

Regierungsratsbeschluss

vom 30. März 2010

Nr. 2010/588

Olten: Teilzonenplan Olten SüdWest mit Zonenvorschriften, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Der Stadtrat von Olten unterbreitet dem Regierungsrat mit Beschluss vom 18. Januar 2010 folgende Unterlagen:

- Teilzonenplan Olten SüdWest mit Zonenvorschriften, Mst. 1:2'500
- Erschliessungsplan Olten SüdWest, Mst. 1:1'000
- Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften, Mst. 1:1'000

zur Genehmigung.

Folgende Unterlagen werden zur Orientierung vorgelegt:

- Raumplanungsbericht
- Erschliessungsprogramm
- Lärmschutz-Nachweis
- Verkehrsbeurteilung Olten Südwest.

2. Erwägungen

In Olten SüdWest besteht seit 1998/2003 eine Industriebrache von ca. 300'000 m². Mit dem Gestaltungsplan Olten SüdWest sollen die Voraussetzungen für eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie nachhaltige Umnutzung der ehemaligen Kiesgrube der AG Hunziker & Cie in ein neues Stadtquartier geschaffen werden. Das aus einem internationalen Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Konzept sowie die Ziele und Massnahmen für die Stadtentwicklung Olten SüdWest sollen mit der zur Genehmigung beantragten Planung eine rechtliche Grundlage erhalten.

Im September 2006 wurde ein erster Entwurf der Planungsinstrumente zu einer ersten Vorprüfung eingegeben. Die Unterlagen wurden darauf überarbeitet mit dem Ziel, flexibler auf Marktchancen reagieren zu können. Vom Dezember 2007 bis Mai 2008 erfolgte eine zweite Vorprüfung. Für die definitive Vorprüfung vom August/September 2008 beschränkte sich die Überarbeitung der Planung

grösstenteils auf rechtliche Präzisierungen. Die Forderungen aus der Vorprüfung wurden zum grössten Teil berücksichtigt. Der Stadtrat von Olten hat am 24. November 2008 die Planaufgabe des Teilzonenplans Olten SüdWest mit Zonenvorschriften sowie den Erschliessungs- und Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften beschlossen. Die Planaufgabe erfolgte vom 28. November 2008 bis 8. Januar 2009. Während der Auflagefrist gingen zwei Einsprachen ein. Am 18. Januar 2010 hiess der Stadtrat eine Einsprache gut, trat auf eine nicht ein und beschloss die Planung. Beschwerden liegen keine vor.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Lärmschutz

Für die Beurteilung des Bahnlärms stimmt der Emissionsplan 2015, welcher im Lärmmachweis verwendet wurde, nicht mehr. Der Nachtwert ist um ca. 4 dBA zu tief. Für den Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte sind die neuen Daten aus dem Sanierungsprojekt der SBB zu verwenden.

Grundwasser / Belastete Standorte / Altlasten

Der gesamte Projektperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Nach Abschluss der Arealgestaltung liegt die Terrainoberfläche im ganzen Areal minimal 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel (HGW). Folgende Vorschriften sind angesichts der zu erwartenden Dauer und dem Umfang der bevorstehenden Überbauung sowie der Belastungen des Untergrundes unter einem neuen Paragraphen 14 in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen:

"§14 (neu) Einbauten ins Grundwasser

¹ *Für Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel (HGW) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens beim Bau- und Justizdepartement eine wasserrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) sowie nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS Nr. 712.15) einzuholen.*

² *Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Ausnahmebewilligungen nach Anhang 4, Ziff. 211.2 GSchV für Gebäudeteile wie Liftunterfahrten oder Pfähle bleiben vorbehalten. Damit eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, ist die Machbarkeit im Sinne von Anhang 4 GSchV aufzuzeigen. Zu diesem Zweck ist der Nachweis durch eine hydrogeologische Fachperson zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben nicht mehr als 10 % der Durchflussskapazität im ungestörten Zustand verbaut wird. Andernfalls sind entsprechende durchflussfördernde Massnahmen vorzusehen."*

Das Areal PCO/Hunziker wird als belasteter Standort im Sinne der Altlasten-Verordnung (Art. 2 lit. b, AltIV, SR 814.680) im Kataster der belasteten Standorte geführt (22.092.315B, 22.092.0009A). Die Untersuchung der Überwachungs- und Sanierungsbedürftigkeit des Areals ist im Rahmen einer Technischen Untersuchung im Zusammenhang mit einer Grundwasserüberwachung vorgenommen worden. Anhand der letzten Ergebnisse der Grundwasserbeprobungen zeigte sich, dass

derzeitig keine Sanierungsbedürftigkeit besteht. Der Überwachungsbedarf bleibt weiterhin bestehen, da im Grundwasser immer noch altlasten-relevante Schadstoffe nachgewiesen worden sind.

