

3. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Kanton Solothurn
Stadt Olten

3. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Impressum

Verfasser	Stadt Olten, Direktion Bau Dornacherstrasse 1, 4600 Olten
	und
	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2, 4502 Solothurn
	Reto Affolter, Dipl. Geograf UZH +41 32 625 27 37, reto.affolter@wam-ing.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	4
2	Öffentliche Mitwirkung	6
2.1	Gesetzliche Grundlagen und Zweck	6
2.2	Gegenstand der Mitwirkung	6
2.3	Durchführung des Verfahrens	6
3	Mitwirkungseingaben mit Stellungnahmen der Planungsbehörde	7

1 Zusammenfassung

In der Stadt Olten, im Gebiet zwischen Sälistrasse, Riggenbachstrasse, SBB-Linie und Theodor Schweizer Weg, sind mehrere Gestaltungspläne in Kraft. Einer davon ist der Gestaltungsplan (GP) mit Sonderbauvorschriften (SBV) Nr. 190 «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg».



Abbildung 1: Gebiet «Bifang» mit dem Perimeter des GP Nr. 190 im Luftbild (Quelle: Geoportal; 28.09.21)

Der Gestaltungsplan Nr. 190 umfasst 3 grössere Baufelder. Auf dem Baufeld 1 steht heute der «Sälipark 2000», das Baufeld 2 ist im wesentlichen Brachfläche und auf dem Baufeld 3 stehen die noch letzten Gebäulichkeiten aus dem industriellen Zeitalter (u. a. Fertigungs- und Montage-räumlichkeiten der Firma Acutronic).

Die Stadt Olten und die Grundeigentümerin Giroud Olma AG beabsichtigen, den südlichen Teil des Areals mit den beiden brach liegenden bzw. unternutzten Baufeldern 2 und 3 zeitnah der gewünschten Nutzung gemäss Gestaltungsplan zuzuführen.

Das Gebiet Bifang ist ein Fokusgebiet mit grossem Entwicklungspotenzial für die Stadt Olten. Im Räumlichen Leitbild der Stadt Olten (14. März 2022) wird der südlichste Teil zwischen Sälistrasse und Theodor Schweizer Weg, also der Bereich der beiden unentwickelten Baufelder 2 und 3, als «Vorzugsgebiet Wohnen» definiert. Der rechtskräftige Gestaltungsplan sieht für diese Baufelder eine dichte Bebauung mit einem Wohnanteil von mindestens 80% vor, ist also konform mit den aktuellen Entwicklungsbestrebungen für dieses Gebiet.

Das Gebiet «Bifang» liegt an zentraler Lage, in Gehdistanz zum Bahnhof Olten. Es entwickelt sich dynamisch. Eine wichtige Rolle spielen hierbei die Bildungseinrichtungen und die zahlreichen Dienstleistungsnutzungen. Die Stadt Olten erkennt in den brach liegenden Flächen dieses Areals eine grosse Chance, den Auftrag zur Innenentwicklung gemäss dem revidierten Raumplanungsgesetz bestmöglich umzusetzen. Der Bedarf an Wohnnutzungen ist an dieser Lage besonders hoch, und die Grundeigentümerin ist bereit zu entsprechenden Investitionen in eine qualitätsvolle Entwicklung. Es besteht daher auch eine gewisse zeitliche Dringlichkeit.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg» stellt nach wie vor die richtige Grundlage für die gewünschte Entwicklung dar. Die Sonderbauvorschriften hingegen sehen als Voraussetzung für eine Realisierung der Baufelder 2 und 3 die Erstellung von «ergänzenden Gestaltungsplänen» vor. Dieses Instrument wird für die angestrebte Entwicklung als unzweckmässig und zu wenig spezifisch erachtet. Vielmehr wäre ein sorgfältig definierter, zielgerichteter Prozess zur Sicherstellung einer Wohnbebauung von angemessener Dichte und hoher Qualität angezeigt. Mit einem qualitätssichernden Verfahren kann eine höherwertige gestalterische und raumwirksame Planung und Realisierung erreicht werden als mit den Vorgaben des bestehenden Gestaltungsplanes.

