

Regierungsratsbeschluss

vom 28. März 2017

Nr. 2017/570

Derendingen: Teilzonen- und Erschliessungsplan Emmenhof mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan „Areal Emmenhof“ mit Sonderbauvorschriften, Teilprojekt Generelle Entwässerungs-Planung und Teilprojekt Generelle Wasserversorgungs-Planung / Behandlung der Beschwerden

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Derendingen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Erschliessungsplan Emmenhof mit Zonenvorschriften sowie den Gestaltungsplan „Areal Emmenhof“ mit Sonderbauvorschriften und die Teilprojekte Generelle Entwässerungs-Planung (GEP) sowie Generelle Wasserversorgungs-Planung (GWP) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Planungsgegenstand

Das in der Planung als „Emmenhof-Areal“ bezeichnete Gebiet liegt an zentraler Lage zwischen der Hauptstrasse und dem Emmenkanal in Derendingen. Es umfasst die teilweise bebauten Parzellen GB Derendingen Nrn. 737, 762, 763, 771 und 1518 mit einer Fläche von knapp 4 ha. Nach dem rechtsgültigen Bauzonenplan liegt das Areal je etwa zur Hälfte in der Industriezone (westlicher Teil) und der Wohnzone W3 (östlich). Ein kleiner Teil im Norden des Areals ist der Wohnzone W2 zugeteilt. Die Parzelle GB Nr. 771 liegt in der Freihaltezone. Der südliche Teil von GB Nr. 737 liegt ebenfalls in der Freihaltezone und ist nicht Teil des Planungssperimeters. Zudem ist das Gebiet teilweise mit der Ortsbildschutzzone überlagert und über dem Areal in der Wohnzone W3 besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Auf dem Areal befindet sich ein altes Fabrikgebäude, eine ehemalige Spinnerei. Das Gebäude ist im Zonenplan als schützenswertes Kulturobjekt eingestuft. Zudem liegen ein Kleinwasserkraftwerk und eine Trafostation auf dem Gelände. Letztere werden mit der Planung neu ebenfalls als schützenswert eingestuft.

Am östlichen Rand des Areals verläuft der heute teilweise eingedolte Schluchtbach. Dieser soll revitalisiert und in seiner Linienführung angepasst werden. Hierfür wurde ein separater kantonaler Erschliessungs- und Gestaltungsplan Revitalisierung Schluchtbach ausgearbeitet und öffentlich aufgelegt. Dazu wird parallel ein eigener Regierungsratsbeschluss gefasst.

Der vorliegende Teilzonen- und Erschliessungsplan weist das Areal überwiegend der Spezialzone Areal Emmenhof zu. Am östlichen Rand wird eine kommunale Uferschutzzone für den Schluchtbach ausgeschieden. Das Grundstück GB Nr. 771 wird von der Freihaltezone in die Kernzone umgezont. Alle bisherigen Erschliessungen und Baulinien werden aufgehoben. Es werden jedoch sowohl für die Nord-Süd- wie auch für die Ost-West-Richtung neue Verbindungen mit öffentlichem Fusswegrecht ausgeschieden. Zudem wird als Anbindung an das Naherholungsgebiet Neuhölzli ein öffentlicher Übergang über den Emmenkanal vorgesehen.

Die Zonenvorschriften lassen eine urbane Gesamtüberbauung mit Wohnen und nicht (Empfindlichkeitsstufe II) bzw. mässig störendem (Empfindlichkeitsstufe III) Gewerbe zu. Die bestehenden Industriebauten müssen erhalten bleiben und es besteht eine Gestaltungsplanpflicht über dem Areal.

Der Gestaltungsplan selbst setzt das Ergebnis eines privaten Wettbewerbs planerisch um. Ausgehend von einem, an römische Stadtgründungen erinnernden, Strassenkreuz entstehen vier Baufelder. Ein Baufeld wird durch die bestehenden, schützenswerten Bauten belegt. Ergänzt werden die Bestandesbauten mit einem Hochhaus (52 m, 16 Geschosse) und einem weiteren hohen Gebäude (25 m, 7 Geschosse). Die anderen drei Baufelder sollen mit je einer individuellen Architektur bebaut werden. Vorgesehen sind fünfgeschossige, grossmassstäbliche Baukörper (17.5 m, recte 16.5 m). Die Ausnützung beträgt über das gesamte Areal 1.33 bzw. 51'235 m² Bruttogeschossfläche. Die Sonderbauvorschriften ergänzen den Plan.

Das Areal wird durch Freiräume mit unterschiedlichen Charakteren gegliedert. Vorgesehen ist ein grosser, öffentlicher Platz, der mit einem Spielplatz ergänzt wird. Weitere kleinere Plätze und Höfe ergänzen das Angebot. Für die Bewohner gibt es private Gärten und Hofbereiche.

Das Areal wird nord- bzw. südseitig über die Schützenstrasse bzw. über die Emmenhofallee an die öffentliche Erschliessung angebunden. Dort befinden sich auch die Ein- und Ausfahrten in die Tiefgaragen. Vorgesehen sind nach § 18 Sonderbauvorschriften maximal 465 Parkplätze, wovon 91 oberirdische.

Die Gliederung soll unterschiedliche Etappierungsvarianten ermöglichen, *„so dass in praktisch jeder Bauphase eine funktionierende und städtebaulich überzeugende Übergangssituation erzielt wird“* (Raumplanungsbericht vom 26. Februar 2015, Ziff. 2.2 Abs. 3). Erschliessung und Parkierung sollen bis zur vollständigen Überbauung auch etappenweise funktionieren.

Im Gestaltungsplan werden vier Etappen A - D ausgewiesen. In welcher Reihenfolge die Etappen realisiert werden, ist dabei offen. Mit der Etappierungslinie im Plan wird gleichzeitig auch festgelegt, welche Umgebungsflächen mit welcher Bauetappe zu erstellen sind. Damit soll die erwähnte „überzeugende Übergangssituation“ unterstützt werden.

In der geplanten Überbauung sind 280 bis 350 Wohnungen geplant, die Platz für 600 bis 800 Personen bieten. Die heute rund 6'500 Einwohner zählende Gemeinde Derendingen könnte also allein durch die Überbauung auf dem Areal Emmenhof um mehr als 10 % Einwohner wachsen. Der vorliegenden Planung kommt daher aus Sicht der Gemeinde eine zentrale Bedeutung zu.

Die bestehende Wasserversorgung sowie Hydranten müssen auf Grund der neuen Überbauung angepasst werden. Neu wird im vorliegenden Teilprojekt der Generellen Wasserversorgungsplanung eine Ringleitung d.h. Verbindungsleitung zwischen der Schützenstrasse und der Emmenhofstrasse erstellt. Diese gilt als öffentliche Erschliessung. Weitere, davon abgehende Leitungen sind private Erschliessungen.

Die Abwassererschliessung der Baufelder erfolgt mit Sammelleitungen, welche zu den bestehenden Leitungen in der Schützenstrasse und der Emmenhofstrasse geführt werden. Die heute bestehenden Leitungen müssen wiederum auf Grund des vorliegenden Überbauungsprojekts aufgehoben bzw. angepasst werden. Die im Teilprojekt der Generellen Entwässerungsplanung dargestellten Leitungen sind öffentlich. Weitere, davon abgehende Leitungen gelten als private Erschliessungen. Die bestehenden privaten Leitungen des Fabrikgebäudes, des Kraftwerks und der Trafostation müssen an die neuen öffentlichen Leitungen angepasst werden.