Die Grundwasserbeprobung und -überwachung ist bei Beginn der Arealüberbauung wieder aufzunehmen. Vor Einreichen des ersten Baugesuches bei der städtischen Baubehörde ist dem Bau- und Justizdepartement im Hinblick auf die Beurteilung von Einbauten ins Grundwasser eine Zusammenstellung aller aktuellen und ehemaligen Grundwasserfassungen / Wasserentnahmestellen auf dem Areal inkl. deren Status und den künftigen Absichten der Grundeigentümerin einzureichen.

Bei Bauvorhaben, welche belastete Standorte tangieren, ist gemäss § 136 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) vorzugehen. Vor Erteilung der Baubewilligung ist deshalb die konkrete Belastungssituation im betroffenen Baufeld mittels Untersuchungen abzuklären. Das Untersuchungsprogramm ist vorgängig dem Amt für Umwelt zur Stellungnahme vorzulegen. Die Baubehörden ordnen diese Untersuchung und die Erarbeitung des Entsorgungskonzeptes an. Im Rahmen dieser Abklärungen ist auch der Nachweis über die Einhaltung von Art. 3 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) zu erbringen. Erst wenn die Entsorgung des belasteten Aushubes sichergestellt ist (Entsorgungskonzept), darf die Baubewilligung durch die zuständige Behörde erteilt werden.

Während der Bauzeit ist durch ein Grundwasserüberwachungskonzept sicherzustellen, dass keine vorhandenen Schadstoffe im Untergrund durch die Bautätigkeit mobilisiert werden. Das Konzept zum Grundwassermonitoring ist dem Bau- und Justizdepartement (Amt für Umwelt) im Zusammenhang mit den Gesuchsunterlagen für den Einbau ins Grundwasser zur Beurteilung einzureichen.

Wasserversorgung / Siedlungsentwässerung

Das vom Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans umfasste Gebiet ist wasserversorgungstechnisch neu zu erschliessen. Die Unterlagen enthalten lediglich in der Beilage zum Erschliessungsplan (Situation 1:2500) und im Raumplanungsbericht, Ziffer 6.7 („Bis zur Genehmigung der Planungsinstrumente soll ein Teil-GWP vorliegen“) Angaben zur Wasserversorgung. Die entsprechende Generelle Wasserversorgungsplanung ist in Arbeit, es ist vorgesehen, für das Areal ein Teil-GWP genehmigen zu lassen. Der Erschliessungsplan hat sich nach dem Nutzungsplanverfahren gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) zu richten und ist dem Amt für Umwelt zur Vorprüfung bzw. zur regierungsrätlichen Genehmigung einzureichen. Allfällige bestehende Anlagen, die von der Planung tangiert sind oder verlegt werden müssen, sind einzubeziehen. Der Löschschutz ist nach den Vorgaben der Solothurnischen Gebäudeversicherung unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungen sicherzustellen. Voraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist eine genehmigte Wasserversorgungsplanung.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonenplan mit Zonenvorschriften Olten SüdWest sowie der Erschliessungs- und Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften werden im Sinne der Erwägungen genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

- 3.3 Die Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'523.00 zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Stadt Olten belastet.
- 3.4 Der vorliegende Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die Grundeigentümerin zu verteilen.

- 3.5 Die Stadt Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 31. Mai 2010 noch drei revidierte Sonderbauvorschriften zuzustellen. Diese sind mit den Genehmigungsvermerken sowie den Originalunterschriften der Stadt zu versehen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr. 6'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 435015/A 45820)
	<u>Fr. 6'523.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111129

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sct/Ru) (3), mit Akten und 1 gen. Plandossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen und Richtplanung

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Teilzonenplan mit Zonenvorschriften (später)

Kreisbauamt II, Amthausquai 23, 4600 Olten

Einwohnergemeinde der Stadt Olten, 4600 Olten, mit 7 gen. Plandossiers (später), (Belastung im Kontokorrent)

Baudirektion der Stadt Olten, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten

Stabsstelle Planung, Stadthaus, Dornacherstrasse 1, Postfach, 4603 Olten

J. Zumbühl, AG Hunziker & Cie, c/o Holcim (Schweiz) AG, Hagenholzstrasse 83, 8050 Zürich

U. Winiger, AG Hunziker & Cie, Cementweg 48, 4603 Olten

S.M. Dambacher, Karl Steiner AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Th. Sutter, Frey + Gnehm AG, Leberngasse 1, 4603 Olten

M. Schumacher, Büro Z, Kappelergasse 16, 8001 Zürich

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Olten: Genehmigung Teilzonenplan mit Zonenvorschriften Olten SüdWest, Erschliessungs- und Gestaltungsplan Olten SüdWest mit Schnitten und Sonderbauvorschriften)