

Regierungsratsbeschluss

vom 10. März 2009

Nr. 2009/387

Einwohnergemeinde Stadt Solothurn: Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung / Umweltverträglichkeitsprüfung / Behandlung der Beschwerden

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der Teilzonenplan bezweckt den Erlass einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen gemäss Richtplan (RRB Nr. 2005/1600 vom 12. Juli 2005) für die Parzellen GB Solothurn Nrn. 911 und 1739. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt die Erstellung eines Einkaufszentrums mit einer reinen Verkaufsfläche von 6'500 m².

2. Erwägungen

2.1 Verfahren

Die Marti AG, Bielstrasse 102, 4500 Solothurn, ist Eigentümerin der Parzellen GB Solothurn Nrn. 911 und 1739. Sie plant für die Coop Nordwestschweiz auf diesen Grundstücken ein Einkaufszentrum mit Restaurant zu erstellen. Die Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV; SR 814.011) bestimmt die Anlagen für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Art. 10a des Umweltschutzgesetzes (USG; SR 814.01) durchzuführen ist. Auf den 1. Dezember 2008 wurde die UVPV revidiert und die Schwellenwerte für UVP-pflichtige Anlagen angepasst. Nach Art. 24 der revidierten Verordnung werden Gesuche, die bei Inkrafttreten der Änderungen hängig sind, nach dem alten Recht beurteilt. Der Schwellenwert liegt gemäss der bis zum 1. Dezember 2008 gültigen Verordnung für Einkaufszentren bei einer Verkaufsfläche von 5000 m² (Ziff. 80.5). Aus diesem Grund unterliegt das vorliegende Projekt mit einer reinen Verkaufsfläche von 6'500 m² (§ 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften) der UVP-Pflicht. Nach § 46 Abs. 1 Bst. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) und den Planungsgrundsätzen des kantonalen Richtplanes (SW - 5.1.2) bedarf es für die Erstellung des Einkaufszentrums eines kommunalen Gestaltungsplanes.

Das Einkaufszentrum wird maximal einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von 2385 Fahrten verursachen (§ 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften) und gilt gemäss kantonalem Richtplan (SW - 5.2.1) deshalb als publikumsintensive Anlage, was den Erlass einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen als Grundnutzung notwendig macht. Die Spezialzone überlagert im vorliegenden Fall die bestehende Gewerbe- und Industriezone (Gla) mit einer Gebäudehöhe von 14.00 m (Zonenplan der Stadt Solothurn; genehmigt vom Regierungsrat am 19. März 2002).

Der auf dem Areal noch bestehende Gestaltungsplan Kofmehlaréal Gibelinstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 2333 vom 13. August 1991) wird mit Inkrafttreten des vorliegenden Gestaltungsplanes aufgehoben (§ 14 der Sonderbauvorschriften).

Der vorläufige Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle vom 29. Oktober 2007 und der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 8. November 2007 beschieden dem Projekt unter Vorbehalt einer näheren Überprüfung im Beschwerdeverfahren und unter Bedingungen und Auflagen die Recht- und Zweckmässigkeit sowie die Umweltverträglichkeit.

Die Einwohnergemeinde Solothurn legte den Teilzonen- und Gestaltungsplan vom 10. Januar 2008 bis 8. Februar 2008 öffentlich auf. Gegen das Projekt gingen 8 Einsprachen ein. Unter teilweiser Gutheissung zweier Einsprachen beschloss der Einwohnergemeinderat am 1. Juli 2008 eine Ergänzung der Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes. Danach soll § 7 der Sonderbauvorschriften mit einem Absatz 4 wie folgt ergänzt werden:

⁴ Im Bauprojekt sind im östlichen Teil der "Verkehrsfläche Anlieferung" zumutbare Massnahmen zur Verminderung von Lärmimmissionen auf die Umgebung zu treffen, wie z.B. Lärmschutzwand, Überdachung oder Anlieferung innerhalb des Gebäudes.

Die übrigen Einsprachen wurden abgewiesen und die Pläne dem Regierungsrat zur Genehmigung weitergeleitet.

Gegen diesen Entscheid erhoben die nachfolgenden Personen beim Regierungsrat Beschwerde:

1. RME Immobilien AG, Heilbronnerstrasse 1, 4500 Solothurn
v.d. Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Gerberngasse 4, Postfach 111, 4502 Solothurn
2. Anwohnerschaft Kofmehlaréal (15 Mitunterzeichner)
v.d. Paul Naef, Heilbronnerstrasse 3d, 4500 Solothurn
3. Anwohnerschaft Gibelin-/Segetzquartier, Allmendstrasse (27 Mitunterzeichner)
v.d. Andreas Ehram, Segetzstrasse 34, 4500 Solothurn
4. Hans Andreas Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn
5. Anwohner Tugginerweg / Gibelinstrasse / Heilbronnerstrasse (20 Mitunterzeichner)
v.d. Oliver Gschwind, Tugginerweg 9, 4500 Solothurn.

Die Beschwerdeführer verlangen im Wesentlichen die Aufhebung des Entscheides des Gemeinderates der Stadt Solothurn vom 1. Juli 2008 und eine Rückweisung der Planung an die Vorinstanz. Eventuell sollen die Sonderbauvorschriften mit zahlreichen Zusätzen versehen werden. Für den Wortlaut der einzelnen Rechtsbegehren wird auf die nachfolgenden Erwägungen und die Akten verwiesen.

Am 12. September 2008 liess sich die Einwohnergemeinde Solothurn (nachfolgend Vorinstanz) zur Sache vernehmen und beantragte die kostenfällige Abweisung der Beschwerden. Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelgasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn, als Vertreter der Grundeigentümerin (Marti AG) und der Coop Nordwestschweiz schloss in seiner Vernehmlassung vom 25. September

2008 ebenfalls auf Abweisung der Einsprachen (recte Beschwerden); unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Stellungnahmen wurden den Beschwerdeführern zur Kenntnis gebracht.

Am 17. Dezember 2008 reichte das Amt für Umwelt den definitiven Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle ein, der dem Projekt unter Bedingungen und Auflagen die Umweltverträglichkeit beschied. Von der den Parteien eröffneten Möglichkeit zur Stellungnahme machte einzig der Beschwerdeführer Nr. 4 Gebrauch (Eingabe vom 08. Januar 2009).

Am 20. Januar 2009 führte ein Vertreter des Bau- und Justizdepartements eine Parteiverhandlung durch, an der neben Vertretern der Vorinstanz und der Beschwerdegegner die Beschwerdeführer mit je einer Delegation teilnahmen. Auf die Durchführung eines anschliessenden Augenscheins wurde im allseitigen Einvernehmen verzichtet. Die Parteien hielten an den schriftlich gestellten Rechtsbegehren fest. Für deren genauen Wortlaut und Begründung wird auf die Akten verwiesen. Soweit rechtserheblich wird in den nachfolgenden Erwägungen darauf eingegangen.

Im Anschluss an die Parteiverhandlung holte das Bau- und Justizdepartement Akten über den Terrainverlauf auf dem Kofmehlareal ein, wie er sich vor dem Abriss der bestehenden Gebäude präsentierte. Die Unterlagen wurden zu den Akten des Beschwerdeverfahrens genommen und den Parteien mit verfahrensleitender Verfügung vom 12. Februar 2009 zur Kenntnis gebracht.

2.2 Rechtliches

Nach § 18 Abs. 2 PBG sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dies gilt nicht nur für Teilzonenpläne, sondern auch für Gestaltungspläne, die wie die übrigen Nutzungspläne nach §§ 15 – 22 PBG in Kraft gesetzt werden (Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn, der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht, Richtlinie zur Nutzungsplanung, 2004, S. 9). Der Regierungsrat entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit, die Umweltverträglichkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig sind und Pläne, die übergeordneten Planungen widersprechen, weist er an die Gemeinde zurück (§ 18 Abs. 2 PBG). Bei der Prüfung der Zweckmässigkeit auferlegt sich der Regierungsrat nach § 18 Abs. 2 PBG und Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) – zur Wahrung der den Gemeinden eingeräumten, relativ erheblichen Entscheidungsfreiheit – eine gewisse Zurückhaltung. Abgesehen davon, dass er nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, 114 Ia 371).

Der Beurteilung des vorliegenden Projektes liegen folgende Unterlagen zu Grunde:

- Teilzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse (mit Situation 1:1000)
- Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse, Situation 1:500, Schemaschnitt, Dachaufsicht mit Koten, Sonderbauvorschriften
- Raumplanerischer Bericht vom 12. November 2007, Planteam S AG, Solothurn
- Umweltverträglichkeitsbericht vom 10. Januar 2008, KB&P GmbH, Bern

- Verkehrsstudie vom Oktober 2007, Ingenieurbüro Roland Müller, Küssnacht
- Definitiver Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle vom 17. Dezember 2008
- Aktennotiz des geotechnischen Instituts, Solothurn, vom 4. Dezember 2007
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung vom 8. November 2007.

2.3 Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), die der Regierungsrat gemäss der Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. September 1993 (VVK, BGS 711.15, Anhang V) vornimmt, stützt sich auf:

- den Bericht über die Umweltverträglichkeit (UVB) der Projektverfasserin (Fassung vom 10. Januar 2008) und
- die definitive Beurteilung des UVB durch die Umweltschutzfachstelle (Amt für Umwelt) vom 17. Dezember 2008.

In seiner Gesamtbeurteilung im Rahmen des Beurteilungsberichtes vom 17. Dezember 2008 hält das Amt für Umwelt Folgendes fest:

"Das Vorhaben beeinträchtigt die Umwelt auf verschiedenste Weise. Folgenden Aspekten kommt dabei besondere Bedeutung zu (untergeordnete Aspekte werden hier nicht mehr aufgeführt):

- **Verkehr:** *Die Sonderbauvorschriften begrenzen den Verkehr, der vom Vorhaben vom Montag bis Samstag im Jahresdurchschnitt induziert wird, auf 2780 Fahrten täglich (dies entspricht einem DTV von 2385 Fahrten). Gemäss dem vorliegenden Verkehrsgutachten wird die Leistungsfähigkeit des Anschlussknotens Entlastung West/Gibelinstrasse/Allmendstrasse mit diesem Verkehr bis zum Untersuchungszeitpunkt 2018 nicht überschritten. Allerdings trägt das vorliegende Projekt mit dazu bei, dass die übrigen untersuchten Knoten der Entlastung West (Ausnahme Knoten Grenchenstrasse / Weissensteinstrasse) bis 2018 überlastet sind, auch wenn der Verkehr aus dem Kofmehlareal anteilmässig relativ bescheiden ist. Die Grösse des vorliegenden Projektes wird mit Blick auf den Masterplan Standorte für verkehrsintensive Anlagen Region Solothurn zur Folge haben, dass andere publikumsintensive Anlagen im Bereich des Knotens Bielstrasse mit Einschränkungen zu rechnen haben.*
- **Luftreinhaltung:** *Der vom Einkaufszentrum ausgelöste Verkehr verursacht auf den Zufahrtsstrassen eine Zusatzbelastung bezogen auf den Schadstoff NO₂ von maximal 0.7 µg/m³. Das Vorhaben verursacht deshalb für sich allein keine übermässigen Emissionen und es sind deshalb lediglich vorsorgliche Massnahmen umzusetzen (keine "verschärften Emissionsbegrenzungen"). Aus unserer Sicht wird dem Vorsorgeprinzip mit den vorgesehenen Massnahmen genügend Rechnung getragen.*
- **Lärm:** *Für die Beurteilung des Betriebes und des induzierten Verkehrs sind die Art. 7 bis 9 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) massgebend. Die Ausführungen im*

UVB weisen plausibel nach, dass diese rechtlichen Vorgaben vom Projekt eingehalten werden.

