



Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR), Phase 3

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

Hauptteil

1. Juli 2024

Impressum

Auftraggeber:	Stadt Solothurn, Stadtbauamt: Andrea Lenggenhager, Leiterin Stadtbauamt Gabriela Barman, Chefin Stadtplanung / Umwelt
Projekt:	Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Raumplanungsbericht
Verfassende:	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn: Martin Eggenberger, Barbara Wittmer, Ana Pereira, Stefan Huber, Finn Schürmann, Isabella Vögtli, Patrick Klein In Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt Solothurn: Gabriela Barman, Andrea Lenggenhager, Anton Rindlisbacher, Gaston Barth (externe Unterstützung), Benedikt Affolter, Philipp Meier, Ladina Schaller (externe Unterstützung), Claudio Weber, Lea Wälti

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	7
1.1	Gründe für die Überarbeitung der Nutzungsplanung.....	7
1.2	Überblick über die drei Phasen der Ortsplanungsrevision.....	7
1.3	Überblick über die Unterlagen	8
1.4	Überblick über die wichtigsten Inhalte / Zusammenfassung.....	10
2	Austausch macht uns alle stärker	13
2.1	Leitsatz 1	13
2.2	Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden.....	13
2.3	Städtische Angebote	13
3	Kulturelles Erbe bedeutet Heimat	14
3.1	Leitsatz 2	14
3.2	Historische Ankerpunkte / Bestandeszonen	14
3.3	Öffentliche Frei- und Grünräume	16
3.4	Das Bauinventar: Wertvolle Historische Kulturdenkmäler	16
4	Quartierlandschaft, ein Abbild der Lebensqualität.....	20
4.1	Leitsatz 3	20
4.2	Grundprinzipien der Zonierung	20
4.3	Die Eigenart der Quartiere stärken: Wohnzonen.....	26
4.4	Infrastrukturen bereitstellen: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.....	46
4.5	Wertvolle Strukturen schützen: Altstadtzone und Strukturgebiete	51
5	Zugänge zum urbanen Leben	55
5.1	Leitsatz 4	55
5.2	Prioritäre Entwicklungsgebiete und urbane Strassenzüge	55
5.3	Mischzone Bahnhof.....	56
5.4	Entwicklungsgebiet Weitblick	58
5.5	Urbane Strassenzüge	59
5.6	Mischzonen M4 und M5	61
5.7	Arbeitszonen	66
6	Angebote für Wohnen und Arbeiten.....	69
6.1	Fassungsvermögen Wohnen	69
6.2	Verfügbarkeit der nicht überbauten Bauzonen	74
7	Ein- und Auszonungen / Reservezonen	77
7.1	Ein- und Auszonungen.....	77
7.2	Reservezonen als strategische Reserven für die Siedlungsentwicklung	81
8	Öffnen, verbinden, Freiräume erschliessen.....	85
8.1	Leitsatz 5	85
8.2	Grünräume und Grünstrukturen in der Stadt Solothurn	85
8.3	Grünzonen	86
8.4	Landwirtschaftszonen	87
8.5	Gewässer schützen und aufwerten: Uferschutzzone und Gewässerbaulinien.....	88
8.6	Naturinventar der Stadt Solothurn	91
8.7	Weitere Freiraum-Themen	94
9	Gleiche Chancen in der Mobilität.....	97
9.1	Leitsatz 6	97
9.2	Instrumente für die Mobilität.....	97
9.3	Das Netz der Erschliessung und die Strassenkategorien.....	97
9.4	Angebotsorientierte und stadtverträgliche Mobilität	102
9.5	Erschliessungsplan gemäss § 39 PBG	102

9.6	Fuss- und Veloverkehr	108
9.7	Den öffentlichen Verkehr stärken.....	110
10	Baureglement und Zonenreglement.....	112
10.1	Inhalte im Überblick.....	112
10.2	Baureglement (BR)	112
10.3	Zonenreglement (ZR).....	115
10.4	Anhang 1: Reklamevorschriften für die Altstadtzone	124
10.5	Anhang 2: Strukturgebiete (§ 35 ZR) (§ 34 ZR, Stand Genehmigung)	124
10.6	Anhang 3: Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungs- und Erschliessungsplänen	124
11	Separate Reglemente / Baulandverpflichtung	128
11.1	Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge	128
11.2	Reglement zum Planungsausgleich.....	129
11.3	Keine vertraglichen Baulandverpflichtungen	131
12	Verfahren	132
12.1	Ablauf Verfahren	132
13	Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und der 1. kantonalen Vorprüfung	134
13.1	Zonenplan 1: Nutzung.....	135
13.2	Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte	140
13.3	Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen	144
13.4	Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete und Reduktionsfaktoren.....	145
13.5	Netzplan der Strassenkategorien.....	146
13.6	Erschliessungs- und Baulinienplan	147
13.7	Mobilität.....	150
13.8	Baureglement und Zonenreglement	151
14	Erkenntnisse aus der 2. und abschliessenden kantonalen Vorprüfung	154
14.1	Zonenplan 1: Nutzung.....	154
14.2	Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte (inkl. Bauinventar und Naturinventar)	158
14.3	Zonenplan 3: Lärm	161
14.4	Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung und Reduktionsfaktor	161
14.5	Netzplan der Strassenkategorien.....	161
14.6	Erschliessungs- und Baulinienplan	162
14.7	Baureglement und Zonenreglement	166
15	Anpassungen aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. April 2020 zur Freigabe der öffentlichen Auflage	172
15.1	Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I – IV Parkierung und Reduktionsfaktoren.....	172
16	Anpassungen aufgrund der Gemeindeversammlung vom 20. August 2020	174
17	Anpassungen aufgrund der 1. öffentlichen Auflage (Einsprachen)	175
17.1	Übersicht über die Einsprachen	175
17.2	Zonenplan 1: Nutzung.....	176
17.3	Zonenreglement (nZR)	180
17.4	Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte	183
17.5	Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen	185
17.6	Anpassungen am Netzplan mit Strassenkategorien	187
17.7	Anpassungen am Erschliessungs- und Baulinienplan	188
18	Korrekturen im Genehmigungsprozess	193
18.1	Anpassungen Zonenreglement.....	193
18.2	Anpassung Zonenplan 1:Nutzung.....	194
18.3	Anpassung Erschliessungsplan	195

19	Korrekturen aufgrund des Regierungsratsbeschluss vom	
	27.02.2024	196
19.1	Anpassungen Zonenreglement.....	196
19.2	Anpassung Zonenplan 1:Nutzung.....	197
19.3	Anpassung Zonenplan 2:Schutzgebiet und Schutzobjekte	197

Anhang

Der Anhang wird als separates Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis geführt.

1 Ausgangslage

1.1 Gründe für die Überarbeitung der Nutzungsplanung

Die Nutzungsplanung ist ein Instrument für die strategische Positionierung einer Stadt.

Der Gemeinderat hat im März 2013 entschieden, die Nutzungsplanung gesamthaft zu überarbeiten und an die aktuellen Verhältnisse anzupassen. Dies aus folgenden Gründen:

- Die letzte Nutzungsplanung für das gesamte Stadtgebiet wurde im Jahr 2002 genehmigt. Seither erfolgten einige projektbezogene Teilrevisionen in den Jahren 2005 und 2013.
- Gemäss übergeordneter Gesetzgebung (§ 10 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz PBG) sind die Gemeinden verpflichtet, ihre Nutzungsplanungen ungefähr alle 10 Jahre zu überprüfen und bei Bedarf anzupassen.
- Die Nutzungsplanung entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und den übergeordneten Grundlagen, insbesondere dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG 1, Inkrafttreten am 1. Mai 2014) sowie der kantonalen Planungs- und Gesetzgebung.

1.2 Überblick über die drei Phasen der Ortsplanungsrevision

Die Nutzungsplanung der Stadt Solothurn wurde in drei Phasen durchgeführt.

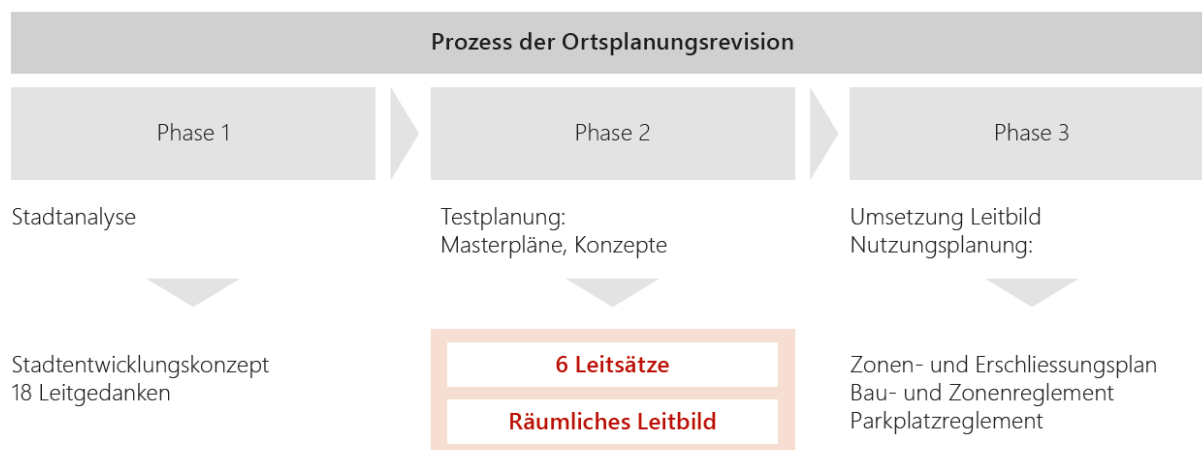


Abbildung 1: Die drei Phasen der Ortsplanungsrevision

Für alle drei Phasen der Ortsplanung gilt der Anspruch, die Lebensqualität in Solothurn gesamthaft zu steigern. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK), das räumliche Leitbild und die Nutzungsplanung setzen diesen Anspruch auf unterschiedlichen Massstabsebenen um.