Die genannten Unterlagen werden durch ein Verkehrsgutachten, ein Mobilitätskonzept und eine Lärmabschätzung ergänzt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

2.2 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 28. Mai 2015 bis am 28. Juni 2015. Während der Auflagezeit gingen 63 Einsprachen ein. Es wurden mehrere Instruktionsverhandlungen durchgeführt. Am 23. Februar 2016 beschloss der Gemeinderat die Planung und wies die Einsprachen grossmehrheitlich ab. Daraufhin reichten folgende Personen Beschwerde beim Regierungsrat ein:

- Franz und Judith Borer-Sieboth, Holunderweg 1, 4552 Derendingen (erste Eingabe mit Datum vom 29. Februar 2016)
- Stefan Baschung und 13 Mitunterzeichner, p. Adr. Stefan Baschung, Obere Emmengasse 2, 4552 Derendingen (erste Eingabe mit Datum vom 4. März 2016).

2.3 Rechtliches

2.4 Behandlung der Beschwerden

2.4.1 Formelles

2.4.1.1 Kognition

Gemäss § 18 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) sind Nutzungspläne, wozu auch Gestaltungspläne gehören (§ 14 Abs. 2 PBG), 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 vom 22. Juni 1979 (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 zweckmässigen Lösungen vorzuschreiben. Diese Beschränkung entspricht der ständigen Praxis des Bundesgerichts (vgl. BGE 106 Ia 70, BGE 114 Ia 371).

2.4.1.2 Legitimation/Eintreten

Nach § 12 Abs. 1 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 15. November 1970 (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.

Bei der Beschwerdelegitimation handelt es sich um eine Prozessvoraussetzung, deren Vorliegen die Rechtsmittelbehörde unabhängig davon prüft, ob die Vorinstanz auf die vorgängige Einsprache formell eingetreten ist oder nicht.

Franz und Judith Borer-Sieboth (Beschwerdeführer 1) sind Eigentümer der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 1534, einem Wohnhaus am Holunderweg 1. Sie beantragen in ihrer Beschwerde vom 29. Februar 2016, das Verfahren über den Gestaltungsplan „Areal Emmenhof“, inkl. Sonderbauvorschriften, und den revidierten Teilzonenplan sei zu sistieren und die materielle, planerische Behandlung der Überbauung im bezeichneten Perimeter sei im Rahmen der anstehenden ordentlichen Ortsplanungsrevision zu behandeln; der ablehnende Einspracheentscheid des Gemeinderats vom 23. Februar 2016 sei aufzuheben.

Stefan Baschung (Beschwerdeführer 2), Obere Emmengasse 2, vertritt mit seiner Beschwerde vom 4. März 2016, ergänzt mit Eingabe vom 1. April 2016, mit seinen eigenen Interessen jene von 13 weiteren Beschwerdeführern, namentlich von: (1) Claudia Ackermann, Holunderweg 10, (2) Patrick Grundbacher, Schützenstrasse 7, (3) Gebr. Kofmehl Immobilien AG, Hauptstrasse 28, (4) Susanne Barrière, Weidenweg 1, (5) Brigitte von Allmen, Weissensteinweg 3, 4532 Feldbrunnen, (6) Peter von Allmen, Durrachstrasse 4, (7) Peter Weber, Schützenstrasse 4, (8) Paul Wagmann Lorenzi, Birkenweg 8, (9) Silvia Hachen, Ochsenbeinstrasse 10, 3008 Bern, (10) Monika Baumann, Holunderweg 8, (11) [Stefan Baschung], (12) Franz Zweili, Kornfeldstrasse 16 und (13) Thomas Schmidli, Obere Emmengasse 6, ohne anderslautende Ortsbezeichnung alle 4552 Derendingen. Sie beantragen die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses des Gemeinderates vom 23. Februar 2016 und die Nichtgenehmigung des Teilzonen- und Gestaltungsplans.

Die Beschwerdeführer selbst machen keine Ausführungen zu ihrer Beschwerdelegitimation. Auch die Vorinstanz hat sich in den strittigen Einsprachebeschlüssen vom 23. Februar 2016 nicht ernstlich mit dieser Frage auseinandergesetzt. Sie beschränkt sich dazu auf die - fast schon mantrahafte - Wiedergabe eines einzigen Satzes („*Sie sind legitimiert Einsprache zu erheben, da Sie vom Bauvorhaben betroffen sind oder ein schützenswertes Interesse besteht.*“). Dieser Satz ist nun aber einerseits inhaltlich falsch, enthält andererseits aber auch keine Würdigung der stipulierten Voraussetzungen. Das Verwaltungsrechtspflegegesetz definiert in § 12 die Legitimation wie folgt: „*Zur ... Beschwerde ist legitimiert, wer durch (...) einen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat*“ (Hervorhebungen durch den Autor).

Angesichts der zu erwartenden, zumindest nicht unerheblichen, Auswirkungen der strittigen Planung (Teilzonen- und Gestaltungsplan) kann das Legitimationserfordernis des persönlichen Berührtsein in casu durchaus auch eine erhebliche räumliche Ausdehnung haben. Mit anderen Worten: Im vorliegenden Fall kann auch eine Partei, welche zwar nicht in unmittelbarer, wohl aber noch in mittelbarer Distanz zum Planungssperimeter lebt, beschwerdelegitimiert sein. Vor diesem Hintergrund sind sowohl die Beschwerdeführer 1 als auch die Beschwerdeführer 2 zur Beschwerde legitimiert, womit auf deren Eingaben grundsätzlich einzutreten ist. Dass bei der (Sammel-)Beschwerde 2 nicht alle Beschwerdeführer zur Beschwerde legitimiert sind, muss an dieser Stelle mangels Relevanz nicht weiter vertieft werden.

Mit Eingabe vom 2. Mai 2016 konstituierte sich Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt und Notar, LL.M., Solothurn, gegenüber dem Bau- und Justizdepartement als Parteivertreter des Gemeinderats. Innert zweimal erstreckter Frist reichte der Gemeinderat am 30. Juni 2016 seine Vernehmlassung zu den Beschwerden ein. Der Gemeinderat beantragte die Abweisung der Beschwerden und die Genehmigung der eingereichten Nutzungspläne Areal Emmenhof, Derendingen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

Auf Aufforderung durch das instruierende Bau- und Justizdepartement vom 5. Juli 2016 reichte der Gemeinderat am 31. August 2016 die Dokumente Lärmabschätzung und Mobilitätskonzept in der definitiven Fassung zu den Akten ein. Gleichzeitig ergänzte Rechtsanwalt Rüfenacht seine Vernehmlassung betreffend die beiden Dokumente.

Die Beschwerdeführer hatten Gelegenheit, zu den Eingaben des Gemeinderates Stellung zu nehmen (vgl. verfahrensleitende Verfügungen des Bau- und Justizdepartements vom 5. Juli 2016 und 9. bzw. 22. September 2016). Innert (erstreckter) Frist reichten die Beschwerdeführer 1 am 30. Oktober 2016 und die Beschwerdeführer 2 am 31. Oktober 2016 ihre Vernehmlassungen ein.

Die Beschwerdeführer 2 ergänzten ihre Rechtsbegehren darin um den Antrag, der Einwohnergemeinde seien die Verfahrenskosten (Prozesskosten) aufzuerlegen. Allerdings können die Rechtsbegehren nach Ablauf der Rechtsmittelfrist nicht mehr ergänzt werden. Fehlt also ein Antrag auf Kostenzusprache in der ursprünglichen Beschwerdeschrift, kann dieser nicht mehr im Laufe des Verfahrens nachgereicht werden. Auf diesen Antrag kann also infolge verspäteter

Geltendmachung nicht eingetreten werden. Nur am Rande sei erwähnt, dass gemäss § 37 Abs. 2, den am Verfahren beteiligten Behörden in der Regel keine Verfahrenskosten und gemäss § 39 Satz 2 VRG auch keine Parteientschädigungen, auferlegt werden.

2.4.2 Materielles

2.4.2.1 Teilzonenplanrevision versus Ortsplanungsrevision

Die Beschwerdeführer 1 verlangen in der Hauptsache, die Beschwerdeführer 2 unter anderem, die Planung über das Emmenhof-Areal sei im Zusammenhang mit der anstehenden Ortsplanungsrevision vorzunehmen und nicht vorab im Rahmen einer Teilzonenplanrevision. Das strittige Verfahren sei „zu sistieren“.