- **Altlasten:** Beim Kofmehlareal handelt es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltV; SR 814.680). Der Standort wurde in der Vergangenheit in mehreren Etappen untersucht und teilsaniert. Im heutigen Zustand handelt es sich um einen belasteten Standort ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Für das Projekt heisst dies, dass lediglich die Entsorgung allfälligen belasteten Aushubs geregelt werden muss. Diesbezüglich enthält der UVB einige Vorgaben, die im Rahmen dieser Beurteilung mit zusätzlichen Auflagen ergänzt wurden.
- **Grundwasser:** Der Einbau unter den höchsten und unter den mittleren Grundwasserspiegel erfordert eine wasserrechtliche Bewilligung. Allein aufgrund der geplanten ca. 9 m tiefen Pfählung ist die Bewilligungspflicht für das Projekt gegeben. Als Grundlage für diese Bewilligung ist dem Amt für Umwelt im Rahmen des kommunalen Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch einzureichen. Dabei ist unter anderem auch ein hydrogeologisches Gutachten beizulegen. Die definitiven Einbaukoten werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Bewilligung für den Einbau ins Grundwasser wird vom Amt für Umwelt in Aussicht gestellt.
- **Naturschutz:** Vom Vorhaben sind keine schützenswerten Lebensräume und Tier- und Pflanzenarten nach Art. 18 des Bundesgesetzes über den Natur und Heimatschutz (NHG; SR 451) betroffen. Die Gesuchstellerin hat die Absicht, bei der Gestaltung des Flachdaches und der Fassadenbegrünung einheimische Pflanzen einzusetzen um damit eine Vernetzung mit den Lebensräumen entlang der Bahnborde zu erzielen.
- **Störfallvorsorge:** Der UVB bewertet das betriebsinterne Risiko in Bezug auf die Störfallvorsorge als nicht relevant, da die Mengenschwellen für Stoffe, Zubereitungen oder Sonderabfälle nach Anhang 1.1 der Störfallverordnung (StFV; SR 814.012) nicht überschritten werden. Diese Einschätzung ist korrekt. Angesichts der sehr grossen Gefahrgutmengen, die über die unmittelbar an das Einkaufszentrum angrenzende Bahnlinie transportiert werden, empfiehlt das Amt für Umwelt der Gesuchstellerin vertiefte Abklärungen bezüglich Störfallvorsorge.

Aufgrund unserer Beurteilung im Sinne von Art. 13 Abs. 3 UVPV sind wir der Meinung, dass das Projekt den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht, wenn die ins Projekt integrierten Umweltmassnahmen umgesetzt werden, der Regierungsrat unsere Anträge in den Beschluss aufnimmt und eine weitere Optimierung des Projektes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt (Übernahme unserer Anträge für das Baubewilligungsverfahren, wasserrechtliche Bewilligung für den Einbau ins Grundwasser, Entsorgungskonzept für verschmutzten Aushub)."

Bei den genannten Anträgen handelt es sich um solche zur Aufnahme von Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates. Sie lauten:

Antrag 1

Alle im Umweltverträglichkeitsbericht im Kapitel „Massnahmenübersicht“ aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind integrierender Bestandteil des Vorhabens und sind damit umzusetzen."

Antrag 2

§ 8 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt zu ergänzen:

„Die Vermietung der Parkplätze an Mieter, die über keine Verkaufsfläche in der Anlage verfügen, ist nicht gestattet. Ausnahmen können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Vorschriften bezüglich Lärm eingehalten werden.“

Antrag 3

Das Massnahmenblatt 12.3 des Agglomerationsprogrammes Solothurn ist sinngemäss wie folgt zu ergänzen: Der Masterplan "Standorte für verkehrsintensive Anlagen Region Solothurn" wird regelmässig den neuen Gegebenheiten angepasst. Die Entwicklungsmöglichkeit der 4 Standorte wird dabei jeweils neu beurteilt.

Antrag 4

*In den Beschluss zur Genehmigung des Gestaltungsplanes ist folgende Auflage aufzunehmen:
"Zur Erteilung der Bewilligungen für den Einbau ins Grundwasser sind dem Amt für Umwelt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Gesuchsunterlagen (Hydrogeologisches Gutachten, Vorschlag für Grundwassermonitoring, Beschreibung der Baumethoden, ausgefüllte Gesuchsformulare) einzureichen."*

Anträge an die Baubehörde zur Aufnahme in die Baubewilligung:

Antrag I

Folgende Auflage ist in die Baubewilligung aufzunehmen:

"Die konkreten Massnahmen gemäss der Baulärm-Richtlinie sind spätestens im Rahmen des Submissionsverfahrens für die Vergabe der Bauarbeiten und Transportaufträge zu formulieren und der Baukommission und dem Amt für Umwelt einzureichen."

Das Amt für Umwelt berät die kommunale Baubehörde aufgrund der eingereichten Unterlagen.

Unabhängig von den noch zu formulierenden Massnahmen ist die Orientierung der Lärmbetroffenen sicherzustellen und es sind die nachfolgend aufgeführten Arbeitszeiten einzuhalten. Es sind zu diesen Aspekten die folgenden Auflagen in die Baubewilligung aufzunehmen:

- "Die Lärmbetroffenen in der nahen Umgebung sowie entlang der stark befahrenen Transportrouten sind gemäss Massnahmenkatalog Baulärm-Richtlinie 3.2.1.3: „Orientierung der Lärmbetroffenen“ zu orientieren.*
- Für die lärmintensiven Bauarbeiten wie z. B. Rammen gilt als Normalarbeitszeit 07.00–12.00 und 13.00–17.00 Uhr. Für die übrigen Bauarbeiten 07.00–12.00 und 13.00–19.00 Uhr."*

Antrag II

In die Baubewilligung ist die folgende Auflage aufzunehmen:

"Die Auswirkungen in der Umgebung (Erschütterung/Lärm) müssen zu Beginn der Arbeiten an Versuchspfählen bzw. mit Rammversuchen ermittelt werden. Bei übermässigen Einwirkungen sind die Bauverfahren zu optimieren."

Antrag III

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für lärmempfindliche Räume der Nachweis zu erbringen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Antrag IV

Im Rahmen der Projektierung sind entsprechende bauliche Ausgestaltungsmassnahmen vorzusehen, die sicherstellen, dass durch Erschütterungen des Bahnbetriebes keine Schädigungen an der Bausubstanz auftreten.

Mit einem Erschütterungs- und Körperschallnachweis ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass für Räume mit empfindlicher Nutzung die Richtwerte gemäss der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall von Schienenverkehrsanlagen an Gebäuden (BEKS, 1999) eingehalten werden.

Antrag V

Die Bauherrschaft hat im Rahmen der Baugesuchseingabe aufzuzeigen, welche Basismassnahmen und spezifischen Massnahmen gemäss BUWAL-Grundlage „Baurichtlinie Luft“ umgesetzt werden. Diese

Massnahmen sind der Baukommission und dem Amt für Umwelt einzureichen. Das Amt für Umwelt berät die kommunale Baubehörde aufgrund der eingereichten Unterlagen.

Folgende Auflagen sind in die Baubewilligung aufzunehmen:

- "Die konkreten Massnahmen gemäss der Baurichtlinie Luft bzw. gemäss der Vollzugshilfe Luftreinhaltung bei Bautransporten sind spätestens im Rahmen des Submissionsverfahrens für die Vergabe der Arbeiten / Transportaufträge zu konkretisieren und der Baubehörde Solothurn einzureichen.*
- Die Zielwerte für Transporte gemäss der BUWAL-Richtlinie müssen eingehalten werden. Es sind für sämtliche Transporte ausschliesslich Lastwagenflotten einzusetzen, welche die in der Bauphase geltende EURO-Norm erfüllen.*
- Vor den entsprechenden Submissionen sind die Transportrouten, die Fahrzeiten und allfällige flankierende Massnahmen mit den betroffenen Gemeinden abzusprechen.*
- Die Bauherrschaft hat eine Bilanz der Bautransporte zu führen und diese der zuständigen kommunalen Behörde im Rahmen der Berichterstattung zuzustellen."*

Antrag VI

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens begründet die Bauherrschaft gegenüber der kommunalen Baubehörde die Wahl der Energieträger.

Antrag VII

- Das Entsorgungskonzept für den Aushub ist dem Amt für Umwelt zur Genehmigung einzureichen.*
- Das Entsorgungskonzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzulegen (nicht "rechtzeitig vor Baubeginn").*
- Die Baubewilligung ist erst zu erteilen, wenn ein vom Amt für Umwelt genehmigtes Entsorgungskonzept vorliegt.*

Antrag VIII

Folgende Auflage ist in die Baubewilligung aufzunehmen:

"Für die Bauphase ist bezüglich der Entwässerung das Merkblatt „Baustellen-Entwässerung“ des AfU (siehe Homepage des AfU www.afu.so.ch unter 'Merkblätter') zu beachten."

Antrag IX

Das allfällige Gesuch für eine Versickerungsbewilligung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens der Baubehörde der Stadt Solothurn einzureichen. Die Versickerungsbewilligung wird koordiniert mit der Baubewilligung, vom Kanton erteilt.

Antrag X

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde der Stadt Solothurn eine Verfahrenskoordination im Sinne von Art. 18m des Eisenbahngesetzes (SR 742.101) mit der Bahnunternehmung durchzuführen. Dabei sind auch allfällige Massnahmen in der Bauphase zu diskutieren, um eine Gefährdung des Bahnbetriebs zu vermeiden.

Den Ausführungen des Amtes für Umwelt und den gestellten Anträgen ist zu folgen. Hinfällig ist einzig der Antrag 3 an den Regierungsrat. Der Masterplan ist lediglich ein Planungsinstrument und wird schon heute jeweils den neuen Gegebenheiten angepasst. Die geforderte Ergänzung des Massnahmenblattes im Agglomerationsprogramm ist nicht angezeigt. Sämtliche übrigen Anträge – auch jene an die Baukommission der Stadt Solothurn (zur Aufnahme in die Baubewilligung bzw. zur Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren) – sind als Nebenbestimmungen in den Genehmigungsbeschluss aufzunehmen.

Die aufgrund der Anträge des Amtes für Umwelt erfolgten Änderungen sind nicht von grundsätzlicher Bedeutung. Auch werden durch sie keine potentiellen Dritten mehr betroffen als durch die aufgelegten Pläne. Es fehlt also an einer Betroffenheit im Sinne von § 19 PBG. Den Parteien des Beschwerdeverfahrens wurde der definitive Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle vom 17. Dezember 2008 zudem zur Stellungnahme unterbreitet. Einzelne Aspekte der Umweltverträglichkeitsprüfung ergeben sich zusätzlich aus den nachfolgenden Erwägungen zu den eingereichten Beschwerden.

2.4 Behandlung der Beschwerden

2.4.1 Formelles

Die Beschwerden richten sich gegen einen Entscheid des Einwohnergemeinderates Solothurn betreffend den Beschluss eines Teilzonen- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften und die damit verbundene Abweisung von Einsprachen. Der Regierungsrat ist nach § 17 PBG für die Behandlung der Beschwerden zuständig.