Phase 1

Das Stadtentwicklungskonzept (STEK), welches unter Beteiligung von Politik, Fachpersonen und Öffentlichkeit erarbeitet wurde, bildet das Ergebnis der ersten Phase ab. Das STEK wurde Mitte August 2015 dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht. Die darin formulierten 18 Leitgedanken wurden als verbindlich beschlossen, da sie eine wichtige Grundlage und gleichzeitig eine Zielorientierung für die zweite Phase – die Ausarbeitung des räumlichen Leitbildes – bildeten.

Phase 2

Mit einer Testplanung wurde die räumliche Stadtentwicklung unter Berücksichtigung der städtebaulich relevanten Leitsätze im STEK verdeutlicht. Die Ziele der räumlichen Stadtentwicklung konnten in sechs einfachen Leitsätzen zusammengefasst werden. Diese sind ein integraler Bestandteil des räumlichen Leitbildes, welches das Ergebnis der 2. Phase ist. Das räumliche Leitbild wurde am 21. August 2017 von der ausserordentlichen Gemeindeversammlung beschlossen. Die Pläne im Kapitel 4 des Leitbildes «Ausformulierungen» verorten diese Ziele im Raum und bilden ein dreidimensionales Bild einer möglichen Zukunft ab, welche in den kommenden Planungen überprüft, geschärft, weiterentwickelt werden kann.

Phase 3

Aufbauend auf das räumliche Leitbild wurde die 3. Phase der Ortsplanung, die Nutzungsplanung, erarbeitet. Die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom 21. August 2017 beschloss das Kapitel 3 'Die Stadt als stimmiges Ganzes. Konzept der räumlichen Stadtentwicklung' - insbesondere die sechs Leitsätze mit den Handlungsempfehlungen. Dieses dient als Grundlage für die Ausarbeitung des Zonenplans, die Anpassung des Bau- und Zonenreglements und für die Überarbeitung des Parkplatzreglements.

1.3 Überblick über die Unterlagen

1.3.1 Genehmigungsakten

Zonenplan, gemäss § 24 PBG

- Der «Zonenplan 1: Nutzungsplanung» (Massstab 1:5000) legt gebiets- resp. zonenweise die Nutzung, sowie die Bauhöhen und Dichten in den Bauzonen fest (§ 26 PBG).
- Der «Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte» (Massstab 1:5000) legt die Gebiete fest, wo ein überlagernder Schutz zweckmässig ist (§ 36 PBG), inkl. Gefahrenzonen, erhaltens- und schützenswerten Bauten sowie Naturobjekten.
- Der «Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen» (Massstab 1:5000) legt die Lärmempfindlichkeitsstufen ES gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (Art. 43 LSV) fest.

Zonenreglement (ZR¹), gemäss § 133 PBG

- Im Zonenreglement werden die spezifischen Vorschriften zu den einzelnen Zonen festgelegt.
- Tabelle der Baumasse (Teil des Zonenreglements, § 5 ZR)
- Anhang 1: Reklamevorschrift für die Altstadtzone
- Anhang 2: Strukturgebiete
- Anhang 3: Aufhebung und Weiterbestand von Gestaltungsplänen

Baureglement gemäss § 133 PBG

- Im Baureglement werden die Vorschriften festgelegt, welche für das ganze Stadtgebiet gelten und nicht direkt mit den Zonenbestimmungen verknüpft sind, beispielsweise zur Sicherheit und Gesundheit, zu Nebenbauten (neu) oder zu verschiedenen Umweltaspekten.

Erschliessungsplan, gemäss § 39 PBG

- Erschliessungs- und Baulinienplan (in 9 Ausschnitten, Massstab 1:1000)

Der Erschliessungs- und Baulinienplan legt zweierlei fest:

1. Die Flächen, welche zur Erschliessung notwendig sind, also Strassen, Fuss- und Radwege.

¹ ZR und BR stehen in diesem Bericht als Abkürzungen für das zur Revision vorliegende Baureglement sowie Zonenreglement. BZR_a steht für das bisherige, aktuell noch rechtsgültige Bau- und Zonenreglement.

2. Die Baulinien, welche den Mindestabstand der Bauten von öffentlichen Verkehrsanlagen, Gewässern, ober- und unterirdischen Leitungen, Wäldern, Hecken sowie Bauzonengrenzen bezeichnen.

Netzplan mit Strassenkategorien (Übersichtsplan, Massstab 1:5000)

- Der Netzplan legt die Aufgabe eines Strassenabschnittes fest. Angelehnt an die Funktion, bspw. ob er dem Durchleiten des Verkehrs oder als fussgängerfreundlicher Bewegungsraum in der Stadt dient, definiert der Netzplan verkehrstechnische und gestalterische Anforderungen an die Abschnitte.
- Die Strassenkategorien legen zusammen mit dem Grundeigentümerbeitragsreglement fest, welche Beiträge die anstossenden Grundeigentümer an die Erstellung einer Erschliessungsanlage resp. an den Ausbau und die Korrektur bestehender Strassen zu leisten haben.

Das Baureglement ist durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

1.3.2 Orientierende Unterlagen

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegender Bericht)
- Naturinventar (16.12.2019)
- Bauinventar, inklusive Index und Plan (30.1.2020)
- Rahmenplan Mobilität (29. Mai 2020)
- Räumliches Leitbild (verabschiedet von der Gemeindeversammlung am 21. August 2017)
- Pläne Waldfeststellung Heilpädagogisches Zentrum und Wengisteinstrasse (21.4.2020)

1.3.3 Unterlagen, welche abgestimmt auf die OPR separat erarbeitet werden

Generelle Wasserversorgungsplanung (GWP)

Die GWP Solothurn stellt die Wasserversorgung für die Stadt Solothurn sowie Teile der umliegenden Gemeinden Biberist und Rüttenen sicher. Zudem sind verschiedene Notverbindungen mit umliegenden Wasserversorgungen vorhanden. In der GWP Solothurn sind auch die beiden Gemeinden Zuchwil und Luterbach miteinbezogen, da der Grossteil des Wassers aus der Grundwasserfassung Dörnischlag in Luterbach über das Hauptpumpwerk Aarmatt in Zuchwil nach Solothurn gelangt.

Das rechtsgültige GWP (damaliger Name: Generelles Wasserversorgungsprojekt) stammt aus dem Jahr 1999 (RRB Nr. 470; 13.03.2001) und wird aktuell überarbeitet. Die GWP Solothurn basiert auf dem Zonenplanentwurf OPR und soll im Sommer 2020 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht werden.

In der GWP Solothurn sind zudem zwei Teil-GWP's enthalten, welche als separate Planverfahren durchgeführt wurden: Teil-GWP Areal Bürgerspital (RRB Nr. 2015/1818; 17.11.2015) und Teil-GWP Neubau Reservoir Steingrube (RRB Nr. 2018/440 vom 27.03.2018). Für das Gebiet Weitblick wird ein Teil-GWP erarbeitet.

Generelle Entwässerungsplanung (GEP)

Die GEP Solothurn stellt die Siedlungsentwässerung für die Stadt Solothurn sicher. Die rechtsgültige GEP ist aufgeteilt in die zwei Einzugsgebiete nördlich und südlich der Aare und besteht aus Teil Nord (RRB Nr. 471; 13.3.2001) und Teil Süd (RRB Nr. 2045; 17.11.2009). Zusätzlich sind drei zwischenzeitliche Anpassungen der GEP Solothurn vorhanden: GEP-Planänderung Teilgebiet Brunnmatten (RRB Nr. 2045; 17.11.2009), GEP-Planergänzung Teilgebiet Steinbrugg (RRB Nr. 883; 18.5.2010) und Teil-GEP Solothurn West (im Zusammenhang mit dem Erschliessungsplan Westtangente).

Die generelle Entwässerungsplanung fürs gesamte Stadtgebiet wird voraussichtlich nach Rechtskraft der Ortsplanung überarbeitet. Für das Gebiet Weitblick wird ein Teil-GEP erarbeitet.

Erschliessung Fernwärme gesamtes Stadtgebiet

Die Planung Erschliessung Fernwärme für das gesamte Stadtgebiet hat zum Ziel, die bestehenden Leitungen sowie mögliche Erweiterungen planungsrechtlich zu sichern. Sie verzichtet auf eine Zone mit Anschlusspflicht, hat jedoch in Abstimmung mit der Ortsplanungsrevision die Leitungsführung definiert. Für die Planung wurden eigene Erschliessungsvorschriften erarbeitet.

