

Regierungsratsbeschluss

vom 23. April 2013

Nr. 2013/714

Solothurn: Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Änderung Bau- und Zonenreglement „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat folgende Unterlagen zur Genehmigung:

- Teilzonenplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:5'000
- Erschliessungsplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:1'000
- Lärmempfindlichkeitsstufenplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:5'000
- Änderung Bau- und Zonenreglement

und zur Orientierung:

- Konzeptvorschlag einer Verkaufsstrategie vom 10. März 2010
- Mitwirkungsbericht vom 9. November 2010
- Raumplanungsbericht vom 28. Februar 2011.

2. Erwägungen

2.1 Übergeordnete Planungen

Im kantonalen Richtplan 2000 ist die Stadt Solothurn als Zentrumsgemeinde definiert. Zentrumsgemeinden bilden die Schwerpunkte der Wirtschaftsräume von kantonaler Bedeutung. Sie übernehmen wichtige zentrale Wohn- und Arbeitsfunktionen und sind Standorte für Freizeit-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen von überregionaler Bedeutung. Das Gebiet „Weitblick“ ist im Richtplan 2000 bereits als Siedlungsgebiet für Wohnen, Mischnutzungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen ausgeschieden. Die vorliegende Nutzungsplanung „Weitblick“ nimmt diese räumliche Festsetzung auf. Der Entwurf des überarbeiteten kantonalen Richtplans, der zurzeit in der Behördenvernehmlassung ist, bestätigt diese planerische Ausgangslage.

Das Agglomerationsprogramm Solothurn der ersten Generation bezeichnet das Gebiet „Weitblick“ als Wohnschwerpunkt und gleichzeitig auch als Umstrukturierungs- und Entwicklungsschwerpunkt. Mit einer Richtplananpassung setzte der Regierungsrat die neue Bahnhaltstelle Solothurn Brühl Ost fest (RRB Nr. 2010/1477 vom 17. August 2010).

2.2 Übergeordnete Verkehrserschliessung

Die Bahnhaltestelle Solothurn Brühl Ost ist im Bau. Durch die Verlängerung der Buslinie 6 bis zu dieser Haltestelle wird das künftige Entwicklungsgebiet "Weitblick" hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen sein. Attraktive Umsteigebeziehungen zwischen Bahn, Bus und Langsamverkehr werden diesen Verkehrsknoten aufwerten.

Die Entlastungsstrasse "West" wurde am 8. August 2008 eröffnet. Damit bestehen auch optimale Voraussetzungen für die Erschliessung des Gebietes mit dem motorisierten Individualverkehr.

2.3 Nutzungsplanung

2.3.1 Vorgeschichte

Parallel zum Bau der Entlastungsstrasse führte die Stadt Solothurn im Jahre 2007 einen offenen Planungswettbewerb mit nachfolgendem Studienauftrag für das Gebiet Obach, Mutten, Ober- und Unterhof durch. Auf der Grundlage des Siegerprojektes „Weitblick“ erarbeitete sie einen Masterplan. Er bildet eine wesentliche Grundlage für das Verständnis der generellen Planungs-idee und die Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung. Mit dieser Planung werden die Zielvorgaben in den Bereichen Nutzung, Bebauung, Freiraum, Verkehr und Umwelt für die künftige Überbauung und Erschliessung der Gebiete Obach, Mutten, Ober- und Unterhof planungsrechtlich festgelegt. Damit sind die Voraussetzungen zur langfristigen Realisierung eines neuen Stadtquartiers mit einer ausgewogenen Nutzungsdichte und -durchmischung geschaffen.

2.3.2 Teilzonenplan, Erschliessungsplan und Lärmempfindlichkeitsstufenplan, Änderung Bau- und Zonenreglement

Der Teilzonenplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof“ regelt die definitive Zonierung von insgesamt etwa 18.7 ha Land im Gebiet Weitblick (Raumplanungsbericht vom 28. Februar 2011, Seite 20). Das Areal ist gemäss kommunaler Zonenordnung Reservezone und zwar im Sinne einer Zone ohne Nutzungszuweisung. Anlässlich der letzten Ortsplanungsrevision - im Jahre 2001 - wurde ausdrücklich festgehalten, dass diese Reservezone zum Siedlungsgebiet gehört. Vom Total werden nun 4.3 ha der Wohnzone W3c bzw. W4a und 7.31 ha der Arbeitszone ArbZa und ArbZb zugeordnet. Die restlichen Flächen sind als Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Frei- und Grünflächen sowie für Erschliessungsanlagen ausgeschieden. Die bestehenden Zonenvorschriften der Stadt Solothurn werden mit den Nutzungsvorschriften „Weitblick“ der neu geschaffenen Zonen ergänzt.