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (VRG; BGS 124.11) ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch eine Verfügung oder einen Entscheid besonders berührt wird und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat. Beschwerde führen kann nur, wer am vorinstanzlichen Einspracheverfahren teilgenommen hat. Die nachfolgenden Personen haben im vorliegenden Beschwerdeverfahren ihrem jeweiligen Vertreter eine Vollmacht zur Beschwerdeführung erteilt, obwohl sie sich gemäss der Unterschriftenliste aus den Vorakten nicht am Einspracheverfahren beteiligt haben. Eine nachträgliche Teilnahme am Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat ist nicht möglich. Auf ihre Beschwerde wird nicht eingetreten:

Beschwerde Nr. 3 (Anwohnerschaft Gibelin-/Segetzquartier, Allmendstrasse):

- Katrin Kehl, Areggerstrasse 23, 4500 Solothurn
- Hubert Kehl, Areggerstrasse 23, 4500 Solothurn

Beschwerde Nr. 5 (Anwohner Tugginerweg / Gibelinstrasse / Heilbronnerstrasse):

- - Jurek Dudar, Heilbronnerstrasse 2, 4500 Solothurn
- - Bettina Steinmann, Heilbronnerstrasse 6, 4500 Solothurn.

Die übrigen Mitunterzeichner der Beschwerden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen. Die RME Immobilien AG und die jeweiligen, als Vertreter aufgeführten oder einzelbeschwerdeführenden Privatpersonen sind Eigentümer oder Mieter von Grundstücken in unmittelbarer Nachbarschaft des

Gestaltungsplanperimeters und als solche zur Beschwerdeführung im Sinne der zitierten Bestimmungen legitimiert. Ob alle Mitunterzeichner nach diesen Kriterien auch zur Beschwerde legitimiert sind, kann offen bleiben, weil ihre Argumente jeweils gemeinsam mit einer zur Beschwerdeführung berechtigten Person vorgebracht werden. Auf die Prüfung der Beschwerdelegitimation jedes einzelnen Mitunterzeichners kann daher verzichtet werden. Auf die form- und fristgerecht erhobenen Beschwerden ist einzutreten.

Die von den Beschwerdeführern vorgetragenen Rügen sind über weite Strecken identisch. Es rechtfertigt sich daher, die Beschwerden nicht getrennt, sondern thematisch gegliedert zu behandeln.

2.4.2 Materielles

2.4.2.1 Verletzung des rechtlichen Gehörs

a) Mitwirkungsverfahren

Die Beschwerdeführer bemängeln den Ablauf des Mitwirkungsverfahrens. Dieses habe nicht den gesetzlichen Vorgaben entsprochen. Es habe lediglich eine Informationsveranstaltung stattgefunden, die nicht den Charakter einer Mitwirkung gehabt habe. Das Mitwirkungsverfahren habe den Zweck, die schutzwürdigen öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander abzuwägen. Daraus lasse sich ein Mindeststandard für den Verfahrensablauf ableiten (Präsenzliste, Protokoll mit Berichtigungsmöglichkeit, Bericht mit dem Entscheid über die angenommenen und abgelehnten Einwände etc.). Das Amt für Raumplanung habe zahlreiche Vorschriften und Richtlinien zum Thema Mitwirkung erlassen, die vorliegend nicht eingehalten worden seien.

Die Vorinstanz und die Beschwerdegegner machen demgegenüber geltend, die Art und Weise wie das vorliegende Mitwirkungsverfahren durchgeführt worden sei, entspreche der langjährigen Praxis. Primäres Ziel der Mitwirkung sei die Information. Die Beschwerdeführer hätten ihre Rechte im Einspracheverfahren vollumfänglich wahren können.

Nach Art. 4 RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und dafür zu sorgen, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Über die konkrete Ausgestaltung der Mitwirkung entscheidet der kantonale Gesetzgeber (Aemisegger (Hrsg), Kommentar zum Raumplanungsgesetz, Art. 4 N. 27, Zürich 1999). § 3 Abs. 2 PBG äussert sich zum Thema Mitwirkung, ohne aber detaillierte Vorgaben zu machen, wie ein Mitwirkungsverfahren konkret ausgestaltet werden muss. Die Bestimmung wiederholt lediglich die bundesrechtlichen Vorgaben. Das Amt für Raumplanung zeigt in seiner Publikation "Der Gestaltungsplan nach solothurnischem Recht; Richtlinie zur Nutzungsplanung" den Gemeinden verschiedene mögliche Formen der Mitwirkung auf (reine Information, Internet-Auftritt, Umfrage, Vernehmlassung, öffentliche Diskussion, persönliche Besprechung, Mitsprache). Nach den an der Parteiverhandlung gemachten Ausführungen des Vertreters des Amtes für Raumplanung haben die Gemeinden im Kanton Solothurn praxisgemäss einen grossen Ermessensspielraum, wenn es um die Wahl des geeigneten Mitwirkungsinstrumentes geht. Als Grundsatz, der auch aus der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu den Minimalvorschriften des Bundesrechts hervorgeht, gilt, dass die Form der Mitwirkung der Bedeutung der Planung und dem Kreis der Interessierten anzupassen ist.

Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft die betroffenen Anwohner zu einer Informationsveranstaltung eingeladen und über das Vorhaben informiert (vgl.

Traktandenliste in der Einladung vom 21. Juni 2007). Eine Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme bestand auch ohne ausdrückliche Erwähnung. Zwar sind nach den glaubhaften Aussagen des Vertreters der Bauherrschaft die an der Veranstaltung mündlich vorgetragene Anliegen (Verkehr, Lärm etc.) in die Planung eingeflossen; der Raumplanungsbericht lässt eine Dokumentation über die Mitwirkung jedoch vermissen. Die Vorinstanz hat sich, was nach Aussagen des Vertreters der Stadt Solothurn gängige Praxis ist, mit einer Minimalform der Mitwirkung begnügt. Bundesrechtswidrig ist dieses Vorgehen indessen nicht. Der betroffenen Bevölkerung wird im solothurnischen Planungs- und Baugesetz in verschiedenen Planungsstadien die Möglichkeit eingeräumt, auf die Planung Einfluss zu nehmen. Sei dies im Rahmen der Richtplanung, der Ortsplanrevision, im Rahmen des Instrumentes des Leitbildes (§ 9 Abs. 3 PBG), durch Information anlässlich der öffentlichen Gemeinderatssitzungen oder im Einspracheverfahren, das – im Gegensatz zu anderen Kantonen – dem Planungsbeschluss der zuständigen Behörde vorgelagert ist und diese zwingt, noch vor Erlass des Planes, sich einlässlich mit den Einwänden der betroffenen Bevölkerung auseinander zu setzen. So auch in diesem Fall. Die Beschwerdeführer hatten im Rahmen des Einspracheverfahrens die Möglichkeit, alle materiellen Einwände gegen die Planung vorzubringen. Der hier zu beurteilende Teilzonen- und Gestaltungsplan schliesst im Grundsatz an die vorbestehende Nutzung an. Dem bundesrechtlichen Gebot der Mitwirkung wird vorliegend minimal Genüge getan.

b) Definitiver Beurteilungsbericht des Amtes für Umwelt

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Vorinstanz habe ihren Entscheid lediglich auf der Basis des vorläufigen Beurteilungsberichtes der Umweltschutzfachstelle vom 29. Oktober 2007 gefällt. Dies sei unzulässig. Anhang V zur Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (BGS 711.15) sehe vor, dass ein Gestaltungsplan erst nach Vorliegen des definitiven Beurteilungsberichtes beschlossen werden dürfe. Dies habe die Vorinstanz missachtet. Da der Entscheid des Gemeinderates schon vorliege, dürfte es bei der Fertigstellung des definitiven Beurteilungsberichtes durch das Amt für Umwelt schwierig werden, einen glaubwürdigen, neutralen und objektiven Bericht zu verfassen.

Dieser Auffassung kann nicht gefolgt werden. Der zitierte Anhang zur Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung sieht die Erstellung eines definitiven Beurteilungsberichtes vor der Einsprachebehandlung nur in den Fällen vor, in denen nach der ersten Prüfung wesentliche Änderungen am Plan bzw. den Sonderbauvorschriften vorgenommen werden müssen. Zu Recht weisen Beschwerdegegner und Vorinstanz auf die verwaltungsgerichtliche Praxis zu diesem Thema hin. Danach ist es nicht zu beanstanden, wenn die Planungsbehörde aufgrund einer vorläufigen Beurteilung die Einsprachen behandelt, wenn die vorläufige und anschliessend erstellte definitive Beurteilung der Umweltschutzfachstelle auf denselben Grundlagen beruhen (Urteil des Verwaltungsgerichts in Sachen Migros Langendorf vom 11. Mai 2007). Es entspricht der gängigen Praxis im Kanton Solothurn, dass das Amt für Umwelt erst im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vor dem Regierungsrat und in Kenntnis der eingegangenen Beschwerden den definitiven Beurteilungsbericht erstellt. Das Amt für Umwelt kommt in seinem Bericht vom 17. Dezember 2008 im Wesentlichen zum gleichen Schluss wie im vorläufigen Beurteilungsbericht. Die Parteien erhielten sogar noch Gelegenheit zu einer erneuten Stellungnahme, wovon sie mit Ausnahme des Beschwerdeführers Nr. 4 jedoch keinen Gebrauch machten. Es ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich, inwiefern ihnen durch diesen Ablauf des Verfahrens ein Rechtsnachteil erwachsen sein sollte.

c) Allgemeine Verfahrensmängel

Die Beschwerdeführer rügen verschiedene Mängel im formalen Ablauf des vorinstanzlichen Verfahrens. So habe die Vorinstanz ohne Begründung auf den beantragten Augenschein verzichtet, den Beschwerdeführern keine Gelegenheit zu ergänzenden Rechtserörterungen gegeben, die Stellungnahme der Beschwerdegegner nicht zugestellt, eine Stellungnahme des Stadtbauamtes den Beschwerdeführern vorenthalten und schliesslich auch nicht alle erforderlichen Dokumente aufgelegt. Im Übrigen seien die vorgebrachten Einwendungen teilweise nur pauschal oder gar nicht behandelt worden.

Diese Einwendungen sind unbegründet. Den Verfahrensakten ist zu entnehmen, dass die Vorinstanz den Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften zusammen mit dem Raumplanungsbericht und dem Umweltverträglichkeitsbericht vom 10. Januar 2008 bis 8. Februar 2008 öffentlich aufgelegt hat. Dies genügt den gesetzlichen Anforderungen (vgl. Anhang V zur Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung). Die Vorinstanz hat weder die Pflicht alle bisher ergangenen Akten aufzulegen, noch diese den Einsprechern zuzustellen. Gleiches gilt für die angeführte verwaltungsinterne Stellungnahme. In Gemeinden mit einer professionellen Bauverwaltung und bei Bauvorhaben dieser Grössenordnung ist die Vorbereitung des Geschäftes durch eine verwaltungsinterne Stelle die Regel. Den Beschwerdeführern wäre jederzeit das Recht auf Akteneinsicht offen gestanden. Dass dies verlangt oder gar verweigert worden wäre, wird nicht behauptet.

Der Erlass von Gestaltungsplänen liegt in der Regel im Interesse des betroffenen Grundeigentümers, der damit auch Partei im Verfahren ist und zu den eingegangenen Einsprachen Stellung nehmen kann. Bleibt die Frage, ob die Stellungnahme der Beschwerdegegner im vorliegenden Fall den Einsprechern des vorinstanzlichen Verfahrens zur Replik hätte unterbreitet werden müssen, zumal ein zusätzlicher Antrag auf Änderung der Sonderbauvorschriften gestellt wurde (der von der Vorinstanz jedoch verworfen wurde). Weder das Verwaltungsrechtspflegegesetz noch das Planungs- und Baugesetz sehen im erstinstanzlichen Verfahren eine Pflicht zu einem doppelten Schriftenwechsel vor. In seiner neusten Rechtsprechung zum verfassungsmässig garantierten Recht auf rechtliches Gehör hält das Bundesgericht zwar fest, dass eine Gerichtsbehörde die Parteien nicht nur über den Eingang von Eingaben zu orientieren hat, sondern ihnen auch die Möglichkeit zur Replik einräumen muss. Ob dieser Grundsatz auch für das nichtgerichtliche Verwaltungsverfahren gilt, lässt das Bundesgericht indessen bewusst offen (BGE 133 I 98). Vor dem Hintergrund dieser Rechtsprechung und unter Berücksichtigung, dass die Vorinstanz das nachträglich gestellte Begehren der Beschwerdegegner abgewiesen hat, dürfte ihr Vorgehen nicht zu beanstanden sein. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführer dadurch einen Rechtsnachteil erlitten hätten.