Der Vorprüfungsbericht des Kantons liegt vor. Die Planung ist in Überarbeitung. Für das Gebiet Weitblick wird ein Teil-Fernwärmeplan erarbeitet.

Für einen kleinen Stadtteil ist 2017 der Erschliessungsplan Fernwärme Baulos 40 rechtskräftig geworden (RRB Nr. 2017/1862; 14.11.2011).

Teilrevision Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge

Das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge präzisiert die nutzungsplanerischen Bestimmungen zur Parkierung und weist die Möglichkeiten und Pflichten bei der Erstellung von Parkfeldern aus. Die Teilrevision ist durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen.

1.4 Überblick über die wichtigsten Inhalte / Zusammenfassung

1.4.1 Die Nutzungsplanung setzt das räumliche Leitbild um

Nachdem die Ziele der angestrebten räumlichen Entwicklung für die Stadt Solothurn in einem mehrstufigen Prozess entwickelt, breit diskutiert und politisch beschlossen wurden, ist es folglich die Aufgabe der Nutzungsplanung, diese in Form von grundeigentümerverbindlichen und orientierenden bzw. Grundlagen schaffenden Planungsinstrumenten umzusetzen.

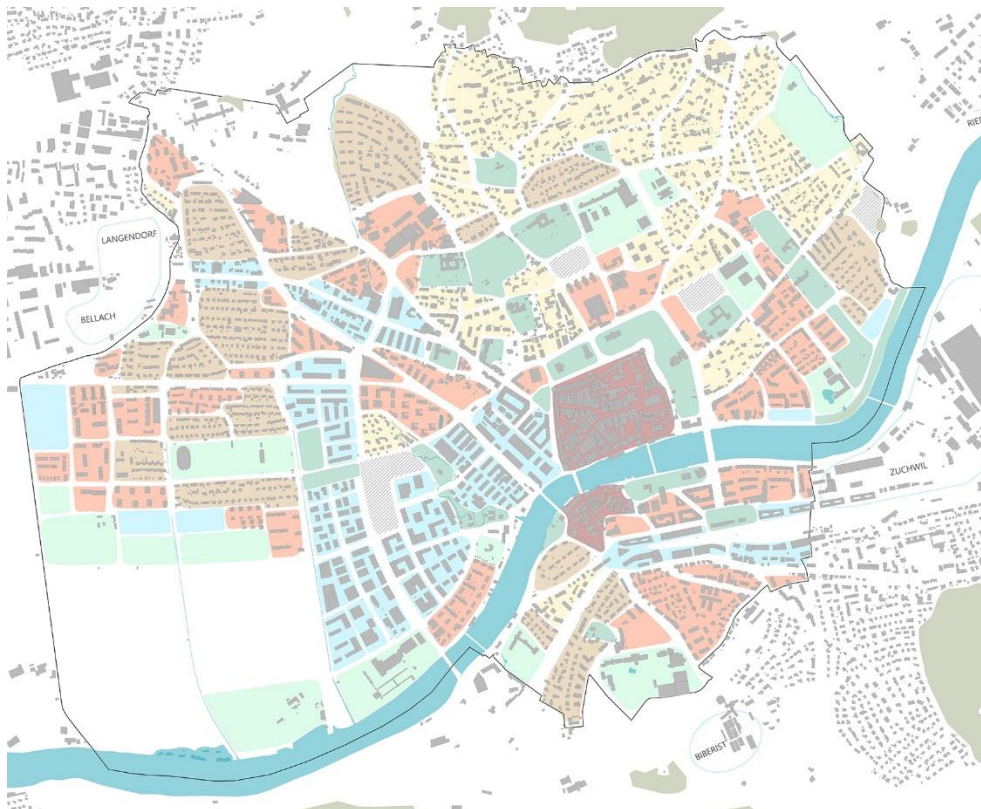


Abbildung 2: Räumliche Entwicklungsstrategie gemäss räumlichem Leitbild Solothurn (2017)

1.4.2 Die wichtigsten Inhalte

Die Kapitel 2 bis 9 des vorliegenden Raumplanungsberichts folgen deshalb den Leitsätzen des räumlichen Leitbildes. Sie erläutern die wesentlichen Inhalte der formellen Instrumente der Ortsplanungsrevision. Kapitel 10 erläutert die einzelnen Paragraphen des Baureglements sowie des Zonenreglements. Hinweise auf weitere Reglemente und auf den Verfahrensablauf finden sich in den Kapiteln 11 und 12. Die Kapitel 13 und 14 umfassen die Erläuterungen zu den Änderungen an den Unterlagen aufgrund von öffentlicher Mitwirkung und 1.kantonomer Vorprüfung resp. nach der 2. abschliessenden kantonomer Vorprüfung. Die Kapitel 15 und 16 beschreiben schliesslich die Änderungen aufgrund der öffentlichen Auflage und Beschlüsse durch den Gemeinderat (Einsprachen und Beschwerden).

Kulturelles Erbe bedeutet Heimat → Kapitel 3

Das Leitbild erkannte in den Freiräumen der Klöster, der Landsitze und der Stadtpärke eine wesentliche Qualität und Eigenschaft von Solothurn. Diese sollen erhalten und wenn möglich öffentlich zugänglich gemacht werden. Sie sind mit den neuen Bestandeszonen (Ankerpunkt) im Zonenplan 1: Nutzung gesichert, das Zonenreglement enthält die dazu gehörigen Vorschriften (Kap. 10).

Die wertvollen Kulturobjekte, Altstadt oder Einzelbauten, sowie auch die Naturobjekte sind für Solothurn wichtig. Mit neuen Inventaren wurde der Bestand analysiert und die wichtigsten Objekte herausgefiltert (→ Bauinventar und Naturinventar). Die Regelungen zur Altstadt (vgl. Zonenplan 1 und Zonenreglement § 6 ff.) waren in der Praxis bewährt, weshalb sie praktisch unverändert belassen worden sind. Die Baugruppen, Einzelbauten und Naturobjekte werden mit dem «Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte» gesichert, das Zonenreglement enthält die dazu gehörigen Vorschriften (Kap. 10).

Zugänge zum urbanen Leben → Kapitel 5

Die Siedlung soll nicht mehr nach aussen wachsen, sondern sich im Innern weiterentwickeln. Massgebend für diese räumliche und nutzungsmässige Entwicklung sind die Mischzonen und die Arbeitszonen.

Die Mischzone Bahnhof ermöglicht demnach eine sehr dichte Nutzung der Bahnhofsareale (Haupt- und Westbahnhof) mit Qualitätsverfahren. Die Mischzonen M4 und M5 ermöglichen zusammen mit präzise gelegten Baulinien die städtische Entwicklung der Biel- und der Luzernstrasse. Eine massgeschneiderte Zonierung setzt die vertiefte Überprüfung der baulichen Dichte für die Misch- und Arbeitszonen im Weitblick um.

Die Mischzonen und Arbeitszonen sind im Zonenplan 1: Nutzung verortet, das Zonenreglement enthält die dazu gehörigen Vorschriften (Kap. 10).

Quartierlandschaft, ein Abbild der Lebensqualität → Kapitel 4

Diese vorhergehend erwähnten, dichten und urbanen Gebiete ermöglichen genügend zusätzliche Nutzflächen, sodass der künftige Bedarf keinen Zwang zu Verdichtungen in den Wohnquartieren schafft. Vielmehr kann für diese eine massgeschneiderte Weiterentwicklung vorbereitet werden.

Es gibt weiterhin zwei-, drei- und viergeschossige Wohnzonen. Eine generelle Absicht der Ortsplanungsrevision ist, dass mit den neuen Nutzungsziffern gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) in den bereits bebauten Wohnzonen keine Mindernutzung gegenüber den bisherigen Zonenbestimmungen herbeigeführt wird. Ein leichter Ausbau soll möglich sein. Dadurch und durch weitere Vorschriften in Bau- sowie Zonenreglement werden die betroffenen Gebiete in hinsichtlich Wohnraumbedarf und wohnhygienischen Anforderungen zeitgemässe Quartiere mit städtischem Charakter überführt. In diesem Sinne soll auch auf eingeschossige Hauptbauten verzichtet werden.

Die Wohnzonen, die Mischzone M3-5 für den Weitblick sowie die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind im Zonenplan 1: Nutzung verortet, das Zonenreglement enthält die dazu gehörigen Vorschriften (Kap. 10).

Naturobjekte → Kapitel 8

Naturobjekte sind aus ökologischer wie städtebaulicher Sicht wichtig für die Stadt Solothurn. Im Sinn des Leitbildes wurden sowohl die bestehenden Alleen und strassenbegleitenden Baumreihen als Orientierungsinhalt im Erschliessungsplan aufgenommen, wie auch künftige, ergänzende Grünstrukturen.

Naturobjekte werden mit dem «Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte» gesichert, das Zonenreglement enthält die dazu gehörigen Vorschriften. Diverse Vorschriften im Baureglement stellen die ökologischen Qualitäten und den Umweltschutz sicher. (Kap. 10).