Für die betroffenen Baufelder soll daher neu die Pflicht zur Durchführung von qualitätssichernden Verfahren festgeschrieben werden, was eine entsprechende Anpassung der Sonderbauvorschriften nötig macht. Am Gestaltungsplan selbst sind keine Änderungen erforderlich.

2 Öffentliche Mitwirkung

2.1 Gesetzliche Grundlagen und Zweck

Gestützt auf Art. 4 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und § 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn (PBG) führte die Stadt Olten für die 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse – Theodor Schweizer Weg» ein Mitwirkungsverfahren durch.

Das Mitwirkungsverfahren dient dazu, bereits in einer frühen Planungsphase allfällige Problem- punkte zu erkennen. Zusätzlich wird der breiten Bevölkerung und den Interessierten die Mög- lichkeit geboten, sich mit den planerischen Absichten auseinanderzusetzen. Sie haben im Rah- men einer Mitwirkungseingabe die Möglichkeit, ihre Sichtweise sowie allfällige Verbesserung- wünsche darzulegen.

2.2 Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist das Gesamtdossier zur 3. Änderung des Gestaltungsplanes «Sä- listrasse – Theodor Schweizer Weg», bestehend aus folgenden Dokumenten:

Verbindliches Dokument:

- Sonderbauvorschriften vom 6. Januar 2022
Bemerkungen:
Die Sonderbauvorschriften sind derart dargestellt, dass die aufzuhebenden Textbestand- teile durchgestrichen und die neuen rot dargestellt sind. Blau sind diejenigen Textstellen gekennzeichnet, welche in den bestehenden Sonderbauvorschriften schon vorhanden wa- ren und nun an eine neue Stelle platziert wurden.

Erläuterndes Dokument:

- Raumplanungsbericht vom 6. Januar 2022

Zusätzlich wurden die bestehenden und rechtskräftigen Pläne, welche keine Änderungen erfah- ren, als Information aufgelegt:

- Plan «Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg, Baufelder Erd- und Obergeschosse (Situation 1:500)», genehmigt mit RRB Nr. 1865 vom 28. Sep- tember 1999.
- Plan «Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg, Bauberei- che Untergeschosse, (Situation 1:500)», genehmigt mit RRB Nr. 1865 vom 28. September 1999.
- Plan «2. Änderung des Gestaltungsplanes «Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg, Baufel- der Erd- und Obergeschosse (Situation 1:500)», genehmigt mit RRB Nr. 646 vom 3. April 2002.

2.3 Durchführung des Verfahrens

Die öffentliche Mitwirkung dauerte vom 29. März bis zum 26. April 2022. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung Gelegenheit, sich über das vorliegende Planungsvorhaben zu informieren und schriftlich dazu Stellung zu nehmen. In der Eingangshalle der Stadthaus wurden die oben erwähnten Unterlagen ausgestellt. Parallel dazu waren die Planungsdokumente auf der Web- site der Stadt Olten aufgeschaltet.

3 Mitwirkungseingaben mit Stellungnahmen der Planungsbehörde

Folgende Mitwirkende haben Stellungnahme eingereicht:

Mitwirkende	Datum der Stellungnahme
Grüne / Junge Grüne Olten, Reiserstrasse 42, 4600 Olten	24. April 2022
Novavest Real Estate AG, Zürich, vertreten durch MLaw Janine Spirig, Rechtsanwältin und/oder Dr. Dominik Strub, Rechtsanwalt und Notar, SPR Rechtsanwälte AG, Belchenstrasse 3, Postfach, 4601 Olten	26. April 2022

Der Mitwirkungsbericht gibt auf den folgenden Seiten die Mitwirkungseingaben im Wortlaut wieder, gliedert sie nach den Artikeln/Paragrafen der Sonderbauvorschriften und fasst die Beurteilung durch die Planungsbehörde der Stadt Olten zusammen.