Der Gemeinderat hat in seiner Vernehmlassung vom 30. Juni 2016 dazu Stellung genommen (Ziff. 7). Die Entwicklung des Emmenhof-Areals sei bereits Ende 2012 mit der Durchführung eines zweistufigen Ideen- und Projektwettbewerbs lanciert worden. Damals sei die Ortsplanungsrevision noch kaum thematisiert worden. Per Ende 2014 sei nun von der Gemeindeversammlung das räumliche Leitbild verabschiedet worden, auf welches sich nota bene die Nutzungsplanung Areal Emmenhof stütze, weiter sei aber der Ortsplanungsprozess noch nicht gediehen. Dieser Prozess werde sich demnach noch über Jahre hinziehen. Bestenfalls werde - ohne Rechtsmittelverfahren - mit einem Abschluss im Jahre 2020 gerechnet. Ein solch langes Zuwarten könne indes weder der Gemeinde noch den Investoren zugemutet werden.

Vor diesem Hintergrund habe sich der Gemeinderat entschieden, die Arealentwicklung im Sinne der von ihm verfolgten raumplanerischen Ziele und Grundsätze (gemäss revidiertem eidgenössischen Raumplanungsgesetz, kantonalem Richtplanentwurf, kommunalem räumlichen Leitbild 2014) mitzugestalten.

Der Gemeinderat beruft sich zudem auf ein Präjudiz betreffend Teilzonen- und Gestaltungsplan „Wohnpark Wildbach“ in Solothurn (RRB Nr. 2016/424 vom 7. März 2016), welchen die zuständige Behörde mit dem Hinweis auf die bereits eingeleitete Ortsplanungsrevision und die präjudizierende Wirkung nicht habe beschliessen wollen. Der Regierungsrat habe aber im besagten Beschluss auf Beschwerde der Grundeigentümerin hin, die kommunale Behörde angewiesen, die Planung materiell zu prüfen.

Im vorliegenden Fall, so der Gemeinderat, habe er sich gerade nicht geweigert, die Planung ausserhalb einer integralen Ortsplanungsrevision umfassend materiell zu prüfen. Die Forderung der Beschwerdeführer mit der strittigen Planung auf die Ortsplanungsrevision zu warten, stosse damit ins Leere.

Auch das in den Planungsprozess involvierte Amt für Raumplanung habe im Rahmen seiner Vernehmlassung zum räumlichen Leitbild, die Aktivierung der unüberbauten Bauzone sowie die generelle Verdichtung und die Entwicklung des Gebiets Emmenhof als erste Priorität der künftigen Siedlungsentwicklung beurteilt. Auch im Rahmen der Vorprüfung der vorliegenden Planung habe sich das Amt für Raumplanung stets positiv geäussert. Durch die Teilzonen- und Gestaltungsplanungen werde der sich erst in Vorbereitung befindlichen Ortsplanung nicht vorgegriffen, sondern die heute bereits absehbare Nutzung planerisch umgesetzt.

Dem Teilzonen- und Gestaltungsplan sei zudem eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller räumlich wesentlichen Interessen vorausgegangen (zusammengefasst im Planungsbericht vom Juni 2015 zu den Themen Siedlung, Energie, Natur und Landschaft, Verkehr und Umwelt). Das Emmenhof-Areal sei zudem bereits eingezontes Bauland, weshalb ihm im räumlichen Leitbild als Entwicklungsgebiet auch erste Priorität eingeräumt worden sei.

Zudem würde mit einem Zuwarten auf die Ortsplanungsrevision, so der Gemeinderat, das Momentum verlorengehen, dass der geplante Wohnraum aufgrund der laufenden Industrieansiedlungen auf dem Wissensteinfeld, dem Schoeller-Areal, auf dem ehemaligen Areal der Papierfabrik Biberist und der Biogen in Luterbach gerade zur rechten Zeit zur Verfügung stehen würde.

Ob eine Raumplanungsaufgabe im Rahmen einer Ortsplanungsrevision oder auch dazwischen im Rahmen einer Teilzonenplanrevision vorgenommen werden kann, ist im Einzelfall zu beurteilen. In diese Beurteilung spielt naturgemäss die Bedeutung der zu regelnden Aufgabe eine zentrale Rolle. Während Aufgaben mit geringer Bedeutung für die Raumordnung einer Gemeinde ohne weiteres auch unabhängig einer Ortsplanungsrevision erfolgen können, sind Aufgaben mit erheblicher Bedeutung zumindest auf eine zukünftige Ortsplanung abzustimmen. Eine solche Abstimmung verlangt im Minimum, dass die Aufgabe mit den Grundzügen der von der Gemeinde anzustrebenden räumlichen Ordnung (Leitbild; § 9 Abs. 3 PBG) abgeglichen wird. Fehlt ein solches Leitbild oder lässt sich die Aufgabe nicht mit diesem in Einklang bringen, so fehlt es an den planerischen Voraussetzungen für eine Umsetzung. So wurde im besagten Beschluss des Regierungsrates zum Wildbach (RRB Nr. 2016/424 vom 7. März 2016, bestätigt mit rechtskräftigem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Solothurn vom 21. Dezember 2016; VWBES.2015.105) ein schematisches Zuwarten mit der materiellen Prüfung eines Plans auf den Zeitpunkt der nächsten Ortsplanungsrevision als willkürlich beurteilt: Auch ein Planungsentscheid müsse den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit (Eignung und Erforderlichkeit, sowie Ausgewogenheit der Zweck/Mittel-Relation) genügen. Nachdem in casu im Ende 2014 von der Gemeindeversammlung beschlossenen räumliche Leitbild der Gemeinde das Emmenhof-Areal als Entwicklungsgebiet mit Priorität 1 bezeichnet wird, wäre ein weiteres Zuwarten mit dem Beschluss der Planung durch den Gemeinderat unverhältnismässig, würde es doch dazu an der geeigneten Zweck/Mittel-Relation fehlen. Die Entwicklung des Emmenhof-Areals wird das Wachstum der Gemeinde im nächsten Planungshorizont zu einem grossen Teil abdecken. Die im räumlichen Leitbild zusätzlich enthaltenen Entwicklungsgebiete (mit Priorität 2) werden daher in der Planung der Gemeinde für die nächsten 10 bis 15 Jahre in den Hintergrund treten müssen, was aber gerade der Prioritätenordnung des Leitbilds entspricht.

Soweit der Gemeinderat allerdings geltend macht, der Zeitpunkt sei heute für eine Arealentwicklung aufgrund der Nachfrageseite besonders günstig, kann daraus keine selbstständige Legitimierung eines bestimmten Planungszeitpunkts abgeleitet werden, was im vorliegenden Fall mangels Relevanz nicht weiter beurteilt werden muss.

Die Beschwerden müssen daher in diesem Punkt als unbegründet abgewiesen werden.

2.4.2.2 Planungsverfahren - Rolle des Gemeinderates

Die Beschwerdeführer 2 machen geltend, der Gemeinderat habe seine Kompetenzen im Planungsverfahren in Ziff. 2, S. 4, des strittigen Beschlusses falsch dargestellt und damit das ihm zustehende Ermessen unterschritten. Die Kritik steht im Zusammenhang mit einer zwischenzeitlich als Kompromissvorschlag diskutierten reduzierten Gebäudehöhe (30 m) des geplanten Hochhauses im Baufeld C Süd.

Der Gemeinderat beurteilt, nunmehr anwaltlich vertreten, die Wortwahl im Einspracheentscheid selbst als „verunglückt“ bzw. missverständlich. Im Ergebnis gehe allerdings sowohl aus dem gesamten Planungsprozess als auch aus dem Einspracheentscheid die Haltung des Gemeinderats deutlich hervor; dieser sei von der aufgelegten Höhe des Hochhauses von 52 m überzeugt. Wohl hätte er im Sinne eines Kompromisses auch eine Lösung mit einer Gebäudehöhe von 30 m mitgetragen; eine solche sei aber schlussendlich nicht zustande gekommen, weshalb der Gemeinderat damals wie heute an seiner Überzeugung festhalte.