Gleiche Chancen in der Mobilität → Kapitel 9

Der Netzplan legt das Netz der Erschliessung fest. Bestehende und neue Achsen für Autos, für Velos und auch für Fussgängerinnen und Fussgänger werden gesichert. Eine Kantonsstrasse kann zudem anders gestaltet sein als eine Quartierstrasse. Darum beschreibt der Netzplan für jeden Strassentyp auch dessen angestrebte, betriebliche und gestalterische Prägung.

Besonders wichtig für Solothurn ist die Verbesserung der Querungsmöglichkeit der verkehrsorientierten Kantonsstrassen für Fussgänger und Radfahrende: Der Erschliessungsplan zeigt deshalb nicht nur die Strassenareale, sondern definiert gestalterische Massnahmen für eine gute Querbarkeit.

Einer der wichtigsten Faktoren für die Lebensqualität ist die Gestaltung der Strassenräume. Die Baulinien wurden in diesem Sinn Ort für Ort und sehr differenziert festgelegt. In Gebieten mit geschlossener Bauweise und in Gebieten mit Zeilenbauweise wird der Strassenraum mit einem präzisen Querschnitt definiert, nämlich mit der Breite des Raumes zwischen zwei Baulinien sowie mit der zulässigen Fassaden- oder Gesamthöhe der Bauten gemäss Zonenplan und Zonenreglement. In Gebieten mit einheitlichen Vorgartenstrukturen legen die Baulinien den Bereich der Vorgärten fest.

Neue Messweisen → Kapitel 4 und Kapitel 10

Im Zonenreglement werden die Messweisen möglichst treffend umgesetzt: die Nutzungsdichte mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo und die Höhe von Bauten mit der Fassaden- und Gesamt- resp. Firsthöhe. Eine weitere Regulierung betrifft die maximale Gebäudelänge in der offenen Bauweise für die Wohn- und Mischzonen.

Qualitätssicherung → Kapitel 4.2 und Kapitel 10

Ein besonderes Anliegen für eine lebenswerte Stadt ist die Qualitätssicherung im Planungs- und Baubewilligungsverfahren. Im Zonenreglement werden die Massnahmen zur Qualitätssicherung festgelegt.

2 Austausch macht uns alle stärker

2.1 Leitsatz 1

«Wir stärken unsere Ausstrahlung als offene Stadt und regionales Zentrum durch den aktiven Dialog über politische und fachliche Interessen und Bedürfnisse. Im Austausch über die Stadtgrenze hinaus verzichten wir bewusst auf einseitig städtische Positionen.»

2.2 Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden

Die Zusammenarbeit erfolgt über den EspaceSolothurn, wie beispielsweise bei den Agglomerationsprogrammen Solothurn, sowie projektbezogen bzw. bei konkreten planerischen Vorhaben direkt mit den Nachbargemeinden.

2.3 Städtische Angebote

Mit der Nutzungsplanung werden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen definiert, welche quartierweise den Flächenbedarf für städtische Angebote sicherstellen. Darüber hinaus ist die Stadt Solothurn im Besitz von Landflächen, bei deren Entwicklung weitere Bedürfnisse nach städtischen Angeboten berücksichtigt werden können. Die Umsetzung und Förderung der städtischen Angebote erfolgen über die Politik.

3 Kulturelles Erbe bedeutet Heimat

3.1 Leitsatz 2

«Die historischen und kulturellen Ankerpunkte sind in der Stadt Solothurn gleichbedeutend mit Heimat. In der räumlichen Stadtentwicklung verbinden wir deshalb bedeutsame Orte und Bauten miteinander und machen sie für die Öffentlichkeit zugänglicher.»

3.2 Historische Ankerpunkte / Bestandeszonen

Die wichtigen identitätsstiftenden Bauten und ihre meist grosszügigen Freiräume, wie z. B. Klöster, Landvillen usw., werden der neuen Bestandeszone (Ankerpunkt) zugewiesen. Mit dieser Festlegung werden sowohl die städtebau- und kulturhistorisch bedeutenden Einzelbauten oder bauliche Ensembles als auch die darum herum gelegenen, ökologisch wertvollen Freiräume (Parkanlagen, Gärten, landwirtschaftlich genutzte Flächen) in ihrer Qualität gesichert bzw. geschützt.



Abbildung 3: Bestandeszone (Ankerpunkt) → vgl. Zonenplan 1: Nutzung
(Hinweis: Die beschrifteten Gebiete (nachfolgend a - e) -waren bisher nicht in der Ensembleschutzzone.)

In den Bestandeszonen besteht grundsätzlich ein Bauverbot für oberirdische Neubauten und Anlagen. Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind Neubauten oder wesentliche Umnutzungen bestehender Bauten in bestimmten Fällen möglich (§§ 24-27 ZR, siehe Kap. 10.3.3).

Die Ensembleschutzzone wird zur Bestandeszone (Ankerpunkt)

Die Bestandeszone (Ankerpunkt) umfasst im Wesentlichen die bisherigen Ensembleschutzzonen:

- Hofmatt, Tümlihausstrasse 34
- Hübeli, Obere Steingrubenstrasse 15
- Museum Blumenstein, Blumensteinweg 12
- Fegetzhof, Herrenweg 47
- Frauenkloster Visitation, Grenchenstrasse 27
- Lorenzenhof, Florastrasse 14
- Loretomatte
- Kapuzinerkloster Solothurn, Kapuzinerstrasse 18
- Vigierhof, Untere Steingrubenstrasse 21
- Frauenkloster Namen Jesu Solothurn, Herrenweg 2
- St. Niklausstrasse 1
- Hubelmatt, Baselstrasse 61
- Steinbrugg, Baselstrasse 58
- Steinbrugg-Allee
- Nordring (Baloise Bank SoBa), Amthausplatz 4
- Nordring und Schanzengraben
- Chantierwiese
- Aarhof
- Schöngrün, Alte Bernstrasse 23

Weil die in der bisherigen Ortsplanung verwendete Bezeichnung «Ensembleschutzzone» in der Kunstgeschichte und im Städtebau als eine Gruppierung von Bauten verstanden wird und nicht im Sinne von wichtigen historischen Bauten inkl. ihrer Freiräume (Anlagen), wird eine neue Bezeichnung gewählt. Der direkt aus dem Wortlaut des räumlichen Leitbilds übernommene Begriff «Bestandeszone (Ankerpunkt)» beugt diesem Missverständnis künftig vor und verdeutlicht den wichtigsten Inhalt, nämlich den Bestand dieser Anlagen.

Mit der OPR werden die nachfolgend aufgeführten fünf weiteren Gebiete der Bestandeszone zugeteilt:

a) Kloster St. Josef

Das Kloster St. Josef an der Baselstrasse 27 (Parzelle GB Nr. 290) ist wie die anderen Bestandeszonen (Ankerpunkt) eine typische Anlage mit einer prägenden, historischen Baute, welche als Solitär in einer grosszügigen Grünanlage steht. Dieser Teil der Klosteranlage war bisher der W2a mit der Überlagerung Ortsbildschutzgebiet zugeteilt. Der für die Nachkriegsmoderne typische Bau aus dem Jahr 1965 steht seit 2010 unter kantonalem Denkmalschutz.

b) Loretomatte / Vigierhof

Die Baute auf der Parzelle GB Nr. 4355 sowie diejenige im nördlichen Teil der Parzelle GB Nr. 1780 (Untere Steingrubenstrasse Nrn. 25 und 39) waren bisher der W2a mit der Überlagerung Ortsbildschutzgebiet zugeteilt. Diese beiden Bauten gehören jedoch – anlog der südlichen Baute auf der Parzelle GB Nr. 1780 (Vigierhof) – ebenfalls zur Loretomatte. Aus diesem Grund werden diese Bauten neu ebenfalls der Bestandeszone (Ankerpunkt) zugeteilt.

c) Kapelle Bielstrasse / Industriestrasse

Die kleine, dreieckförmige Parzelle GB Nr. 1075 an der Bielstrasse stellt innerhalb der Stadt Solothurn die kleinste Anordnung eines Sakralbaus (Kapelle) mit umliegenden Grünraum dar. Sie lag bisher in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBAa). Mit der Festlegung als Bestandeszone soll diese historisch bedeutende Struktur entlang der Entwicklungsachse Bielstrasse langfristig gesichert werden.

d) Villa Glutz

Die Villenanlage mit Park in der Schleife des Obach ist lokalhistorisch und auch räumlich von grosser Bedeutung. Als Fabrikantenvilla erzählt sie die Geschichte des lokalen Gewerbes. Die Einzonung von einer Reservezone in eine Bestandeszone schafft Rechtssicherheit für die seit langem bewohnte bzw. für Arbeitszwecke genutzte Liegenschaft (siehe Kapitel 7.1.1).

e) GB Nr. 286 Steinbrugg (Liegenschaft mit bisheriger Reservezone)

Das mehrteilige Landhausensemble an der Baselstrasse 96 - 102, dessen Kern ins 17. und 18. Jahrhundert zurückreicht, umfasst eine heterogene Gebäudegruppe entlang der Baselstrasse und einen weitgehend frei belassenen Grünraum / Park gegen Süden, welcher zusammen mit dem von dichtem Ufergehölz begleiteten St. Katharinenbach das Siedlungsgebiet der Stadt Solothurn räumlich abschliesst. Die Zuteilung der gesamten Parzelle zur Bestandeszone definiert neu die historisch bedeutenden (Haupt-)Bauten und den dazu gehörigen landwirtschaftlich geprägten Freiraum nutzungsplanerisch als eine wertvolle Einheit (siehe Kapitel 7.1.1).