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
1	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 9	<i>Wir befürworten die geplanten Anpassungen vollumfänglich: Ein besseres, qualitätssicherndes Verfahren und der Miteinbezug der Behörde ist aus unserer Sicht eine Selbstverständlichkeit.</i>	Die Zustimmung wird dankend entgegengenommen.
2	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 10 Abs. 5	<i>Wir möchten nochmals auf die grosse Bedeutung einer reibungslosen öffentlichen Erschliessung durch die Verbindung zwischen Bifang- und Säliquartier für Fussgänger:innen und Velofahrer:innen betonen. Um eine sichere und schnelle Querung zu ermöglichen, soll Abs. 5 wie folgt ergänzt werden: «Diese Verbindung sowie deren raumbegrenzende Gebäude sollen sich durch gestalterische Qualität und eine Entflechtung zwischen den verschiedenen Verkehrsteilnehmenden auszeichnen.»</i>	Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.
3	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 10 Abs. 7	<i>Wir befürworten die geplante Streichung dieses Absatzes, eine mögliche Erschliessung Sälistrasse-Riggenbachstrasse für</i>	Die Zustimmung wird dankend entgegengenommen.

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
			<i>den MIV ist nicht von Bedeutung für die Quartierentwicklung und könnte im Gegenteil sogar mehr Schleichverkehr begünstigen.</i>	
4	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 11 Abs. 2	<i>Bei einem Bauprojekt in idealer Nähe zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und einer guten Infrastruktur für Velos können die Anzahl Parkplätze aufs gesetzliche Minimum heruntergesetzt werden. Zudem sollten alle neu gebauten Parkplätze über einen Anschluss an die Elektro-Ladeinfrastruktur verfügen. Von oberirdischen Parkplätzen ist ganz abzu-sehen. Somit wird sowohl die Verkehrssicherheit als auch die versiegelte Fläche und das Potenzial von Hitzeinseln reduziert. Der Zubringerdienst ist weiterhin möglich.</i>	<p>Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Bestand plus den für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Bedarf. Letzterer wurde gemäss Mobilitätsplan Olten stark reduziert.</p> <p>Mit den Baugesuchen ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Gemäss Raumplanungsbericht wird die Infrastruktur der Wohnüberbauung so ausgelegt, dass die Parkfelder im Bedarfsfall mit Elektroladestationen ausgerüstet werden können.</p> <p>Die oberirdischen Parkplätze dienen der Warenabholung des Säliparks und den Besuchenden der geplanten Wohnnutzung. Auf sie kann nicht verzichtet werden. Gegenüber dem heute rechtskräftigen Gestaltungsplan ist bereits eine deutliche Reduktion des Parkplatzangebotes zu erkennen (von 534 auf 300). Die kleine Anzahl aussen zu platzierenden Parkfelder dienen auch grösseren Fahrzeugen, welche bezüglich ihrer Höhe nicht die Tiefgarage befahren können.</p>
5	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 11 Abs. 3	<i>Es sollte die maximal mögliche Anzahl Veloabstellplätze nach entsprechender Norm vorgeschrieben werden.</i>	Die in den SBV erwähnten VSS-Normen sind massgebend. Sie schreiben eine hohe Anzahl Veloabstellplätze vor.
6	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 14	<i>Wir befürworten die geplanten Anpassungen.</i>	Die Zustimmung wird dankend entgegenommen.
7	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 14a	<i>Wir befürworten die geplanten Anpassungen.</i>	Die Zustimmung wird dankend entgegenommen.
8	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 14b Abs. 1	<i>Wir begrünnen die Einhaltung der Minergie-Kennzahlen, die Gebäude sollten jedoch auch zertifiziert werden, um die Einhaltung des Standards durch ein unabhängiges Gutachten sicherzustellen.</i>	<p>Die Vorschriften in diesem Artikel enthalten die aktuellen energetischen Anforderungen der Stadt Olten an grössere Neubauten.</p> <p>Aufgrund der Begebenheit, dass «Minergie» ein Verein – und keine Behörde – ist, ist es aus rechtlichen</p>