Auch wenn der Gemeinderat das ihm als Planungsbehörde zustehende Ermessen im Einspracheentscheid - aus welchen Gründen auch immer - nicht richtig darstellt, ist aus dem Planungspro-

zess selbst keine Ermessensunterschreitung zu erkennen. Wenn der Gemeinderat den zwischenzeitlichen Kompromissvorschlag betreffend Höhe des Hochhauses nicht selbstständig weiterverfolgt, so ist das Ausdruck seiner Überzeugung, dass die aufgelegte Höhe gerade die richtige ist und nicht etwa ein Fehler im Sinne einer Ermessensunterschreitung. Der Gemeinderat war nicht gehalten, gegen seine eigene planerische Überzeugung eine geringere Gebäudehöhe zu beschliessen. Im Gegenteil: Seine Kompromissbereitschaft in diesem Punkt war wohl politisch, nicht aber planerisch nachvollziehbar. Indem der Gemeinderat an der ursprünglichen Idee festhielt, mit dem Hochhaus in der strittigen Höhe das Emmenhof-Areal einerseits baulich zu verdichten, aber auch ein Zeichen (Landmark) zu setzen, kann ihm keine Ermessensunterschreitung vorgehalten werden.

Die Beschwerde ist in diesem Punkt als unbegründet abzuweisen.

2.4.2.3 Verdichtung/Hochhaus

Die Beschwerdeführer sind weder mit der angestrebten Nutzungsdichte, noch mit der geplanten Höhe des Hochhauses einverstanden, diese bzw. dieses seien nicht „quartierverträglich“. Das Hochhaus ermögliche wohl einigen wenigen der zukünftigen Bewohner eine Sicht in die Alpen, das Mittelland, auf den Jura und die Emme. Dies aber zum Preis von grossen Nachteilen zulasten der Nachbarn: Diese würden durch Schattenwurf und eine Störung ihrer Privatsphäre beeinträchtigt. Zudem nehme die geplante Überbauung keine Rücksicht auf das Quartier. Die Dimensionen der Bauten mit einer Länge bis zu 140 m und die geplante Ausnutzungsziffer seien in keiner Art und Weise quartierverträglich. Das vorliegende Projekt müsse daher in der Dimension der Bauten und in der Ausnutzung redimensioniert werden.

Gemäss den Beschwerdeführern 1 umfasse die Verdichtung (im Sinne des revidierten Raumplanungsrechts) neben der rein baulichen auch eine funktionale, eine soziale und eine historische Komponente. Die strittige Planung auf dem Emmenhof-Areal beschränke sich allerdings im Wesentlichen auf die bauliche Verdichtung, d.h. auf eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer. Dies diene aber einzig und allein dem Gewinnstreben des Grundeigentümers (Investors). Verdichtung könne nur gelingen, wenn gleichzeitig mehr Lebensqualität sowohl für die Bewohner als auch für die Nachbarn geschaffen werde. Diese verlange, dass der Verkehr reduziert und in geordnete Bahnen gelenkt werde, was möglich sei, wenn Arbeiten, Wohnen und Einkaufen funktional zusammengeführt würden. Zudem führten Neubauten per se zu einer unerwünschten sozialen Entmischung. Umso wichtiger sei ein gemeindeweites Konzept zur Prüfung der Auswirkungen von Arealentwicklungen auf das soziale Gefüge einer Dorfgemeinschaft und deren Durchmischung. In historischer Sicht könne es nicht im Interesse der Gemeinde liegen, durch eine sterile, sprich standardisierte und gesichtslose Überbauung, ihre lokale Identität preiszugeben. Der über Jahrzehnte gewachsene Charakter des Dorfes, geprägt durch das Zentrums-Ensemble mit Gemeindehaus, Schulhaus, (bald) Mehrzweckgebäude und den beiden Kirchen werde nun durch das in einer Entfernung von bloss zweihundert Metern geplante Hochhaus auf dem Emmenhof-Areal empfindlich gestört.

Der Gemeinderat wendet ein, die Planung orientiere sich am Massstab der ehemaligen Fabrik und Spinnereien am Emmenkanal. Die sechs neuen Häuser verstünden sich als Erweiterung des bestehenden, geschützten Baubestandes (Spinnereigebäude, Kraftwerk und Trafostation), welche das Areal charakterisierten. Mit Ausnahme des Hochhauses würden sich die neuen Bauten denn auch an der Traufhöhe des Spinnereigebäudes orientieren. Die Kompaktheit der Gebäude ermögliche grosszügige Aussenräume. Was die hohe Nutzungsdichte anbelangt, verweist der Gemeinderat auf die Haltung des Amtes für Raumplanung, welches im Rahmen der Vorprüfung eine hohe Dichte auf dem Emmenhof-Areal als erwünscht, sogar als „zwingend“ beurteile. Der Gemeinderat nimmt in seiner Stellungnahme vom 30. Juni 2016 detailliert zu den Argumenten der Beschwerdeführer Stellung. Diese Gegenargumente sollen an dieser Stelle nur ausschnittsweise und nur summarisch resümiert werden: So habe er, also der Gemeinderat, die sozialen und funktionale Komponenten der Verdichtung sehr wohl berücksichtigt. Nach seiner Überzeu-

gung bringe das Projekt nicht nur den Bewohnern, sondern auch den Anwohnern mehr Lebensqualität. Durch die Nutzungskonzentration auf dem Emmenhof-Areal werde das Gewerbe- und Dienstleistungsangebot im Zentrum der Gemeinde gestärkt; so stünden im Endausbau rund 9'000 m² Gewerbefläche zur Verfügung, welche auch für Kindergarten und Tagesstrukturen genutzt werden könnten. Die kompakte Überbauungsweise, zu der auch das Hochhaus gehöre, erlaube zudem eine attraktive Gestaltung der Freiflächen und eine bessere Anbindung an das Naherholungsgebiet der Emme. Zudem entstehe im Zentrum des Areals ein Platz für Aufenthalt und öffentliche Veranstaltungen. Im Ergebnis führe das Projekt Arbeit, Wohnen und Einkaufen zusammen, was sich mit Sicherheit verkehrsreduzierend auswirken werde. Die historische Komponente habe der Gemeinderat dadurch berücksichtigt, als dass die ehemaligen Fabriken und Spinnereien am Emmenkanal den Massstab für das Projekt bilden würden. Zudem biete sich das Areal auch energietechnisch bestens für eine hohe Nutzungsdichte an: So können die Energie vom eigenen Wasserkraftwerk bezogen werden und die Fernwärme-Auskopplungsstation der AEK befinde sich unmittelbar neben dem Emmenhof-Areal. Der vom Gemeinderat verfolgte Verdichtungsansatz könne jedenfalls nicht als rechtswidrig oder offensichtlich unzweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 PBG bezeichnet werden. Auch das Amt für Raumplanung habe im Rahmen der Vorprüfung die Übereinstimmung der Planung auf dem Emmenhof-Areal mit den übergeordneten Planungen und dem räumlichen Leitbild attestiert. Weshalb sich an dieser Einschätzung nun etwas ändern sollte, sei nicht ersichtlich.

