

Regierungsratsbeschluss

vom 12. Januar 2016

Nr. 2016/25

Einwohnergemeinde Stadt Solothurn: Änderung Bauzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Umweltverträglichkeitsprüfung / Behandlung der Beschwerde

1. Feststellungen

Mit Beschluss vom 10. März 2009 genehmigte der Regierungsrat einen Teilzonenplan und einen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften mit dem Zweck, auf den Parzellen GB Solothurn Nrn. 911 und 1739 die Erstellung eines Einkaufszentrums zu ermöglichen. Gleichzeitig wies der Regierungsrat verschiedene Beschwerden ab, darunter auch jene des heutigen Beschwerdeführers Hans Andreas Bühlmann, soweit er überhaupt darauf eintrat (RRB Nr. 2009/387).

Gegen diesen Beschluss erhob Hans Andreas Bühlmann Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn. Dieses wies die Beschwerde als unbegründet ab (Urteil vom 15. Juli 2009, VWBES.2009.107).

Das Bundesgericht hob mit Urteil vom 21. Januar 2010 das Urteil des Verwaltungsgerichts auf und verweigerte dem Teilzonen- und Gestaltungsplan „Kofmehlareal/Gibelinstrasse“ die Genehmigung (1C_415/2009). Das Gericht begründete sein Urteil mit der fehlenden Festlegung des Einkaufszentrums im Richtplan und somit mit der Unvereinbarkeit des (kommunalen) Teilzonen- und Gestaltungsplans „Kofmehlareal/Gibelinstrasse“ mit dem (kantonalen) Richtplan. Auf die weiteren Rügen von Hans Andreas Bühlmann ging das Bundesgericht nicht näher ein (E. 3).

In der Folge legte der Regierungsrat des Kantons Solothurn mit Beschluss vom 14. Dezember 2010 im Richtplan (SW-5) im Planquadrat D8 ein Einkaufszentrum bzw. einen Fachmarkt im Sinne einer publikumsintensiven Anlage PA fest (RRB Nr. 2010/2393).

Aufgrund des besagten Bundesgerichtsurteils beschloss die Grundeigentümerin, die bisherige Planung zu überarbeiten (Änderung des Zonenplans und Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften, beide mit Datum vom 7. März 2012). Die wesentliche Änderung betraf dabei die Reduktion der Höhe der Bauten auf 14 m ab dem gewachsenen Terrain.

Vom 28. Juni 2012 bis 30. Juli 2012 wurden folgende Unterlagen unter dem Titel „Änderung Bauzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse“ sowie „Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse (COOP)“ - ein erstes Mal - öffentlich aufgelegt: (1) Änderung Bauzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse vom 7. März 2012, (2) Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse vom 7. März 2012, (3) Raumplanerischer Bericht vom 16. Dezember 2011, (4) Verkehrsgutachten kontextplan vom 14. Dezember 2011, (5) Vorprüfungsbericht Raumplanungsamt vom 11. Januar 2012 und (6) Mitwirkungsbericht vom 8. Mai 2012.

Gegen die Planaufgabe wurden mehrere Einsprachen erhoben, u.a. auch durch Hans Andreas Bühlmann (Eingabe vom 30. Juli 2012).

Ende 2012 führte die Stadt Solothurn mit den Einsprechern eine Besprechung mit Diskussion eines Vergleichsvorschlags der Bauherrschaft durch. Nachdem Hans Andreas Bühlmann gegenüber der Bauherrschaft offenbar telefonisch erklärt hatte, er sei weder mit dem Auflageprojekt noch mit dem Vergleichsvorschlag einverstanden, nahm das Einspracheverfahren seinen Gang (Mitteilung der Stadt Solothurn vom 2. April 2013).

In der Folge kam die Stadt Solothurn zur Erkenntnis, auch der (aktenkundige) Umweltverträglichkeitsbericht sei formell öffentlich aufzulegen und zudem sei die Planaufgabe nicht nur im kommunalen Publikationsorgan, sondern auch im Amtsblatt des Kantons Solothurn vorzunehmen (UVP-pflichtige Anlage). Auf diesen Umstand wurden die Einsprecher mit Mitteilung der Stadt Solothurn vom 20. Januar 2014 aufmerksam gemacht. Gleichzeitig wurden die Einsprecher darauf hingewiesen, dass die hängigen Einsprachen bis nach Ablauf der Publikation sistiert blieben und dass sie ihre Einsprachen während der erneuten Auflage ergänzen können.

Vom 10. Februar 2014 bis 11. März 2014 erfolgte die zweite öffentliche Auflage, publiziert im amtlichen Publikationsorgan der Stadt Solothurn und dem Amtsblatt des Kantons Solothurn. Die Publikation erfolgte unter dem Stichwort „Änderung Bauzonenplan Kofmehlaréal Gibelinstrasse sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlaréal Gibelinstrasse, inkl. Umweltverträglichkeitsbericht und Stellungnahme der kantonalen Behörde“.

Hans Andreas Bühlmann ergänzte seine Einsprache vom 30. Juli 2012 mit Eingabe an die Stadt Solothurn vom 11. März 2014.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 19. August 2014 ergänzte dieser - in teilweiser Gutheissung zweier Einsprachen (Anwohnerschaft und Verkehrsclub der Schweiz) - die Bestimmung von § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften (SBV), indem er u.a. einen Bereich für die Parkgebühren festlegte. Zudem wurde im aufgelegten Plan „Änderung Bauzonenplan Kofmehlaréal Gibelinstrasse“ die bislang mit „Zone“ neu mit „Spezialzone für publikumsintensive Betriebe (gemäss RRB Nr. 2005/1600 vom 12. Juli 2005)“ beschrieben. Die Einsprachen wurden im Übrigen abgewiesen, soweit darauf einzutreten war. Der Bauzonenplan und der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften sowie der Umweltverträglichkeitsbericht wurden beschlossen. Schliesslich beschloss der Gemeinderat die Teilrevision des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn (Bereich Zonenvorschriften) gemäss Entwurf des städtischen Rechts- und Personaldienstes (RPD) vom 29. April 2011.

Mit Eingabe vom 29. September 2014, ergänzt am 22. Oktober 2014, erhob Hans Andreas Bühlmann (Beschwerdeführer) gegen den vorgenannten Beschluss Beschwerde beim Regierungsrat des Kantons Solothurn. Darin beantragt er sinngemäss und zusammenfassend die Nichtgenehmigung der Änderung des Zonenplans bzw. Zonenreglements sowie des Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften betreffend Kofmehlaréal, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Die Stadt Solothurn nahm mit Eingabe vom 28. November 2014 zur Beschwerde Stellung mit dem Antrag, diese abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Grundeigentümerin, die Marti AG Solothurn, und die Bauherrin, die Coop Nordwestschweiz, beide vertreten durch Rechtsanwalt Theo Strausak, PSP Rechtsanwälte AG, Solothurn, beantragen in ihrer Stellungnahme vom 18. Dezember 2014 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung verweisen sie darin auf den Einspracheentscheid der Vorinstanz.

