

Regierungsratsbeschluss

vom 14. Dezember 2010

Nr. 2010/2393

Anpassung des kantonalen Richtplans 2000: Einkaufszentrum auf dem Kofmehlareal/Gibelinstrasse, Solothurn / Genehmigung

1. Ausgangslage

Der Regierungsrat genehmigte am 10. März 2009 den Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal/Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 2009/387). Der Teilzonenplan bezweckt den Erlass einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen gemäss Richtplan für die Parzellen GB Solothurn Nummern 911 und 1739. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt die Erstellung eines Einkaufszentrums mit einer reinen Verkaufsfläche von 6'500 m². Gegen diesen Beschluss wurde Beschwerde beim Verwaltungsgericht und anschliessend beim Bundesgericht erhoben. Das Bundesgericht urteilte am 21. Januar 2010 wie folgt: Die Beschwerde wird gutgeheissen. Die Genehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplans „Kofmehlareal/Gibelinstrasse“ wird wegen Unvereinbarkeit des Richtplans mit § 58 Abs. 2 Planungs- und Bausgesetz (PBG; BGS 711.1) verweigert. Dieser Paragraph besagt, dass Einkaufszentren von regionaler Bedeutung in jedem Fall im Richtplan festzulegen sind.

Das Kofmehlareal muss also gemäss Urteil des Bundesgerichts im kantonalen Richtplan als Vorhaben im Kapitel SW-5.1 „Einkaufszentren und weitere Bauten mit grossem Publikumsverkehr“ festgesetzt werden.

2. Erwägungen

2.1 Inhalt der Richtplananpassung

Die Richtplananpassung hat zum Ziel, das Kofmehlareal an der Gibelinstrasse in Solothurn als Standort für ein Einkaufszentrum festzusetzen. In der nachfolgenden Nutzungsplanung soll das Areal einer Spezialzone für publikumsintensive Anlagen zugeteilt werden.

2.2 Verfahren der Richtplananpassung

2.2.1 Öffentliche Mitwirkung

Die Anpassung des kantonalen Richtplans „Einkaufszentrum auf dem Kofmehlareal/Gibelinstrasse, Solothurn“ lag in der Zeit vom 25. Mai 2010 bis am 23. Juni 2010 öffentlich auf. Während der Auflagezeit gingen drei Einwendungen von Privaten, eine von einer Organisation (keine Regionalplanungsorganisation) sowie die Vorprüfung des Bundes ein.

Die Einwendungen zeigen folgendes Bild:

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) beurteilt das Kofmehlareal in seiner Vorprüfung als geeigneten Standort für ein Einkaufszentrum. Insbesondere befürwortet es die Umnutzung einer Industriebrache. Zur Verkehrserschliessung äussert sich das ARE wie folgt: Das Areal sei verkehrlich gut erschlossen. Es wird angeregt, die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs (öV) an Samstagen auf eine Verbesserung zu prüfen. Im Rahmen der nachgeordneten Planung (in der Nutzungsplanung) seien falls notwendig auf dem untergeordneten Strassennetz Massnahmen vorzusehen, mit welchen die Funktionsfähigkeit der Nationalstrasse gewährleistet werden kann. Im Übrigen verlangt das ARE Ergänzungen im Richtplantext bezüglich Altlasten sowie eine Ergänzung des erläuternden Textes bezüglich Störfallvorsorge.

Die vier Einwender äussern sich alle ablehnend gegenüber der Richtplananpassung. Die Einwender begründen ihre Forderung hauptsächlich mit der aus ihrer Sicht mangelhaften Verkehrserschliessung. Die Entlastung West sei heute bereits überlastet. Durch ein Einkaufszentrum würde die Situation weiter verschlechtert. Ausserdem sei die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ungenügend. Die öV-Erschliessungsgüte erreiche nur die Güteklasse C anstatt der im Richtplan für publikumsintensive Anlagen vorgegebenen Güteklasse B. Auch die Velo- und Fussgängererschliessung sei suboptimal und müsse verbessert werden. Weiter bemängeln die Einwender, dass die Forderungen der Anwohner nach flankierenden Massnahmen nicht angehört und im Richtplan ergänzt wurden. Sie befürchten auf Grund der Verkehrsüberlastung Fluchtverkehr und wildes Parkieren in den Wohnquartieren.

Als weiterer Einwendungspunkt wird der Inhalt der Richtplananpassung bemängelt. Die Einwender sind der Meinung, dass eine raumwirksame Koordination des Vorhabens nur möglich sei, wenn Aussagen zu möglichen Verkaufsflächen, Fahrtzahlen, Verbesserungen der Erschliessung und flankierenden Massnahmen gemacht sowie Vorgaben zur äusseren Gestaltung des Gebäudes festgelegt werden.

2.2.2 Stellungnahme des Bau- und Justizdepartements zu den Einwendungen

Der Einwendungsbericht des Bau- und Justizdepartementes (BJD) wurde den Einwendern zugestellt. Darin wird detailliert Stellung zu den einzelnen Einwendungen genommen.