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
9	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 14b Abs. 2	<i>Die Bereitstellung der für das Gebäude benötigten Energie mittels Erneuerbarer Energien erachten wir als Selbstverständlichkeit, daher sollten 100% vorgeschrieben werden.</i>	<p>Gründen nicht möglich, die Zertifizierung obligatorisch zu fordern. Es ist zudem anzumerken, dass die gegenwärtigen gesetzlichen (energetischen) Anforderungen mit den Sonderbauvorschriften deutlich übertroufen werden.</p> <p>Die Vorschriften in diesem Artikel enthalten die aktuellen energetischen Anforderungen der Stadt Olten an Sondernutzungspläne.</p> <p>Das Energiekonzept wird sich nach den sich ständig wandelnden gesetzlichen Vorgaben richten und sich an den zu diesem Zeitpunkt gängigen Formen der Energieversorgung orientieren. Es sind gegenwärtig auch Bestrebungen im Gange, dass ein grosser Teil des innerstädtischen Gebiets durch ein Fernwärmenetz, welches die Klimaziele der Stadt Olten berücksichtigt, erschlossen wird. Damit könnte voraussichtlich ein noch höherer Anteil der Deckung durch erneuerbare Energien erreicht werden.</p>
10	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 14b Abs. 3	<i>Für alle Baufelder sollte die Graue Energie der Gebäude minimiert und über die Lebensdauer der Gebäude kompensiert werden. Diese Berücksichtigung sollte bereits im Energiekonzept ersichtlich sein.</i>	<p>Die Vorschriften in diesem Artikel enthalten die aktuellen energetischen Anforderungen der Stadt Olten an Sondernutzungspläne.</p> <p>Die Anforderung würde umfassende Berechnungen für die Erst- und Betriebsdauer erfordern (wie auch deren Kompensation), welche bereits mit der Baueingabe eingereicht werden müsste. Damit wäre in planerischer und betrieblicher Hinsicht ein hoher Kostenaufwand verbunden, welcher nicht verhältnismässig wäre.</p> <p>Ausserdem kann diese Forderung zu Einschränkungen in der Konstruktion und Materialität des Projekts führen, die sich mit weiteren technischen Anforderungen konkurrenzieren (z.B. Störfallvorsorge, Lärmschutz, Brandschutz etc.).</p>
11	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 15 Abs. 1	<i>Der Wortlaut sollte folgendermassen abgeändert werden: «Gebäude und Umschwung sind für</i>	Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
			<p>sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende hochwertige Gesamtwirkung erreicht wird». Diese Wortanpassung ist in einem gesamtheitlichen Sinn zu verstehen, welche die Förderung der Biodiversität und der Ästhetik als gleichwertig betrachtet. Wildtiergerechtes Bauen ist anzustreben (z.B. Nistmöglichkeiten für Wildtiere, wie sie beispielsweise von Bauen-Tiere.ch vorgeschlagen werden).</p>	
12	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 15a Abs. 1	<p>Wir befürworten die festgelegte Substratstärke und sind der Meinung, dass die geforderten Grünflächen als hochwertige Biodiversitätsflächen ausgestaltet werden müssen. Im Allgemeinen wird die Förderung der Biodiversität zu wenig stark einbezogen und muss konkreter eingeplant werden. Zudem braucht es geeignete Massnahmen und Vorschriften, um die Versickerung von Dachwasser zu gewährleisten.</p>	<p>Die Vorschriften enthalten die aktuellen Anforderungen der Stadt Olten an die Gestaltung und Ausstattung von Flachdächern. Die Förderung der Biodiversität ist mit der Wahl einer geeigneten Ansaat gewährleistet.</p> <p>Die Dachbegrünung sorgt für eine starke Retention des Dachwassers. Eine allfällige Versickerungspflicht des Regenabwassers ist im GEP der Stadt Olten geregelt.</p>
13	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 15a Abs. 3a	<p>Absatz 3a sollte gestrichen werden, da dies den potenziellen Einsatz von Photovoltaikanlagen mit optimaler Sonnenausrichtung verhindert.</p>	<p>Die Platzierung auf Flachdächern erzeugt hohe Energiegewinne. Damit der Einsatz der Photovoltaik Elemente sich optimal mit der Vegetation abstimmen kann, wird das Mass auf 60 cm (ab Dachrand) erhöht. Die Oberkante der Photovoltaik Elemente ist – gerade im innenstädtischen Raum – immer auch in ortsbaulicher Hinsicht und mit den nachbarschützenden Interessen abzustimmen.</p>
14	Grüne / Junge Grüne Olten	§ 16 Abs. 2	<p>Wir begrüßen die geplanten Vorgaben zu Grünflächen und einer leistungsstarken Vegetationsschicht. Bei der Auswahl der Pflanzen ist hauptsächlich auf den Wert für die Biodiversität zu achten und in diesem Sinne ausschliesslich auf heimische Arten zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird dankend entgegengenommen. Die Baubehörde der Stadt Olten legt bei Baugesuchen grossen Wert auf Biodiversität, aber auch auf die Klimaresilienz der gewählten Bepflanzung.</p>