Zwei weitere Beschwerden wurden zwischenzeitlich zufolge Rückzugs rechtskräftig abgeschlossen.

2. Erwägungen

2.1 Beschwerdebehandlung

Der Aufbau dieser Behandlung folgt im Wesentlichen jenem der Beschwerde.

2.1.1 Formelles

Nach § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er entscheidet gleichzeitig mit der Plangenehmigung über allfällig erhobene Beschwerden und überprüft die Pläne auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit sowie auf die Übereinstimmung mit der übergeordneten Planung. Pläne, die den gesetzlichen Anforderungen nicht genügen, weist er an die Gemeinde zurück. 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 es nur bei offensichtlich unzweckmässigen Plänen einschreiten darf, hat er den Gemeinden auch nicht eine von mehreren zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

Der Beurteilung des vorliegenden Projekts erfolgt aufgrund folgender Unterlagen:

- Änderung Bauzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse vom 7. März 2012
- Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse vom 7. März 2012
- Raumplanerischer Bericht vom 16. Dezember 2011
- Verkehrsgutachten vom 14. Dezember 2011
- Umweltverträglichkeitsbericht vom März 2011
- Ergänzende Angaben zum Umweltverträglichkeitsbericht vom Januar 2012
- Vorläufige Beurteilung durch die Umweltfachstelle vom 16. September 2011
- Schreiben Amt für Umwelt vom 9. Februar 2012 und vom 11. Dezember 2015
- Mitwirkungsbericht des Stadtbauamts Solothurn vom 8. Mai 2012.

2.1.2 Legitimation / Eintreten

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 bzw. dessen Aufhebung oder Änderung hat.

Hans Andreas Bühlmann (Beschwerdeführer) ist Alleineigentümer der Liegenschaft GB Solothurn Nr. 2965 an der Hermesbühlstrasse 73, 75 und 77.

Der strittige Bauzonenplan und der strittige Gestaltungsplan beschlagen die Parzelle GB Solothurn Nr. 1739, welche unmittelbar der Liegenschaft des Beschwerdeführers, wenn auch durch einen Bahndamm getrennt, benachbart ist. Zudem befürchtet der Beschwerdeführer

durch ein benachbartes Einkaufszentrum verschiedene Immissionen und sonstige Nachteile betreffend das eigene Grundstück. Der Beschwerdeführer ist somit fraglos durch den strittigen Beschluss (bzw. die strittige Planung) berührt und sein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung ist offensichtlich. Auf die im Übrigen rechtzeitig eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

2.1.3 Anspruch auf rechtliches Gehör

Der Beschwerdeführer rügt die Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör. Zunächst beurteilt er die Anpassung der Sonderbauvorschriften durch die Vorinstanz im Rahmen des Einspracheverfahrens als erheblich und wesentlich. Aus diesem Grund müsste die gesamte Planung wiederum neu aufgelegt werden. Durch die unterlassene Neuauflage sei sein Anspruch auf rechtliches Gehör auf massive Art und Weise verletzt worden.

Die Vorinstanz sieht in der seitens Dritter (Einsprecher) verlangten Konkretisierung der Parkgebühren keine wesentliche Planänderung.

Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet. Der Beschwerdeführer selbst hat im Einspracheverfahren die Festlegungen zur Parkplatzbewirtschaftung gar nicht gerügt. Die Vorinstanz ist denn auch als Reaktion von Einsprachen Dritter zum Schluss gekommen, § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften bezüglich Gebührenrahmen mit dem Hinweis auf § 5 Abs. 1 lit. a) des Gebührenreglements über die Benützung der öffentlichen Parkplätze vom 12. Dezember 1985 zu ergänzen. Diese haben wiederum den Einspracheentscheid nicht mit Beschwerde an den Regierungsrat weitergezogen. Es ist nun aber nicht erkennbar, inwiefern die Interessen des Beschwerdeführers, oder sogar eines bis dato unbeteiligten Dritten, durch diese Ergänzung (Konkretisierung) der Sonderbauvorschriften beeinträchtigt werden sollen. Er ist sicherlich kein Betroffener im Sinne von § 19 PBG und zudem am vorliegenden Verfahren selbst beteiligt. Die Änderung erweist sich zudem als derart untergeordnet, dass damit kein Erfordernis der Neuauflage der Planung bewirkt wird. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt zudem, die Vorinstanz sei zu unrecht nicht auf seine Einwendungen eingetreten, soweit diese nicht innerhalb des Planungssperimeters lägen bzw. die nicht in ihrer Zuständigkeit lägen. Damit verhalte sich diese willkürlich und verletze seinen Anspruch auf rechtliches Gehör. Seine Einwände stellten schliesslich die Zweckmässigkeit der Planung in Frage und stünden somit damit in einem sachlichen Zusammenhang.

Die Vorinstanz vertritt im strittigen Entscheid die Meinung, dass auf die Einwände und Begehren des Beschwerdeführers, die sich nicht auf die konkrete Planung beziehen, nicht eingetreten werden müsse. Sie prüfe die Recht- und Zweckmässigkeit der vorliegenden Planung und nicht allfällige Varianten andernorts.

Die Vorinstanz ist die Planungsbehörde, welche über Einsprachen befindet und die Planung beschliesst (§ 16 PBG). Der Regierungsrat wiederum ist die Genehmigungsbehörde (§ 18 PBG). Er prüft im Rahmen der Genehmigung die Recht- und Zweckmässigkeit einer Planung von Amtes wegen und entscheidet über allfällige Beschwerden (vgl. oben Ziff. 2.1.1). Damit ist auch gesagt, dass die Kognition der Vorinstanz weiter geht, als jene des Regierungsrates. Selbstverständlich kann diese - so sie will - im Beschluss- und damit im Einspracheverfahren - auch Varianten prüfen. Allerdings ist zu beachten, dass die Vorinstanz in aller Regel das Planungsverfahren, inkl. öffentlicher Mitwirkung, mit dem Beschluss der öffentlichen Auflage (§ 15 Abs. 1 PBG) abgeschlossen hat und im Einspracheverfahren das Variantenstudium nicht ohne Not wieder aufnimmt. Auch kann die Vorinstanz die Rahmenbedingungen (bestehende Erschliessung, Luftmassnahmenplan) nicht nach eigenem Gutdünken ändern, sondern hat diese zu respektieren. Dass sie nun im Rahmen des Einspracheverfahrens nicht auf sämtliche Einwände und Begehren des Einsprechers eintritt, stellt somit keine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör dar,

sondern ist lediglich Ausdruck ihrer eigenen „Planungsüberzeugung“. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet.

Der Beschwerdeführer rügt zudem eine ungenügende Auseinandersetzung der Vorinstanz mit seinen Einwänden, womit diese ebenfalls seinen Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt habe.

Die Vorinstanz demgegenüber vertritt die Meinung, dass sie auf sämtliche relevanten Einsprachepunkte eingegangen und ihre Haltung auch einlässlich begründet habe.