Auch im Verzicht auf einen Augenschein bzw. eine Parteiverhandlung ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu sehen. Zwar räumte der Vertreter der Vorinstanz ein, dass im angefochtenen Entscheid zu Unrecht davon die Rede sei, es habe niemand einen Augenschein verlangt. Rechtsanwalt Etter habe namens der RME Immobilien AG ein entsprechendes Begehren gestellt. Dies sei ein Versehen. Aufgrund der umfangreichen Dokumentation über das Projekt und der Ortskenntnisse der entscheidenden Behörde habe auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden können. Dem ist beizupflichten. Der Anspruch auf rechtliches Gehör gewährt den Privaten das Recht, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihren Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, S. 359). Ein Anspruch auf eine mündliche Stellungnahme ergibt sich daraus nicht (BGE 130 II 425). Das Verwaltungsverfahren erster Instanz, wie auch das Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat sind geprägt vom Grundsatz der Schriftlichkeit. Eine mündliche Verhandlung ist nicht vor-

geschrieben. Augenscheine und Parteiverhandlungen sind Beweismassnahmen und dienen der Sachaufklärung. In denjenigen Fällen, in denen der Sachverhalt aufgrund der Akten hinreichend geklärt ist, kann auf eine mündliche Parteiverhandlung vor Ort verzichtet werden. Dies ist vorliegend der Fall. Der Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften, der Raumplanungsbericht, der Umweltverträglichkeitsbericht, die Beurteilung durch die Umweltschutzfachstelle, das Verkehrsgutachten und die Rechtsschriften liefern die notwendigen Entscheidungsgrundlagen. Ein Augenschein vor Ort erscheint aufgrund der Fülle der Akten entbehrlich. Schliesslich verzichteten die Beschwerdeführer auch im vorliegenden Beschwerdeverfahren freiwillig auf dessen Durchführung.

Der Vorwurf, die Vorinstanz habe sich zu Unrecht bloss pauschal mit den Vorbringen der Beschwerdeführer auseinandergesetzt, ist nicht berechtigt. Der Grundsatz des rechtlichen Gehörs als persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, sorgfältig und ernsthaft prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt. Daraus folgt die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihren Entscheid zu begründen. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat. Die Begründung eines Entscheids muss deshalb so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Dies ist nur möglich, wenn sowohl er, wie auch die Rechtsmittelinstanz sich über die Tragweite des Entscheides ein Bild machen können. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet indessen nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (BGE 126 I 97, mit weiteren Hinweisen). Vor diesem Hintergrund ist es nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Eingaben thematisch gegliedert hat und nicht jeden einzelnen Beweissatz der Einsprachen ausführlich widerlegte. Die gleiche Methode wird auch im vorliegenden Entscheid angewandt.

2.4.2.2 Standortkriterien nach Richtplan

Publikumsintensive Anlagen wie grosse Einkaufszentren, Fachmärkte, Dienstleistungszentren und Freizeitanlagen verursachen grosse Kundenströme. Nach dem kantonalen Richtplan (SW-5.2.1) gelten Anlagen dann als publikumsintensiv, wenn sie mehr als 1'500 Personenwagenfahrten pro Tag erzeugen. Dies trifft auf das vorliegende Projekt zu und erfordert deshalb eine Beurteilung anhand der mit der Richtplananpassung vom 12. Juli 2005 eingeführten Standortkriterien für publikumsintensive Anlagen (RRB Nr. 2005/1600 vom 12. Juli 2005). Unzutreffend ist die in einer Beschwerde geäusserte Meinung, die Realisierung eines Einkaufszentrums auf dem Kofmehlareal erfordere vorgängig eine Festsetzung im kantonalen Richtplan. Nach den Richtplanbeschlüssen SW - 5.1.4 bedürfen in einer Zentrumsgemeinde wie Solothurn nur diejenigen Einkaufszentren einer Festsetzung im Richtplan, die mehr als 10'000 m² Nettoladenfläche aufweisen. § 4 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften begrenzt die reine Verkaufsfläche auf 6'500 m² und liegt damit weit unter dem geforderten Schwellenwert des Richtplanes. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer Nr. 5 macht der Umweltverträglichkeitsbericht zur Flächenaufteilung exakte Aussagen (ab S. 54 des Umweltverträglichkeitsberichts). Ausschlaggebend sind ohnehin die von den Sonderbauvorschriften verbindlich vorgegebenen 6'500 m² Verkaufsfläche. Selbst wenn noch weitere Flächen wie die Mall und das Restaurant hinzuzurechnen wären, wie dies die Beschwerdeführer fordern, würde der Schwellenwert von 10'000 m² nicht erreicht.

Der kantonale Richtplan verlangt, dass publikumsintensive Anlagen möglichst in Zentren und in den Entwicklungsgemeinden in Zentrumsnähe realisiert werden. Neben diesen generellen Lageanforderungen sind folgende Kriterien zu erfüllen (SW-5.2.4):

- a. Wirtschaftliche Attraktivität des Standortes: Synergien mit bestehenden Anlagen, Entwicklungspotenzial des Standortes für weitere publikumsintensive Anlagen, Übereinstimmung mit Leitbildern und Konzepten.
- b. Nähe zu Nutzern / Zentralität des Standortes: Genügend potenzielle Nutzer (Einwohner/Arbeitsplätze) im Einzugsgebiet des Langsamverkehrs (LV) und des öffentlichen Verkehrs (öV).
- c. Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr. Gute Erreichbarkeit für den Individualverkehr, ohne Wohngebiete übermässig zu tangieren. Nachweis genügender Strassen bzw. Knotenkapazitäten (Fahrtennachweis, Mehrverkehrsanteil / Zusatzbelastung Verkehr und Luft).
- d. Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. ÖV-Anschluss in unmittelbarer Nähe zum Standort mit angemessenem Fahrplanangebot muss bereits vorhanden sein bzw. wird auf Kosten der Gesuchsteller realisiert (in der Regel VSS Güteklasse B).

Der Raumplanungsbericht vom 12. November 2007 äussert sich ausführlich zu den geforderten Standortkriterien. Die dort gemachten Aussagen und Interessenabwägungen sind nachvollziehbar und plausibel. Es kann auf dessen Ausführungen und die Erwägungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid verwiesen werden. Auf wesentliche Argumente der Beschwerdeführer gegen den gewählten Standort wird nachfolgend eingegangen.

Das Kofmehlareal liegt mitten in der Stadt Solothurn und ist umgeben von Wohnquartieren. Durch seine spezielle Lage zwischen zwei auf rund 5 Meter hohen Bahndämmen verlaufenden Bahngeleisen werden die angrenzenden Wohnnutzungen abgeschirmt, was die von den Beschwerdeführern gefürchtete unzumutbare Beeinträchtigung der Siedlungsqualität durch den Betrieb des Einkaufszentrums verhindert. Im Rahmen der Planung "Weitblick" sind im Gebiet Obach/Mutten grosse Wohnüberbauungen und auch Mischnutzungen vorgesehen. Das Kriterium der Zentralität des Standortes und die Nähe zu den Nutzern sowie das Entwicklungspotential sind damit klar ausgewiesen (Standortkriterium b. nach Richtplan; SW-5.2.4).

Nicht haltbar ist das Argument, der Standort widerspreche bestehenden Leitbildern und Konzepten (Standortkriterium a. nach Richtplan SW-5.2.4). Der Masterplan verkehrsentensive Anlagen Region Solothurn ist eine Planungsgrundlage für die Gemeinden und die Agglomeration Solothurn. Im Schlussbericht vom Dezember 2006 wurden 12 Standorte für verkehrsentensive Anlagen auf ihre Eignung untersucht. Das Kofmehlareal wird mit der Eignungsstufe 2 und damit als geeigneter Standort bezeichnet. Die im Masterplan aufgeführten Vorbehalte wie z.B. die Verbesserung des Anschlusses für den motorisierten Individualverkehr wurden mit der Eröffnung der Westtangente weitgehend erfüllt. Auch das Agglomerationsprogramm steht der geplanten Realisierung des vorliegenden Projektes nicht entgegen. Das Programm, dessen Projekte über das Infrastrukturfondsgesetz des Bundes (SR 725.13) mitfinanziert werden, beabsichtigt, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen. Die Siedlungsentwicklung an Lagen mit guter öV-Erschliessung wird folglich gefördert. Dies gilt in besonderem Masse für verkehrsentensive Anlagen, welche eine hohe öV-Erschliessungsgüte vorweisen sollen und möglichst nahe bei den grossen und dichten Wohn- und Arbeitsplatzgebieten liegen (vgl.

auch die Massnahmen im Agglomerationsprogramm Nrn. 1.1, 1.2, 1.3 [Orts- und Regionalverkehr Bus], 3.1 [Haltestellen öV] und 12.3 [Knoten Bielstrasse; Förderung des Entwicklungsschwerpunktes als Dienstleistungsstandort]).

Die Beschwerdeführer bemängeln die Erschliessung des Areals mit dem motorisierten Individualverkehr (Standortkriterium c. nach Richtplan SW-5.2.4). Der Knoten Allmendstrasse sei schon im Jahre 2018 überlastet. Für die weiter südlich liegenden Knoten sehe es noch schlechter aus. Schon heute, also noch vor Eröffnung des Coop, käme es auf der Westtangente namentlich vom Kreisel Bielstrasse bis zum Gibelintunnel zu Stau. Dies werde zwangsläufig zu Fluchtverkehr führen.