3.3 Öffentliche Frei- und Grünräume

Gemäss räumlichem Leitbild könnten die Bestandeszonen (Ankerpunkt) in einer langfristigen Vision als öffentliche Frei- und Grünräume dienen und genutzt werden. Auch aus diesem Grund ist der Erhalt dieser grosszügigen Frei- und Grünräume sehr wichtig. Ihr Schutz und die Pflege sind in den Zonenvorschriften entsprechend festgeschrieben. Weitere Erläuterungen siehe Kapitel 8 dieses Berichts.

3.4 Das Bauinventar: Wertvolle Historische Kulturdenkmäler

Die Stadt Solothurn verfügt über einen Baubestand von rund 3'400 Gebäuden mit vollständiger oder teilweiser Wohnnutzung. (Die Zahl der öffentlichen und der ausschliesslich gewerblich genutzten Gebäude wird statistisch nicht erfasst.) Die architektonische Qualität der historischen Bausubstanz in der Stadt Solothurn ist hoch. Ausserhalb der Altstadt und der Vorstadt sind alle Bautypen und Bauepochen vertreten, mit ausgeprägtem Schwerpunkt auf der Epoche Ende des 19. und anfangs des 20. Jahrhunderts. Zu den wichtigsten baulichen Epochen in der Stadt Solothurn nach dem Mittelalter zählen:

- Vor 1850: Befestigungsbau, Klöster und Landsitze

In den Jahrhunderten der Glaubenskämpfe leben die Solothurner in ständiger Angst vor Übergriffen des mächtigen Berns. Daher wurde die alte Stadtmauer verstärkt und erhöht, sowie ab 1667 ein gewaltiges sternförmiges Befestigungswerk erstellt. Die Ausdehnung des Stadtkörpers über die mittelalterliche Befestigung hinaus wurde dadurch allerdings behindert. Ausserhalb der Mauern entstanden bis Ende des 17. Jahrhunderts die Klosteranlagen mit Gärten und ausholenden Umfassungsmauern, welche bis heute die Freiraumstruktur in der Stadt Solothurn wesentlich prägen. Ab dem 17. Jahrhundert führten der grosse Wohlstand aus den Söldnerdiensten und die von Frankreich verliehenen Privilegien zu ambitionierten privaten (Land-)Wohnsitzen, im jeweils gerade modernen französischen oder italienisch beeinflussten Stil.

- 1850 bis 1915: Frühe Stadterweiterungen

Weil die Stadttore und -mauern zunehmend ein Hindernis darstellten und auch, weil die Schanzen als Symbol des Ancien Régimes galten, wurden diese zusammen mit Teilen der mittelalterlichen Befestigung ab 1835 bis 1905 fast vollständig geschleift. Dies schaffte einerseits Platz für Grünflächen und andererseits für Neubauquartiere, welche die Stadt mit den Bahnhöfen der ab Mitte des 19. Jahrhunderts erstellten Eisenbahnlinien verbanden. Die in Zeilen und Blockrändern geschlossen angeordneten Bauten definierten die Frei- und Strassenräume und führten in diesen Quartieren zu einer hohen baulichen Dichte. Herrschaftliche, aber auch bescheidenere Villen repräsentieren die bürgerlichen Wohnformen dieser Epoche. Ende des 19. Jahrhunderts entstand im Norden der Stadt ein Quartier mit ausdrucksstarken Industriebauten. Für die Arbeitenden der Industriebranche wurden in dieser Zeit erste Siedlungen erstellt.

- 1915 – 1940: Gartenvorstädte und kommunaler Wohnungsbau

Die gegen Ende des 19. Jahrhunderts von Ebenezer Howard in England formulierten sozialreformerischen Ideen der Gartenstadt wurden mit der Wohnungsnot nach dem Ersten Weltkrieg auch in der Stadt Solothurn aktuell. Schon 1916 verfasste das Bauamt Richtlinien für möglichst zahlbaren Wohnraum. Im Zeitraum zwischen 1918 und dem Ende des Zweiten Weltkriegs wurden ausgehend davon verschiedene, flächenmässig bedeutende Wohnsiedlungen erbaut. Diese Zeitzeugen aus dieser schweizweit bedeutenden Epoche des Siedlungsbaus präsentieren sich bis heute als homogene und die einzelnen Quartierbilder positiv prägende Bebauungsstrukturen.

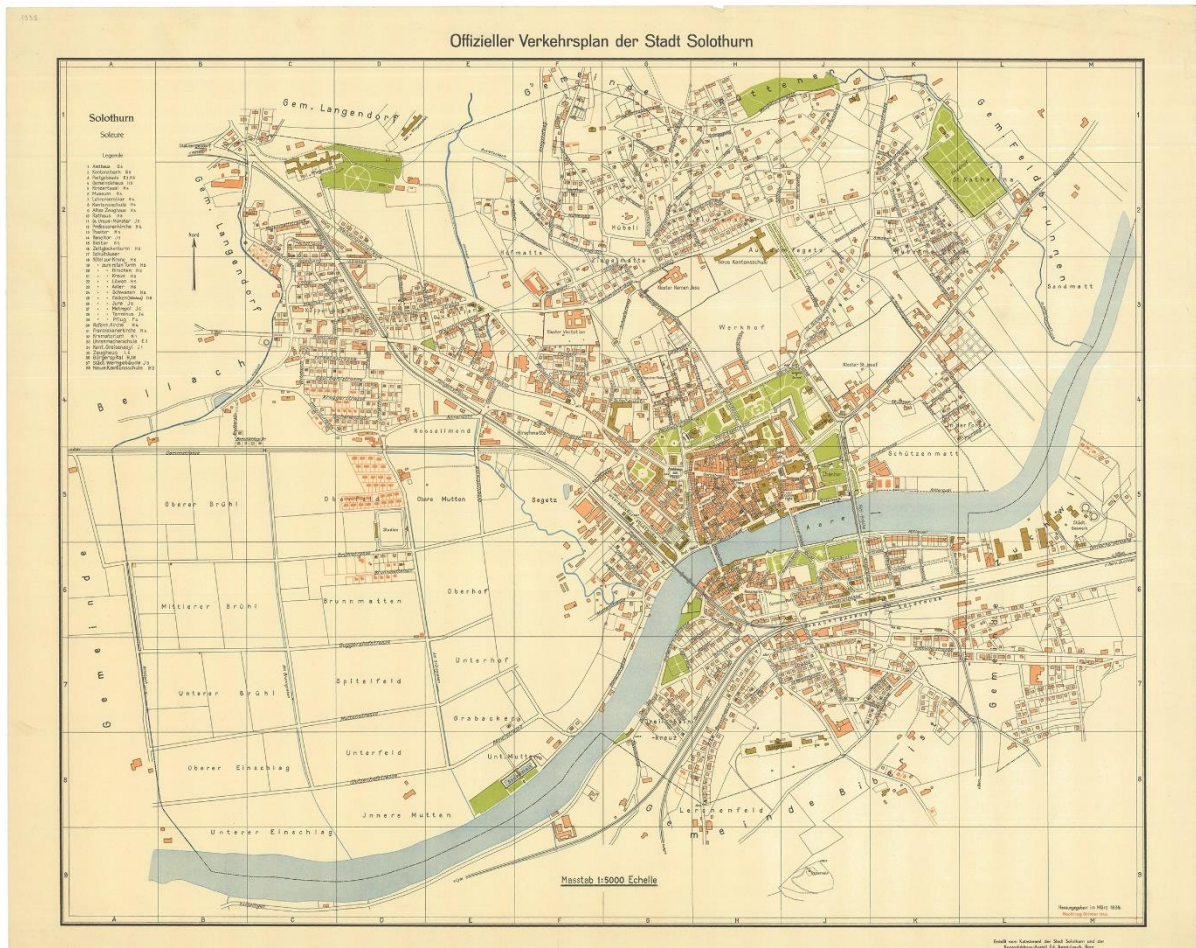


Abbildung 4: Offizieller Verkehrsplan der Stadt Solothurn, 1939

- 1940 - 1980: Späte Moderne (Solothurner Schule)

Ab den 1950er Jahren wurden in der Stadt Solothurn öffentlichen Gebäude und private Wohnhäuser mit einer eigenständigen, spätmodernen Architektursprache erstellt, wofür sich junge Architekten der sogenannten «Solothurner Schule» oder «Jurasüdfuss Architektur» verantwortlich zeigten. So entstand eine Serie herausragender moderner Bauten, welche schweizweit und über die Landesgrenzen hinaus Ausstrahlungskraft besaßen und publiziert wurden.