Der Erschliessungsplan basiert auf dem Konzept der angebotsorientierten Verkehrsplanung. Er regelt die Strassenerschliessung mit den dazugehörigen Baulinien und Strassenkategorien. Der Lärmempfindlichkeitsstufenplan ordnet im neu zonierten Areal die einzelnen Baufelder den Lärmempfindlichkeitsstufen ES II bzw. ES III zu. Gleichzeitig mit dieser Anpassung der städtischen Nutzungsplanung hat das kantonale Amt für Verkehr und Tiefbau ein Nutzungsplanverfahren zur Änderung der Westtangente im Bereich Knoten Obach durchgeführt. Dadurch kann die Verkehrskapazität auf das erwartete Verkehrsaufkommen der vorliegenden Nutzungsplanung abgestimmt werden. Diese kantonale Plananpassung wird gleichzeitig mit der vorliegenden städtischen Planung genehmigt.

Für eine nachhaltige Mobilitätsentwicklung ist ein attraktives Wegnetz für den Langsamverkehr von grösster Bedeutung. Die Nähe dieses Entwicklungsgebiets zum Stadtzentrum stellt ein Potential dar, um einen massgeblichen Anteil des zusätzlichen Verkehrs auf die Langsamverkehrsachsen zu lenken. Im Planungsgebiet sind verschiedene attraktive öffentliche Fuss- und/oder Radwege vorgesehen. Wo separate Fuss- resp. Radwege fehlen, können auch Lösungen im

Mischverkehr realisiert werden. Ein attraktives, sicheres und lückenloses Wegnetz für den Langsamverkehr hat oberste Priorität.

Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung gemäss § 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) zu.

Im Planungsgebiet Weitblick ist der Baugrund schlecht. Aus diesem Grund müssen die künftigen Strassen gegenüber dem bestehenden Terrain angehoben werden. Dieser speziellen Ausgangslage wird mit einer Änderung des Baureglements begegnet. Eine neue Bestimmung § 20^{bis} regelt das generelle Anheben des gewachsenen Terrains.

2.4 Entwicklungsstrategie und Etappierung

Durch die Zonierung soll Wohnraum für über 1'100 Personen und Platz für insgesamt mehr als 1'100 Arbeitsplätze geschaffen werden. Um die räumliche Entwicklung zu steuern, hat die Stadt Solothurn das Gebiet „Weitblick“ erworben. Die Strategie der Stadt sieht vor, dass nur dann ein Landverkauf getätigt wird, wenn ein konkreter Projektvorschlag vorliegt oder eine Verpflichtung zur Durchführung eines Wettbewerbes (baufeldweise) eingegangen wird. Das grosse Entwicklungsgebiet „Weitblick“ erlaubt eine langsame, kontinuierliche und ausgewogene Stadtentwicklung auf lange Zeit hinaus. Das Areal soll in etwa drei ungefähr gleich grossen Etappen überbaut werden. Da die Stadt als Planungsbehörde und Grundeigentümerin über die zeitliche Etappierung bzw. Priorisierung entscheidet, ist sichergestellt, dass die Entwicklung quantitativ und qualitativ sowie im Sinne des Erschliessungsprogramms erfolgt. Zuerst sollen die Baufelder entlang der Bahnlinie und der Westtangente überbaut werden. Dadurch können die dahinter liegenden Gebiete optimal vor Lärm geschützt werden. Welche Baufelder innerhalb der jeweiligen Prioritätsstufe zuerst überbaut werden, kann flexibel mittels der noch zu konkretisierenden Verkaufsstrategie bestimmt werden. Dieses langfristige und etappierte Vorgehen unterstützt die Bestrebungen der Stadt Solothurn, mit dem knappen Gut Boden haushälterisch umzugehen und eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aktiv zu steuern. Die vorgesehene Etappierung nimmt Rücksicht auf die laufenden Arbeiten zur Altlastensanierung und stellt die Koordination der weiteren Planungen im Gebiet Solothurn West sicher.

