IIIIII KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 15. Juni 2004

Nr. 2004/1237

Olten: Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse – Hardfeldstrasse – Rosengasse – Unterführungsstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Behandlung der Beschwerden

---

1. Ausgangslage

1.1 Die Einwohnergemeinde Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Zonen- und Gestaltungsplan 1:500 "Neuhardstrasse – Hardfeldstrasse – Rosengasse – Unterführungsstrasse“ mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

1.2 Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 7. Dezember 2001 bis 15. Januar 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen verschiedene Einsprachen ein. Die Einsprachen der nachfolgend genannten Beschwerdeführer wies der Stadtrat der Einwohnergemeinde Olten (nachfolgend Vorinstanz genannt) an seiner Sitzung vom 8. April 2002 ab. Gegen die mit Datum vom 10. April 2002 eröffneten Einspracheentscheide führten Verena Burki-Schnöller (nachfolgend Beschwerdeführerin 1 genannt), Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni und Andrea Graziano, alle von Olten (Beschwerdeführer 2), der Verkehrsclub der Schweiz (VCS), Sektion Solothurn (Beschwerdeführer 3), Cornelia Born Kissling, Olten (Beschwerdeführerin 4), Heinz Born, Olten (Beschwerdeführer 5) und Rolf Bäni, Olten (Beschwerdeführer 6) Beschwerde beim Regierungsrat. Die Beschwerdeführer beantragen, den vorinstanzlichen Entscheid vom 10. April 2002 aufzuheben und den vorliegenden Gestaltungsplan nicht zu genehmigen (unter Kosten- und Entschädigungsfolgen betreffend der Beschwerdeführer 3 bis 5, alle v.d. Rolf Harder, Rechtsanwalt und Notar, Solothurn).

1.3 Die Vorinstanz hat mit Schreiben vom 3. Juli 2002 zu den Beschwerden Stellung genommen und deren Abweisung unter Kostenfolge beantragt.

1.4 Am 26. November 2002 führten Vertreter des Bau- und Justizdepartementes in der Angelegenheit eine Parteiverhandlung mit Augenschein durch, an welcher der Rechtskonsulent der Stadt Olten, ein Vertreter des Planungsamtes sowie die Beschwerdeführer teilnahmen.

1.5 Mit Entscheid vom 13. Mai 2003 (RRB Nr. 848) hiess der Regierungsrat verschiedene Beschwerden gut. Gegen diesen Entscheid wurde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn von der Einwohnergemeinde der Stadt Olten Beschwerde erhoben. Mit Urteil vom 15. Dezember 2003 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Stadt Olten gut und wies den obgenannten Gestaltungsplan zur Genehmigung durch den Regierungsrat zurück. Über die Beschwerde Nr. 1 (Verena Burki-Schnöller) ist mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes bereits abschliessend rechtskräftig entschieden worden.

1.6 Mit Schreiben vom 29. März 2004 wurde den verbleibenden Beschwerdeführern 2 bis 5 Frist gesetzt zwecks Erklärung, ob sie an den noch verbleibenden übrigen strittigen Beschwerdepunkten (Umweltschutzgesetzgebung) festhalten. Mit Schreiben vom 2. April 2004 (Sammelbeschwerde Beschwerdeführer 2), vom 5. April 2004 (Beschwerdeführer 4 und 5), und vom 21. April 2004 (Beschwerdeführer 3, VCS) haben alle noch verbleibenden Beschwerdeführer den Rückzug ihrer Beschwerden erklärt. Der Nichteintretensentscheid des Regierungsrates bezüglich Beschwerdeführer 6 infolge Nichtleistung des Kostenvorschusses erwuchs ebenfalls in Rechtskraft.

2. Erwägungen

2.1 Der Regierungsrat ist nach § 17 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zur Beurteilung der Beschwerden gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 8. April 2002 zuständig.

2.2 Durch die Beschwerderückzüge der Beschwerdeführer 2 bis 5 werden die Beschwerdeverfahren gegenstandslos. Diese Verfahren können als gegenstandslos abgeschrieben werden. Nach § 37 Abs. 2 und § 77 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (VRG; BGS 124.11) i.V.m. § 103 Abs. 1 der Zivilprozessordnung vom 11. September 1966 (ZPO/ BGS 221.1) werden den Beschwerdeführern keine Verfahrenskosten auferlegt. Der von ihnen geleistete Kostenvorschuss wurde ihnen bereits zurückerstattet.

2.3 Nutzungspläne sind durch den Regierungsrat zu genehmigen (§ 18 Abs. 1 PBG). Nach § 18 Abs. 2 PBG überprüft der Regierungsrat die Nutzungspläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind, und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück. Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit nach § 18 Abs. 2 PBG auferlegt sich der Regierungsrat allerdings zur Wahrung des relativ erheblichen Ermessensspielraumes, der den Gemeinden beim Planerlass eingeräumt wird, eine gewisse Zurückhaltung im Sinne von Art. 2 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG; SR 700). Abgesehen davon, dass er nur bei rechtswidrigen und offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht denn auch der Praxis des Bundesgerichts (BGE 106 Ia 71).