Das Bauinventar der schützenswerten und erhaltenswerten, historischen Kulturdenkmälern

Das neue Bauinventar stellt eine vollständige Überarbeitung des Inventars von 1995 dar. Es verfügt über eine neue Gliederung und unterscheidet ausschliesslich zwei Kategorien: schützenswerte historische Kulturdenkmäler sowie erhaltenswerte historische Kulturdenkmäler. Während der Fokus des Ortsbildinventars von 1995 mehr auf den Ensembles und dem Ortsbild lag, wurde er in der Überarbeitung den architektur- und kulturhistorisch bedeutenden Merkmalen von Einzelbauten gewidmet, ohne deren Bedeutung für die Umgebung ausser Acht zu lassen. Bei der Überarbeitung wurde der Untersuchungszeitraum bis in die frühen 1980er Jahre erweitert und ergänzt.

Die Kriterien zur Festlegung der Schutzwürdigkeit bzw. zur Aufnahme ins Bauinventar gliedern sich wie folgt:

1. **Eigenwert:**
Zeugniswert für eine bestimmte Bauepoche, Region oder Bevölkerungsgruppe / Stilistische Merkmale / Authentizität der äusseren und inneren Erscheinung / Handwerkliche und technische Qualität / Spurenreichtum, Vielschichtigkeit und Seltenheitswert
2. **Historischer Zeugniswert:**
Kunst- und architekturgeschichtlicher Bedeutung / Technik- und industriegeschichtliche Bedeutung / Wirtschafts- und sozialgeschichtliche Bedeutung / Ereignis- und personengeschichtliche Bedeutung / Identifikationswert für die Bevölkerung
3. **Situationswert:**
Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild / Räumlicher Bezug zu den Nachbargebäuden / Aussenraumgestaltung (Garten, Einfriedung, Hofplatz, Strassenraum) / Städtebaulicher Kontext

Das Bauinventar umfasst (gestützt auf vorhergehende Kriterien) insgesamt 126 als kommunal schützenswert und 167 als kommunal erhaltenswert eingestufte Bauten. 231 weitere Objekte wurden zusätzlich begangen, d. h. vor Ort begutachtet und beurteilt, ohne dass sie anschliessend eine Aufnahme ins überarbeitete Bauinventar fanden (Kriterien nicht erfüllt)². Viele dieser begangenen Objekte finden sich in den Strukturgebieten (Kap. 4.5.2). Insgesamt 162 Objekte innerhalb der Alt- und Vorstadt wurde im Rahmen des Inventars nicht weiter untersucht, da sie bereits über § 6 der Kulturdenkmäler-Verordnung umfassend geschützt sind. Bemerkenswert ist die gebietsweise hohe Dichte historischer Bauten auch ausserhalb der Altstadt und Vorstadt. Diese Bauten, mehrheitlich aus der Epoche Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts, generieren im Wechselspiel mit den historischen Frei- und Grünräumen identitätsstiftende Ortsbilder mit hoher Qualität im Stadtgebiet.

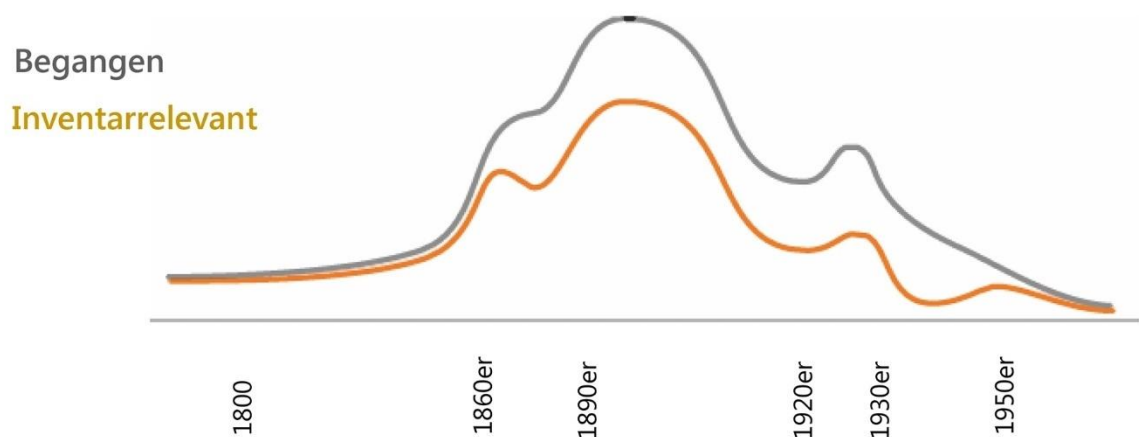


Abbildung 5: Bauinventar der Stadt Solothurn 2018/19: Epochenverteilung der inventarrelevanten und begangenen Objekte

Das Ortsbildinventar von 1995 war für Grundeigentümer nicht verbindlich. Lediglich für die mit Schutzverfügung geschützten Objekte galt ein umfassender Schutz. Wie in den meisten Gemeinden des Kantons üblich, legt die Stadt Solothurn nun die zwei Kategorien (schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler) gemäss überarbeitetem Bauinventar im «Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte» sowie mit entsprechenden Vorschriften in §§ 35-39 des Zonenreglements (Kap. 10.3.4) fest.

² Die ‚begangenen‘ Objekte sind aufgelistet im Dokument ‚Bauinventar Index‘ (Stand 30. Januar 2020).

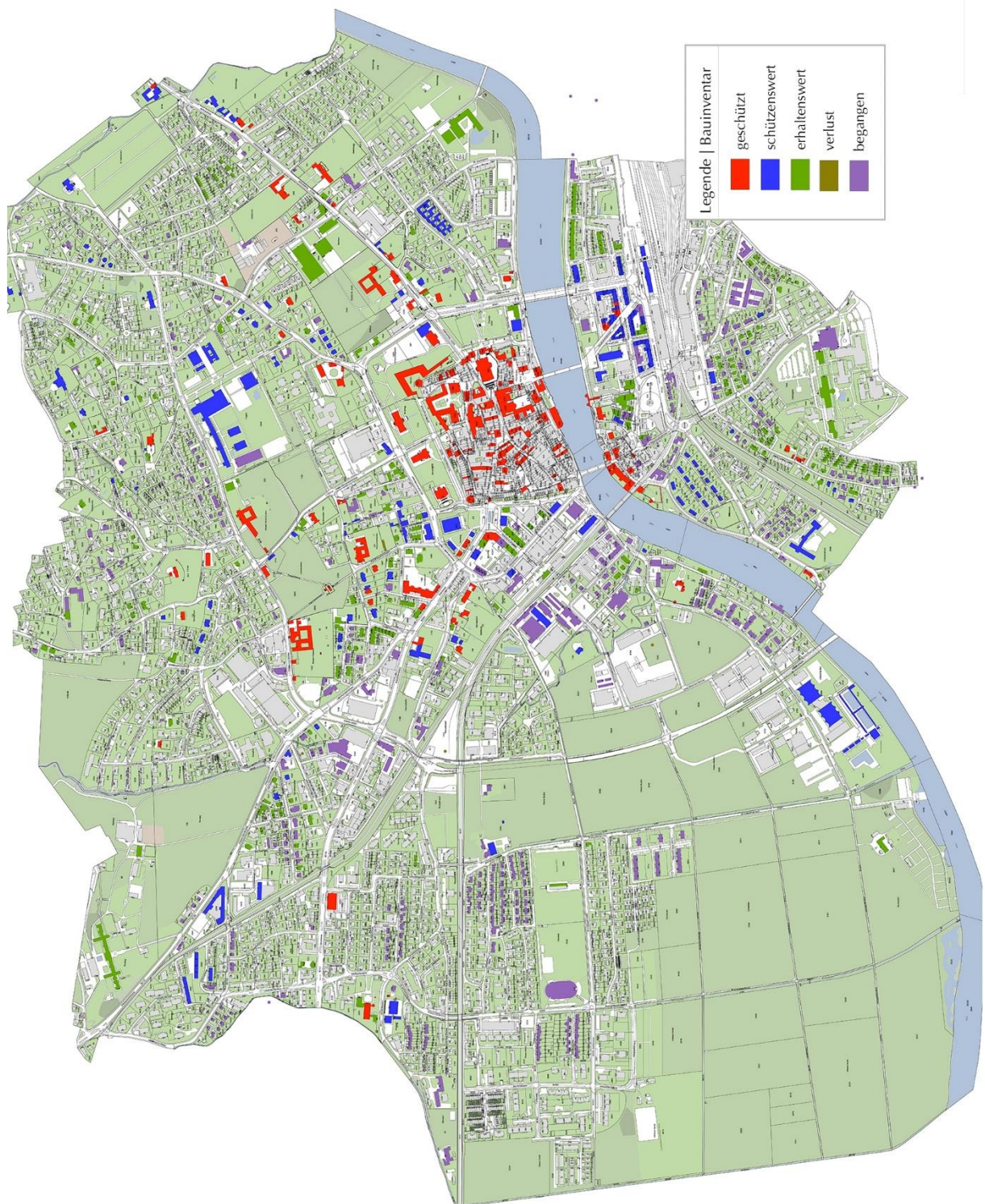


Abbildung 6: Übersichtsplan zum Bauinventar → vgl. Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte
 (Hinweis: Die mit 'Verlust' gekennzeichneten Objekte waren im Inventar von 1995 enthalten, sind es aber im neuen Inventar nicht mehr, wie sie abgebrochen, aus Inventar entlassen o. ä. wurden.)

