

Regierungsratsbeschluss

vom 25. Oktober 2004

Nr. 2004/2051

Solothurn: Teilzonen- und Gestaltungsplan „Areal HB West“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan „Areal HB West“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Gestaltungsplangebiet „Areal HB West“ liegt zwischen der Dornacherstrasse und dem Bahntrasse, ost- und westseits begrenzt durch den Hauptbahnhof Solothurn bzw. den ehemaligen Bahnübergang bei der Jurakreuzung. Der Zonenplan 2002 (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) weist das Areal der 5-geschossigen Kernzone quartiermassstäblich zu. Im Rahmen der flankierenden Massnahmen zur A5 wird der Bahnhofplatz und die Dornacherstrasse im Abschnitt Bahnhofplatz bis zum Knoten Jura / Dornacherplatz umgestaltet. Die diesbezüglichen Projekte sind im vorliegenden Nutzungsplan berücksichtigt.

Der Teilzonenplan regelt die Umzonung des Gebietes zwischen der Fussgängerrampe West und dem bisherigen Post-Gebäude vom Bahnhofareal/Ortsbilschutzgebiet in die Kernzone.

Das im vorliegenden Gestaltungsplan festgelegte Baufeld für ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus ist das Ergebnis einer Parallelprojektierung. Vorgesehen ist eine dichte Überbauung entlang der Dornacherstrasse mit Integration einer attraktiven Fussgängerverbindung zwischen der Jurakreuzung (Dornacherplatz) und dem Hauptbahnhof. Die Sonderbauvorschriften regeln zudem eine maximale Bruttogeschossfläche von 16'750 m², verteilt auf 5 Geschosse sowie maximal 170 Parkplätze. Im Hinblick auf die optimale ÖV-Erschliessung basiert die max. vorgegebene Parkplatzzahl auf einem grösstmöglichen Reduktionsfaktor. Aufgrund der getroffenen Annahmen (Nutzungsmix und Reduktionsfaktor) wird die maximale tägliche Fahrtenzahl in den Sonderbauvorschriften auf 1500 festgelegt. Die Zufahrt zur unterirdischen Parkierung erfolgt ab der Jurakreuzung. Die genaue Lage sowie die Ausgestaltung sind mit der beabsichtigten Umgestaltung der Unterführung bei der „blauen Post“ zu koordinieren. Das Projekt der geänderten Unterführung wird in einem separaten Nutzungsplanverfahren erlassen.

Das Vorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) bedürfen einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung durch das Bau- und Justizdepartement gemäss § 15 kantonales Wasserrechtsgesetz (WRG; BGS-Nr. 712.11) resp. nach Art. 32 eidg. Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201). Unterhalb des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) bedarf ein Vorhaben ferner einer Ausnahmbewilligung nach Anhang 4

Ziff. 211.2 GschV. Das Vorhaben wird mit dem 2. UG sogar unterhalb des tiefsten Grundwasserspiegels (TGW) eingebaut.

Der Regierungsrat hat erstmals mit Beschluss Nr. 3013 vom 27. August 1940 die Kastanienbaumallee entlang der Dornacherstrasse unter Schutz gestellt, bzw. für Veränderungen irgendwelcher Art die Zustimmung durch den Regierungsrat verfügt. Mit einem weiteren Beschluss (RRB Nr. 5128 vom 29. Dezember 1950) erfolgte die Aufnahme der Kastanienbaumallee ins amtliche Inventar der dem Natur- und Heimatschutz unterstellten Gegenstände der Stadt Solothurn. Im Zusammenhang mit der Projektbearbeitung für die Umgestaltung der Dornacherstrasse als flankierende Massnahme zur A5 und dem Bauprojekt für das Areal HB West wurde durch einen Baumexperten festgestellt, dass zur Erreichung des Lichtraumprofils die Kastanienbäume strassenseitig zurückgeschnitten werden müssen. Der Wurzelbereich wird von der Baugrube für die Überbauung Areal HB West tangiert. Dadurch werden die Bäume in Mitleidenschaft gezogen und müssen möglicherweise gefällt werden. Die Sonderbauvorschriften legen deshalb fest, dass die Kastanienbaumallee gefällt werden kann, wenn gleichzeitig Ersatz geschaffen wird, der finanziell gesichert sein muss.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 8. Juni bis zum 9. Juli 2004. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn genehmigte den Teilzonen- und Gestaltungsplan bereits am 25. Mai 2004 unter dem Vorbehalt von Einsprachen.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist dem Bau- und Justizdepartement, Amt für Umwelt, ein Gesuch für eine wasserrechtliche Bewilligung, resp. Ausnahmegewilligung für den Einbau unter den HGW, resp. MGW, und die Grundwasserabsenkung während der Bauzeit einzureichen. Dabei ist der Nachweis über die Machbarkeit gemäss Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV zu erbringen (Einhaltung der 10%-Regel bezüglich Verringerung der Durchflusskapazität im ursprünglichen Zustand). Die erforderliche wasserrechtliche Bewilligung sowie die Ausnahmegewilligung können insofern in Aussicht gestellt werden, dass die obgenannte 10%-Regel eingehalten werden kann, sowie nachteilige Auswirkungen des Einbaus und der Wasserhaltung während der Bauzeit ausgeschlossen oder mit entsprechenden Gegenmassnahmen kompensiert werden können.