2.4 Die städtebaulichen und ortsbildschützerischen Aspekte sind im Zusammenhang mit dem Urteil des Verwaltungsgerichtes ausführlich gewürdigt worden. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll die städtebauliche Typologie des Quartiers, Blockrandbebauung mit Innenhofbebauung, aufgenommen und gemäss den heutigen Bedürfnissen neu interpretiert und weiterentwickelt werden. Dabei kommt die analoge Fortführung der städtebaulichen Realität nicht zu kurz. Die Stadt hinter dem Bahnhof wird, unter Berücksichtigung ihrer Heterogenität und Ungereimtheit, weitergebaut. Die Neubauten und die erhalten gebliebenen Bauten verzahnen sich zu einem differenzierten Ensemble, in dem auch die Aussenräume zu einem wichtigen Element werden. Die Rosengasse soll aber das räumliche Zentrum bleiben. Die klare Begrenzung des öffentlichen Strassenraumes wird unterstützt durch die quartierüblichen Vorgärten und die Baumbepflanzung.

2.5 Die Rosengasse wird das Erscheinungsbild verändern. Durch die gestalterische Umsetzung der Quartiererschliessungsstrasse erfolgt die erwünschte Integration in das städtische Wohnquartier. Der Verzicht eines Trottoirs unterstützt dieses Ziel, indem damit die Strassenflächen allen Verkehrsteilnehmenden zur Verfügung steht. Die Fussgängerführung in der Rosengasse wurde aufgrund eines verkehrstechnischen Gutachten abgeklärt mit dem Ergebnis, dass hier situationsabhängig auf separate Gehwege verzichtet werden kann.

2.6 Laut einem Verkehrsgutachten führt die geplante Nutzungsverdichtung im Planungsgebiet zu einer geringen und damit zu einer vertretbaren Mehrbelastung des angrenzenden Strassennetzes. Ob diese geringe Verkehrszunahme zu einer Verschärfung des übergeordneten Strassennetzes im gesamten Stadtteil führen kann und welches Regime sich in der Folge anbietet, ist in einem Verkehrskonzept über den gesamten Stadtteil und nicht im Rahmen des vorliegenden Gestaltungsplanes zu untersuchen.

2.7 Die Erschliessung der zwei getrennten unterirdischen Einstellhallen (oberirdisch sind nur Besucherparkplätze vorgesehen) erfolgt über die Rosengasse und über die bestehende Einfahrtsrampe des Swisscom-Gebäudes.

2.8 Die Festlegung der Anzahl Pflichtparkplätze wurde entsprechend der Praxis der Baukommission der Stadt Olten festgelegt und stützt sich auf das Parkraumkonzept der Stadt Olten ab. Nicht der Grenzbedarf bzw. die Richtlinien des Baureglementes der Stadt Olten, sondern der sogenannte reduzierte Bedarf kommt auch im vorliegenden Fall zur Anwendung. Aufgrund der angestrebten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Zonen-und Gestaltungsplanes sind maximal 150 unterirdische Autoabstellplätze zulässig. Die definitive Anzahl Parkplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 der Kantonalen Bauverordnung.

2.9 Der Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften erweist sich im Sinne der Erwägungen als recht- und zweckmässig (§ 18 Abs. 2 PBG) und ist deshalb zu genehmigen.

3. Beschluss

3.1 Der Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.

3.2 Die Beschwerde von Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni und Andrea Graziano, alle von Olten (Beschwerdeführer 2) wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates infolge Beschwerderückzugs abgeschrieben. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

3.3 Die Beschwerde des Verkehrsclubs der Schweiz (VCS), Sektion Solothurn (Beschwerde-führer 3), wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates infolge Beschwerderückzugs abgeschrieben. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

3.4 Die Beschwerde von Cornelia Born Kissling, Olten (Beschwerdeführerin 4), wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates infolge Beschwerderückzugs abgeschrieben. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

3.5 Die Beschwerde von Heinz Born, Olten (Beschwerdeführer 5), wird von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates infolge Beschwerderückzugs abgeschrieben. Die Verfahrenskosten trägt der Staat.

3.6 Der Zonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG), die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

3.7 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 6'023.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.

K. Schwaller

Dr. Konrad Schwaller
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, 4603 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'000.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr. 6'023.--	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement Rechtsdienst (tw)
Bau- und Justizdepartement (br) (Beschwerde Nr. 2002/41)
Amt für Raumplanung
Amt für Raumplanung (ts)
Amt für Raumplanung (ms)
Amt für Raumplanung/Debitorenkontrolle (Ci)
Kant. Denkmalpflege, Dr. Samuel Rutishauser

Amt für Verkehr und Tiefbau, Urs Haussener
Amt für Umwelt, Markus Chastonay
Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**
Kantonale Finanzkontrolle
Sekretariat Katasterschatzung
Rolf Harder, Rechtsanwalt, Touringhaus, Postfach 316, 4503 Solothurn (3) **(lettre signature)**
Verena Burki-Schnöller, Pfarrweg 8, 4600 Olten **(lettre signature)**
Daniela und Beat Spillmann, Mirjam Tscharland, Urs Aerni, Fabienne Hoerni, Andrea Graziano, p.A. Fabienne Hoerni, Rosengasse 19, 4600 Olten **(lettre signature)**
Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Olten, Stadthaus, 4603 Olten (mit Belastung im Kontokorrent) **(lettre signature)**
Stadtplanungsamt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten
Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei, Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Zonen- und Gestaltungsplan "Neuhardstrasse - Hardfeldstrasse - Rosengasse - Unterführungsstrasse mit Sonderbauvorschriften)