4 Quartierlandschaft, ein Abbild der Lebensqualität

4.1 Leitsatz 3

«Die Stadt Solothurn entwickeln wir baulich gegen innen. In jedem Quartier finden wir durch Zusammenarbeit das richtige Mass für die verträgliche Dichte sowie für die Versorgungs- und Lebensqualität. Unsere Quartiere gestalten wir zu einem Gesamtbild aus verschiedenartigen, eigenständigen und gut vernetzten Nachbarschaften.»

4.2 Grundprinzipien der Zonierung

4.2.1 Das richtige Mass für die verträgliche Dichte

Gemäss räumlichem Leitbild soll mit der Gesamtrevision der Ortsplanung das richtige Mass an Innenentwicklung ermöglicht werden. Auf eine flächendeckende Verdichtung wird ausdrücklich verzichtet, primär aus folgenden Gründen:

- Das Bevölkerungswachstum und die künftigen Arbeitsplatzentwicklung sollen primär in den prioritären Entwicklungsgebieten der Stadt rund um die beiden Bahnhöfe und im Gebiet Weitblick stattfinden. Ebenfalls soll sich entlang der Bielstrasse ein urbaner Raum entwickeln. Auf die gewachsenen, intakten Wohnquartiere wird kein Entwicklungsdruck ausgeübt.
- Jedes Quartier kann individuell betrachtet einer geeigneten Zone zugewiesen werden. Mit der Revision der Nutzungsplanung sollen zudem Brüche innerhalb der historisch gewachsenen Strukturen langfristig reduziert werden können.

4.2.2 Vereinheitlichung der Baubegriffe: Geschossflächenziffer

Aufgrund der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), dürfen die Gemeinden im Kanton Solothurn die herkömmliche Messweise zur Nutzung eines Grundstücks, namentlich die Ausnützungsziffer (AZ), nicht mehr anwenden. In der Stadt Solothurn wird zukünftig die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) verwendet. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF)³ zur anrechenbaren Grundstücksfläche.⁴

Der relevante Unterschied zur AZ ist, dass neu mit der GFZo Attikageschosse und ausgebildete Dachgeschosse zur Ausnützung angerechnet werden. Gemäss bisheriger Praxis galten diese als nicht anrechenbare Nutzungsboni. Daher liegt der Wert der GFZo grundsätzlich höher als derjenige der AZ.

Die Herausforderung der Ortsplanungsrevision besteht darin, auf der Grundlage der neuen Messweisen das richtige Mass (Zonierung) für die bestehenden Bauten zu finden.

³ Die Summe der anrechenbaren Geschossflächen nach SIA 416 ist aufgelistet in § 37bis KBV und dargestellt im Anhang 1, Figur 16 KBV.

⁴ Beispiel: Bei einer Grundstücksfläche von 500 m² kann mit einer GFZo 0.4 eine Baute mit bis zu 200 m² anrechenbare Geschossfläche („Wohnfläche“) erstellt werden.

4.2.3 Bereinigung der Übergänge zwischen den Zonen

Die Zonierung der bisherigen Ortsplanung war stark vom Bestand bestimmt. Das heisst, dass die gebauten Strukturen die Zone bestimmten. Als Folge davon entstand optisch ein etwas «wilder» Zonenplan, der die gebaute Realität widerspiegelte. Räumliche Vorteile daraus sind keine erkenntlich und die in der Vergangenheit gewachsenen Brüche in den Strukturen ergeben ebenfalls keine räumliche Qualität. Mit der Revision wird angestrebt, solche Brüche zu glätten und insbesondere grössere stadtstrukturelle Einheiten zu erzeugen. Insgesamt soll der Zonenplan möglichst lesbar werden. Auch Nichtraumplanungsfachleute sollen anhand der Grundnutzungen den Aufbau des Stadtgefüges verstehen und das angestrebte Gesamtbild erkennen können.

4.2.4 Die Zonenvielfalt der Grundnutzungen vereinfachen

In der bisherigen Ortsplanung gab es auffällig viele Zonenarten. Eine Vielzahl davon ähnelte sich teilweise auch stark. Diese Vielfalt entstand im Verlaufe der Jahre infolge einiger Teilrevisionen, mit welchen architektonisch und ortsbaulich gute Projekte gesichert werden konnten.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird eine Vereinfachung und Zusammenführung der vielen, teils ähnlichen Zonen angestrebt. So gibt es nur noch eine 2-geschossige Wohnzone und je zwei 3-, 4- sowie 3- bis 5-geschossige Wohnzonen. Zur besseren Lesbarkeit des Zonenplanes sind jeweils die weniger dichten Zone mit dem Zusatz «a» und die dichteren mit dem Zusatz «b» versehen. Die Zone mit dem Zusatz «a» ist im Zonenplan jeweils mit einer helleren Farbe schraffiert und die Zone mit dem Zusatz «b» vollfarbig dargestellt.

4.2.5 Die Form der obersten Geschosse soll frei sein

Eine wichtige Änderung in der kantonalen Bauverordnung (KBV) infolge der IVHB ist, dass neu auch die Flächen im Attika- oder Dachgeschoss anrechenbar sind. Dies bedeutet, dass im Unterschied zur bisherigen Praxis mit einem Attika- oder Dachgeschoss nicht mehr «geschenkte» Nutzfläche generiert werden kann.

Attikas erscheinen für die dahinterliegenden Nachbarn als Vollgeschosse.

In vielen Zonen war in der bisherigen Grundordnung über die zulässige Anzahl Vollgeschosse hinaus noch ein Attikageschoss über dem obersten Vollgeschoss zulässig. Solche Attikas wirken nach Norden – zur Südseite des Nachbarn hin – oftmals wie ein Vollgeschoss, weil die Terrassenflächen der Attika nach Süden orientiert sind. Insbesondere entscheidend für diese Anordnung ist § 17ter KBV, welcher die Anordnung des Attikageschosses sehr unflexibel regelt. Demnach muss das Attikageschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um mindestens folgendes Mass zurückversetzt sein:

- a) bei einer ganzen Längsfassade 4 m,
- b) bei zwei ganzen Längsfassaden je 2 m oder
- c) bei einer ganzen Längsfassade und zwei ganzen Breitfassaden je 2 m.



Abbildung 7: Beispiel einer dreigeschossig in Erscheinung tretenden Überbauung in der W2b-Zone (2 Vollgeschosse plus Attika)

Auf diese Regelung wird mit der OPR reagiert, indem zweigeschossige Zonen mit Attika (nach Norden dreigeschossig in Erscheinung tretend) als dreigeschossige Wohnzonen ohne Attika definiert werden. Analog gilt dies für die drei- und viergeschossigen Zonen. Mit der Regelung, wonach Attikageschosse nach § 17ter KBV über dem obersten zulässigen Vollgeschoss nicht möglich sind, kann das oberste Geschoss zwar flexibel gestaltet werden, muss aber als Vollgeschoss angerechnet werden und kann nicht vom Bonus der Fassadenhöhe (plus 1.50 m) gemäss § 18 Abs. 3 KBV profitieren.

Mit den neuen Bestimmungen kann das oberste Geschoss wahlweise als Vollgeschoss oder Schrägdach mit ausgebautem Dachgeschoss realisiert werden, solange die GFZo eingehalten wird. Indes können auch andere Anordnungen des obersten Geschosses sinnvoll sein als die gemäss KBV zulässigen Varianten.

Mit der neuen Regelung schafft die neue Zonenplanung die Rahmenbedingungen, damit die Anordnung der Attikageschosse frei wählbar ist. Dieser gestalterische Spielraum soll im Sinne des Ortsbilds der freien Anordnung der Attikageschosse dienen und zu einer besseren architektonischen und städtebaulichen Qualität beitragen.

Die nachfolgenden Beispiele verdeutlichen dies:



Abbildung 8: Siedlung Fischergarten, Südstadt (Luftbild und Foto)



Abbildung 9: Bebauung Dornacherplatz (Luftbild und Foto)



Abbildung 10: SUVA-Gebäude; Schänzlistrasse (Luftbild und Foto)

4.2.6 Vereinheitlichung der Baubegriffe: Fassaden- und Gesamthöhe

In den bisherigen Zonenvorschriften (§ 26 Bau und Zonenreglement) waren die zulässige Anzahl Geschosse sowie die Gebäudehöhe je Zone geregelt. Mit der IVHB ändern auch die Messweisen zu den Höhen: Anstelle der Gebäudehöhe (bisher bei Schrägdächern bis zum Schnittpunkt Fassade mit Dach und bei Flachdächern mit Attika bis 1.50 m unterhalb der oberen Begrenzung der Dachfläche) wird neu eine Gesamthöhe (GH) definiert (Baumassentabelle, § 5 ZR). Dabei wird unterschieden zwischen Flachdachbauten und Bauten mit Firstdächern.

Zudem werden zusätzliche Attikageschosse (als Boni) ausgeschlossen. Ziel der neuen Regelung ist, die Höhen aller Gebäude, ob Flach- oder Firstdach, möglichst zu vereinheitlichen und einander anzugleichen.