Zunächst ist festzustellen, dass der strittige Beschluss der Vorinstanz, inkl. der Behandlung von sechs Einsprachen, worunter auch jene des Beschwerdeführers, insgesamt 28 (achtundzwanzig) Seiten umfasst und sämtliche Einsprachepunkte - nota bene beispielhaft strukturiert - behandelt. Der Beschwerdeführer ist zwar offensichtlich mit dem Ergebnis nicht einverstanden, womit allerdings noch keine Gehörsverletzung verbunden ist. Wie die vorliegende Beschwerde anschaulich verdeutlicht, war der Beschwerdeführer durchaus in der Lage, den Einspracheentscheid inhaltlich zu verstehen und auch in extenso anzufechten. Soweit er geltend macht, die Vorinstanz habe mangels gehöriger Auseinandersetzung mit den von ihm vorgebrachten Einbringen, gar nicht alle entscheiderelevanten Fakten erkennen können, verwechselt er Ursache und Wirkung: Eine Planungsbehörde plant aufgrund einer eigenen Einschätzung und nicht aufgrund der Einbringen eines Einsprechers. Selbstverständlich können Einsprachen den Planungsentscheid beeinflussen, tun sie dies aber nicht, ist damit keine Gehörsverletzung verbunden: Diesbezüglich besteht kein Primat der „Einsprecherinteressen“. Der Entscheid ist zweifelsohne gehörig begründet; die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

2.1.4 Konsistenz von Plänen und Berichten

Der Beschwerdeführer rügt zudem eine Inkonsistenz zwischen den Plänen und den Berichten. Im Ergebnis sei die zulässige Netto-Verkaufsfläche nicht klar bestimmbar. Während in den Auflageplänen eine Fläche von 6'500 m² ausgewiesen würde, betrage diese im Richtprojekt 8'150 m². Der Beschwerdeführer ist nun der Auffassung, die Flächen für die Mall, das Restaurant mit Terrasse und die Aussenverkaufsflächen seien zur Netto-Verkaufsfläche hinzuzurechnen, womit diese letztlich bei 8'150 m² liege.

Die Vorinstanz hat zu diesem Einwand nicht explizit Stellung bezogen.

Zunächst ist festzuhalten, dass sowohl im raumplanerischen Bericht vom 16. Dezember 2011 als auch im Umweltverträglichkeitsbericht vom März 2011 von einem identischen Projektbescrieb ausgegangen wird (vgl. Ziff. 2.2 bzw. Ziff. 4.1). Auch im vom Beschwerdeführer erwähnten Auflagebeschluss der Vorinstanz vom 19. Juni 2012 wird die Nutzungsart identisch beschrieben (Seite 3). Von einer Inkonsistenz kann daher keine Rede sein; sämtliche Berichte gehen von einem identischen Projektbescrieb aus. Selbst wenn die Definition der „Verkaufsfläche“ unter einer gewissen Unschärfe leidet (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht, Ziff. 1.2), so ist die Zuordnung im § 4 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan klar. Nachdem der Standort heute auch im kantonalen Richtplan festgesetzt ist (SW-5.1.5) und die Bauherrschaft freiwillig einen Umweltverträglichkeitsbericht erstellen liess, ist eine weitere Diskussion zur Definition der Verkaufsflächen obsolet. Die Beschwerde ist somit auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.5 Planungsbehörde

Der Beschwerdeführer rügt zudem, der Raumplanungsbericht sei nicht von der gesetzlich zuständigen Behörde erarbeitet worden, sondern von einem Dritten im Auftrag der Bauherrschaft.

Die Vorinstanz hat im strittigen Entscheid einlässlich zu dieser Rüge Stellung genommen (Ziff. 1.4).

Die Rüge ist unbegründet. Mit der Planaufgabe - nach vorgängiger Mitwirkung und Diskussion - macht sich die Planungsbehörde regelmässig die von einem Dritten verfassten Berichte und Pläne zu eigen. Mit dem Beschluss, die aufgelegte Planung dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten, werden diese Berichte planungsrechtlich - und ungeachtet eines allfälligen vertragsrechtlichen Verhältnisses zwischen Berichterstatlern, Grundeigentümer bzw. Bauherr - im Ergebnis zu Berichten der Planungsbehörde. Hier zu verlangen, dass die Planung ausschliesslich (vertraglich) durch die Planungsbehörde initiiert werden dürfe, entspricht weder der gesetzgeberischen Intention noch ist dies für die Rechtmässigkeit einer Planung notwendig. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt zudem eine unzulässige Vorbefasstheit und Nähe der Vorinstanz mit der Grundeigentümerin.

Die Vorinstanz bewertet das Zusammenwirken von (privaten) Grundeigentümern und Planungsbehörde als systembedingt und damit unvermeidbar. Damit könne dieses Zusammenwirken auch nicht als unzulässige Vorbefassung der Behörde interpretiert werden.

Es liegt in der Natur der Sache, dass der Anstoss zu einem Gestaltungsplan in aller Regel vom Grundeigentümer ausgeht. Dies kann aus freien Stücken oder aufgrund einer gesetzlichen Pflicht geschehen (§ 46 PBG). Die Planungsbehörde muss sich dabei bereits von Anbeginn mit dem Thema auseinandersetzen, macht es doch für den Grundeigentümer keinen Sinn, ein Gestaltungsplanverfahren anzustossen, ohne vorgängig die entsprechende Bereitschaft dazu seitens der Planungsbehörde abzuklären. Die Interessen Dritter finden zunächst im Mitwirkungsverfahren Eingang in das Planungsverfahren. Sieht ein Dritter seine Interessen durch den aufgelegten Plan nicht berücksichtigt, so steht ihm die Einsprache bei der Planungsbehörde zu. In diesem Stadium unterscheidet sich das Gestaltungsplanverfahren nicht von einem anderen Planungsverfahren (vgl. § 14 Abs. 1 PBG). Dem Beschwerdeführer ist insofern zuzustimmen, dass die Kosten eines Gestaltungsplanverfahrens in der Regel vom Grundeigentümer bzw. vom Bauherrn aufgebracht werden, während die Kosten eines ordentlichen Nutzungsplanverfahrens regelmässig vom Gemeinwesen getragen werden. Allerdings liegt auch das Kostenrisiko im ersten Fall klar beim Privaten. Wenn der Beschwerdeführer nun insinuiert, der Gemeinderat sei aufgrund der von dritter Hand im Zeitpunkt des Einspracheentscheids bereits aufgeworfenen Kosten nicht mehr frei in seiner Entscheidung, so ist dem gerade nicht so. Eine Rückerstattungspflicht (im Sinne einer Schadenersatzpflicht) gibt es nicht. Dies gilt sowohl für die eigentlichen Planungskosten im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan als auch für allfällige Kosten an umliegende Werke (Verlegung Obach, Lichtsignalanlage). Die Rüge der rechtlich unzulässigen Vorbefassung ist daher als unbegründet abzuweisen. Dass die Vorinstanz sich bereits vor der Einsprachebehandlung mit dem Gestaltungsplan befasst, ist vielmehr systembedingt.

