

Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juni 2008

Nr. 2008/950

Olten: Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bornfeld-Erlimatt mit Zonen- und Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bornfeld-Erlimatt mit Zonen- und Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Bezug zur Ortsplanungsrevision

Im planerischen Leitbild der Stadt Olten ist das Gebiet Bornfeld-Erlimatt, zwischen dem Gheidgraben und dem Bornwald liegend, als Entwicklungsgebiet mit grösseren Wohnbaulandreserven bezeichnet. In der zur Genehmigung vorliegenden Ortsplanungsrevision wird das Gebiet Bornfeld-Erlimatt der Spezialzone B zugeteilt. Es handelt sich dabei gemäss Zonenreglement um eine Wohnzone, deren Gestaltung auf einer umfassenden Nutzungsplanung beruhen soll. Der Geltungsbereich der vorliegenden Nutzungsplanung umfasst ein Gebiet von 6,26 ha (davon 4,42 ha Bauzone mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 0.64). Der südlich dieses Gebietes gelegene Teil wird in der Ortsplanung als Reservezone Spezialzone B ausgeschieden. Die neue Bau- und Reservezone ist im Verfahren der Ortsplanungsrevision unbestritten.

2.2 Parallelprojektierung

2.2.1 Ausgangslage

Die Zonenvorschrift zu der Spezialzone B verlangt eine Testplanung oder eine Parallelprojektierung als Grundlage einer Nutzungsplanung. Begründet ist diese Festlegung durch die Lage des Gebietes, welches eine gute Einpassung in die Landschaft erfordert, insbesondere die Gestaltung des westlichen Siedlungsrandes. Dieser soll als Abschluss der Siedlung gegen die Landschaft in Richtung Gäu ausgestaltet werden, da eine weitere Ausdehnung des Siedlungsgebietes in diese Richtung keinesfalls in Betracht zu ziehen ist. Weiter ist auch die ökologische Vernetzung zu beachten. Zudem soll sich das Gebiet als Wohnquartier von hoher Qualität sowie durch eine rationelle Erschliessung auszeichnen. Eine Herausforderung stellt auch der Anschluss des Quartiers an das Stadtzentrum dar. Die Ergebnisse des gewählten Verfahrens bestimmen auch die definitive Abgrenzung zwischen Bau- und Reservezone.

2.2.2 Ergebnis

Als Verfahren wurde schliesslich eine Parallelprojektierung mit zwei Architekten- bzw. Planerteams durchgeführt. Die Parallelprojektierung umfasste das gesamte Gebiet Bornfeld-Erlimatt, inklusive der Reservezone und der zwischenzeitlich nicht mehr zur Diskussion stehenden erweiterten Ausdehnung nach Westen.

Ergebnis dieser Planung war ein Konzept, welches auf einer Einteilung des Gebietes in drei Teilgebiete beruht: bachnah, zentral und waldnah. Im bach- und waldnahen Bereich sind Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen, im zentralen Bereich Einzel- und Doppelhausbauten. Die Hauptschliessung erfolgt ab der Bornfeldstrasse. Vier Stichstrassen entlang der Höhenlinien bilden die Quartierschliessung für den motorisierten Verkehr. In der Falllinie des Hanges sollen Fusswege die Verbindung von Waldrand und Gheidgraben sicherstellen. Das Gebiet wird zudem mit einer Bushaltestelle an das ÖV-Netz angeschlossen. In der Parallelprojektierung vorgesehen ist eine Überbauung des Areals in 4 Etappen. Wichtiges Ziel des Konzeptes ist die Aufwertung des Wohnquartiers mit zahlreichen Grünflächen. Die Ergebnisse der Parallelprojektierung sollen mit vorliegender Nutzungsplanung umgesetzt werden.

2.3 Nutzungsplanung

2.3.1 Planunterlagen

Die Planung Bornfeld-Erlimatt besteht aus folgenden Unterlagen:

- Teilzonenplan Massstab 1:1'000
- Erschliessungsplan Massstab 1:500
- Gestaltungsplan Massstab 1:500
- Zonen- und Sonderbauvorschriften
- Siedlungs- und Freiraumkonzept mit Plan Massstab 1:500
- Gestaltungsfibel öffentlicher Raum Bornfeld-Erlimatt
- Mobilitätskonzept
- Lärmbeurteilung
- Schlussbericht Parallelprojektierung Bebauung Areal Bornfeld.

Der Teilzonen-, der Erschliessungs- und der Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften liegen zur Genehmigung vor. Die weiteren Unterlagen sind Grundlagen und richtungsweisend für die Umsetzung. Parallel zu oben genannten Unterlagen wurde ein Genereller Entwässerungs-Plan (GEP) sowie ein Genereller Wasserversorgungs-Plan (GWP) ausgearbeitet, welche mit separaten Beschlüssen genehmigt werden.

