

Regierungsratsbeschluss

vom 24. Oktober 2023

Nr. 2023/1613

Dulliken: Teilzonen- und Gestaltungsplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften sowie Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West»

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Dulliken unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften - nachfolgend: Nutzungsplanung «Langmatt Nord» - sowie Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» nach erfolgten Vorprüfungen vom 29. Februar 2020 und vom 9. März 2022 sowie nach einer abschliessenden Prüfung vor der öffentlichen Auflage am 20. Dezember 2022 zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus den folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Teilzonenplan «Langmatt Nord», Situation 1:500
- Teilrevision Zonenreglement, § 6^{bis}, Zentrumszone Z7 (neu)
- Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West», Situation 1:500
- Gestaltungsplan «Langmatt Nord», Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften «Langmatt Nord».

Als orientierende Grundlagen liegen vor:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zum Teilzonenplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und zum Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» (KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, Stand 23. Januar 2023, nachfolgend «RPB I»)
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan «Langmatt Nord» (Husistein & Partner AG, Stand 23. Januar 2023, nachfolgend «RPB II»)
- Verkehrstechnische Beurteilung (KFB Pfister AG, Ingenieure und Planer, Stand 22. Dezember 2022, Anhang 1 zum RPB II)
- Bericht zur Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge (WAM Ing. Planer und Ingenieure, Stand 4. März 2021, Anhang 2 zum RPB II)
- Lärmschutzgutachten, Untersuchungsbericht (Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, Stand 4. März 2021, Anhang 3 zum RPB II)

- Mitwirkungsbericht zum Gestaltungsplan «Langmatt Nord» (PLANAR AG für Raumentwicklung, Stand 28. September 2022, Anhang 4 zum RPB II)
- Richtprojekt (Husistein & Partner, Stand 23. Januar 2023).

Die Planung ist das Resultat eines seit 2012 laufenden Prozesses, bei welchem die kantonalen Ämter (Raumplanung, Verkehr und Tiefbau) punktuell einbezogen wurden. Mit der Anpassung des Zonenplans sollen die Voraussetzungen für einen baulich dichten, 7-geschossigen, ortsverträglichen städtebaulichen «Akzent» mit gemischter Nutzung südlich des Bahnhofs Dulliken geschaffen werden. Der Rahmen wird im Gestaltungsplan detaillierter festgehalten. Dies betrifft insbesondere den Charakter des Aussenraumes, den Zugang zum Bahnhof, den Wohnungsmix sowie das Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzerinnen und Nutzer. Die angestrebte bauliche Dichte ist mit einer Ausnützungsziffer (AZ) von 2.24 (Kennzahlen aus dem Richtprojekt) für die örtlichen Verhältnisse aussergewöhnlich hoch. Mit der Änderung am Erschliessungsplan sollen die bestehende Situation geklärt und der Bereich nördlich des Planungssperimeters vom motorisierten Individualverkehr freigespielt werden. Die Planung erfolgt in einem der Ortsplanung vorgelagerten Prozess.

Das räumliche Leitbild der Einwohnergemeinde Dulliken wurde von der Gemeindeversammlung am 11. Dezember 2017 genehmigt. Das Bahnhofsumfeld von Dulliken ist eines der «Schlüsselgebiete mit Entwicklungspotential» gemäss dem räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde. Die Ortsplanung von Dulliken wurde dem Amt für Raumplanung mit Begleitschreiben vom 20. März 2023 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Parallel zur kantonalen Vorprüfung wurde in der Zeit vom 24. April 2023 bis zum 31. Mai 2023 die öffentliche Mitwirkung zur Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die bereits mit dem Leitbild erfolgte Definition des Bahnhofsumfeldes als Schlüsselgebiet wurde in den bisherigen Verfahrensschritten der Ortsplanungsrevision bestätigt.

2. Erwägungen

2.1 Verhältnis zur rechtskräftigen Nutzungsplanung

Das von der Planung betroffene Areal (GB Dulliken Nrn. 876, 878, 879, 910 und 967) liegt gemäss dem rechtsgültigen Bauzonenplan, der mit Beschluss des Regierungsrates (RRB) Nr. 2010/777 am 27. April 2010 genehmigt worden ist, in der Zentrumszone Z3. Die östlich und westlich, jeweils auf der gegenüberliegenden Strassenseite, angrenzenden Areale liegen in der Zentrumszone Z4. Die das Areal westlich begrenzende Langmattstrasse ist als kommunale Erschliessungsstrasse klassiert, die östlich angrenzende Bahnhofstrasse ist als «Ortsverbindungsstrasse Dulliken-Wil» eine Kantonsstrasse. Der zugehörige Erschliessungsplan wurde mit RRB Nr. 4719 am 18. September 1970 genehmigt. Mit RRB Nr. 3011 vom 20. Mai 1977 wurde im Bereich der Einmündung in die Niederämterstrasse auf dem Grundstück GB Nr. 910 eine Anpassung der kantonalen Strassenbaulinie genehmigt.