Das Bundesgericht hat in seinem Urteil vom 21. Januar 2010 die Festsetzung des Standorts des geplanten Einkaufszentrums gemäss § 58 Abs. 2 PBG im Richtplan verlangt. Es hat dazu ausgeführt, dass „die neue Nutzung der Fläche als Einkaufszentrum“ eine spezielle Abstimmung mit den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten erfordert (E. 2.4). Der Beschwerdeführer macht nun geltend, auch die umliegenden Flächen hätten im Richtplan als Einkaufszentrum festgesetzt werden müssen. Für diese Forderung besteht allerdings keine gesetzliche Grundlage. Verlangt wird lediglich die Festlegung eines Standortes eines Einkaufszentrums im Richtplan. Mit Standort ist die sogenannte Mikrolage des geplanten Einkaufszentrums gemeint, also die nähere Umgebung. Der Richtplan ist denn auch nicht parzellenscharf, sondern besteht u.a. aus einer Karte im Massstab 1:50'000 (vgl. Beilage zum RRB Nr. 2010/2393 vom 14. Dezember 2010). Im zugehörigen Text wird dann auf das entsprechende Planquadrat (hier D8) verwiesen und die Mikrolage umschrieben (hier Kofmehlareal/Gibelinstrasse). Es besteht also keine Veranlassung für die vom Beschwerdeführer verlangte „Erweiterung“ der bestehenden Richtplanfestsetzung; der Richtplan legt bereits heute den vom Gesetz verlangten Standort mit der einem Richtplan immanenten Präzision fest. Die weitere Präzisierung erfolgt erst im nachgelagerten Nutzungsplanverfahren.

ren. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen, soweit darauf überhaupt eingetreten werden muss.

2.1.6 Koordination

Der Beschwerdeführer bemängelt eine fehlende regionale Koordination. Er leitet diese Forderung aus dem Richtplan ab.

Die Vorinstanz verweist in ihrem Einspracheentscheid auf die erfolgte Festsetzung des Einkaufszentrums an besagtem Standort, an die im Richtplanverfahren massgeblichen Standortkriterien und die positive Vorprüfung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE).

Der kantonale Richtplan selbst dient der Koordination (vgl. SW-5.1, Bst. A). Nachdem dieser an der strittigen Stelle ein Einkaufszentrum vorsieht, besteht kein Bedarf mehr für die verlangte weitere regionale Koordination. Die Beschwerde ist demnach in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.7 Eingliederung

Der Beschwerdeführer rügt zudem die fehlende Eingliederung des geplanten Einkaufszentrums. Dieses überrage alle umliegenden Bauten um 5.70 m oder zwei Geschosse. Das Zentrum erscheine für die Anwohner als monolithischer Klotz. Die eigentliche architektonische Gestaltung (Gliederung, Fassadengestaltung etc.) der geplanten Baute werde wohl erst im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren definiert. Allerdings wird die Massstäblichkeit der künftigen Bauten im Gestaltungsplan in den Grundzügen festgelegt, womit bereits im vorliegenden Verfahren auf diesen Punkt eingetreten werden muss.

Die Vorinstanz beurteilt im Einspracheentscheid den Standort zwischen den Verkehrsanlagen (Strasse und Bahngleis) als optimal (Ziff. 2.14).

Der Gestaltungsplanperimeter liegt heute in der Industrie- und Gewerbezone Gla, in welcher Gebäude bis zu einer Höhe von 14.00 m zulässig sind. Auch gemäss neuem Bauzonenplan soll in der Zone für publikumsintensive Anlagen eine Gebäudehöhe von 14.00 m gelten. Der Gestaltungsplan legt eine maximale Gebäudekote von 446.80 m.ü.M. fest. Das Niveau des gewachsenen Terrains wird mit 432.80 m.ü.M. festgelegt, was einer maximalen Gebäudehöhe von 14.00 m entspricht. Die umliegenden Gebiete gehören gemäss Beschwerdeführer und raumplanerischem Bericht zu einer 3- oder 4-geschossigen Zone, womit dort Gebäudehöhen von 10.50 m bzw. 13.50 m zulässig sind (§ 18 KBV). Gemäss Gestaltungsplan ist demnach eine eher moderate Mehrhöhe von 3.50 m bzw. 0.50 m gegenüber den umliegenden Quartieren zulässig, was punkto Eingliederung unproblematisch ist. Auch die für ein Einkaufszentrum typischen Dimensionen in der Horizontalen (der Baubereich misst gegen Norden rund 140 m), stehen der Einordnung des geplanten Baus nicht entgegen, insbesondere angesichts der beiden benachbarten Bahndämme. Sicherlich wird eine gelungene Eingliederung mit einem nicht unerheblichen gestalterischen Aufwand verbunden sein, dem aber die vorliegende Planung in keiner Weise entgegensteht. Die Beschwerde der ungenügenden Eingliederung ist demnach auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.8 Akzessorische Richtplanüberprüfung

Der Beschwerdeführer verlangt die „akzessorische Prüfung“ der Standortfestsetzung im Richtplan im vorliegenden Verfahren. Der Standort wurde gerade im Hinblick auf die hier beabsichtigte Nutzung festgesetzt. Die Anpassung ist rechtskräftig. Auf dieses Begehren ist deshalb nicht einzutreten.

2.1.9 Knotenkapazitäten

Der Beschwerdeführer rügt eine ungenügende Knotenkapazität in den Bereichen Allmend, Obach und Kreisel Bielstrasse (Jumbo-Kreisel).

Die Vorinstanz verweist im Einspracheentscheid auf das Verkehrsgutachten der Kontextplan AG, welches die Verkehrssituation einlässlich und fachmännisch abgeklärt habe.

Das aufgelegte Verkehrsgutachten der Kontextplan AG vom 14. Dezember 2011 beurteilt auf rund 30 Seiten sämtliche Aspekte des Verkehrs. So wurde auch die Leistungsfähigkeit der betroffenen Knoten (darunter die Knoten Allmend, Obach und der Jumbo-Kreisel) abgeklärt. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass der Jumbo-Kreisel im Jahr 2020 überlastet sein wird, wobei das vom Gestaltungsplanperimeter ausgehende Verkehrsaufkommen dabei eine untergeordnete Rolle spielen werde (Seite 19).

Im Ergebnis werden die Knoten gemäss schlüssiger Darstellung im Verkehrsgutachten durch das geplante Einkaufszentrum auf dem Kofmehlaréal nicht übermässig belastet. Allerdings weist das Gutachten auf verschiedene Massnahmen hin, welche einer Verkehrsverflüssigung dienlich sein können (z.B. LSA). Auch ist auf der Entlastung West im Jahr 2020 punktuell mit Engpässen zu rechnen, die allerdings nicht vom geplanten Einkaufszentrum verursacht werden. Kommt dazu, dass unter dem Gesichtspunkt der Zweckmässigkeit ein Einkaufszentrum an einer bestehenden Erschliessung wesentlich sinnvoller erscheint, als ein solches „auf der grünen Wiese“. Die Rüge der ungenügenden Knotenkapazitäten muss daher als unbegründet abgewiesen werden.