Dem ist Folgendes entgegenzuhalten: Das Kriterium der genügenden Erschliessung erfordert eine genügende Strassenkapazität des Strassennetzes. Dabei muss nicht nur das Verbindungsstück zwischen Grundstück und öffentlicher Strasse selbst, sondern auch das weiterführende Strassennetz eine genügende Kapazität aufweisen und für den erwarteten Verkehr ausreichen (Eichbaum, Raumplanungs- und umweltrechtliche Problemfelder beim Bau von Einkaufszentren und Fachmärkten; St. Gallen 2008, S. 136). Dem Raumplanungsbericht und Umweltverträglichkeitsbericht liegt eine Verkehrsstudie des Ingenieurbüros Müller zu Grunde. Diese errechnet für die hier vorgesehene Nutzung des Kofmehlareals für das Jahr 2008 eine ausreichende Leistungsreserve. Im Jahr 2018 sind nach diesen Berechnungen alle Kreuzungen auf den Zufahrtsachsen zum Kofmehlareal überlastet. Zu dieser ungünstigen Entwicklung, so das Gutachten, trage der Betrieb des Coop allerdings nichts bei. Sein Verkehrsaufkommen sei ja bereits in der Prognose 2008 vollumfänglich berücksichtigt. Diese Veränderungen gingen stattdessen zu Lasten der allgemeinen Verkehrsentwicklung und anderer Grossprojekte. Der Anteil des Kofmehlareals liege im Jahr 2018 an den untersuchten Kreuzungen bei einigen Prozenten der Gesamtbelastung und damit im Bereich der Unschärfe der Prognose. Der an der Parteiverhandlung vom 20. Januar 2009 befragte Leiter Strassenbau des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau bestätigte die Richtigkeit des Verkehrsgutachtens. Die dort getroffenen Annahmen basierten auf einem seit längerer Zeit für den Raum Solothurn / Grenchen unterhaltenen Verkehrsmodell. Die Eröffnung der Entlastung West habe die Richtigkeit der Prognosen bestätigt. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen liege sogar noch unter den Prognosen. Dass es in Spitzenzeiten zu Stau käme, liesse sich auch in Zukunft wohl kaum vermeiden; dies sei aber ein Phänomen, das sich nicht nur auf den Raum Solothurn, sondern auf das ganze kantonale Strassennetz beziehe. Zudem werde die Westumfahrung durch die aktuelle Baustellensituation in Solothurn mehr belastet. Das geplante Einkaufszentrum werde lediglich zu einer marginalen Zusatzbelastung von ca. 5 % führen, die sich auf dem Gesamtnetz kaum spürbar auswirken werde. Diesen Ausführungen kann gefolgt werden. Die Beschwerdeführer vermögen nicht darzulegen, inwiefern die im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen falsch sein sollten. Dieses bescheinigt dem übergeordneten Strassennetz eine ausreichende Kapazität im Sinne des erwähnten Standortkriteriums. Zudem verpflichten die Sonderbauvorschriften die Eigentümerin zu ergänzenden Massnahmen (Dosierung des wegfahrenden Verkehrs), sollte der Betrieb des Einkaufszentrums wider Erwarten eine Überlastung des öffentlichen Strassennetzes verursachen. Die vorliegenden Unterlagen sind vollständig und nachvollziehbar und berücksichtigen, entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer, auch die Abendspitzenstunden und das Verkehrsaufkommen am Samstag.

Die Beschwerdeführer rügen eine ungenügende Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr (Standortkriterium d. nach Richtplan SW-5.2.4). § 28 Abs. 2 PBG verlangt für verkehrsentensive Anlagen die Gewährleistung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Der Kantonale Richtplan fordert einen öV-Anschluss in unmittelbarer Nähe zum Standort mit einem angemessenen Fahrplana-

ngesbot (in der Regel VSS Güteklasse B). Der Raumplanungsbericht und die ihm zu Grunde liegende Verkehrsstudie bezeichnen die Erreichbarkeit des Kofmehlareals mit dem öffentlichen Verkehr mit der Güteklasse B/C. Die Güteklassen nach der VSS Norm 640 290 werden aus der Bedienungsqualität (abhängig vom Kursintervall) der Haltestellen und ihrer Erreichbarkeit abgeleitet. Der Leiter öffentlicher Verkehr des kantonalen Amtes für Verkehr und Tiefbau teilt die Einschätzungen des Verkehrsgutachtens. Er führte an der Parteiverhandlung aus, die Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr sei schon zum heutigen Zeitpunkt "agglomerationswürdig". Sie sei mindestens als eine gute Güteklasse C, wenn nicht sogar als B zu werten. Innerhalb eines Radius von 250 m würden gleich mehrere Bushaltestellen liegen (Gibelinstrasse, Grenchenstrasse, Zentralbibliothek), die von verschiedenen Buslinien bedient würden. Werktags habe man dort einen 15 Min. bzw. einen 30 Min. Takt. Ausserdem sei das Areal mit dem 500 m entfernten Westbahnhof, der von 3 Zügen pro Stunde bedient werde, auch mit der Bahn erschlossen. Mit der geplanten Inbetriebnahme des neuen Bahnhofs Brühl Ost, sei eine weitere Verbesserung zu erwarten. Diesen Ausführungen ist nichts entgegenzusetzen, sie bestätigen die im Raumplanungsbericht getroffenen Annahmen. Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts relativiert die im Richtplan aufgestellte Forderung nach der Güteklasse B und erachtet einen 9 Min. Takt für die Agglomeration Solothurn als unrealistisch. Dies sei nur in grossen Ballungszentren zu erreichen (Urteil des Verwaltungsgericht in Sachen Migros Langendorf vom 11. Mai 2007). In der Folge liess das Verwaltungsgericht die dort nachgewiesene Güteklasse C genügen. Unter diesem Aspekt ist auch im vorliegenden Fall das Kriterium des genügenden öV-Anschluss als erfüllt zu betrachten. Für die von den Beschwerdeführern geforderte Verbesserung des öV-Angebotes auf Kosten der Beschwerdegegner besteht kein Bedarf.

Beschwerdeführer Nr. 4 fordert einen Gleisanschluss für das Kofmehlareal. Dies ist aber lediglich für Anlagen mit grossem Güterverkehr (§ 28 Abs. 3 PBG) vorgeschrieben. Mit 20 Fahrten pro Tag für die Anlieferung von Waren (Umweltverträglichkeitsbericht, S. 17) fällt das vorliegende Projekt nicht unter den Begriff einer güterverkehrsintensiven Anlage (mind. 400 Lastwagenfahrten/Tag gemäss Richtplan SW - 4.4.1). Die diesbezüglichen Vorbringen stossen ins Leere. Das Kofmehlareal erfüllt alle Anforderungen, die das kantonale Recht an den Standort einer publikumsintensiven Anlage stellt.

2.4.2.3 Gebäudehöhe / Nutzungsmass / Nutzungsart

Die Beschwerdeführer bemängeln die Gebäudehöhe und befürchten dadurch nachteilige Auswirkungen auf die benachbarten Wohnquartiere (Ästhetik, Schattenwurf). Nach § 5 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften liegt die Oberkante Erdgeschoss auf 431.8 m ü. M. Die maximale Höhe wird für die Hauptbauten bis oberste Dachkante mit 446.3 m ü. M. (exkl. technische Aufbauten gemäss KBV) und mit 449.5 m ü. M. für zurückversetzte begrünte Volumen angegeben. Dies ergibt eine maximale Gebäudehöhe von 17.7 m, welche aber ausschliesslich um mindestens 2.5 m von der Hauptfassade zurückversetzte Volumen betrifft. Das gewachsene Terrain wird mit 432.8 m ü. M. angegeben (Schemaschnitt Gestaltungsplan).

Die Beschwerdeführer bezweifeln, dass die angegebenen Höhen ihre Richtigkeit haben. So führte der Beschwerdeführer Nr. 4 schon in seiner Einsprache vor der Vorinstanz aus, das Nullniveau der Baute liege tiefer, nämlich auf 430.23 m. Das gewachsene Terrain sei auf Grundstück GB Solothurn Nr. 2965 (Grundstück des Beschwerdeführers Nr. 4) und ebenso südlich der SBB-Unterführung ersichtlich. Mittelt man die beiden Messpunkte, ergebe sich eine Höhe von 430.34 m ü. M. für das gewachsene Terrain auf dem Kofmehlareal. Mit der Festlegung des Nullniveaus auf

431.80 m ü. M. wolle man 1.5 m Bauhöhe gewinnen. Er wiederholte an der Parteiverhandlung vom 20. Januar 2009 den Antrag, den Höhenverlauf des gewachsenen Grundes anhand des Geländeverlaufes der benachbarten Parzellen amtlich festzustellen. Diesem Antrag ist aus mehreren Gründen nicht zu folgen. Nach § 18 Abs. 2 KBV ist die Gebäudehöhe vom gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain aus bis zum Schnittpunkt der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachfläche zu messen. Umstritten ist vorliegend die Höhe des gewachsenen Terrains, die nach Ansicht des Beschwerdeführers Nr. 4 tiefer als die im Gestaltungsplan angegebenen 432.80 m ü. M. und auch tiefer als die Oberkante EG von 431.80 m ü. M. liegen soll. Das Verwaltungsgericht hat sich zuletzt in SOG 2006 Nr. 20 mit dem Begriff des gewachsenen Terrains auseinandergesetzt und festgehalten, bei der Ermittlung des gewachsenen Terrains sei nicht auf den Geländeverlauf abzustellen, wie er vor unvordenklicher Zeit bestand. Bei Häusern, die nach Ablauf ihrer Lebensdauer abgebrochen würden, gelte in der Regel das vorhandene Terrain als "gewachsen". Nur wenn der Boden vor Baubeginn ohne Bewilligung aufgeschüttet worden sei, müsse auf das Niveau abgestellt werden, wie es für die Parzelle aus dem Verlauf des umgebenden natürlichen Geländes abzulesen sei (SOG 1995 Nr. 22). Hinweise auf das gewachsene Terrain auf dem Kofmehlareal ergeben sich aus dem immer noch rechtskräftigen Gestaltungsplan aus dem Jahre 1991. Dieser setzt die Kote des gewachsenen Terrains auf 432.80 m ü. M. fest, was auch dem tatsächlichen Geländeverlauf entspricht. Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an. Die Koten der Erdgeschosse der im Jahre 2004 abgerissenen Bauten im Gestaltungsplanperimeter sind auch heute noch auf dem Gelände ersichtlich und stimmen mit der festgelegten Kote für das gewachsene Terrain von 432.80 m ü. M. überein. Alte Kanalisationspläne mit den Koten der Schachtdeckel bestätigen dies. Das Projekt liegt mit dem Erdgeschoss auf 431.80 m ü. M. sogar noch einen Meter tiefer. Es versteht sich von selbst, dass dieser tiefer gelegte Punkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe massgebend ist. Eine Aufschüttung hat allenfalls im östlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters und damit über 432.80 m ü. M. stattgefunden. Dies dient aber nicht als Ausgangspunkt zur Bestimmung des gewachsenen bzw. tiefer gelegten Terrains. Die geforderte Festsetzung eines fiktiven gewachsenen Terrains anhand zweier Geländepunkte nördlich und südlich des Kofmehlareals ist auch deshalb nicht opportun, weil das Areal durch zwei markante, 5 m hohe Bahndämme begrenzt wird und sich der seit unvordenklicher Zeit bestehende Geländeverlauf ohnehin nicht mehr bestimmen liesse. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, wenn die Sonderbauvorschriften als Ausgangspunkt für das Mass der Gebäudehöhe den Punkt auf 431.80 m ü. M. festlegen.

Damit steht fest, dass die Gebäudehöhe am höchsten Punkt 17.7 m beträgt und 3.7 m von der in der Grundnutzung festgelegten Gebäudehöhe von 14 m abweicht. Nach § 45 Abs. 2 PBG können Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften von den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften abweichen. Das Verwaltungsgericht hält dazu fest: „Wird eine besondere Bauweise durch einen Gestaltungsplan ermöglicht, so hat die Behörde sich an die Vorgaben der Zonenplanung und an die Ziele und Planungsgrundsätze des RPG und des PBG zu halten. Die Abweichungen müssen einem objektiven Zweck dienen. Die besonderen Anforderungen des Gebiets oder die besondere Art des Bauvorhabens müssen eine Abweichung erforderlich machen. Die Grenzen der zulässigen Abweichung von der Grundnutzung ergeben sich aus den Erfordernissen der städtebaulichen Gestaltung und der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen“ (SOG 2001 Nr. 22).