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
15	Novavest Real Estate AG	Änderung SBV generell bzw. § 9 und 11	<i>Es sei von der 3. Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg, Änderung der Sonderbauvorschriften abzusehen. Eventualiter seien Art. 9 und 11 der Sonderbauvorschriften in der aktuell rechtskräftigen Version unverändert beizubehalten.</i>	Auf das Begehren kann nicht eingegangen werden (s.a. nachfolgende Punkte).
16	Novavest Real Estate AG	Begründung 1	<p><i>Dem Raumplanungsbericht (RPG), S. 13 (Kap. 4.1.4.) wird der direkte Link zum hängigen Verfahren betr. den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Riggenbachstrasse (Sälipark)» gemacht. Das entsprechende Verfahren, in welches auch die Novavest Real Estate AG involviert ist, ist seit gut fünfzehn Jahren hängig. Die Grundeigentümerin (Giroud Olma AG) plant auch die Überbauung des an vorgenannten Arealteil angrenzenden, südlichen Arealteils.</i></p> <p><i>Es wird bereits jetzt die Verletzung der Einheit des baurechtlichen Entscheids («Salamitaktik») geltend gemacht, welche als verletzt gesehen wird, wenn die Grundeigentümerin das geplante Projekt zerstückelt und hierdurch vorgibt, es handle sich um verschiedene, voneinander getrennte Bauprojekte, obschon sie in Tat und Wahrheit die Überbauung des gesamten Areals konkret geplant hat. Die isolierte Betrachtung der Projekte wird als unzulässig erachtet. Insbesondere für die Beurteilung der Umweltthemen, wie Lärm und Verkehr, sind die Areal-Ausbauprojekte der Grundeigentümerin als Ganzes zu betrachten.</i></p>	<p>Die vorliegende Änderung der Sonderbauvorschriften betrifft denjenigen Arealteil, welcher vom erwähnten Teilzonen- und Gestaltungsplan «Riggenbachstrasse (Sälipark)» <u>nicht</u> betroffen ist.</p> <p>Der erwähnte Grundsatz der «Verletzung der Einheit des baurechtlichen Entscheides» besagt, dass bei einem Bauprojekt keine Teilbaubewilligungen gestattet sind. Im Nutzungsverfahren hingegen ist dieser Grundsatz nicht anwendbar. Grosse gestaltungsplanpflichtige Areale dürfen nach Solothurner Rechtspraxis sehr wohl in mehrere Gestaltungspläne aufgeteilt werden.</p>
17	Novavest Real Estate AG	Begründung 2	<i>Für die Änderung von § 9 der Sonderbauvorschriften (SBV) werden keine nachvollziehbaren Gründe genannt. Es wird lediglich festgehalten, die aktuell geltende Vo-</i>	Mit der Änderung von § 9 der Sonderbauvorschriften wird bezweckt, eine möglichst qualitätsvolle Bebauung der Baufelder 2 und 3 sicherzustellen. Dies soll im Rahmen eines bewährten Qualitätsverfahrens unter