2.1.10 Regional- und Richtplanung

Der Beschwerdeführer rügt im Weiteren eine ungenügende Koordination zwischen Regional- und Richtplanung. Er verkennt dabei allerdings, dass die Regionalplanung der Richtplanung zudient und daher keinen eigenen Selbstzweck verfolgt (§ 49 Abs. 1: „... zuhanden des kantonalen Richtplans ...“). Die von ihm monierte fehlende Gesamtschau ist somit im Ergebnis eine retrospektive Kritik an der rechtskräftig erfolgten Richtplanfestsetzung, was unzulässig ist (vgl. Ziffer 2.1.6 vorn). Auf diese Rüge ist daher nicht einzutreten.

2.1.11 Bauzonenplan

2.1.11.1 Einbezug von Bahn- und Strassenareal

Der Beschwerdeführer rügt einen unzulässigen Einbezug von Bahnareal der BLS und Strassenareal der Stadt Solothurn in den Gestaltungsplanperimeter.

Die Vorinstanz verweist auf die Zustimmung von BLS zur Ausdehnung des Gestaltungsplanperimeters und den Umstand, dass das kantonale Recht auch auf Bahnarealen soweit zu berücksichtigen sei, als dass es das Eisenbahnunternehmen bei der Erfüllung seiner Aufgabe nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 18 Abs. 4 des Eisenbahngesetzes vom 20. Dezember 1957 [EBG; SR 742.101]).

Der Sinn eines Einbezugs von Bahn- oder Strassenareal mag umstritten sein, offensichtlich unzweckmässig oder gar rechtswidrig ist er aber jedenfalls nicht.

2.1.11.2 Spezialzone

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, die Spezialzone „Publikumsintensive Anlage“ überlagere die bestehende Zone Gla lediglich, ersetze diese aber nicht. Somit könnten in dieser Zone nicht von der Zone Gla abweichende Festlegungen getroffen werden.

Der Beschwerdeführer irrt. Mit der gleichzeitig aufgelegten Änderung des Bauzonenplans wird gerade die Ablösung der bestehenden Zone bezweckt. Es ist also nicht so, dass die Spezialzone einer bestehenden Zone quasi überstülpt wird. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.11.3 Grünflächenziffer

Der Beschwerdeführer moniert eine ungenügende Grünflächenziffer.

Die Vorinstanz verweist im Einspracheentscheid auf die projektbezogene Festlegung der Grünflächenziffer in den (neuen) Zonenvorschriften zur Spezialzone für publikumsintensive Anlagen. Diese würden in § 9 der Sonderbauvorschriften konkretisiert und müssten im Rahmen der definitiven Gestaltung des Aussenbereichs im Baubewilligungsverfahren konkretisiert werden.

Die Beschwerde ist unbegründet. Die Grünfläche ist gemäss den Zonenvorschriften projektbezogen festzusetzen. Der Gestaltungsplan nimmt diese Vorgabe auf, indem er gewisse Festlegungen die Grünfläche betreffend macht, welche im anschliessenden Baubewilligungsverfahren konkretisiert werden müssen (§ 9 Abs. 4 SBV, Raumplanerischer Bericht, Seite 22). Die Rüge ist daher abzuweisen. Vom kantonalen Recht vorgeschrieben ist die Grünflächenziffer ohnehin nur in Wohnzonen (§ 36 Abs. 2 der Kantonalen Bauverordnung [KBV; BGS 711.61]).

2.1.11.4 Gewachsenes Terrain

Der Beschwerdeführer verlangt, dass das Niveau des gewachsenen Terrains auf einem Niveau von 430.23 m.ü.M. festzulegen sei. Er begründet dies mit dem Niveau des noch sichtbaren gewachsenen Terrains. Darauf sei später eine Stadtmülldeponie von rund 2.50 m Mächtigkeit aufgeschüttet worden, was sich an der noch heute bestehenden Betonplatte ablesen lasse.

Die Vorinstanz verweist in ihrem Einspracheentscheid auf den raumplanerischen Bericht. Das Niveau gemäss Gestaltungsplan entspreche der ± 0.00 -Koten des bestehenden Gestaltungsplans aus dem Jahr 1991.

Im raumplanerischen Bericht wird ausgeführt, dass die Referenzkote vom Verwaltungsgericht mit Urteil vom 15. Juli 2009 auf diesem Niveau als richtig beurteilt wurde (E. 8.c).

Die Rüge des Beschwerdeführers, wonach das Niveau des gewachsenen Terrains im Gestaltungsplan nicht korrekt festgelegt werde, erweist sich als unbegründet: Der heute noch rechtskräftige Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse (genehmigt mit RRB Nr. 2333 vom 13. August 1991) stellt die Koten des Bürohauses dar. Die Koten des Erdgeschosses der im Jahre 2004 abgerissenen Baute sind heute noch auf dem Gelände ersichtlich und stimmen mit der festgelegten Kote im Plan für das gewachsene Terrain von 432.80 m.ü.M. überein. Die Festlegung des gewachsenen Niveaus auf der besagten Kote erweist sich somit als korrekt.

2.1.11.5 Interessenlinie der SBB

Der Beschwerdeführer verlangt, die Interessenlinie der SBB für ein drittes Geleis sei im Teilzonenplan nachzutragen.

Bei der sogenannten Interessenlinie handelt es sich um eine rein informative Angabe ohne rechtliche Drittwirkung. Es besteht somit keine zwingende Notwendigkeit für den verlangten Eintrag der Linie im Teilzonenplan. Die entsprechende Forderung erweist sich daher als unbegründet.

2.1.12 Planungsablauf etc.

In Ziffer 2 seiner Beschwerde rügt der Beschwerdeführer den Planungsablauf. Er rügt, (1) das Zonenreglement sei durch eine nicht zuständige Behörde (Gemeinderat statt Gemeindeversammlung) beschlossen worden; (2) der Erlass einer neuen Zone während der laufenden Ortsplanungsrevision sei unzweckmässig; (3) die flankierenden Massnahmen zum Schutz der Anwohner fehlten, womit der Gestaltungsplan nicht zweckmässig sei und (4) das Mitwirkungsverfahren sei ungenügend durchgeführt worden.

Die Vorinstanz sieht die Kompetenz für den Erlass von Zonenvorschriften beim Gemeinderat (Ziff. 1.7 des Einspracheentscheids).

Planungsbehörde ist der Gemeinderat (§ 9 Abs. 2 PBG). Zur Planung gehören u.a. der Erlass von Nutzungsplänen mit den zugehörigen Vorschriften (§ 9 Abs. 2 PBG). Die Beschwerde erweist sich somit bezüglich Zuständigkeit offensichtlich als unbegründet und ist daher abzuweisen.

Der Beschwerdeführer sieht zudem durch die Teilrevision der Zonenplanung die laufende Ortsplanungsrevision gefährdet.

Die Teilrevision einer Ortsplanung ist ohne weiteres zulässig. Mit der planerischen Neudefinition eines bestimmten Gebietes wird eine laufende Ortsplanungsrevision in keiner Art und Weise tangiert noch wird diese präjudiziert, erst recht nicht, wenn die besagte Teilrevision bereits vor Jahren ihren Anfang genommen hat. Zudem wird im konkreten Fall die gesamte Zone integral einer Gestaltungsplanpflicht unterworfen. Damit wird sichergestellt, dass eine situationsgerechte (architektonisch, hygienisch, baulich, landschaftlich angepasste) Überbauung entsteht.