Die Beschwerdeführer schlagen vor, die oberirdisch angelegten Parkgeschosse als Untergeschosse auszugestalten, was sich aus ihrer Sicht positiv auf die Gebäudehöhe auswirken würde. Die in der Tat ungewöhnliche Anordnung von Parkgeschossen über den Verkaufsgeschossen ist im vorliegenden Fall aber mit den besonderen Anforderungen zu begründen, die das Terrain an die Bauherrschaft

stellt. Der höchste Grundwasserspiegel liegt beim Kofmehllareal unmittelbar unter der Oberkante des Erdgeschosses. Die aufgrund der Bauweise notwendigen Pfählungen bedeuten einen Einbau in das Grundwasser und bedürfen einer Ausnahmegewilligung. Sowohl das Geotechnische Institut (Aktennotiz vom 4. Dezember 2007) als auch der Vertreter des Amtes für Umwelt (Partieverhandlung vom 20. Januar 2009) wiesen auf die Problematik und die Grenzen einer Unterkellerung auf dem Kofmehllareal hin. Eine Versenkung der Parkdecks unter Tag ist im vorliegenden Fall nicht so einfach zu bewerkstelligen, wie dies die Beschwerdeführer vorbringen. Die Errichtung der Parkräume über den Verkaufsgeschossen und die damit verbundene Erhöhung der Gebäudehöhe folgt demnach durchaus einem objektiven Zweck und nicht bloss reinen Renditeüberlegungen, wie dies die Beschwerdeführer vermuten. Praxisgemäss wird in Wohnzonen in Bezug auf die Ausnützungsziffer ein Bonus von bis zu 20 % gewährt und die Erhöhung der Geschosszahl um 1 Geschoss erlaubt. Die Gewerbe- und Industriezone sieht weder eine Ausnützungsziffer noch eine maximale Geschosszahl vor. Die Abweichung von der Grundnutzung um 3.7 Meter liegt aber durchaus noch im Rahmen dessen, was bei Gestaltungsplänen in Industrie- und Gewerbebezonen gewährt wird (vgl. RRB Nr. 2008/1598 vom 8. September 2008; Zibatra AG, Hägendorf). Sie entspricht der Erhöhung einer aus der Gebäudehöhe abgeleiteten Geschosszahl von 5 auf 6 (§ 18 Abs. 1 KBV). Zudem wurde hier der für die Anwohnerschaft günstige Umstand des von der Hauptfassade zurückversetzten oberen Teils des Gebäudevolumens noch gänzlich ausser Acht gelassen.

Nachbarinteressen werden durch die Abweichung von der Grundnutzung nicht beeinträchtigt (vgl. Erwägungen zum Schattenwurf und zur Ästhetik hiernach). Dem Argument der Beschwerdeführer, das Kofmehllareal liege mitten in einer Wohnzone und der geplante Bau gliedere sich nicht in das Quartier ein, ist entgegenzuhalten, dass für die Beurteilung des Eingliederungsgebotes von § 44 Abs. 1 PBG beim vorliegenden Fall eine isolierte Betrachtungsweise Platz greifen muss. Zwar sind nördlich und südlich des Gestaltungsplanperimeters 3-geschossige Wohnzonen zu finden, doch wird das Areal abgegrenzt durch zwei markante 5 m hohe Bahndämme. Westlich des Grundstücks finden sich die Einfahrt zur Westumfahrung und eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ohne festgelegte Ausnützungsziffer und Gebäudehöhe). Das hier vorliegende Projekt folgt im Grundsatz der im Zonenplan vorgesehenen Grundnutzung und weicht in der Gebäudehöhe nur unwesentlich vom bisher rechtsgültigen Gestaltungsplan Kofmehllareal Gibelinstrasse ab.

Die Beschwerdeführer fürchten einen übermässigen Schattenwurf und eine Verminderung der Wohnqualität. Das kantonale Bau- und Planungsrecht enthält keine speziellen Vorschriften zur maximal zulässigen Beschattungsdauer von Wohnungen. § 57 KBV formuliert lediglich allgemeine Anforderungen an den Schutz der Gesundheit (Wohnhygiene). Im Allgemeinen regeln Gebäudeabstandsvorschriften den einzuhaltenden Gebäudeabstand abschliessend. Mit dessen Einhaltung sind in Bezug auf den Schattenwurf auch die Anforderungen an die Wohnhygiene erfüllt (RRB Nr. 2008/555 vom 25. März 2008). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben. Der Grenzabstand zum angrenzenden Bahnareal hat die Grundeigentümerin im Rahmen einer Vereinbarung mit der Bahnbetreiberin geregelt. Es stellt sich daher die Frage, ob gegenüber den dahinterliegenden, nicht unmittelbar an die Parzellen des Gestaltungsplanperimeters angrenzenden, Grundstücken überhaupt Gebäudeabstandsvorschriften einzuhalten sind. Selbst wenn dem so wäre, reichen die vorhandenen Abstände bei Weitem aus. Die Gebäudeabstände zu den von einem allfälligen Schattenwurf betroffenen Liegenschaften betragen im Minimum 24 m (Abstand von der Gebäudefassade zur am nächsten gelegenen Liegenschaft Hermesbühlstrasse 77). Die kantonale Bauverordnung verlangt für Bauten dieser Grösse (17.7 m Gebäudehöhe) einen maximalen Grenzabstand von 13.1 m (§ 24 Abs. 2 KBV in Verbindung mit § 18 Abs. 1 und Anhang II KBV), was gegenüber einer dreigeschossigen

Wohnzone zu einem maximalen Gebäudeabstand von 21.7 m führen kann (unter der Voraussetzung, dass die massgebende Gebäudelänge in der Wohnzone die Maximalwerte erreicht). Die Gebäudeabstände werden damit ohne Weiteres eingehalten. Vor diesem Hintergrund ist das eingereichte Schattendiagramm unbeachtlich, zumal dieses keine Anhaltspunkte liefert, die eine gegenteilige Betrachtungsweise zulassen. Ein Recht auf Aussicht, wie dies der Beschwerdeführer Nr. 4 reklamiert, gibt es nicht.

Die Gebäudehöhe und das damit verbundene Erscheinungsbild der Baute verletzen entgegen der Meinung der Beschwerdeführer auch nicht die im Baurecht verankerten Prinzipien der Ästhetik. Danach haben sich Bauten und Aussenräume wie Strassen, Plätze und Freiflächen typologisch in bestehende Strukturen einzugliedern (§ 63 Abs. 1 KBV). Wie oben dargestellt ist bei der typologischen Beurteilung des Kofmehlareals aufgrund der besonderen Lage und der vorhandenen Grundnutzung eine isolierte Betrachtungsweise angezeigt. Von einer mangelnden Eingliederung in die bestehende Typologie kann daher nicht gesprochen werden. Die markante Erscheinung des Gebäudes wird durch die Begrünung der Dachfläche und der oberen Fassadenbereiche sowie die Zurückversetzung der höchsten Gebäudevolumen gemildert. Die dagegen vorgebrachten Argumente stossen ins Leere.

Nicht stichhaltig ist schliesslich auch das Argument der Beschwerdeführer, das Mass der Nutzung des vorliegenden Projektes weiche zu stark von der Grundnutzung ab und dürfe maximal 20 % über der Nutzung des bisherigen Gestaltungsplanes liegen. Die Zonenvorschriften der Gewerbe- und Industriezone (§ 26 des Zonenreglements der Stadt Solothurn) legen keine maximale Ausnutzungsziffer fest. Folglich kann die ins Feld geführte 20 % Regel auch nicht zur Anwendung gelangen.

Ebenso wenig ist es angezeigt, in den Sonderbauvorschriften ein Nutzungsverbot für Freizeitanlagen (Kino, Casino, Spielsalon etc.) zu statuieren. Eine derartige Nutzung steht nicht zur Diskussion. Der Gestaltungsplan sieht den Bau eines Einkaufszentrums mit angegliederten Gastgewerbebetrieben und einer Mall vor (§ 4 der Sonderbauvorschriften). Allfällige Zweckänderungen wären selbst wieder bewilligungspflichtig.

2.4.2.4 Grünflächenziffer

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Grünflächenziffer. Aus den vorgelegten Plänen werde nicht ersichtlich, ob Grünflächen in ausreichendem Umfang gewährleistet würden. Die Begrünung der Dachfläche und eine vertikale Begrünung der Fassade könne dieses Manko nicht ausgleichen.

§ 26 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn verlangt für Industrie- und Gewerbezone eine Grünfläche von 20 %. Es dürfte ausser Streit stehen, dass die vorgesehene Begrünung der Dachfläche und die vertikale Abdeckung der halboffenen Parkgeschosse durch eine Netzfassade mit Kletterpflanzen (Umweltverträglichkeitsbericht, S. 46) nicht als Grünflächen im Sinne von § 34 Abs. 2 KBV zu qualifizieren sind. Es mangelt ihnen am geforderten Zweck einer Erholungs- und Freizeitfläche. Dies ist aber auch nicht notwendig. Das kantonale Recht verlangt für Gewerbe- und Industriezone keine Einhaltung einer Mindestgrünflächenziffer (§ 36 Abs. 2 KBV), sondern überlässt die Regelung den Gemeinden. Von der in der Stadt Solothurn geltenden Grünflächenziffer für Gewerbe- und Industriezone kann im Rahmen von Sonderbauvorschriften eines Gestaltungsplanes abgewichen werden (§ 45 Abs. 2 PBG). Die Sonderbauvorschriften verlangen eine Begrünung der Baute und insbesondere der Dachfläche. Im Baubewilligungsverfahren ist in einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Aussenbereiche sowie der Baute festzulegen. Der von § 26 des Bau- und Zonenreglements geforderte Grünflächenanteil gilt damit als erfüllt

(§ 9 Abs. 1 und 5 der Sonderbauvorschriften). Die dagegen erhobenen Einwände der Beschwerdeführer sind unbegründet.

2.4.2.5 Verkehr

a) Parkplatzzahl

Die Beschwerdeführer bringen vor, die vorgesehene Anzahl Parkplätze von 250 für die Besucher und 50 für das Personal sei nicht ausreichend. Der angewandte Reduktionsfaktor sei nicht nachvollziehbar. Es sei anzunehmen, dass es aufgrund der geringen Anzahl Parkplätze zu Suchverkehr in den Quartieren und wildem Parkieren komme.

Nach § 42 Abs. 1 KBV legt die Baubehörde die für die jeweilige Nutzung erforderlichen oder zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge fest. Die quantitative Bestimmung der Anzahl Abstellplätze folgt, sofern die Gemeinde keine eigene Regelung aufstellt, den im Anhang IV KBV aufgeführten Richtwerten und der jeweiligen Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen und Verkehrsfachleute (§ 42 Abs. 3 KBV; SN 640 281). Das kommunale Reglement der Stadt Solothurn über Parkplätze für Motorfahrzeuge verweist auf das kantonale Recht.

§ 8 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sieht vor, die Anzahl und Lage der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren zu bestimmen. Realisiert werden können maximal 250 Parkplätze für die Kunden und 50 Parkplätze für das Personal. Sowohl der raumplanerische Bericht, als auch das Verkehrsgutachten und der Umweltverträglichkeitsbericht erläutern die Methode, nach welcher die Anzahl Parkplätze ermittelt wurde. Ausgegangen wird von der theoretischen Parkplatznachfrage, die sich aus Art und der Fläche der Nutzung ergibt. Die im Raumplanungsbericht (S. 31) aufgeführte tabellarische Zusammenstellung der Nutzungsarten und Flächen errechnet eine maximale Parkplatzzahl von 522. Diese Zahl deckt sich mit den Richtwerten der Schweizer Norm 640 281, was an der Parteiverhandlung vom 20. Januar 2009 auch vom Vertreter des Amtes für Verkehr und Tiefbau bestätigt wurde. Reduziert wird die Parkplatzzahl durch Berücksichtigung der Erreichbarkeit des Standortes mit dem öffentlichen Verkehr und des Kundenpotentials in Fussgänger- und Radfahrerdistanz. Das Verkehrsgutachten enthält dazu detaillierte Ausführungen, deren Richtigkeit auch durch die hiervor gemachten Aussagen zur Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr gestützt werden (Erwägung Ziff. 2.4.2.2). Danach liegt das Kofmehlareal zwischen der Güteklasse B und C, was eine Reduktion der oben errechneten theoretischen Parkplatzzahl rechtfertigt. Die Schweizer Norm 640 281 lässt für den Standorttyp B 40 % bis 60 % der Richtwerte und für den Standorttyp C 50 % bis 80 % der Richtwerte genügen. Mit einem Parkplatzangebot von 57 % (300 Parkplätze) der errechneten theoretischen Parkplatzzahl von 522 wird diese vorgeschriebene Bandbreite eingehalten. Die Beschwerdeführer vermögen den im Detail nachvollziehbaren und auf die SN Norm 640 281 abgestützten Berechnungen nicht mehr entgegenzusetzen, als die Behauptung, die Parkplatzzahl werde nicht ausreichen. Dies kann verständlicherweise nicht genügen. Die Richtigkeit der Berechnungen wurde durch die Auskunftspersonen des Amtes für Verkehr und Tiefbau an der Parteiverhandlung bestätigt. Weiter trifft es nicht zu, dass die Abstellplätze für Velos vergessen gegangen sind. § 8 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften schreibt die Erstellung der Abstellplätze verbindlich vor.