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
			<p><i>raussetzung von ergänzenden Gestaltungsplänen sei «unzweckmässig» und «zu wenig spezifisch» (Raumplanungsbericht [RPB], S. 5). Mit dieser Begründung wird bezweckt, die Gestaltungsplanpflicht aufzuheben und durch ein «qualitätssicherndes Verfahren» zu ersetzen.</i></p> <p><i>Nicht nur ist jenes «qualitätssichernde Verfahren» völlig wage resp. aufgrund fehlender gesetzlicher Grundlage ohne spezifisch überprüfbar Regelung, sondern wird im «qualitätssichernden Verfahren» die Bevölkerung / Nachbarschaft von einer Mitwirkung und Beschwerdemöglichkeit ausgeschlossen. Dies ist inakzeptabel und eine solche Änderung entbehrt jeglichen sachlichen Grundes. Hinzu kommt, dass ergänzende Gestaltungsplanpflichten als solche gesetzlich vorgesehen sind (§ 46 Abs. 2 PBG) und üblicherweise nicht näher spezifiziert werden. Es handelt sich vorliegend also um eine übliche Formulierung in § 9 der SBV (Rechtskräftige Version), welche so beibehalten werden kann und muss.</i></p> <p><i>Nicht zuletzt sei festgehalten, dass davon ausgegangen werden muss, dass vorliegender Versuch der Änderung des vorgesehenen Verfahrens seinen Grund im bereits seit längerem hängigen Verfahren betr. den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Riggenbachstrasse (Sälipark)» (vgl. hierzu Ziff. 1 hiervor) hat, in welchem diverse Anwohner:innen und Nachbar:innen von ihrem Recht zur Einsprache/Beschwerde Gebrauch machten. Die Änderung des vorgeschriebenen Verfahren (Gestaltungsplanpflicht) in ein vollkommen unspezifisches «qualitätssicherndes Verfahren» stellt einen Versuch der Umgehung des</i></p>	<p>Beteiligung der Stadt Olten geschehen. Das Resultat des Studienauftrages wird öffentlich bekanntgemacht. Die Randbedingungen des Verfahrens sind klar umschrieben, ebenso die baulichen Massvorschriften, innerhalb welcher sich das Ergebnis des Qualitätsverfahrens bewegen kann.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmung in den rechtskräftigen Sonderbauvorschriften, dass innerhalb eines bestehenden Gestaltungsplanes ein weiterer, ergänzender zu erstellen ist, weder praxisorientiert noch rechtsgenügend ist. Diese Sichtweise vertritt auch das kantonale Amt für Raumplanung.</p>

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
18	Novavest Real Estate AG	Begründung 3	<p><i>Gestaltungsplanverfahrens dar, was als unzulässig erachtet werden muss.</i></p> <p><i>Im Raumplanungsbericht vom 6. Januar 2022 (nachfolgend RPB genannt), S. 5 wird festgehalten, dass die beiden Baufelder 2 und 3 gemäss räumlichem Leitbild als «Vorzugsgebiet Wohnen» definiert seien und dass der rechtskräftige Gestaltungsplan für jene Baufelder eine bis zu 5-geschos-sige Bebauung mit einem Wohnanteil von mindestens 80% vorsieht und damit mit den aktuellen Entwicklungsbestrebungen für dieses Gebiet konform sei. Der Bedarf an Wohnnutzungen sei an dieser Stelle besonders hoch (RPB, S.).</i></p> <p><i>Diesbezüglich ist festzuhalten, dass einerseits das erwähnte räumliche Leitbild noch nicht rechtskräftig ist und aktuell noch mitten im Mitwirkungsverfahren steckt. Ob die darin festgehaltenen Ziele und Entwicklungsmöglichkeiten also je Inkrafttreten, ist aktuell noch unklar. Umgekehrt ist allerdings festzuhalten, dass es einen Widerspruch in sich darstellt, einerseits festzuhalten, dass der aktuell gültige Gestaltungsplan den aktuellen Entwicklungsbestrebungen für dieses Gebiet entspreche, andererseits aber grundlos in den Sonderbauvorschriften definierte, letztlich auch die Bevölkerung schützende, Verfahrensabläufe ändert.</i></p> <p><i>Zudem erscheint die Anpassung des Gestaltungsplans vorliegend zu früh. Die Stadt steckt mitten in den Vorbereitungen zur Ortsplanungsrevision. Gemäss § 70 KBV sind die bestehenden Gestaltungspläne im Rahmen der dannzumaligen Ortsplanungsrevision ohnehin neuerlich zu überprüfen und auf</i></p>	<p>Das räumliche Leitbild wurde vom Gemeindeparlament Olten im Mai 2022 genehmigt.</p> <p>Die vorliegende Nutzungsplanung stimmt mit den im Leitbild für dieses Gebiet («Fokusgebiet Bifang») festgehaltenen Planungszielen überein.</p>