Als Ersatz für die kantonale Versorgungsroute über die ehemalige Bahnquerung bei der Jurakreuzung wird gegenwärtig eine neue Route festgelegt. Dazu sind einige bauliche Korrekturen am bestehenden Strassentrassee im Kanton Solothurn wie im Kanton Bern notwendig. Es ist davon auszugehen, dass die neue Route ab Sommer 2005 zur Verfügung steht. Der im kommunalen Erschliessungsplan „Unterführung blaue Post“ der Stadt Solothurn festgelegte Termin vom 1. Juni 2005 ist nicht absolut verbindlich. Die Stadt Solothurn wird deshalb verpflichtet, vor Erteilung der Baubewilligung für die Überbauung des Areals HB West den Termin für die Schliessung der Versorgungsroute mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn abzusprechen.

Sofern aus bautechnischen Gründen und solchen der Verkehrssicherheit die Kastanienbaumallee gefällt werden muss, ist dies vor der Fällbewilligung mit dem kantonalen Naturschutz abzusprechen. Die Ersatzbäume sind in regelmässigem Abstand und mit einer genügend grossen Baumscheibe zu pflanzen.

Die Machbarkeit und Zulässigkeit der Meteorwasserversickerung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Das Areal HB West ist einer grossen Lärmbelastung ausgesetzt, da es zwischen einer stark verkehrsbelasteten Strasse und der Bahnlinie mit anschliessendem Bahnhof liegt. Es ist der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. In den bisher vorliegenden Unterlagen zum Gestaltungsplan fehlt der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III. Zum Lärmschutz werden voraussichtlich Massnahmen in der Fassadenkonstruktion, der Fensteröffnungsart, der Materialqualität und der Anordnung von Raumschichten mit Lärm absorbierenden Funktionen sowie in der Entwicklung der Lüftungskonzepte zu ergreifen sein. Diese umfassende Überprüfung wird zweckmässigerweise im Baugesuchsverfahren aufgrund eines fortgeschrittenen Projektierungsstandes erfolgen. Neben der Lärmbelastung ist das Areal HB West zusätzlich den Erschütterungen durch den Zugverkehr und der elektromagnetischen Strahlung (NIS) der Bahninfrastruktur ausgesetzt. Im Rahmen der weiteren Projektierung muss die Bauherrschaft analog zur Lärmproblematik die Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte aufzeigen. Im Baugesuchsverfahren ist insbesondere der Nachweis zu erbringen, dass der Sicherheitsabstand sowie der Mindestabstand vom Gebäude zur Fahrleitungsanlage für die Einhaltung des Anlagegrenzwertes (Anhang 5 NIS) berücksichtigt ist. Der Bauherrschaft und der Baubewilligungsbehörde wird empfohlen, vorgängig zum Baubewilligungsverfahren die aufgeführten Nachweise über die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben (LSV / NIS) einzureichen bzw. zu verlangen. Das Amt für Umwelt, Abteilung Luft steht beratend zur Verfügung.

Das Areal HB West liegt in einer Region mit erheblicher lufthygienischer Belastung. Die Voraussetzungen für Massnahmen gegen übermässige Immissionen (Art. 31 bis 34 LRV, „Luftmassnahmenplan“) sind damit gegeben. Mit der Baueingabe sind durch die Bauherrschaft die gemäss der ‚Baurichtlinie Luft‘ erforderlichen Massnahmen aufzuzeigen. Die Fachstellen des Amtes für Umwelt stehen beratend zur Verfügung.

Im Baubewilligungsverfahren ist durch die Baubehörde der Stadt Solothurn der Nachweis über die Einhaltung der in § 6 der Sonderbauvorschriften festgelegten Maximal-Fahrtenzahl und das dazugehörige Controlling zu verlangen.

Aufgrund der Lage des Areals in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet wird die Verfolgung weiterführender Massnahmen zur Reduktion der Emissionen empfohlen. Die Bewirtschaftung der Parkplätze, die Verwendung von Erdgas oder erneuerbaren Energien zur Energieversorgung / Heizung sowie Massnahmen zum Energiesparen (Minergiestandard mit hochgedämmter Gebäudehülle und Komfortlüftung) sind im Rahmen der weiteren Projektierung zu prüfen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Areal HB West“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird mit den in den Erwägungen gemachten Auflagen und Bemerkungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

- 3.3 Die Stadt Solothurn wird eingeladen, dem Amt für Raumplanung bis zum 30. November 2004 noch 3 mit den Genehmigungsvermerken der Gemeinde versehene Pläne zuzustellen.
- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn 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.

- 3.5 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 3'500.--
 – sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 3'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn belastet.



Dr. Konrad Schwaller
 Staatsschreiber

Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, 4500 Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 3'500.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.--	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 3'523.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) Bi/He, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 gen. Plan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 gen. Plan (später)

Hochbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4500 Solothurn

Amtschreiberei Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später)

Einwohnergemeinde Solothurn, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Plan mit Sonderbauvorschriften (später),
 (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn

Baukommission Solothurn, 4500 Solothurn

Planungskommission Solothurn, 4500 Solothurn

Morger & Degelo AG, Architekten BSA SIA, Spitalstrasse 8, 4056 Basel

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Teilzonen-
 und Gestaltungsplan „Areal HB West“ mit Sonderbauvorschriften)