Der Beschwerdeführer Nr. 4 schlägt detaillierte Regelungen zur Parkplatzbewirtschaftung vor und verlangt deren Festsetzung in den Sonderbauvorschriften. Dies ist nicht zweckmässig. Nach § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften sind die Parkplätze lenkungswirksam zu bewirtschaften. Diese offene Formulierung lässt den Betreibern den notwendigen Handlungsspielraum für die Einhaltung der maximalen

Fahrtzahl massgeschneiderte Regelungen zu treffen. Richtig ist die Feststellung der Vorinstanz, dass es für die geforderte Abführung der Parkplatzgebühren an die Stadt keine Rechtsgrundlage gibt.

b) Flankierende Massnahmen

Die Beschwerdeführer verlangen im Rahmen einer Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplanes den Erlass diverser flankierender Massnahmen. So soll ein Verkehrskonzept geschaffen werden, das Quartierstrassen vom befürchteten Schleichverkehr entlasten soll. Konkret gefordert werden Fahrverbote (jeweils mit Zubringerdienst) auf der Allmendstrasse, Segetzstrasse und Gibelinstrasse, der Umbau der Hermesbühlstrasse in eine Sackgasse, die Aufhebung aller Parkplätze im Quartier und die Verpflichtung des Betreibers auf eigene Kosten den Parkverboten Nachachtung zu verschaffen (Bussen, Abschleppen durch Privatfirmen).

Die Vorinstanz wendet dagegen ein, die von den Beschwerdeführern geforderten Verkehrsmassnahmen lägen nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes, was eine Regelung in den Sonderbauvorschriften ausschliesse. Die Grundeigentümerin könne nicht zu Massnahmen verpflichtet werden, die nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich lägen. Dem ist zuzustimmen. Die Notwendigkeit der geforderten Massnahmen ist aus heutiger Sicht zudem in Frage zu stellen. Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass das übergeordnete Strassennetz den betrieblich bedingten Mehrverkehr des Einkaufszentrums verkraften kann. Durch die gute Anbindung an die Westumfahrung ist auch nicht mit Schleichverkehr zu rechnen. So bezifferte der Leiter Strassenbau des Amtes für Verkehr und Tiefbau an der Parteiverhandlung den auf der Gibelinstrasse zu erwartenden Mehrverkehr mit lediglich 110 Fahrten pro Tag, was die geforderte Sperrung kaum rechtfertigen dürfte. Der Vertreter der Stadt Solothurn betonte an der Parteiverhandlung zudem, man wolle zu diesem Zeitpunkt noch keine konkreten Massnahmen erlassen, weil ein Handlungsbedarf noch nicht ausgewiesen sei. Sollte sich später herausstellen, dass durch Schleichverkehr oder wildes Parkieren die umliegenden Quartiere in unzulässiger Weise belastet würden, werde die Stadt umgehend entsprechende Massnahmen fordern. Darauf ist die Vorinstanz zu behaften. Diese Verpflichtung ergibt sich auch aus den Sonderbauvorschriften, die Massnahmen im Bereich der Verkehrssteuerung explizit vorbehalten (§ 7 Abs. 2 Bst. b und § 8 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften).

Im Rahmen des Forderungskataloges von allfälligen flankierenden Massnahmen verlangt der Beschwerdeführer Nr. 4 eine Kompensation der gewährten Sondernutzung seitens der Bauherrschaft. Dies ist nicht haltbar. Der in § 8^{bis} PBG vorgesehene Wertausgleich für Planungsvorteile wurde auf Gesetzgebungsebene nie umgesetzt. Für die Forderung fehlt demzufolge die rechtliche Grundlage.

c) Erschliessung / Knotensichtweite

Die Beschwerdeführer bemängeln die Knotensichtweite bei der Ausfahrt vom Kofmehlareal in die Gibelinstrasse. Zu Recht. Selbst der Raumplanungsbericht räumt ein, die Stützen der SBB-Brücke würden das Sichtfeld auf rund 40 m beschränken. Dies ist nach der hier anwendbaren VSS Norm SN 640 273 (Knoten; Sichtverhältnisse) nicht ausreichend. Die im Raumplanungsbericht getroffene Annahme, auf der Strasse würden bloss 40 km/h gefahren und die Sichtweite damit eingehalten, lässt sich nicht belegen. Auf der Gibelinstrasse sind Geschwindigkeiten bis 50 km/h zugelassen. Danach müsste das Sichtfeld aber 50 m betragen. Bereits im Vorprüfungsbericht wurde auf diese Problematik hingewiesen. Mit der Sperrung der Gibelinstrasse (mit Zubringerdienst), wie dies die Beschwerdeführer Nr. 5 vorschlagen, ist jedoch kaum eine zweckmässige Lösung zu erzielen. Die Lage der Ausfahrt ist im Gestaltungsplan verbindlich vorgegeben, weshalb eine genügende Knoten-

sichtweite nur erreicht werden kann, wenn auf der Gibelinstrasse langsamer gefahren wird. Die Genehmigung des Gestaltungsplanes ist deshalb unter der aufschiebenden Bedingung zu erteilen, dass der Einwohnergemeinderat Solothurn auf der Gibelinstrasse im Sinne von § 10 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr (BGS 733.11) eine zweckmässige Geschwindigkeitsbeschränkung verfügt, um die minimale Knotensichtweite (nach SN 640 273) bei der Ausfahrt aus dem Kofmehlareal zu gewährleisten.

Die vom Beschwerdeführer Nr. 4 bemängelte Linienführung des Langsamverkehrs (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) entspricht der rechtskräftigen Planung zur Entlastung West. Es gibt keine Veranlassung auf diese erst 4-jährige Erschliessungsplanung zurückzukommen.

2.4.2.6 Umwelt

Das Amt für Umwelt hat sich in seinem definitiven Beurteilungsbericht vom 17. Dezember 2008 eingehend mit den umweltrechtlichen Aspekten des Vorhabens und der Nachvollziehbarkeit und Richtigkeit der Ausführungen im Umweltverträglichkeitsbericht befasst. Den Schlussfolgerungen der Umweltschutzfachstelle kommt eine gewichtige Bedeutung zu (vgl. Ziff. 10 der Richtlinien über die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung; BGS 711.16). Den Ausführungen des Amtes für Umwelt, das sich im definitiven Beurteilungsbericht auch mit den umweltrechtlichen Aspekten der Beschwerden auseinandergesetzt hat, ist vollumfänglich zu folgen (vgl. Erwägungen zur Umweltverträglichkeitsprüfung in Ziff. 2.3 hievore). Die wichtigsten Beschwerdepunkte im Bereich Umwelt seien nachfolgend noch einmal erörtert. Im Übrigen kann aber auf die Ausführungen im definitiven Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle verwiesen werden.

a) Lärm

Die Beschwerdeführer befürchten nachteilige Auswirkungen auf ihre Liegenschaften aufgrund des auftretenden Betriebslärms. Sie verlangen u.a. störende Ventilatoren und Klimageräte seien zu verbieten (bzw. geeignete technische Vorkehrungen zur Vermeidung des Lärms zu treffen) und die Zufahrt zu den Parkdecks ausserhalb der Öffnungszeiten einzuschränken sowie die Anlieferung von Waren in der Nacht zu untersagen. Ausserdem seien geeignete Massnahmen zu treffen, die den Lärm während der Bauphase minimieren. Zur Verhinderung von Schallreflexionen seien Sonderbauvorschriften bezüglich der Fassadengestaltung zu erlassen.

Das Amt für Umwelt befasst sich in seinem Beurteilungsbericht vom 17. Dezember 2008 ausführlich mit der Lärmproblematik. Zusammenfassend kommt es zum Schluss, dass sowohl der zu erwartende Betriebslärm, als auch der durch den Betrieb des Einkaufszentrums vorhergesagte Verkehrslärm die massgebenden Grenzwerte der Lärmschutzverordnung einhalten. Zusätzliche Massnahmen wie das Verbot der Drittvermietung der Parkplätze (Ergänzung von § 8 der Sonderbauvorschriften) und der von der Vorinstanz eingefügte § 7 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften (ergänzende Lärmschutzmassnahmen) tragen den Anliegen der Beschwerdeführer zusätzlich Rechnung. Für weitergehende Forderungen wie diejenige nach einem gänzlichen Verbot nächtlicher Warenanlieferungen oder der Beschränkung der Öffnungszeiten der Parkdecks besteht keine Rechtsgrundlage. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der Baulärm-Richtlinie. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind dazu konkrete Massnahmen zu formulieren und dem Amt für Umwelt zur Genehmigung einzureichen (Antrag I des definitiven Beurteilungsberichtes). Auswirkungen auf die Umgebung im Rahmen von Ramm- und Vibrationsarbeiten sind vorgängig mittels Rammversuchen zu ermitteln (Antrag II des definitiven Beurteilungsberichtes). Die Einwände der Beschwerdeführer sind nicht berechtigt. Ob in

der Umgebung Rissprotokolle zu erstellen sind, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu beurteilen. Nicht haltbar ist auch die Forderung, es müssten in den Sonderbauvorschriften Bestimmungen zur Fassadengestaltung zur Vermeidung von Schallreflexionen der Bahn festgesetzt werden. Die Tatsache, dass das geplante Gebäude allenfalls den Bahnlärm reflektiert und damit für die der gegenüberliegenden Bahnseite befindlichen Grundstücke der Beschwerdeführer Mehrlärm verursachen kann, macht es nicht zu einer lärmzeugenden Anlage im Sinn von Art. 1 Abs. 2 Bst. a. LSV. Das Amt für Umwelt verweist hier zu Recht auf einen ähnlich gelagerten Bundesgerichtsentscheid (publiziert in URP 1996, S. 680). Die geforderte Abstufung umliegender Wohnquartiere von der Empfindlichkeitsstufe ES III in die Empfindlichkeitsstufe ES II kann nicht in diesem Verfahren vorgebracht werden. Es besteht danach auch keine Veranlassung andere Grenzwerte anzuwenden, als die dem UVB zu Grunde liegenden. Im Übrigen kann auf die Ausführungen im definitiven Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle vom 17. Dezember 2008 verwiesen werden.

b) Belasteter Standort / Einbau in das Grundwasser

Die Beschwerdeführer verlangen die vollständige Entfernung der im Untergrund des Kofmehlareals vermuteten Abfälle. Sie befürchten durch die geplante Pfählung in den belasteten Boden eine Gefährdung des Grundwassers. Das Amt für Umwelt verweist in seinem definitiven Beurteilungsbericht auf die zwischen 1991 und 2004 durchgeführten Untersuchungen des Untergrundes. Beim Kofmehlareal handelt es sich um einen belasteten Standort nach Art. 2 der Altlastenverordnung (AltIV; SR 814.680) ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf. Nach Art. 3 AltIV ist nur zu gewährleisten, dass der Standort durch das Bauvorhaben selbst nicht sanierungsbedürftig wird. Für die Forderungen der Beschwerdeführer nach einer vollständigen Entsorgung der Abfälle gibt es demnach keine Rechtsgrundlage. Aus den Ausführungen des Amtes für Umwelt wird ersichtlich, dass weder durch den Verbleib der Abfälle im Boden, noch durch die beabsichtigte Pfählung eine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten ist. Es kann auf die diesbezüglichen Ausführungen im definitiven Beurteilungsbericht und die dort angeordneten Schutzmassnahmen verwiesen werden.