Ein Hochhaus - so der Gemeinderat - sei naturgemäss nicht „quartiermassstäblich“ im engeren Sinn. Aus städtebaulicher und raumplanerischer Sicht dient das Hochhaus u.a. dazu, dem Emmenhof-Areal eine Adresse und ein positives Gesicht zu verleihen. Im Zusammenhang mit den übrigen Elementen des Gestaltungsplans sei das Hochhaus dann auch durchaus stimmig und quartierverträglich. Wohl seien mit dem Bau eines Hochhauses auch Nachteile verbunden, doch hätte sich der Gemeinderat von den Vorteilen überzeugen lassen, namentlich der Kombination von hoher Verdichtung bei geringem Landverschleiss. Der Trend nach höheren Bauten sei bereits heute in Derendingen ablesbar und werde sich in Zukunft noch verstärken. Die Vorbehalte betreffend übermässigem Schattenwurf und Entzug der Privatsphäre seien unbegründet. So sei der Nachweis erbracht worden, dass das Hochhaus keinen übermässigen Schatten werfe. Die Studie zeige auf, dass der Schatten des Hochhauses die Nachbarparzellen nicht signifikant beeinträchtige. Der Schatten liege sogar im Schatten des Referenzprojektes mit einer Höhe von 25 m. Betroffen - wenn auch nicht übermässig - seien lediglich die zukünftigen Gebäude auf dem Areal selbst. Dem Projekt selbst werde von verschiedener Seite eine hohe Qualität attestiert; die Baubereiche hielten sich zudem an die gesetzlichen Grenzabstände.

Die Argumentation des Gemeinderats überzeugt. Die Raumordnung steht - nicht nur im Kanton Solothurn - unter dem Primat der inneren Verdichtung. Dabei bieten sich aufgegebene „Industriebrachen“ in einer besonderen Masse an. Dies gilt in hohem Mass gerade für das Emmenhof-Areal. Das ursprünglich industriell, gewerblich genutzte Areal liegt an zentraler Lage, dessen Umnutzung bietet sich geradezu an. Unter dem vorgenannten Primat der Verdichtung kann die bestehende Struktur des Quartiers nicht unbesehen zum Massstab erhoben werden. Dass sich die geplanten Bauten massstäblich am bestehenden Fabrikgebäude orientieren, hat offensichtlich eine historische Komponente: Die gewählte Massstäblichkeit dient nicht nur der Verdichtung, sie ist auch Referenz zum Bestehenden bzw. zum Ursprünglichen.

Ein Hochhaus bricht in aller Regel den Massstab des Bestehenden. Eine sorgfältige Platzierung desselben ist daher von zentraler Bedeutung. Dies einerseits aus Gründen der städtebaulichen bzw. ortsbaulichen Wirkung, andererseits aber auch aus Gründen des Schutzes der Nachbarn vor übermässigen Immissionen (Art. 684 und 679 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907; SR 210; § 284 Abs. 4 PBG der Stadt Zürich i.V.m. § 30 Allgemeine Bauverordnung der Stadt Zürich). Ein Hochhaus wirkt nach „innen“ und nach „ausen“: Wer in einem Hochhaus wohnt, hat u.a. den Vorteil eines weiten Blicks in die Umgebung, was mitunter gerade die Attraktivität des Hochhauses als Wohnung ausmacht. Gegen aussen setzt ein Hochhaus ein Zeichen (Landmark), gibt also seinem Standort und dessen Umgebung ein Gesicht. Im dörflichen

Umfeld mag dies während langer Zeit das Privileg der Kirchen gewesen sein, mit ihrem Kirchturm diese „Aussenwirkung“ eines Orts zu bestimmen. Den Beschwerdeführern ist allerdings in diesem Punkt entgegenzuhalten, dass mit der seit der Aufklärung auch in der Schweiz fortschreitenden Säkularisierung die „Lufthoheit“ der Kirchtürme verlorenging. Mögen diese vielerorts auch heute noch ein wichtiges Orientierungsmerkmal in einem Dorf sein, so steht ihnen gleichwohl kein Alleinstellungsanspruch zu. Auch profane Wohnbauten, insbesondere Hochhäuser, nehmen heute vermehrt für sich in Anspruch, „Identität“ zu stiften, orientierend zu wirken. Mit einigen wenigen Hochhäusern am richtigen Ort sind auch Bauten mit einer Gebäudehöhe von 52 m in einem Agglomerationskontext möglich. Städteplanerisch ist das strittige Hochhaus am vorgesehenen Standort nicht zu beanstanden.

Während bei Bauten nach Regelbauweise bei Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände bzw. Gebäudeabstände grundsätzlich kein übermässiger Schattenwurf auf die Umgebung anzunehmen ist, ist dies bei Bauten mit mehr als sechs Geschossen bzw. einer Höhe von mehr als 20 m mangels gesetzlicher Grenzabstände im Einzelfall (gemäss § 46 Abs. 1 lit. a PBG qua Gestaltungsplan) zu prüfen.

Die Stadt Zürich hat zur Frage, wann die Nachbarschaft durch den Schatten eines Hochhauses (gemäss § 282 PBG Gebäude mit einer Höhe von mehr als 25 m) übermässig belastet wird, den sogenannten 2h-Schatten begründet. Die einschlägige Bestimmung der stadtzürcherischen Allgemeinen Bauverordnung (§ 30) lautet: *„Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf ... gilt: a) bei überbauten Grundstücken: die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen (...).“* § 30 Abs. 2 lautet: *„Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht.“*

Diese Praxis wird auch im Kanton Solothurn im Gestaltungsplanverfahren zugezogen, wenn es darum geht, die Einwirkungen des Schattenwurfes durch ein Hochhaus (im Kanton Solothurn ein Gebäude höher als 20 m) auf das Nachbargrundstück darzustellen. Entsprechende 2h-Schattendiagramme wurden durch die Projektverfasserin erstellt. So hat sie zum Hochhaus, zu den Baubereichen B und D, je ein Diagramm für den 2h-Schatten an einem mittleren Wintertag (3. November), für das Hochhaus zusätzlich auch für den kürzesten Tag (21. Dezember), jeweils mit Referenzschatten, erstellt. Zwar muss den aktenkundigen Diagrammen gegenüber der Vorbehalt gemacht werden, dass das Referenzprojekt im Kanton Solothurn, anders als in der Stadt Zürich, eine Baute von 20 m Höhe sein müsste, womit der „Referenzschatten“ geringer ausfallen würde, doch ändert sich deswegen an der grundsätzlichen Eignung der Diagramme zur Beurteilung der Frage nach einer übermässigen Einwirkung durch Schattenwurf nichts. Aus den Diagrammen geht hervor, dass keine Nachbargrundstücke von den 2h-Schatten betroffen sind. Der Schatten beschlägt einzig die geplanten bzw. bestehenden Bauten innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und diese - soweit erkennbar - nicht mehr, als bei der Erstellung eines Referenzprojekts.

Aus dem Schattenwurf kann daher keine übermässige Einwirkung auf die Umgebung abgeleitet werden.

Soweit die Beschwerdeführer im Hochhaus eine übermässige Einwirkung durch eine Verletzung ihrer Privatsphäre rügen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Zunächst ist die Privatsphäre, anders als die Wohnhygiene, kein bau- oder planungsrechtlich geschütztes Rechtsgut. Auch ist nicht erkennbar, wie durch ein Hochhaus die Privatsphäre der Nachbarn beeinträchtigt werden soll. Wohl ist die nachbarliche Umgebung von einem Hochhaus grundsätzlich einsehbar, allerdings wird die „Auflösung“ der Einsehbarkeit mit zunehmender Höhe geringer. Ist es also noch nachvollziehbar, wenn ein Nachbar seine Privatsphäre von den Bewohnern der ersten drei bis vier

Geschosse eines benachbarten Hauses beeinträchtigt fühlt, so schwindet dieser Eindruck bei objektiver Betrachtung mit zunehmender Geschosshöhe.

Die Beschwerden sind in diesen Punkten als unbegründet abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

2.4.2.4 Mobilitätskonzept/Lärmabschätzung

Die Beschwerdeführer 2 verlangen in ihrer Eingabe vom 1. April 2016, das vom Amt für Raumplanung im Rahmen des Vorprüfungsberichtes „Schlusskontrolle vor Auflage“ vom 24. März 2015 verlangte Mobilitätskonzept und die Lärmabschätzung seien ihnen vorzulegen.