Die Rüge ist demnach in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt zudem die fehlenden flankierenden Massnahmen. Solche müssten in einem grossräumigen Nutzungsplan geregelt werden, ohne diesen ein Gestaltungsplan für eine publikumsintensive Anlage per se nicht zweckmässig sein könne.

Die Vorinstanz hat in Ziff. 2.6 des Einspracheentscheids zu diesem Einwand Stellung genommen. Sie weist daraufhin, dass in der gesamten Weststadt bereits heute Tempo 30 gelte. Die Erschliessung sei zudem im § 7 SBV geregelt. Auf gewissen Strassen (Heilbronnerstrasse, Tugginerweg) bestünden bereits heute Fahrverbote, was das Segetzquartier gegen Fremdverkehr und „wildes Parkieren“ schütze. Zudem - so die Vorinstanz - berücksichtige das Projekt „Entlastung West“ bereits künftige Entwicklungen auf dem Kofmehlareal, so dass der Gestaltungsplan auch ohne besondere flankierende Massnahmen als recht- und zweckmässig beurteilt werden müsse.

Eine publikumsintensive Anlage bewirkt per se Mehrverkehr. Allerdings wird dieser grösstenteils über das Projekt „Entlastung West“, welches bereits im Hinblick auf ein solches Projekt auf dem Kofmehlareal konzipiert wurde, zu- und weggeführt. Dieses Projekt selbst wird von flankierenden Massnahmen begleitet. Für weitere Massnahmen besteht damit, im Hinblick auf die Recht- und Zweckmässigkeit des Projekts keine Notwendigkeit, zumal das Projekt aufgrund seiner „In-sellage“ zwischen zwei Bahndämmen dem Besucher kaum Anreiz für ein Parkieren ausserhalb der Anlage selbst bietet. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt zudem ein ungenügendes Mitwirkungsverfahren.

Die Vorinstanz weist im Einspracheentscheid (Ziff. 1.6) auf das durchgeführte Mitwirkungsverfahren hin (öffentliche Mitwirkungsveranstaltung, 13-seitiger Mitwirkungsbericht vom 8. Mai

2012). Zudem wird auf den einer Planungsbehörde zustehenden Ermessensspielraum betreffend die konkrete Ausgestaltung des Mitwirkungsverfahrens hingewiesen.

Das Amt für Raumplanung hat sich in der Broschüre „Der Gestaltungsplan“, Stand 06/2004, auch zur Ausgestaltung des Mitwirkungsverfahrens geäußert (S. 9 f.). Dabei steht der Planungsbehörde tatsächlich ein erhebliches Ermessen zu, wobei allerdings der Bedeutung des Gestaltungsplans Rechnung getragen werden muss (Seite 10). Im vorliegenden Fall wurde eine öffentliche Informationsveranstaltung durchgeführt, an welcher Erläuterungen abgegeben und Fragen beantwortet werden konnten. Auch ist zu beachten, was auch die Vorinstanz betont, dass das vorliegende Planungsverfahren eine lange Vorgeschichte hat, in welchem bereits zahlreiche Anliegen der Bevölkerung aufgenommen werden konnten. Dass das Mitwirkungsverfahren nicht ungenügend ist, nur weil ein individuelles Partikularinteresse nicht berücksichtigt wurde, versteht sich von selbst. Die Beschwerde muss daher auch in diesem Punkt als unbegründet zurückgewiesen werden.

2.1.13 Verkehr

2.1.13.1 Der Beschwerdeführer verlangt, dass die Fahrtenzahl in den Sonderbauvorschriften entweder auf DWV zu ändern oder auf 14'300 Fahrten pro Woche zu beschränken sei.

Die Vorinstanz weist darauf hin, dass der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) gemäss schweizerischen Standards erstellt und von der kantonalen Umweltfachstelle auch nicht beanstandet worden sei. Die in den Sonderbauvorschriften aufgeführten Zahlen entsprechen auch nicht einer Vorgabe, sondern ergeben sich aus der Anzahl der vorgegebenen Parkplätze.

Die einschlägige Norm SN 640 005b definiert in Ziff. B.5 die Begriffe DTV und DWV wie folgt:

„Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV, 24 Stunden) entspricht dem Jahresmittel und wird berechnet, indem das Jahrestotal aller Fahrzeuge an einem bestimmten Strassenquerschnitt durch 365 dividiert wird. Der durchschnittliche Werktagsverkehr (DWV, 24 Stunden) wird über alle Montage bis Freitage des Jahres gemittelt“.

Wie die Vorinstanz in ihrer Stellungnahme ausführt und aus Ziff. 3.2 des einschlägigen Verkehrsgutachtens hervorgeht, wurde der vom neuen Einkaufszentrum erzeugte durchschnittliche Verkehr aufgrund der Anzahl Parkplätze (250 für Besucher und 50 für das Personal) ermittelt, damit die verkehrlichen Auswirkungen auf das anliegende Strassenverkehrsnetz überprüft werden können. Diese Überprüfung stützt sich lege artis auf den DTV ab. Die vom Beschwerdeführer verlangte Änderung der Begriffe bzw. der damit verbundenen Fahrtenzahl erweist sich daher als nicht plausibel, wird doch gerade nicht vom durchschnittlichen Verkehr zurückgerechnet. Die Beschwerde erweist sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

2.1.13.2 Fehlende Baureife

Der Beschwerdeführer macht sinngemäss geltend, das Kofmehlareal sei nicht hinreichend erschlossen und damit gar nicht baureif. Er begründet dies u.a. mit dem Umstand, dass die Betriebssicherheit des Gibelintunnels nicht gewährleistet sei (Staufreihaltung).

Die Vorinstanz hat im Einspracheentscheid die Vorbelastung des Gebiets mit Verkehr anerkannt (Ziff. 2.5.c). Allerdings sei das Projekt Entlastung West explizit im Hinblick auf die heute strittige Nutzung des Kofmehlareals projektiert worden. Mit der angebotsorientierten Planung habe man bewusst in Kauf genommen, dass das System an seine Grenzen stosse.

Im Verkehrsgutachten wird mehrfach darauf hingewiesen, dass im Jahr 2020 zwar mit einer Überlastung des Verkehrssystems im Bereich „Entlastung West“ gerechnet werden müsse, der Verkehr im Zusammenhang mit dem Kofmehlareal allerdings nur eine untergeordnete Rolle

spiele und nur im Zusammenhang mit der Abwicklung des Verkehrs in den Abendspitzenstunden am Knoten Obach. Nachdem die (angebotsorientierte) Planung der „Entlastung West“ die zukünftige Nutzung des Kofmehlareals explizit mitberücksichtigt hat, kann dem Areal die Bau-reife nicht abgesprochen werden. Gewisse Engpässe bei der Erschliessung zeichnen sich zwar für die nächsten Jahre ab, werden aber nur zu einem geringen Teil vom strittigen Gestaltungsplan bewirkt. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.14 Öffentlicher Verkehr

Der Beschwerdeführer rügt eine ungenügende Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr. Diese müsse mindestens der Güteklasse B entsprechen. Der Fahrplan, so seine Forderung, müsse daher auf die Eröffnung hin auf einen Achtelstundentakt ausgerichtet werden.