2.2 Prüfung von Amtes wegen

Die Einwohnergemeinde Dulliken hat dem Amt für Raumplanung die Nutzungsplanung «Langmatt Nord» erstmalig mit Begleitschreiben vom 24. April 2019 unterbreitet. In der ursprünglichen Fassung sollten eine AZ von maximal 2.0 und maximal 6 Geschossen mit einer Firsthöhe von 24.5 Metern zulässig sein. In der Prüfung wurde bemängelt, dass die bauliche Dichte in den Vordergrund gestellt worden sei und keine hinreichende Auseinandersetzung mit der Nutzung stattgefunden habe. An mehreren Stellen im Raumplanungsbericht (RPB I) wurde auf die Vereinbarkeit mit dem räumlichen Leitbild hingewiesen. Dass gemäss dem räumlichen Leitbild aber vorab eine gesamthafte Klärung im Rahmen eines Masterplans vorzunehmen sei, wurde nicht erwähnt.

Aus verkehrsplanerischer Sicht wurden eine verdichtete Bauweise und die angestrebte hohe Nutzungsdichte an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage in der Agglomeration Olten begrüsst. Der angestrebte Nutzungsmix in Verbindung mit der Dimensionierung der Tiefgarage legte aber den Schluss nahe, dass die Standortgunst an dieser mit dem öffentlichen Verkehr optimal erschlossenen Lage nicht adäquat berücksichtigt wird. Im ursprünglichen Raumplanungsbericht wurde der öffentliche Verkehr nicht erwähnt; bezüglich der Verkehrerschliessung regelt der Gestaltungsplan-Entwurf einzig eine attraktive Anbindung an das Strassennetz und soll die Voraussetzung für die Bereitstellung einer grossen Anzahl an Parkfeldern für den motorisierten Individualverkehr schaffen.

Neben diesen grundsätzlichen Vorbehalten wurde im ersten Vorprüfungsbericht auch eine vertiefte Behandlung der Aspekte Aussenraumgestaltung, Störfallvorsorge und Lärm eingefordert.

Im Juli 2021 reichte die Einwohnergemeinde Dulliken das gestützt auf den 1. Vorprüfungsbericht vom 29. Februar 2020 überarbeitete Dossier zur 2. Vorprüfung beim Amt für Raumplanung ein. In der Zwischenzeit haben die Projektverfasser gemeinsam mit der Einwohnergemeinde eine «Masteridee Bahnhof Süd Dulliken» erarbeitet. Diese Konzeptplanung erfüllte die Forderungen aus der ersten Vorprüfung, für dieses Schlüsselgebiet die Lücke zwischen dem räumlichen Leitbild und dem auf einen relativ engen Planungssperimeter beschränkten Gestaltungsplan in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof von Dulliken zu schliessen.

Analog der Planung im Gebiet «Schäfer-Langfeld» am westlichen Dorfrand von Dulliken sollte die vorliegende Nutzungsplanung «Langmatt Nord» zu diesem weiteren Schlüsselareal für Wohn-, Misch- und Zentrumsnutzungen vorgezogen zur Ortsplanung bearbeitet werden. Diesem Vorgehen hat das Amt für Raumplanung im Grundsatz weiterhin zugestimmt. Als herausfordernd erweist sich dabei jeweils der Umstand, dass mit vorgezogenen Teilplanungen auch grundsätzliche Festlegungen der Ortsplanung vorweggenommen werden, bevor diese im Rahmen der Gesamtüberprüfung konsolidiert werden. Insbesondere die Anwendung von § 15 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1) erweist sich als schwierig, weil ein künftiges Baugesuch nicht nur die Vorgaben der Teilplanung, sondern ab Beginn der öffentlichen Auflage der revidierten Ortsplanung auch die Vorgaben, die sich aus der neuen Ortsplanung ergeben, erfüllen muss. Die Zonenvorschriften wurden gestützt auf die altrechtlichen Massvorschriften und Baubegriffe (Kantonale Bauverordnung, KBV; BGS 711.61, Stand vor 1. März 2013) ausformuliert.

Die in der ersten Vorprüfung als Begründung für die vorgesehene Grundnutzung eingeforderte Masteridee wurde in der Folge erarbeitet und vor Eingabe des überarbeiteten Dossiers den kantonalen Ämtern und Fachstellen anlässlich einer Besprechung am 13. August 2020 erläutert. Diese Masteridee ist nicht nur für die vorliegende Planung, sondern auch für die laufende Ortsplanung als Referenz für die umliegenden Bereiche heranzuziehen.

