdeführerin. Nach dem Plan könnte auf den Grundstücken Nr. 1539 und 1538 ein 31 bis 36 m langer trapezförmiger, 6-geschossiger Block aufgestellt werden, der an der Grenze gegen das Grundstück Nr. 1114 eine Breite von 28 m aufwiese. Ein solcher Block hätte zur Folge, dass der auf dem hintern Teil des Grundstückes Nr. 1114 vorgesehene Bau zum Teil fast gar keine Sonne mehr erhielte. Da durch einen Bebauungsplan nicht solche unannehmbaren Verhältnisse ermöglicht werden dürfen, ist der geplanten Ueberbauung die Genehmigung zu versagen. Es ist auch darauf hinzuweisen, dass die nach dem Plan mögliche Ausnützung des Baugrundes zum Teil sehr gross ist. So beträgt die Ausnützungsziffer (überbaute Fläche x Geschosszahl : Grundstückfläche) beim Grundstück Nr. 1538 4,2, was auch beim Vorliegen günstiger Verhältnisse als sehr hoch bezeichnet werden muss.

Mit der Nichtgenehmigung der Ueberbauung zwischen Weissensteinstrasse und Loretostrasse werden die weiteren Begehren der Beschwerdeführerin (Festsetzung der Gebäudetiefe und der Geschosszahl) gegenstandslos. Sache der städtischen Behörden ist es, die Ueberbauung neu zu studieren. Es ist klar, dass dabei die Begehren der Beschwerdeführerin nicht ohne weiteres berücksichtigt werden können, weil sich sonst eine zu starke Ueberbauung und damit wohnungshygienisch unerwünschte Verhältnisse ergäben. Die nach dem vorliegenden Plan für das Grundstück Nr. 1114 mögliche Ausnützung von 2,1 liegt wohl bereits nahe an der obern Grenze. Eine annehmbare Ueberbauung liesse sich erreichen, wenn die Baulinien auf den Grundstücken Nr. 1539 und 1538 entsprechend dem Ueberbauungsvorschlag des Stadtbauamtes Solothurn so zurückgenommen würden, dass auf den beiden Grundstücken nur ein rechteckiger Block von ca. 25 m Länge und 14 m Breite erstellt werden könnte.

Es wird

beschlossen:

1. Der abgeänderte spezielle Bebauungsplan Weissensteinstrasse, Teilstück Bielstrasse bis Grenchenstrasse, der Einwohnergemeinde Solothurn vom 19. Dezember 1958 wird, soweit er sich auf die Strassenführung und die Strassenbaulinien bezieht, genehmigt.
2. Soweit er die Ueberbauung zwischen der Weissensteinstrasse und der Loretostrasse regelt, wird er in teilweiser Gutheissung der Beschwerde der Erbgemeinschaft Pfister (Eigentümerin von Grundstück Nr. 1114) nicht genehmigt. Auf dem Plan ist ausdrücklich zu vermerken, dass dieses Teilstück nicht genehmigt ist.

Genehmigungsgebühr	Fr. 15.--
Publikationskosten	<u>Fr. 14.--</u>
Total	Fr. 29.-- (Staatskanzlei Nr. 637) ===== KK

Der Stellvertreter
des Staatsschreibers:



Bau-Departement (4) mit Akten
Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)
Tiefbauamt (2) mit 1 genehmigten Bebauungsplan mit
Vermerk gem. Ziffer 2
Hochbauamt (2)
Planungsstelle (2) mit 1 genehmigten Bebauungsplan
mit Vermerk gem. Ziffer 2
Finanzverwaltung (2)
Kreisbauamt I, Solothurn mit 1 genehmigten Bebauungs-
plan mit Vermerk gem. Ziffer 2
Ammannamt der Einwohnergemeinde Solothurn (2) mit 1 ge-
nehmigten Plan und Belegheft
Herrn Dr. Fritz Egger, Fürsprecher, Wengistrasse 2,
Solothurn (2)
Herrn Josef Aerni, Gesellschaftsstrasse 78, Bern, mit
3 Plänen
Amtsblatt (Publikation folgenden Textes: "Der abgeänderte

spezielle Bebauungsplan Weissensteinstrasse der
Einwohnergemeinde Solothurn vom 19. Dezember 1958
wird mit Ausnahme der Ueberbauung zwischen Weissen-
stein- und Loretostrasse genehmigt)