Die Vorinstanz hat zu dieser Forderung nicht explizit Stellung genommen.

Der öffentliche Verkehr wird in Ziff. 5.3 und 3.1. des raumplanerischen Berichts behandelt. Die Gutachter kommen zum Schluss, dass das heute (also 2011) bestehende Angebot auf dem Areal gerade auf die Grenze zwischen Erschliessungsgüte C und B nach Norm SN 641 000 zu liegen komme. Zudem wird im besagten Bericht auf eine geplante neue Haltestelle der Regionalzugs-linie in unmittelbarer Nähe des Kofmehlareals hingewiesen. Mit deren Inbetriebnahme werde eine Erschliessungsgüte B erreicht.

Ende 2013 wurde die Haltestelle „Solithurn, Allmend“ in Betrieb genommen, welche sowohl von Bahn als auch Bus bedient wird. Die Haltestelle liegt in kurzer Fussstrecke vom Kofmehlareal. Damit ist die Erschliessungsgüte B erreicht, womit kein Anlass besteht, von Amtes wegen eine höhere Fahrplankadenz zu verlangen. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt abzuweisen.

2.1.15 Veloverkehr und Bahnerschliessung

Der Beschwerdeführer beantragt einerseits die Erstellung einer Velounterführung östlich der bestehenden Unterführung der Westtangente und andererseits die Erstellung eines Bahngleises für die Warenanlieferung.

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass der Regierungsrat als Genehmigungsbehörde nur - aber immerhin - die Recht- und Zweckmässigkeit einer vorgelegten Planung prüft (§ 18 Abs. 2 PBG). Mit Ausnahme der Korrektur von offensichtlichen Mängeln und Planungsfehlern (§ 18 Abs. 3 PBG) betätigt sich der Regierungsrat allerdings nicht als Planungsbehörde. Auf die beiden Anträge des Beschwerdeführers kann daher nicht eingetreten werden. Soweit damit nur die mangelhafte Erschliessung des Projekts mit Langsam- und öffentlichem Verkehr geltend gemacht werden sollte, sind die Anträge abzuweisen.

2.1.16 Luft

Der Beschwerdeführer rügt das Fehlen eines kantonalen Massnahmenplans, womit das Einkaufszentrum nicht bewilligungsfähig sei. Zunächst müsse ein Luftmassnahmenplan im Bereich des Kofmehlareals erlassen und vollständig umgesetzt werden. Er sieht das Vorsorgeprinzip verletzt und fordert verschärfte Emissionsbegrenzungen.

Die Vorinstanz macht in Ziff. 2.4 des Einspracheentscheides einlässliche Ausführungen zum Thema. Sie verweist insbesondere auf die vorläufige Beurteilung des Amtes für Umwelt (AfU) zum Gestaltungsplan Kofmehlareal vom 16. September 2011, welche das Thema Luft in Ziff. 2.3 behandelt.

In Ziff. 2.3.2 kommt das AfU zum Schluss, dass das Bauvorhaben selbst keine übermässigen Emissionen bewirkt, womit die Bestimmungen zur verschärften Emissionsbegrenzung nicht zur Anwendung kommen. Es sei daher lediglich zu prüfen, ob genügend vorsorgliche Emissionsbegrenzungen ins Projekt integriert worden seien (Beschränkung DTV, Parkplatzbewirtschaftung, Parkplatzzahl, Verbesserung der ÖV-Erschliessung, Optimierung Langsamverkehr, Mobilitätsverhalten der Angestellten, Massnahmen zur Energieversorgung und zum effizienten Einsatz von Energie). Die Festlegungen in den Sonderbauvorschriften zu den vorgenannten Themen tragen gemäss AfU dem Vorsorgeprinzip genügend Rechnung und sind auch vergleichbar mit jenen ähnlicher Nutzungen (Ziff. 2.3.2 in fine).

Diese Einschätzung wird zusätzlich gestützt durch ein Rundschreiben, welches das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) im Jahr 2013 veröffentlicht haben („Rundschreiben zum Projekt ‚Effektivität und Effizienz von verkehrslenkenden Massnahmen bei verkehrsintensiven Einrichtungen‘“). Darin weisen die beiden Bundesämter unter anderem darauf hin, dass die Bedeutung der verkehrsintensiven Einrichtungen als Ursache für übermässige Immissionsbelastungen generell abnehme. Die Umweltschutzgesetzgebung lasse sich deshalb nur noch in Einzelfällen heranziehen, um verschärfte verkehrslenkende Massnahmen zu begründen. Die Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall - wie oben dargelegt - nicht gegeben.

Mit Hinweis auf die fachkundige Fachstelle (AfU) hat der Regierungsrat keine Veranlassung an der Recht- und Zweckmässigkeit des Gestaltungsplans punkto Luft zu zweifeln. Die Beschwerde ist somit in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.1.17 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Der Beschwerdeführer rügt zunächst eine Diskrepanz zwischen ausgewiesener und effektiver Verkaufsfläche. Nach seiner Auffassung müssen Mall und Restaurant zur Verkaufsfläche gezählt werden, womit die vorgelegten Berichte allesamt falsch seien und zunächst korrigiert werden müssten.

Auf die Frage, was zur Verkaufsfläche zählt und was nicht, kann auf die Ausführungen unter Ziffer 2.1.4 hiavor verwiesen werden. Die Beschwerde erweist sich somit in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen.

Der Beschwerdeführer rügt zudem, dass gewisse Inhalte aus den Sonderbauvorschriften mittels Vereinbarung zwischen Betreiberin des Einkaufszentrums und der Vorinstanz geregelt werden sollen. Namentlich geht es dabei um eine Vereinbarung betreffend Mobilitätsmanagement der Mitarbeiter (§ 8 Abs. 3 SBV) und einer Vereinbarung betreffend Nachweis des vorgegebenen DTV gegenüber der Vorinstanz (§ 8 Abs. 5 SBV). Diese Vereinbarungen müssten aber, so der Beschwerdeführer, zusammen mit den Plänen aufgelegt werden und dürften nicht ins nachgelagerte Baubewilligungsverfahren delegiert werden.

Nachdem mit den Vereinbarungen lediglich Details geregelt werden sollen, die Grundzüge (Anzahl PP, Anzahl DTV) aber in den Sonderbauvorschriften geregelt sind, besteht kein Raum für die Forderung des Beschwerdeführers, diese Vereinbarungen müssten gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan ausgearbeitet und aufgelegt werden. Die offenen Details können erst mit der Konkretisierung des Projekts in der Baubewilligungsphase verbindlich geklärt werden, im vorliegenden Verfahren ist dies nicht möglich. Für die Prüfung der Recht- und Zweckmässigkeit der aufgelegten Planung ist der Regierungsrat nicht auf das Vorliegen der beiden Vereinbarungen angewiesen. Die Beschwerde ist daher in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

Der Beschwerdeführer verlangt zudem, die Parkplatzgebühren seien an die Stadt Solothurn abzuführen und zweckgebunden für den öffentlichen Verkehr und für Verkehrsberuhigungsmass-

nahmen im angrenzenden Quartier zu verwenden. Zudem sei für die Gebühren ein Bonus-Malus-System einzuführen.