Gegenüber der ursprünglichen Version der Planung mit einer 6-geschossigen Zentrumszone mit der Möglichkeit eines Bonusgeschosses bei Durchführung eines Gestaltungsplanverfahrens sieht die Masteridee der Husstein & Partner AG im überarbeiteten Dossier einen städtebaulichen Akzent (ein hohes Gebäude) von 7 Vollgeschossen vor. Die Erhöhung um ein Geschoss ist die Reaktion auf eine Forderung aus der ersten Vorprüfung, wonach bei gleichzeitiger Anpassung der Grundnutzung im selben Perimeter das städtebaulich verträgliche Mass direkt in der Grundnutzung abzubilden sei.

Das Richtprojekt zeigt auf, dass die maximale Geschossigkeit nur in einem Teil des Baubereiches realisiert werden soll. Das Bauschild soll in zwei Bereiche (7 Vollgeschosse / 5 Vollgeschosse) differenziert werden.

Die maximale Ausnutzung in der neu definierten 7-geschossigen Zentrumszone wird mit einer Ausnutzungsziffer von maximal 2.00 begrenzt. Gleichzeitig wird ein Nutzungsbonus von 20 % festgelegt. Das Richtprojekt sieht eine Ausnutzungsziffer von 2.24 vor, was einem Bonus von 12 % entspricht. Gemäss den obenstehenden Ausführungen ist die Realisierung eines allfälligen Bonus nur innerhalb der definierten 7 Vollgeschosse möglich. Auf den in der Nutzungsplanung definierten Bonus besteht kein grundsätzlicher Anspruch. Voraussetzung ist die Erfüllung der Qualitätskriterien, die in § 44 Abs. 1 PBG umschrieben sind. Derselbe Vorbehalt gilt für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe im Baufeld A um maximal 50 cm.

Die für das Verständnis der ganzen Planung wichtige Frage der Erschliessung wurde in den Planungsinstrumenten etwas «versteckt» behandelt. Die bereits im Jahr 2017 vom Amt für Raumplanung vorgeprüfte Änderung des rechtskräftigen Erschliessungsplans (Langmatt Ost, Verlängerung der Bodenackerstrasse in Richtung Westen) wurde in angepasster Form in den Gestaltungsplan integriert. In der zweiten Vorprüfung wurde gefordert, die vorgesehene Anpassung als Teil der kommunalen Erschliessungsplanung darzustellen (in einem eigenständigen Teil-Erschliessungsplan) und insbesondere auch südlich der Verlängerung der Bodenackerstrasse die erforderlichen Baulinien festzulegen und die Sichtzonen gegenüber der Kantonsstrasse (Bahnhofstrasse) darzustellen. Die Forderung wurde umgesetzt. Die Erschliessung wird als separater Teilerschliessungsplan dargestellt. Gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG soll diesem Plan die Bedeutung der Baubewilligung zukommen.

Die Erschliessung auf der Nordseite des Gestaltungsplanperimeters «Langmatt Nord» (Sanierung Niederämterstrasse H5 und der Zugang zum Bahnhof Dulliken) wurden so weit wie möglich mit der vorliegenden Nutzungsplanung abgestimmt. Die Weiterbearbeitung der Niederämterstrasse H5 und der Zugang zum Bahnhof Dulliken erfolgen nach Rechtskraft der vorliegenden Planung.

Für die genaue Anzahl Parkfelder wird in § 13 der Sonderbauvorschriften auf das Baubewilligungsverfahren verwiesen. Im Raumplanungsbericht zum Gestaltungsplan (RPB II) wird bezüglich der Anzahl Parkfelder auf die verkehrstechnische Beurteilung der KFB Pfister AG vom 23. Dezember 2022 verwiesen. Gemäss dieser Grundlage wird das Parkplatzangebot in Anlehnung an die KBV festgelegt und aufgrund der Erschliessungsgüte um 26 % reduziert. Die Anzahl Parkfelder beträgt demnach 56. Diese werden in zwei Untergeschossen angeordnet. Hinzu kommen fünf zusätzliche, oberirdische Kurzzeitparkplätze entlang der Langmattstrasse. Anzahl und Begründung sind korrekt. Der in der Mitwirkung geltend gemachte Zusammenhang mit dem benachbarten Areal Langmatt (Stockwerkeigentümergeinschaft Jurastrasse 3) und dem dort geltenden Gestaltungsplan aus dem Jahr 1990 ist nicht erheblich. Ein Anspruch auf den Fortbestand der Abstellplätze (aktuell in einem Mietvertrag geregelt) besteht nicht.