Mit Schreiben des Bau- und Justizdepartements vom 5. Juli 2016 wurde der Gemeinderat eingeladen, dem Departement die definitive Fassung des Mobilitätskonzepts und die Lärmabschätzung vorzulegen. Mit Schreiben des Bau- und Justizdepartements vom 9. September 2016 wurden den Beschwerdeführern die ergänzende Vernehmlassung des Gemeinderates vom 31. August 2016, das Mobilitätskonzept vom 29. August 2016 und die Lärmabschätzung vom 30. August 2016 zur Vernehmlassung zugestellt, wovon diese mit Eingabe vom 30. Oktober 2016 (Beschwerdeführer 1) bzw. vom 31. Oktober 2016 (Beschwerdeführer 2) Gebrauch machten.

Die Beschwerdeführer 1 machen in ihrer Stellungnahme vom 30. Oktober 2016 geltend, die Lärmabschätzung berücksichtige den Rückstau der auf die Hauptstrasse ausfahrenden Autos nicht. Der effektive Wirkungssperimeter gehe tatsächlich weit über die Hauptstrasse hinaus. Dadurch sei die Lärmabschätzung nicht aussagekräftig. Das vorgelegte Mobilitätskonzept erkläre lediglich zwei Massnahmen als verbindlich, diese beträfen zudem das „stehende Gut“ (Veloabstellplätze und Parkplätze), die mit der Mobilitätssteuerung nichts zu tun hätten.

Die Beschwerdeführer 2 beurteilen in ihrer Eingabe vom 31. Oktober 2016 das Mobilitätskonzept und die Lärmabschätzung als nicht nachvollziehbar. Die Lärmabschätzung bezeichnen sie im Ergebnis als Gefälligkeitsgutachten, da ein Mitglied des Gemeinderats Partner der Projektverfasserin (Ingenieurbüro) sei.

Mit der Lärmabschätzung soll im Sinne des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips die Lärmbelastung auf den beiden Zufahrtstrassen abgeschätzt werden. Gegebenenfalls sind darin Massnahmen zur Reduktion des Lärms aufzuzeigen. Mit dem Mobilitätskonzept muss aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen eine Reduktion der Fahrten bewirkt werden kann.

Für die von den Beschwerdeführern 2 geltend gemachte „Befangenheit“ der Erstellerin (Ingenieurbüro) der Lärmabschätzung (ein - namentlich nicht genannter - Partner sei gleichzeitig Gemeinderat von Derendingen) fehlt es prima vista an Relevanz. Zunächst hat die Grundeigentümerin - und nicht der Gemeinderat - dem Ingenieurbüro den Auftrag zur Erarbeitung der Lärmabschätzung gegeben (Bericht vom 30. August 2016, Ziff. 2, S. 4). Zudem basiert der Bericht auf einem durch Dritte erstellten Verkehrsgutachten. Auch sind im Auszug aus dem Handelsregister über die Berichtsverfasserin keine zeichnungsberechtigten Personen mit Wohnsitz Derendingen erfasst. Es besteht somit per se keine Veranlassung zur Annahme eines „Gefälligkeitsgutachtens“.

Der Kanton Solothurn hat auf Basis von Verkehrserhebungen aus dem Jahr 2010 ein Gesamtverkehrsmodell (GVM) erarbeitet. Dieses Modell beinhaltet auch Prognosewerte für die Jahre 2020 und 2030, welche die demographischen und siedlungsstrukturellen Veränderungen im Einzugsgebiet berücksichtigen. Entwicklungsschwerpunkte mit hohem Verkehrspotenzial aus dem kantonalen Richtplan sind dabei berücksichtigt. Das Areal Emmenhof wird im GVM mit der Dichte gemäss bisheriger Zonenplanung berücksichtigt. Mit dem vorliegenden Teilzonen- und Gestaltungsplan werden nun die Nutzungsmöglichkeiten des Areals gegenüber dem Ist-Zustand (und damit gegenüber dem GVM) erheblich erhöht, praktisch verdoppelt.

Die Lärmabschätzung nimmt u.a. Bezug auf das Verkehrsgutachten vom 23. März 2015, welches Teil der öffentlichen Planaufgabe war. Es ist daher sinnvoll, an dieser Stelle vorab kurz auf dieses Gutachten einzugehen. Die gemäss einschlägiger Norm erforderlichen Parkplätze werden aufgrund der Erschliessungsgüte des Emmenhof-Areals (Standorttyp C) um 25 % von 620 (gemäss Norm VSS 640 281) auf (normgerechte) 465 reduziert. Dieses Parkplatzangebot, verbunden mit dem angestrebten Nutzungsmix, führt gemäss Verkehrsgutachten bei vollständiger Überbauung zu einem durchschnittlichen täglichen Verkehrsaufkommen von rund 2'320 Fahrten. Das Gutachten geht davon aus, dass dannzumal rund 280 Fahrten (12 % des DTV) für die aus verkehrsmässiger Sicht massgebenden Abendspitzenstunden generiert werden (Ziff. 5.2).

Die Lärmabschätzung geht von einer etappenweisen Umsetzung einer Tempo 30-Zone auf folgenden Strassen im Untersuchungsperimeter aus: (1) Emmenhofallee, (2) Schützenstrasse, (3) Gartenstrasse und (4) Friedhofstrasse. Der Bericht geht von den besagten insgesamt 465 Parkplätzen im Endausbau aus, was auch § 18 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften entspricht. Daraus resultiert gemäss Bericht ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von rund 2'320 Fahrten pro Tag. Aufgrund der symmetrischen Erschliessungsdisposition geht der Bericht davon aus, dass sich der Verkehr hälftig auf die beiden Zufahrtsstrassen (Emmenhofallee und Schützenstrasse) verteilen wird, also rund 1'160 Fahrten pro Tag.

Der Bericht fasst die Lärmabschätzung wie folgt zusammen: *„Die Untersuchungen zeigen, dass entlang der beiden Zufahrtsstrassen Emmenhofallee und Schützenstrasse die Lärmbelastung infolge der geplanten Überbauung Emmenhof wahrnehmbar zunimmt. Die massgebenden Belastungsgrenzwerte werden jedoch auch im Beurteilungszustand 2030 (unter Berücksichtigung Tempo 30) eingehalten. Die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung werden eingehalten. Weitergehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge erübrigen sich, da diese keine wahrnehmbare Reduktion der Lärmbelastung erzeugen. (...)“*.

Der Gemeinderat lässt dazu in seiner ergänzenden Vernehmlassung vom 31. August 2016 was folgt ausführen: Gemäss Lärmabschätzung würden bei allen Beurteilungspunkten entlang der Emmenhofallee und der Schützenstrasse die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten. Durch die Einführung von Tempo 30 nehme die Lärmbelastung um weitere 1 - 2dBA ab. Diese verkehrspolizeiliche Massnahme sei am 18. August 2016 öffentlich publiziert worden. Weitergehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge würden keine wahrnehmbare Reduktion der Lärmbelastung bewirken, weshalb darauf verzichtet werde. Ein eigentliches Lärmgutachten werde erst im Baubewilligungsverfahren verlangt (§ 8 Satz 2 der Sonderbauvorschriften). Im Rahmen des Lärmgutachtens erfolge dann die konkrete Prüfung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte (Vernehmlassung vom 30. Juni 2016, Ziff. 3.2).

Es mag zutreffend sein, wenn die Beschwerdeführer den Verkehr (und damit auch den Verkehrslärm) nicht als lokales, sondern als kommunales Problem ansehen. Vermutlich ist das Problem sogar ein regionales (worauf noch zurückzukommen sein wird). Im Sinne des Lärmschutzes ist die Betrachtung allerdings eine lokale. Dass die Ausfahrt von den beiden Erschliessungstrassen (der Emmenhofallee und der Schützenstrasse) auf die Hauptstrasse nicht immer reibungslos verlaufen wird, entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung. Diese spricht allerdings auch gegen das von den Beschwerdeführern befürchtete Rückstauszenario. Für die (Lärm-)Situation vor Ort trifft die Lärmabschätzung daher realistische Prämissen, wozu auch gehört, dass sie die Lärmsituation ausgehend von den Parkplätzen im Endausbau und der damit verbundenen durchschnittlichen täglichen Fahrtenzahl (DTV) ermittelt.