In § 8 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist vorgesehen, dass der Ertrag der Parkplatzbewirtschaftung der Betreiberin zusteht. Zudem ist ein Rückerstattungsverbot an die Besucher normiert.

Für die Forderung des Beschwerdeführers fehlt es an der Rechtsgrundlage. Die Parkierung erfolgt auf privatem Grund und in einem privaten Parkhaus. Die Vorinstanz ist gestützt auf das Umweltrecht wohl befugt, auch auf privatem Grund eine Lenkungsabgabe zu verlangen, nicht aber diese für sich zu beanspruchen. Dies wäre im Übrigen auch nicht verhältnismässig und von keinem hinreichenden öffentlichen Interesse gedeckt. Die Beschwerde ist daher auch in diesem Punkt als unbegründet abzulehnen.

Der Beschwerdeführer verlangt zudem, dass auf den umliegenden Strassen ein Parkverbot erlassen und die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf Tempo 30 beschränkt wird. Zudem sei das geforderte Parkverbot auf den Quartierstrassen auf Kosten der Bauherrin durch Dritte durchzusetzen.

Die Forderungen des Beschwerdeführers betreffen im Ergebnis flankierende Massnahmen, welche bereits in Ziffer 2.1.12 hiavor behandelt wurden. Es kann daher an dieser Stelle auf den entsprechenden Passus verwiesen werden.

Der Beschwerdeführer verlangt im Weiteren verschiedene bauliche und betriebliche Anordnungen betreffend Lärmschutz (Warenanlieferung, Parkdecks, Lüftung, Fassaden, Betriebsvorschriften).

Die bauliche Anordnung und Ausgestaltung einer Baute ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und daher dort zu regeln. Nur am Rande sei erwähnt, dass reflektierter Lärm nicht dem reflektierenden Gebäude sondern der emittierenden Quelle (Strasse) zuzurechnen ist. Das gleiche gilt auch für allfällige Betriebsvorschriften.

Auf diese Beschwerdepunkte kann im Planverfahren nicht eingetreten werden.

Im Ergebnis ist die Beschwerde von Hans Andreas Bühlmann als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.2 Kosten und Entschädigung

Die Kosten des Verfahrens gehen ausgangsgemäss zu Lasten des Beschwerdeführers. Die Kosten in der Höhe von Fr. 2'000.00 werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in derselben Höhe verrechnet.

Der anwaltlich vertretenen Grundeigentümerin und künftigen Bauherrin hat der Beschwerdeführer eine Entschädigung von pauschal (insgesamt) Fr. 1'500.00 zu entrichten.

2.3 Prüfung von Amtes wegen

Die Umweltverträglichkeitsprüfung, die vorliegend von der Grundeigentümerin freiwillig durchgeführt wurde, stützt sich auf den UVB der Projektverfasser vom März 2011, die Ergänzenden Angaben zum Umweltverträglichkeitsbericht vom Januar 2012, die vorläufige Beurteilung des Amtes für Umwelt vom 16. September 2011 sowie die ergänzenden Schreiben vom 9. Februar 2012 und 11. Dezember 2015. Das Amt für Umwelt beurteilt das Projekt unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Massnahmen als umweltverträglich.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Die Änderung des Bauzonenplans Kofmehlaréal Gibelinstrasse und der Gestaltungsplan Kofmehlaréal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn werden genehmigt.
- 3.2 Die im UVB vom März 2011 sowie den Ergänzenden Angaben zum UVB vom Januar 2012 aufgeführten Massnahmen zum Schutz der Umwelt sind umzusetzen.
- 3.3 Die gegen die Änderung des Bauzonenplans Kofmehlaréal und Gibelinstrasse und den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlaréal Gibelinstrasse erhobene Beschwerde von Hans Andreas Bühlmann, Hermesbühlstrasse 73, 4500 Solothurn, wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
- 3.4 Hans Andreas Bühlmann hat die Verfahrenskosten von Fr. 2'000.00 zu tragen sowie der anwaltlich vertretenen Grundeigentümerin und der künftigen Bauherrin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.00 zu bezahlen.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den genehmigten Plänen und Reglementen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'000.00, eine Gebühr für die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von Fr. 7'240.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 9'263.00, zu bezahlen.
- 3.7 Die Planung Kofmehlaréal steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf diese zu überwälzen.
- 3.8 Die Stadt Solothurn wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 15. Februar 2016 vier Pläne Änderung Bauzonenplan sowie vier Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften einzureichen. Die Pläne sind mit den Auflage- und Genehmigungsvermerken der Stadt sowie den Originalunterschriften zu versehen. Zudem sind die Unterlagen auch digital einzureichen (Adressat: arp.digital@bd.so.ch).



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

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

Kostenvorschuss:	Fr. 2'000.00	(Fr. 2'000.00 von 1015004 auf
Verfahrenskosten:	Fr. 2'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung

**Einwohnergemeinde Stadt Solothurn, Baselstrasse 7,
4502 Solothurn**

Genehmigungsgebühr:	Fr. 2'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Gebühr für UVP:	Fr. 7'240.00	(4210001 / 007 / 80049)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 9'263.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011128

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Bau- und Justizdepartement, Rechtsdienst (CS/rk) (2)

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2014/129)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC), mit Akten und je 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Umwelt, Rechnungswesen

Amt für Verkehr und Tiefbau

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

Amt für Finanzen, **zum Umbuchen** (2)

Sekretariat der Katasterschätzung, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

Stadtpräsidium Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn (mit Belastung im Kontokorrent) (**Einschreiben**)

Stadtbauamt der Einwohnergemeinde Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn, mit je 1 gen. Plan und SBV (später)

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

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

Gaston Barth, Rechts- und Personaldienst der Stadt Solothurn, Baselstrasse 7, 4502 Solothurn
Planteam S AG, untere Steingrubenstrasse 19, 4501 Solothurn

KBP, Fliederweg 10, 3007 Bern

Staatskanzlei Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Stadt Solothurn: Genehmigung Änderung Bauzonenplan Kofmehlareal Gibelinstrasse und Genehmigung Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse mit Sonderbauvorschriften und Umweltverträglichkeitsbericht:

Der Beschluss des Regierungsrates und das Ergebnis der Umweltverträglichkeitsprüfung werden zusammen mit dem Umweltverträglichkeitsbericht und dem Beurteilungsbericht der kantonalen Umweltfachstelle vom 15. Januar 2016 bis 25. Januar 2016 beim Bau- und Justizdepartement, Rötihof, Zimmer Nr. 116, 4509 Solothurn, zur Einsichtnahme aufgelegt (Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung UVPV).