2.3.2 Teilzonenplan

Der Teilzonenplan umfasst das gesamte Gebiet Bornfeld–Erlimatt ohne die in der Parallelprojektierung vorgesehene Erweiterung nach Westen. Der südliche Teil wird, wie in der Ortsplanungsrevision vorgesehen, der Reserve-Spezialzone B zugeteilt. Der nördliche Teil wird eingeteilt in verschiedene Wohnzonen sowie eine Freihaltezone und eine kommunale Uferschutzzone. Die im Plan vermerkten Koordinaten legen die Abgrenzung zwischen Bau- und Reservezone fest. Die kommunale Uferschutzzone wird entlang des Gheidgrabens ausgeschieden. Die Freihaltezone liegt am Eingang der Siedlung. Sie soll als Standort für einen Lärmschutzwall dienen, der im Zusammenhang mit der Wiederauffüllung des Steinbruchs Born und den dadurch verursachten Verkehrsimmissionen erstellt wird. Die Einteilung der Wohnzonen erfolgt gemäss der Parallelprojektierung. In den Wohnzonen W4 und W5 sind Mehrfamilienhäuser vorgesehen, in den Wohnzonen W3a und W3b Doppel- und Einfamilienhäuser.

2.3.3 Erschliessungsplan

Die Erschliessung wird realisiert wie in der Parallelprojektierung vorgesehen. Die Haupteerschliessung erfolgt ab der Bornfeldstrasse, welche in einen Platz mündet, auf dem sich die Busendhaltestelle der Linie 3 befinden wird. Die Quartierschliessung der Bauzone erfolgt über zwei hangparallele Stichstrassen. Die Erschliessungsflächen sind als Mischverkehrsflächen vorgesehen. Im ganzen Gebiet soll Tempo 30 gelten, teilweise sogar Tempo 20. Der Erschliessungsplan legt zudem die Fusswege verbindlich fest. Diese verlaufen an zwei Stellen in der Falllinie des Hanges, eine davon am westlichen Siedlungsabschluss, sowie parallel zum Gheidgraben.

2.3.4 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt die Ausdehnung der Baufelder und deren räumliche Anordnung fest. Zudem regelt er die Gestaltung der verschiedenen Grünflächen und Strassenräume. Am westlichen Siedlungsrand wird als Abgrenzung ein Grünkorridor ausgeschieden, der auch einen oberirdischen Entwässerungskanal beinhaltet. Der Gestaltungsplan zeigt auch die mögliche Gestaltung der Reservezone, jedoch als orientierenden Inhalt. Auf diese Weise kann das Gesamtkonzept der Überbauung aufgezeigt werden.

2.3.5 Zonen- und Sonderbauvorschriften

Die Vorschriften enthalten grundsätzliche Bestimmungen sowie Zonenvorschriften zum Teilzonen- und Erschliessungsplan und Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan. Die Zonenvorschriften beinhalten insbesondere die Vorgaben zu der neu ausgeschiedenen kommunalen Uferschutzzone.

2.3.6 Übrige Unterlagen

Das Siedlungs- und Freiraumkonzept, die Gestaltungsfibel öffentlicher Raum sowie das Mobilitätskonzept sind richtungweisend. Die ersteren zeigen die mögliche Ausgestaltung des Quartiers bis ins Detail auf. Das Mobilitätskonzept stellt verschiedene Möglichkeiten und Absichten vor, wie das Verkehrsaufkommen im Quartier reduziert und eine gute ÖV- und Langsamverkehrserschliessung erreicht werden kann. Dies mit dem Ziel, den Modal-Split zu Gunsten des ÖV- und Langsamverkehrs zu beeinflussen.

2.4 Genehmigung

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 14. Dezember 2007 bis am 21. Dezember 2007, sowie vom 3. Januar 2008 bis am 24. Januar 2008. Während der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat genehmigte die Planung am 11. Februar 2008.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bornfeld-Erlimatt mit Zonen- und Sonderbauvorschriften der Stadt Olten wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.
- 3.4 Die Planung steht auch im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.



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, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 4'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (B/SC/Ru) (3), mit je 1 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Hochbauamt

Amt für Denkmalpflege und Archäologie

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

Sekretariat Katasterschätzung, mit je 1 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Amt für Landwirtschaft

Amt für Wald, Jagd und Fischerei

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit je 1 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften (später)

Stadtpräsidium Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, 4600 Olten, mit je 5 gen. Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Zonen- und Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion der Stadt Olten, Stadthaus, 4600 Olten

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Teilzonen-, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bornfeld-Erlimatt mit Zonen- und Sonderbauvorschriften)