Das BJD hält an der Richtplananpassung fest. Die vom ARE verlangten Ergänzungen im Beschluss hinsichtlich Altlasten werden gemacht. Eine Verbesserung des öV-Angebots an Samstagen muss bei der nächsten Fahrplananpassung geprüft werden.

Zu den von den Einwendern gemachten Vorbehalten bezüglich Verkehrserschliessung lässt sich zusammenfassend Folgendes sagen:

Das Kofmehlareal liegt an der Westtangente der Stadt Solothurn und wird damit durch einen übergeordneten Verkehrsträger erschlossen. Das Einkaufszentrum wurde bereits in den Modellrechnungen von 2007 berücksichtigt. Die damals für die Westtangente getroffenen Annahmen wurden anlässlich der Richtplananpassung nochmals geprüft. Die Prognosen von 2007 wurden bestätigt. Der Verkehrsanteil des Einkaufszentrums auf der Westtangente in der Abendspitzenstunde liegt bei ca. 100 Fahrten. Insgesamt wurden zur Abendspitzenstunde auf der Westtangente ca. 2'590 Fahrten gezählt. Über den Gesamtverkehr pro Tag betrachtet, beträgt der Anteil des Kofmehlareals 3,7 % und ist damit von untergeordneter Bedeutung.

Der zitierte Richtplanbeschluss zu publikumsintensiven Anlagen (Beschluss SW- 5.2.4) sagt aus, dass in der Regel die Güteklasse B nach VSS-Norm anzubieten ist. Im Zusammenhang mit der

Planung Migros Langendorf hat das Verwaltungsgericht dies noch mehr relativiert und die Güteklasse C zugelassen. Auch der Bund beurteilt in der Genehmigung des Agglomerationsprogramms Solothurn die Güteklasse C als genügend. Insgesamt liegt das Kofmehlareal an der Grenze der Güteklassen B/C nach der VSS-Norm. Die am nächsten gelegene Haltestelle Gibelinstrasse wird von den Buslinien 5/7 während den Öffnungszeiten mehrheitlich im Viertelstundentakt bedient. Eine weitere Verbesserung erfolgt mit der geplanten Realisierung der Bahnstation Solothurn Brühl.

Die von den Einwendern vorgebrachten Befürchtungen hinsichtlich Fluchtverkehr und Wildparkieren wurden von der Stadt Solothurn zur Kenntnis genommen. Es ist vorgesehen, diesbezügliche Massnahmen im Rahmen des Nutzungsplanungs- bzw. des Baugesuchsverfahrens festzulegen und umzusetzen.

Zum letzten Einwendungspunkt, dem Inhalt der Richtplananpassung generell, lässt sich sagen, dass mit der Festsetzung des Kofmehlareals als Standort für ein Einkaufszentrum ein Grundsatzentscheid fällt. Das Bau- und Justizdepartement ist allerdings der Meinung, dass es nicht sinnvoll ist, auf Stufe Richtplan Rahmenbedingungen wie Fahrtenzahlen und Verkaufsflächen festzulegen, da dies zu sehr von einem spezifischen Projekt abhängig ist. Diese Faktoren sowie auch architektonische Aspekte werden im Nutzungsplanverfahren genauer festgelegt.

2.3 Beschwerden

Nach § 64 Abs. 1 PBG können Einwohnergemeinden und Regionalplanungsorganisationen, die Einwendungen erhoben haben, gegen eine ablehnende Entscheidung innert 10 Tagen beim Regierungsrat Beschwerde führen. Im vorliegenden Fall ist keiner der Einwender berechtigt, Beschwerde zu führen.

3. Beschluss

3.1 Der kantonale Richtplan 2000 wird angepasst. Das Kapitel SW-5.1 Einkaufszentren und weitere Bauten mit grossem Publikumsverkehr wird durch den Standort Kofmehlareal/Gibelinstrasse ergänzt, ebenso die Richtplankarte.

3.2 Folgender Beschluss wird neu in den Richtplan aufgenommen:

SW-5.1.5

Vorhaben (Abstimmungskategorie Festsetzung):

Kofmehlareal/Gibelinstrasse, Solothurn (Einkaufszentrum, Fachmarkt), Planquadrat D8 Bemerkungen: Dem Anschluss an die Gibelinstrasse (insbesondere auch der Knotensichtweite) ist besondere Beachtung zu schenken. Vertiefte Abklärungen bezüglich Störfallvorsorge sind aufgrund der unmittelbaren Anbindung an das Areal angrenzender SBB-Bahnlinie vorzunehmen. Das Kofmehlareal ist ein belasteter Standort. Es ist deshalb sicherzustellen, dass die Vorgaben nach der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV; SR 814.680), insbesondere Artikel 3, eingehalten werden.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Beilage

Richtplankapitel SW-5.1 Einkaufszentren und weitere Bauten mit grossem Publikumsverkehr mit Richtplankarte (Ausschnitt)

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Stadtbauamt der Einwohnergemeinde Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Medien (jae)