Aufgrund der (rechnerischen) Lärmabschätzung wird bei Tempo 50 bei zwei Liegenschaften der Immissionsgrenzwert der entsprechenden Empfindlichkeitsstufe am Tag nicht eingehalten. Bei Tempo 30 wird bei diesen beiden Liegenschaften der Immissionsgrenzwert am Tag gerade noch eingehalten. Gewissheit wird erst das Lärmgutachten im Baubewilligungsverfahren schaffen. Die Lärmabschätzung lässt zumindest erwarten, dass dies ohne weitere lärmschutzrechtliche Massnahmen möglich sein wird.

Da die Lärmabschätzung von Tempo 30 in den Quartieren ausgeht, ist die Gemeinde Derendingen mit dem Beschluss des Gestaltungsplans Areal Emmenhof auch in der Pflicht, dieses Temporegime auf ihren Strassen fristgerecht einzuführen, was offenbar im Gange ist.

Das Mobilitätskonzept vom 29. August 2016 hält in Ziff. 1 fest: „... soll ein Mobilitätskonzept als Beilage zum Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Aus diesem werden allfällige Massnahmen anlässlich der regierungsrätlichen Genehmigung des Gestaltungsplans seitens des Kantons ggf. für verbindlich erklärt (Regierungsratsbeschluss)“. Dies vor dem Hintergrund, dass mit diesen Massnahmen die prognostizierten Verkehrsmengen aus dem Emmenhof-Areal reduziert werden.

Das Mobilitätskonzept attestiert dem Gestaltungsplan folgende Massnahmen zur Minimierung des motorisierten Verkehrs in und aus dem Areal: (1) Förderung von Velo- und Fussverkehr, (2) gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr, (3) Beschränkung der Anzahl Parkplätze und (4) Nutzungsmix. Im Weiteren werden im Konzept folgende Massnahmen erörtert: (1) zusätzliche Veloabstellplätze, (2) E-Bike Stationen, (3) Anschaffung von Mietvelos für die Bewohner/-innen, (4) autofreie Wohnbereiche in Überbauungskonzept aufnehmen, (5) Car Sharing vorsehen (Mobility Standort), (6) Parkplatzbewirtschaftung einführen und (7) Anschaffung eines Gemeinschaft-General-Abonnements der SBB. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2016 beschlossen, die Massnahmen 1 (zusätzliche Veloabstellplätze) und 6 (Bewirtschaftung der oberirdischen Parkplätze) für verbindlich zu erklären. Das Konzept selbst sieht vor, dass die weiteren aufgezeigten Massnahmen situativ, also bei Bedarf, umgesetzt werden (Ziff. 4). Dieses Vorgehen mag pragmatisch sein, steht aber im Widerspruch zum eigenen Anspruch gemäss Ziff. 1 (verbindliche Massnahmen).

Der Gemeinderat beantragt in seiner ergänzenden Vernehmlassung vom 31. August 2016, dass Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften wie folgt ergänzt werden: Im Plan sollen die möglichen Veloparkierungsflächen gemäss Beilage 5.1 zum Mobilitätskonzept ausgewiesen werden. Die Legende ‚Genehmigungsinhalt‘ sei mit „Gedekte oberirdische Fahrradabstellplätze“ zu ergänzen. § 18 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften sei wie folgt zu ergänzen: „Die Abstellplätze sind benutzerfreundlich mit einem angemessenen Platzangebot pro Fahrrad auszugestalten.“. Im Weiteren soll § 18 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften mit dem Satz „Sie sind zu bewirtschaften.“ zu ergänzen. Dies vor dem Hintergrund, dass die maximal zulässigen 91 oberirdischen Parkplätze nur für kurzzeitige Aufenthalte genutzt werden sollen.

Soweit die Beschwerdeführer 1 rügen, die beiden verbindlichen Massnahmen würden sich auf die Parkierung von Autos bzw. das Abstellen von Velos beschränken, womit keine Mobilitätssteuerung verbunden sei, kann ihnen nur teilweise gefolgt werden: Die Bewirtschaftung der oberirdischen Parkierung ist im Ergebnis nur bedingt dazu geeignet, die (prognostizierten) Verkehrsmengen zu reduzieren. Die Attraktivierung des Veloverkehrs durch genügend, sinnvoll platzierte und komfortable Abstellplätze ist demgegenüber geeignet, einen Beitrag zur Mobilitätssteuerung (weg vom Auto) zu leisten. Aus Sicht des Regierungsrates ist es bedauerlich, dass das Carsharing nicht verbindlich stipuliert wird. Dies vor allem vor dem Hintergrund, dass sowohl im Mobilitätskonzept die „Hoffnung“ anklingt, dass die maximale Anzahl Parkplätze mangels Nachfrage nicht erstellt werden muss (Ziff. 4) bzw. der Gemeinderat heute nicht ausschliessen kann, dass nicht alle gemäss Gestaltungsplan zulässigen Parkplätze aus umweltrechtlichen Gründen (Lärm) realisiert werden können (Vernehmlassung vom 30. Juni 2016, Ziff. 3.2). Mit der Bereitstellung eines Carsharing-Angebots vor Ort, könnte der ansonsten velofahrende Bewohner des Emmenhof-Areals auf die Anschaffung eines eigenen Autos und damit auf die Beanspruchung eines eigenen Parkplatzes verzichten. Da aber diese Massnahme nur indirekt der Mobilitätssteuerung dient und das Projekt auch ohne sie die Vorschriften des Bau-, Planungs- und Umweltrechts einhält, muss die Initiative zum Carsharing an dieser Stelle dem Investor bzw. den zukünftigen Bewohnern überlassen werden.

Das Mobilitätskonzept verweist auf verschiedene Massnahmen im Gestaltungsplan zur Minimierung des motorisierten Verkehrs (Förderung des Velo- und Fussgängerverkehrs, gute OeV-Anbindung, Einschränkung der Anzahl Parkplätze, Nutzungsmix). Ob die Eigenschaften eines Projekts bzw. eines Plans als Massnahme der Mobilitätssteuerung bezeichnet werden können, scheint zwar fraglich, kann aber letztlich an dieser Stelle offen gelassen werden. Durch die zentrale Lage, die gute Anbindung an den Langsam- und den öffentlichen Verkehr sind die Möglichkeiten der Mobilitätssteuerung sowohl in ihrer Anzahl als auch in ihrer Wirkung per se limitiert.

Die Beschwerden sind somit bezüglich Lärmabschätzung als auch bezüglich des Mobilitätskonzeptes als unbegründet abzuweisen.

2.5 Prüfung von Amtes wegen

Der Knoten „Kreuzplatz“ im Zentrum von Derendingen ist ein notorisches Nadelöhr für den Verkehr zwischen dem äusseren Wasseramt und Solothurn. Der Kanton ist in der Tat daran, den Knoten zu optimieren. Aufgrund der gegebenen Platz- und Verkehrsverhältnisse kann allerdings nicht davon ausgegangen werden, dass das Nadelöhr beseitigt werden kann. Die Gemeinde interpretiert die „Verdichtung der Gemeinde durch Arealüberbauungen“ und den „Ausbau des Verkehrsnetzes“ als zwei parallel verlaufende Prozesse über einen längeren Zeitraum (Einspracheentscheid, EP 5). Dem mag so sein, sind doch die beiden Prozesse nicht unabhängig voneinander. Es entspricht einer Binsenweisheit, dass jeder Ausbau des Siedlungsgebiets (auch durch eine innere Verdichtung) mit einem Bevölkerungswachstum und einer Verkehrszunahme verbunden ist. Der Ausbau des Siedlungsgebiets ist ein gewillkürter Prozess. Beschliesst die Gemeinde Derendingen also, ihr Siedlungsgebiet auf dem Areal Emmenhof zu verdichten, so kann sie wohl ihr eigenes Strassennetz konditionieren (in casu durch Tempo 30), ein selbstständiger Anspruch Dritten (z.B. Kanton) gegenüber, das übergeordnete Strassennetz im erforderlichen temporären und kapazitiven Umfang auszubauen, kann daraus nicht abgeleitet werden.