2.5 Beurteilung

Die vorliegende Nutzungsplanung „Weitblick“ ist das Ergebnis eines langjährigen Planungsprozesses. In überzeugender Art und Weise wurde die Planung in mehreren Schritten bis hin zur konkreten grundeigentümergeleiteten Nutzungsplanung und der darauf abgestützten Erschliessung erarbeitet.

Mit der relativ geringen Reserve von unüberbautem Bauland in der Stadt Solothurn als Zentrumsgemeinde sowie dem gemäss der Bevölkerungsprognose künftig zu erwartenden Bevölkerungszuwachs ist der Bedarf an Bauland gegeben. Aus diesen Gründen ist eine der Ortsplanungsrevision vorgezogene Einzonung möglich. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt Solothurn als Grundeigentümerin die Verfügbarkeit und die Etappierung des Baulandes sicherstellt und damit in der Lage ist, die an diesem Standort erwünschte Siedlungsentwicklung zu steuern. Bei dieser Sachlage beurteilt der Kanton die Planung als recht- und zweckmässig.

2.6 Auflage- und Genehmigungsverfahren

Der Gemeinderat hat die Planung am 28. Juni 2011 unter dem Vorbehalt von Einsprachen beschlossen. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 31. Oktober 2011 bis 29. November 2011. Innerhalb der Auflagefrist gingen fünf Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat diese am 14. August 2012 abgewiesen und den Beschluss zur Plangenehmigung bestätigt. Beschwerden liegen keine vor. Die Gemeindeversammlung hat am 13. Dezember 2011 der Änderung des Baureglements zugestimmt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Die Nutzungsplanung „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“ der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn bestehend aus
- Teilzonenplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:5'000
 - Erschliessungsplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:1'000
 - Lärmempfindlichkeitsstufenplan „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“, 1:5'000
 - Änderung Bau- und Zonenreglement
- wird genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der genehmigten Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung nach § 39 Abs. 4 PBG (BGS 711.1) zu.
- 3.4 Der Richtplan wird fortgeschrieben.
- 3.5 Die Planungsbehörde der Stadt Solothurn will das Areal im Sinne der Erwägungen langfristig und etappiert entwickeln. Grundlage für die Beurteilung der Umsetzung sind die quantitativen und qualitativen Vorgaben der Stadt sowie die aktualisierte Verkaufsstrategie. Diese Absichtserklärung ist planungsrechtlich relevant und stellt einen integrierten Bestandteil dieser Nutzungsplangenehmigung dar.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird gebeten, in Absprache mit dem Amt für Raumplanung, bis am 30. Juni 2013 diesem eine genügende Anzahl Nutzungspläne und nachgeführte Bau- und Zonenreglemente zuzustellen. Die Unterlagen sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Stadt Solothurn zu versehen.
- 3.7 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 7'200.00 und Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 7'223.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Genehmigungsgebühr:	Fr. 7'200.00	(KA 4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(KA 4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 7'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011128

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (Bi) (3), mit Akten und 1 gen. Dossier (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Raumplanung, Abt. Grundlagen/Richtplanung

Amt für Umwelt, mit 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 Lärmempfindlichkeitsstufenplan (später)

Amt für Archäologie und Denkmalpflege, mit 1 gen. Bau- und Zonenreglement (später)

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

Sekretariat Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonenplan und Bau- und Zonenreglement (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit 1 gen. Teilzonenplan und Bau- und Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn, mit 1 gen. Dossier (später) (Belastung im Kontokorrent) **(Einschreiben)**

Stadtbauamt der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Kommission für Planung und Umwelt der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Baukommission der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4500 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei zur Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn: Genehmigung Teilzonenplan, Erschliessungsplan, Lärmempfindlichkeitsstufenplan und Änderung Bau- und Zonenreglement „Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (Weitblick)“)