Die übrigen von den Beschwerdeführern vorgebrachten Einwände gegen die Umweltverträglichkeit des Projektes wurden im definitiven Beurteilungsbericht der Umweltschutzfachstelle vom 17. Dezember 2008 mit Verweis auf die jeweilige Beschwerde ausreichend erörtert und wurden entweder widerlegt oder haben Eingang in die verfügten Auflagen gefunden. Dem ist nichts beizufügen.

Die Beschwerdeführer bringen auch im Übrigen nichts vor, was die Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplanes Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften in Frage stellen könnte. Ihre Beschwerden sind damit im Sinne der Erwägungen im Wesentlichen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.4.3 Kosten und Entschädigung

Die Beschwerdeführer unterliegen mit ihren Hauptbegehren, nämlich den Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften nicht zu genehmigen, vollständig. In Anwendung von § 37 Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 77 VRG und § 101 der Zivilprozessordnung (ZPO; BGS 221.1) haben sie die Verfahrenskosten zu tragen. Diese belaufen sich auf Fr. 4'000.00 (inkl. Entscheidgebühr). Der Verfahrenskostenanteil für die Beschwerdeführer Nrn. 1 bis 5 beträgt demnach je Fr. 800.00. Die Kosten sind mit den geleisteten Kostenvorschüssen zu verrechnen. Der Überschuss ist zurückzuerstatten.

Die obsiegenden Beschwerdegegner waren anwaltlich vertreten und stellen Antrag auf Ausrichtung einer Parteientschädigung. In Anwendung von § 181 des Gebührentarifs (GT; BGS 615.11) erscheint es angemessen, die Beschwerdeführer zur Bezahlung einer Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 1'500.00 (je Fr. 300.00 für die Beschwerdeführer Nrn. 1 bis 5) an die Beschwerdegegner zu verhalten.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Von Amtes wegen sind zu den eingereichten Plänen noch folgende Bemerkungen anzubringen:

Im Entscheid vom 1. Juli 2008 hat der Einwohnergemeinderat Solothurn die Ergänzung von § 7 der Sonderbauvorschriften beschlossen. Demnach soll Absatz 4 folgendermassen lauten:

⁴ Im Bauprojekt sind im östlichen Teil der "Verkehrsfläche Anlieferung" zumutbare Massnahmen zur Verminderung von Lärmimmissionen auf die Umgebung zu treffen, wie z.B. Lärmschutzwand, Überdachung oder Anlieferung innerhalb des Gebäudes.

In den beim Regierungsrat eingereichten Sonderbauvorschriften wurde diese Ergänzung noch nicht berücksichtigt. Die Sonderbauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Gleiches gilt für den im Antrag 2 des Amtes für Umwelt formulierten Zusatz von § 8 der Sonderbauvorschriften.

§ 13 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist in dieser Form nicht haltbar. Der Absatz ist zu streichen. Auch die Aufhebung eines Gestaltungsplanes nach § 47 PBG bedarf der regierungsrätlichen Genehmigung. Die Sonderbauvorschriften sind entsprechend zu korrigieren.

Die korrekte Abkürzung für Regierungsratsbeschluss lautet RRB und nicht RRE. Der Hinweis im Genehmigungsinhalt des Teilzonenplanes ist entsprechend abzuändern. Die Einwohnergemeinde Solothurn wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis 31. Mai 2009 je 4 überarbeitete Pläne zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften zu versehen.

2.6 Gesamtbeurteilung der Nutzungsplanung

Gestützt auf die vorangegangenen Erwägungen ist festzustellen:

Die Nutzungsplanung Kofmehlareal Gibelinstrasse, bestehend aus:

- Teilzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse (mit Situation 1:1000)
- Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse, Situation 1:500, Schemaschnitt, Dachauf-sicht, Sonderbauvorschriften

erweist sich (unter Berücksichtigung der unter Erwägung Ziff. 2.5 aufgeführten Korrekturen und Er-gänzungen) als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG. Das Projekt ist unter Berücksichtigung der Anträge der kantonalen Umweltfachstelle (AfU) umweltverträglich. Die Pläne sind mit den im Dispositiv genannten Vorbehalten zu genehmigen.

2.7 Genehmigungskosten

Die Aufwendungen für die Vorprüfung und die Genehmigung des Projekts rechtfertigen eine Geneh-migungsgebühr von Fr. 5'500.00. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Beurteilung im Rahmen der UVP von Fr. 24'820.00 sowie die Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 30'343.00. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentü-merin. Die Einwohnergemeinde Solothurn hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigen-tümerin zu übertragen.

3. **Beschluss**

3.1 Die gegen den Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften erhobenen Beschwerden von:

1. ME Immobilien AG, Heilbronnerstrasse 1, 4500 Solothurn
v.d. Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Gerbergasse 4, Postfach 111,
4502 Solothurn
2. Anwohnerschaft Kofmehlareal (15 Mitunterzeichner)
v.d. Paul Naef, Heilbronnerstrasse 3d, 4500 Solothurn
3. Anwohnerschaft Gibelin-/Segetzquartier, Allmendstrasse (27 Mitunterzeichner)
v.d. Andreas Ehram, Segetzstrasse 34, 4500 Solothurn
4. Hans Andreas Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn
5. Anwohner Tugginerweg / Gibelinstrasse / Heilbronnerstrasse (20 Mitunterzeichner)
v.d. Oliver Gschwind, Tugginerweg 9, 4500 Solothurn

werden abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.2 Die Beschwerdeführer haben die Verfahrenskosten von Fr. 4'000.00 (inkl. Entscheid-gebühr) zu bezahlen (Fr. 800.00 pro Beschwerdeführer Nrn. 1. bis 5.). Die

Verfahrenskostenanteile werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen verrechnet. Der Überschuss ist zurückzuerstatten.

- 3.3 Die Beschwerdeführer haben an die Beschwerdegegner eine Parteientschädigung von gesamthaft Fr. 1'500.00 auszurichten (Fr. 300.00 pro Beschwerdeführer Nrn. 1 bis 5).
- 3.4 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften wird unter folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:
- Die Sonderbauvorschriften sind im Sinne von Ziff. 2.5 der Erwägungen zu überarbeiten.
 - Der Einwohnergemeinderat Solothurn hat auf der Gibelinstrasse nach § 10 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Strassenverkehr (BGS 733.11) eine zweckmässige Geschwindigkeitsbeschränkung zu verfügen, um die Knotensichtweite bei der Ausfahrt aus dem Kofmehlareal zu gewährleisten (Erwägung Ziff. 2.4.2.5 Bst. c).
 - Integrierender Bestandteil der vorliegenden Genehmigung bilden sämtliche Massnahmen gemäss den Anträgen 1, 2 und 4 und I bis X des definitiven Beurteilungsberichtes der Umweltschutzfachstelle vom 17. Dezember 2008 (Erwägungen Ziff. 2.3).
- 3.5 Das Bau- und Justizdepartement legt den Umweltverträglichkeitsbericht, den Beurteilungsbericht des Amtes für Umwelt vom 17. Dezember 2008 sowie diesen Beschluss mit dem Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung zur Einsichtnahme öffentlich auf.
- 3.6 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Insbesondere aufgehoben ist der mit RRB Nr. 2333 vom 13. August 1991 genehmigte Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde Solothurn wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis 31. Mai 2009 je 4 überarbeitete Pläne und Sonderbauvorschriften zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften zu versehen.
- 3.8 Die Einwohnergemeinde Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 30'320.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 30'343.00 zu bezahlen. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Solothurn hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

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 Solothurn, 4500 Solothurn**

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'500.00	(KA 431000/A 80553)
Überprüfung UVB	Fr.	24'820.00	(KA 431001/A 80049/TZP112/220)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr. 30'343.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111132

Kostenrechnung **Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Gerbergasse 4, Postfach 111, 4502 Solothurn**

(i. S. RME, Immobilien AG, Heilbronnerstrasse 1, 4500 Solothurn)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	800.00	
Rückerstattung	Fr.	400.00	(aus 119101)
		<u>Fr. 400.00</u>	

Kostenrechnung **Paul Naef, Heilbronnerstrasse 3d, 4500 Solothurn**

(i.S. Anwohnerschaft Kofmehlareal)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	800.00	
Rückerstattung	Fr.	400.00	(aus 119101)
		<u>Fr. 400.00</u>	

Kostenrechnung **Andreas Ehrsam, Segetzstrasse 34, Solothurn**

(i.S. Anwohnerschaft Gibelin-/Segetzquartier, Allmendstrasse)

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	800.00	
Rückerstattung	Fr.	400.00	(aus 119101)
		<u>Fr. 400.00</u>	

Kostenrechnung **Hans Andreas Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn**

Kostenvorschuss:	Fr.	1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101 auf 431000/A 81087 umbuchen)
Verfahrenskostenanteil (inkl. Entscheidgebühr)	Fr.	800.00	
Rückerstattung	Fr.	400.00	(aus 119101)
		<u>Fr. 400.00</u>	

Kostenrechnung **Oliver Gschwind, Tugginerweg 9, 4500 Solothurn**

(i.S. Anwohner Tugginerweg / Gibelinstrasse / Heilbronnerstrasse)

Kostenvorschuss:	Fr. 1'200.00	(Fr. 800.00 von 119101
Verfahrenskostenanteil		auf 431000/A 81087 umbuchen)
(inkl. Entscheidgebühr)	Fr. 800.00	
Rückerstattung	Fr. 400.00	(aus 119101)
	<u> </u>	

Verteiler

Bau und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (mg)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2008/104)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Bau- und Justizdepartement (mw) (zur Rückerstattung)

Amt für Raumplanung (SC/Ru) (2), mit Akten und 1 gen. Plandossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Umwelt (Martin Heeb)

Amt für Umwelt, Rechnungswesen

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Verkehr und Tiefbau (Roger Schibler, Ludwig Dünbier) (2)

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

Amt für Finanzen (2), zum Umbuchen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plandossier (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Plandossier (später)

Stadtpräsidium Solothurn, 4500 Solothurn (mit Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Stadtbauamt der Einwohnergemeinde Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn, mit 1 gen. Plandossier (später)

Rechtsanwalt Dr. Hermann Roland Etter, Gerbergasse 4, Postfach 111, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Paul Naef, Heilbronnerstrasse 3d, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Andreas Ehrsam, Segetzstrasse 34, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Hans Andreas Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Oliver Gschwind, Tugginerweg 9, 4500 Solothurn **(Einschreiben)**

Gaston Barth, Rechts- und Personaldienst der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Rechtsanwalt Theo Strausak, Gurzelngasse 27, Postfach 1355, 4502 Solothurn **(Einschreiben)**

Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Regierungsrat: Einwohnergemeinde Solothurn: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltschutzfachstelle in der Zeit vom 13. März 2009 bis 23. März 2009 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV).

Wer zur Beschwerdeführung berechtigt ist, kann innerhalb von 10 Tagen gegen den Entscheid des Regierungsrates beim kantonalen Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.