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
			<p><i>die KBV anzupassen. Welche Zonenplanvorschriften die Gemeinde für das vorliegende Areal plant, ist aktuell noch unbekannt. Eine weitere Anpassung des Gestaltungsplans auf die KBV sowie die dann zumaligen Zonenvorschriften im Rahmen der Ortsplanungsrevision wäre hingegen bereits in wenigen Monaten absehbar und sehr wahrscheinlich, weshalb eine Änderung im jetzigen Zeitpunkt weder als sinnvoll noch als nötig erachtet werden kann.</i></p>	
19	Novavest Real Estate AG	Begründung 4	<p><i>Bereits im Verfahren betr. Teilzonen- und Gestaltungsplan «Riggenbachstrasse (Sälipark)» ist die Reduktion von Parkmöglichkeiten vorgesehen. Die Novavest Real Estate AG, welche Grundeigentümerin der Liegenschaft an der Aarau-erstrasse 55 (GB Olten Nr. 819) ist, befürchtet durch die erhebliche Reduktion der Parkmöglichkeiten das Ausweichen der Bewohner:innen und Besucher:innen des Areals auf die umlegenden Quartierstrassen und -parkplätze. Hierdurch wiederum drohen Parkflächen, welche aktuell besonders durch Gewerbemieterrinnen im EG der Liegenschaft an der Aarau-erstrasse 55 genutzt werden, vermehrt besetzt zu sein. Ebenfalls besteht das Risiko des Falschparkierens im Quartier auf Kosten der Verkehrssicherheit. Für die Reduktion der maximal erlaubten Parkplätze in § 11 der SBV besteht keinerlei Anlass. Insbesondere kann die gesetzlich maximal zulässige Anzahl Parkplätze dann zumal im Gestaltungsplanverfahren bzw. anhand des konkreten Bauprojektes und unter Berücksichtigung der Verhältnismässigkeit bestimmt werden. Für die Reduktion der maximal zulässigen Parkplatzanzahl besteht kein Anlass/Grund. Die aktuell rechtsgültige Regelung</i></p>	<p>Die vorgesehene Reduktion der maximal zulässigen Autoabstellplätze ergibt sich aus der Kombination des Bestandes mit dem zusätzlich erforderlichen Bedarf für die Baufelder 2 und 3. Die Berechnung beruht auf den aktuellen gesetzlichen Grundlagen und ist im Raumplanungsbericht detailliert beschrieben.</p> <p>Seit der Rechtskraft der letztmaligen Änderung des Gestaltungsplans im Jahre 2002 hat sich die Verkehrssituation im innenstädtischen Raum – wie auch die anwendbaren Normen – deutlich verändert. Deshalb ist eine Reduktion der Parkplatzanzahl sinnvoll.</p>

Nr.	Eingabe durch	SBV	Inhalt	Stellungnahme der Planungsbehörde
			<i>in § 11 der SBV gibt den Behörden wie auch der Grundeigentümerin bei der Planung mehr Flexibilität und gewährleistet eine angemessene (Verhältnismässigkeits-)Prüfung der zulässigen / gebotenen Anzahl an Parkmöglichkeiten. Die aktuell rechtsgültige Version von § 11 der SBV ist daher beizubehalten.</i>	