

## **Regierungsratsbeschluss**

vom 20. Dezember 2005

Nr. 2005/2684

### **Olten: Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Solothurnerstrasse Forenwald“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung**

---

#### **1. Ausgangslage**

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Solothurnerstrasse Forenwald“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

#### **2. Erwägungen**

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan regelt die Erstellung eines viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit Attika auf GB Olten Nr. 3441 zwischen der stark befahrenen Solothurnerstrasse und dem Forenwald. Auf dem hangabfallenden Gelände mit Stützmauer gegen die Solothurnerstrasse im Süden wird die Baumasse auf ein längliches kompaktes Gebäude konzentriert. Dadurch entstehen gegen den Wald lärmgeschützte Aussenräume. Zusätzliche attraktive Aussenräume entstehen auf der Dachfläche, indem das minimierte Attikageschoss nur Treppenaufgänge und überdachte Aussenräume aufweist. Alle Bauten im Schöngrund entlang des Forenwaldes unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m. Beim geplanten Bauvorhaben handelt es sich um die Schliessung einer bestehenden Baulücke, weshalb in diesem Bereich eine andere Waldbaulinie festgelegt wird (§ 141 Planungs- und Baugesetz; PBG). Ein Lärmgutachten zeigt auf, dass die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III mit konzeptionellen, technischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 22. April bis zum 23. Mai 2005. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein, welche nach der Einspracheverhandlung zurückgezogen wurde. Der Stadtrat Olten genehmigte den Gestaltungs- und Erschliessungsplan am 4. Juli 2005.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Baubewilligungsverfahren sind die im Lärmschutzgutachten verlangten Massnahmen wie folgt umzusetzen:

Wohn- und Schlafzimmer sind möglichst über die Nordfassaden zu belüften. Eine kontrollierte Wohnungslüftung kann nicht als Lärmschutzmassnahme angerechnet werden, da die Werte bei offenen Fenstern gemessen werden. Fenster Richtung Solothurnerstrasse, welche der Raumlüftung dienen, müssen vom Lärm abgeschirmt werden, z.B. Lüftung über verglaste (offene Fugen!) Balkone

(Decke Balkon absorbierend). Die entsprechenden Aussenbauteile (Fassaden und Fenster) sind im Schallschutznachweis im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen. Die Ausnahmeregelung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV und § 12 Abs. 2 LSV-SO kann nicht in Aussicht gestellt werden.

### 3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "Solothurnerstrasse Forenwald" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten 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 und werden aufgehoben.
- 3.3 Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan 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.
- 3.4 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'023.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.



Dr. Konrad Schwaller  
Staatsschreiber

### Kostenrechnung Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten

|                     |                     |                     |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| Genehmigungsgebühr: | Fr. 2'000.--        | (KA 431000/A 80553) |
| Publikationskosten: | Fr. 23.--           | (KA 435015/A 45820) |
|                     | <u>Fr. 2'023.--</u> |                     |

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent 111129

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung TS/sw (3), mit Akten und 1 gen.Plan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

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

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten

Stadtpräsidium Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten, mit 1 gen. Plan mit SBV (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Olten, Dornacherstrasse 1, 4603 Olten, mit 5 gen. Plänen mit SBV (später)

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Solothurnerstrasse Forenwald“ mit Sonderbauvorschriften)