Der guten Ordnung halber sei festgestellt, dass die Herleitung der Parkfelder in der Dokumentation zum Richtprojekt (Husistein & Partner AG, Stand 23. Januar 2023, Seite 52) eine noch tiefere Anzahl Parkfelder vorsieht (46 PP). Diese erfolgt anhand von Grundrissen, die eine reduzierte Einstellhalle ohne Beanspruchung des Grundstückes GB Dulliken Nr. 910 aufzeigen. Die geringere Anzahl Parkfelder ergibt sich hier aus einer möglichen Teilrealisierung der Überbauung, die im Übrigen im Einklang mit § 14 der Sonderbauvorschriften steht, welcher die Etappierung regelt.

2.3 Mehrwertabgabe

Das Planungsausgleichsgesetz (PAG; BGS 711.18) ist seit dem 1. Juli 2018 in Kraft und regelt den Ausgleich von planungsbedingten Mehrwerten bei Einzonungen und Umzonungen. Die Einwohnergemeinde Dulliken hat ein Planungsausgleichsreglement (PAR) erarbeitet. Dieses wurde am 11. März 2019 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 15. April 2019 vom Bau- und Justizdepartement genehmigt. Weder die Mehrnutzung, die sich aus der vorgesehenen Anpassung der Grundnutzung ergibt, noch die Mehrnutzung aufgrund des Gestaltungsplans sind abgabepflichtig im Sinne von § 5 Abs. 2 PAG. Auch das kommunale Reglement sieht in § 3

Abs. 2 keine abweichende (verschärfende) Regelung vor. Es besteht demnach keine Mehrwert-abgabepflicht.

2.4 Digitale Nutzungsplandaten

Die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt bei kommunalen Nutzungsplänen der Gemeinde (§ 5^{quater} Abs. 2 der kantonalen Geoinformationsverordnung, GeolV; BGS 711.271). Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Geoportal des Kantons publiziert werden können. Im vorliegenden Fall wird das Bau- und Justizdepartement die Nachführung der Geodaten und des Planregisters sicherstellen.

2.5 Verfahren

Das Dossier wurde gestützt auf den 2. Vorprüfungsbericht vom 9. März 2022 ergänzt und überarbeitet. Vom 7. Juli 2022 bis zum 31. August 2022 wurde eine zweite öffentliche Mitwirkung durchgeführt.

Die öffentliche Auflage des Teilzonen- und Gestaltungsplans «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften erfolgte in der Zeit vom 26. Januar 2023 bis zum 28. Februar 2023. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Die öffentliche Auflage des Erschliessungsplans «Bodenackerstrasse West» erfolgte in der Zeit vom 23. März 2023 bis 22. April 2023. Auch zu diesem Teil der Planung gingen innerhalb der Auflagefrist keine Einsprachen ein. Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde Dulliken hat die Nutzungsplanung «Langmatt Nord» gemeinsam mit dem Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» am 15. Mai 2023 beschlossen. Beschwerden liegen keine vor.

Die vorgelegte Planung erweist sich als recht- und zweckmässig im Sinne von § 18 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 711.1). Sie ist zu genehmigen.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine weiteren Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften sowie der Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» der Einwohnergemeinde Dulliken werden genehmigt.
- 3.2 Dem Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West» kommt gestützt auf § 39 Abs. 4 PBG die Bedeutung der Baubewilligung zu.
- 3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit der vorliegenden Planung in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.4 Das Amt für Raumplanung wird gestützt auf § 5^{quater} Abs. 1 GeolV beauftragt, die Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten zu veranlassen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Dulliken hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 5'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 30.00, insgesamt Fr. 5'030.00, zu bezahlen.

- 3.6 Die Planung liegt vorab im Interesse des betroffenen Grundeigentümers. Die Einwohnergemeinde Dulliken hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf den interessierten Grundeigentümer zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

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

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken

Genehmigungsgebühr:	Fr.	5'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	30.00	(4210000 / 001 / 83739)
	Fr.	<u>5'030.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (sts; Dossier-Nr. 82'579), mit Akten und 1 gen. Dossier (später) (2)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ru/LL)

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Umwelt

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Kreisbauamt II, Obere Dünnerstrasse 20, 4612 Wangen bei Olten

Einwohnergemeinde Dulliken, Alte Landstrasse 3, 4657 Dulliken, mit 1 gen. Dossier (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde Dulliken: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Langmatt Nord» mit Teilrevision Zonenreglement und Sonderbauvorschriften sowie Erschliessungsplan «Bodenackerstrasse West»)