In § 13 der Sonderbauvorschriften werden die Baubereiche definiert. Die Baubereiche A, B und D werden als fünfgeschossig mit einer maximalen Gebäudehöhe von 17.5 m definiert. Auch im Plan werden die besagten Bereiche als 5-geschossig mit einer Höhe von 17.5 m ausgewiesen. Gemäss § 18 Abs. 1 KBV darf allerdings in einer fünfgeschossigen Zone die Gebäudehöhe nicht mehr als 16.5 m betragen. Eine Baute mit einer Höhe von 17.5 m wäre daher baurechtlich, unabhängig der tatsächlichen Vollgeschosse, von Gesetz wegen eine sechsgeschossige Baute. Von der gesetzlichen Definition darf auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht abgewichen werden. Da es sich dabei um einen offensichtlichen Fehler handelt, ist die maximale Gebäudehöhe in den Baubereichen A, B und D sowohl in § 13 der Sonderbauvorschriften als auch im Plan selbst von Amtes wegen (§ 18 Abs. 3 PBG) auf 16.5 m zu beschränken.

Der Grenzabstand des Baubereichs B gegenüber der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 726 ist im Gestaltungsplan mit „min. 5.50 m“ vermass. Im Baubereich sind nach Plan 5 Geschosse zulässig, dies bei einer maximalen Gebäudehöhe von - wie gesagt - 16.5 m. Nach § 22 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) ist bei 5 Geschossen und einer Fassadenlänge von 18 m (Breite des „Baubereichs“) ein Grenzabstand von mindestens 8.4 m einzuhalten.

Ein Baubereich muss jedoch nicht voll ausgereizt werden (vgl. § 12 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften). Der tatsächliche Grenzabstand an besagter Stelle ist in Abhängigkeit der tatsächlichen Fassadenlänge festzulegen, so auch § 11 der Sonderbauvorschriften. Ausgehend vom kleinstmöglichen Grenzabstand für ein 5-geschossiges Gebäude (entspricht einer Fassadenlänge von weniger als 12 m), ist demnach der Grenzabstand gegenüber der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 726 im Plan mit „min. 7.0 m“ zu vermassen und im Baugesuchsverfahren in Abhängigkeit der zu realisierenden Fassadenlänge zu vergrössern.

2.6 Kosten Beschwerdeverfahren

Bei diesem Ausgang des Verfahrens gehen die Kosten des Beschwerdeverfahrens in der Höhe von total Fr. 2'000.00 zu gleichen Teilen zu Lasten der beiden beschwerdeführenden Parteien. Diese werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen in gleicher Höhe verrechnet.

Gemäss § 39 VRG wird den beteiligten Behörden in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen. Es besteht keine Veranlassung im vorliegenden Fall von diesem Grundsatz abzuweichen. Der Antrag des Gemeinderates auf Zuspruch einer Parteientschädigung wird daher abgewiesen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Erschliessungsplan Emmenhof mit Zonenvorschriften sowie der Gestaltungsplan Areal Emmenhof mit Sonderbauvorschriften und die Teilprojekte Generelle Entwässerungs-Planung sowie Wasserversorgungs-Planung der Einwohnergemeinde Derendingen werden mit folgenden Ergänzungen genehmigt:
 - 3.1.1 Im Gestaltungsplan „Areal Emmenhof“ sind die möglichen Veloparkierungsflächen gemäss Beilage 5.1 zum Mobilitätskonzept einzuzeichnen. Die Legende ‚Genehmigungsinhalt‘ wird mit „Gedeckte oberirdische Fahrradabstellplätze“ ergänzt.
 - 3.1.2 § 18 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften wird wie folgt ergänzt: „Die Abstellplätze sind benutzerfreundlich mit einem angemessenen Platzangebot pro Fahrrad auszugestalten.“.
 - 3.1.3 § 18 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird mit dem Satz „Sie sind zu bewirtschaften.“ ergänzt.
 - 3.1.4 Im Gestaltungsplan „Areal Emmenhof“ sind die Gebäudehöhen der Baubereiche A, B und D mit 16.5 m zu beschriften.
 - 3.1.5 In der Tabelle in § 13 der Sonderbauvorschriften sind die maximale Gebäudehöhen der Baubereiche A, B und D auf 16.5 m zu korrigieren.
 - 3.1.6 Im Gestaltungsplan ist der Grenzabstand des Baubereichs gegenüber der Liegenschaft GB Derendingen Nr. 726 mit „min. 7.0 m“ zu vermessen.
- 3.2 Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
- 3.3 Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von total Fr. 2'000.00 gehen hälftig zu Lasten der beschwerdeführenden Parteien und werden mit den geleisteten Kostenvorschüssen in dieser Höhe verrechnet.
- 3.4 Der Antrag des Gemeinderates auf Zuspruch einer Parteientschädigung für das Beschwerdeverfahren wird abgewiesen.
- 3.5 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden Unterlagen in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.6 Die Einwohnergemeinde Derendingen hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'200.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 5'223.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde Derendingen belastet.

- 3.7 Die Planung liegt vorab im Interesse der Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Derendingen hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.
- 3.8 Die Gemeinde wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis am 30. April 2017 noch je 4 unterschriebene und korrigierte Pläne mit Vorschriften zuzustellen. Die Pläne sind mit den Auflagevermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde 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 Derendingen, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen

Genehmigungsgebühr:	Fr. 5'200.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(4250015 / 002 / 45820)
	<u>Fr. 5'223.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011107

Kostenrechnung

Franz und Judith Borer-Sieboth, Holunderweg 1, 4552 Derendingen

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf
Entscheidgebühr:	Fr. 1'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Kostenrechnung

Stefan Baschung und 13 Mitunterzeichner, p.Adr. Stefan Baschung, Obere Emmengasse 2, 4552 Derendingen

Kostenvorschuss:	Fr. 1'000.00	(Fr. 1'000.00 von 1015004 auf
Entscheidgebühr:	Fr. 1'000.00	4210000 / 003 / 81087 umbuchen)
	<u>Fr. 0.00</u>	

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

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

Bau- und Justizdepartement, Leiterin Administration (br) (Beschwerde Nr. 2016/21)

Bau- und Justizdepartement/Debitorenbuchhaltung

Amt für Raumplanung (SC) (3), mit Akten und ein gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan mit SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenbuchhaltung (Ci)

Amt für Umwelt, mit je einem GEP und GWP (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, Verkehrsplanung

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

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

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan mit SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, mit gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan mit SBV (später)

Harald Rüfenacht, Rechtsanwalt, LL.M., PSP Rechtsanwälte AG, Postfach 1355, 4502 Solothurn (z.H. Einwohnergemeinde Derendingen, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen)

(Einschreiben)

Einwohnergemeinde Derendingen, Abt. Bau und Planung, Hauptstrasse 43, 4552 Derendingen (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Teilzonen- und Erschliessungsplan mit Zonenvorschriften sowie Gestaltungsplan mit SBV (später)

Franz und Judith Borer-Sieboth, Holunderweg 1, 4552 Derendingen **(Einschreiben)**

Stefan Baschung und 13 Mitunterzeichner, Obere Emmengasse 2, 4552 Derendingen

(Einschreiben)

Emmenhof Immobilien AG, Emmenhofstrasse 4, 4552 Derendingen **(Einschreiben)**

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Gemeinde Derendingen: Genehmigung Teilzonen- und Erschliessungsplan Emmenhof mit Zonenvorschriften und Gestaltungsplan Areal Emmenhof mit Sonderbauvorschriften, sowie Teilprojekte Generelle Entwässerungs-Planung und Generelle Wasserversorgungs-Planung)