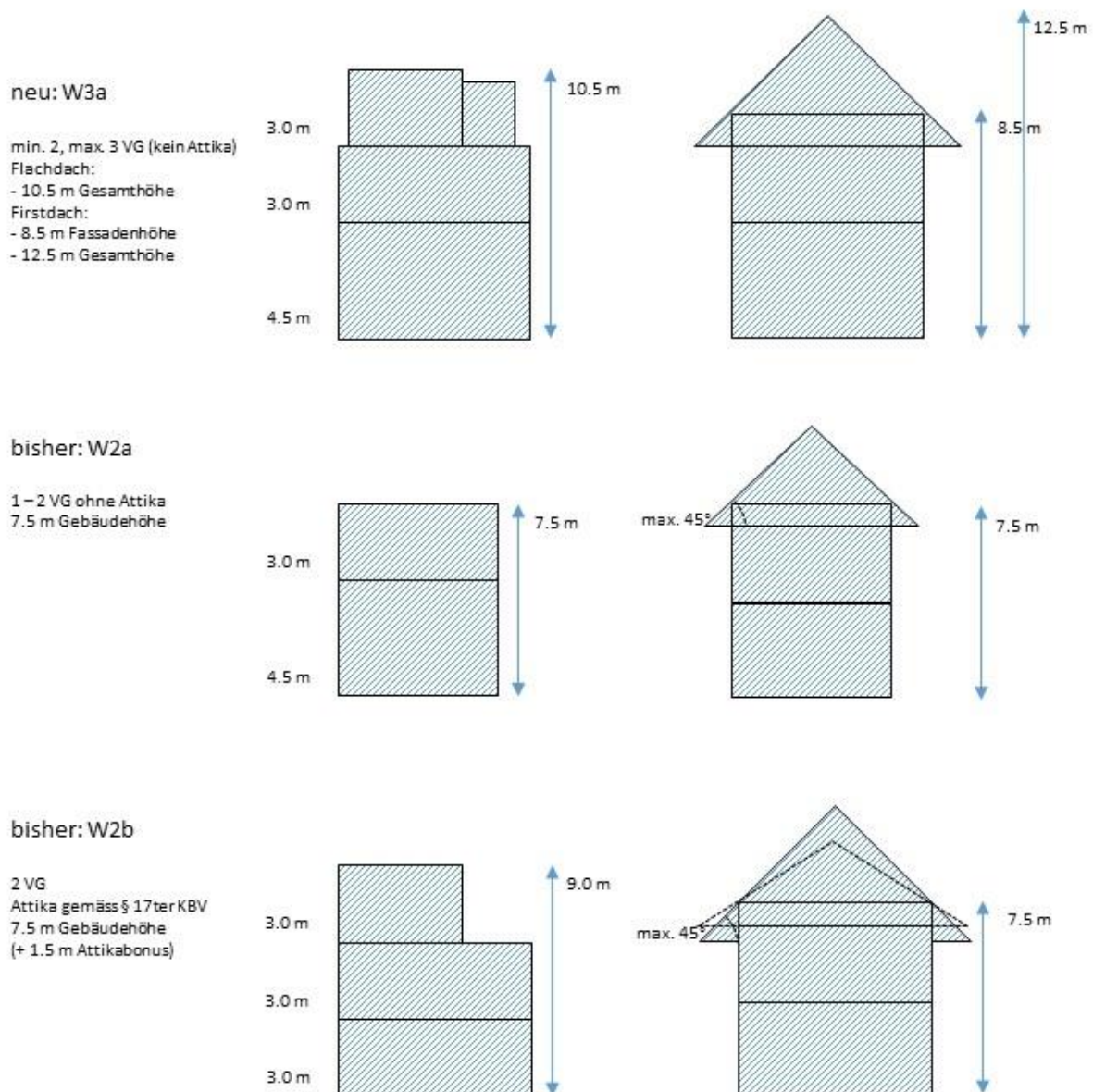


Abbildung 11: Gebäudehöhen (bisher), Fassaden- und Gesamthöhen (neu) nach bisherigen und neuen Zonenvorschriften

Abbildung 11 zeigt, dass mit den neuen Zonenvorschriften in der W3a die Gesamthöhe zwischen Flach- und Firstdach um max. 2.0 m differieren kann (sofern die Gebäude beide 3-geschossig gebaut werden). Gleichzeitig zeigt sich, dass die in den bisherigen W2a und W2b zulässigen Bauten mit Firstdach in der Gesamthöhe aber auch bezüglich Nutzungsziffer (Abbildung 24) den zulässigen Volumen (Flach- und Firstdach) in der W3a ähnlich sind.

4.2.7 Korrekte Zonen für die bestehenden Bauten in den bisherigen W2a

Viele Bauten in der W2a wurden mit zwei nutzbaren Wohngeschossen erstellt, die auf einem Kellersockel stehen (Hochparterre) und einen hohen Kniestock und somit ein ausgebautes Dach haben. Diese Bauten treten optisch zwar 2-geschossig in Erscheinung. Im baurechtlichen Sinne handelt es sich jedoch um 3-geschossige Bauten.



Abbildung 12: Besenvalstrasse 61 mit Hochparterre und Mansarddach



Abbildung 13: St. Niklausstrasse 54 mit Walmdach



Abbildung 14: Benedikt-Hugi-Strasse mit Hochparterre



Abbildung 15: Gotthelfweg mit ausgebautem Satteldach

Wie Abbildung 11 zeigt, beträgt die Messweise für die Gebäudehöhe gemäss bisherigem Recht für die zweigeschossigen Wohnzonen 7.5 m und die dreigeschossigen Wohnzonen 10.5 m. Mit der OPR beträgt die Fassadenhöhe bei Firstdächern in einer W2 weiterhin 7.5 m, und die Gesamthöhe beträgt ebenfalls 7.5 m. Die Gesamthöhe für Firstdächer beträgt 9.5 m. Bei einer W3a beträgt die Fassadenhöhe bei Firstdächern 8.5 m, und die Gesamthöhe 10.5 m. Die Gesamthöhe für Firstdächer beträgt 12.5 m.

Die nachfolgenden Abbildungen/Skizzen zeigen zweigeschossige Bauten mit unterschiedlichen Firstdächern. Sie verfügen über einen Sockel und/oder einen Kniestock. Dadurch liegt der Schnittpunkt Fassade zu Dach höher als bei 7.5 m⁵ und der First in der Folge auch höher als die mit der OPR für die W2 festgelegte Gesamthöhe von 9.5 m. Sie liegen jedoch punkto Höhe im zulässigen Bereich der Zone W3a, mit einer bei Schrägdächern zulässigen Fassadenhöhe von 8.5 m bzw. Gesamthöhe von 12.5 m (siehe Vermessungen in den Skizzen⁶).

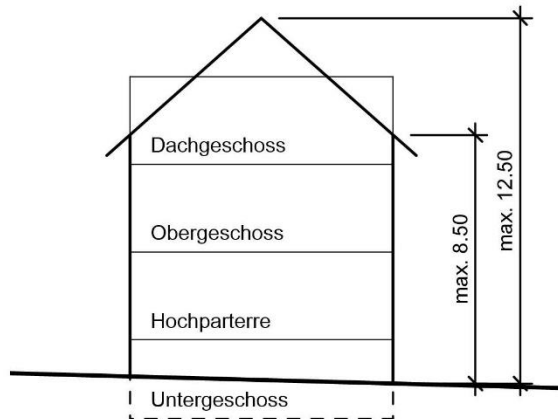


Abbildung 16: Satteldach

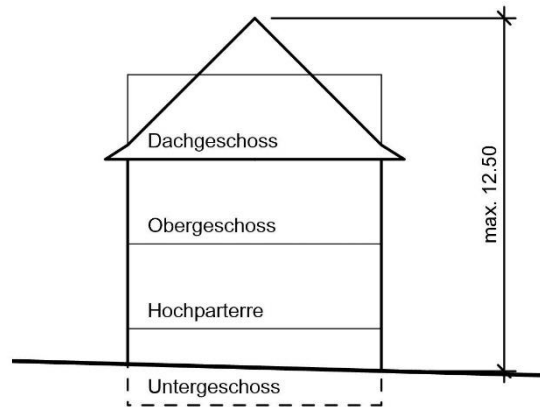


Abbildung 17: Walmdach

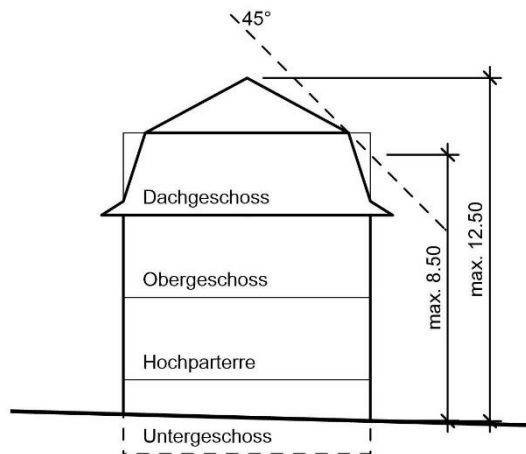


Abbildung 18: Mansarddach

Für die vorliegenden zweigeschossigen Bauten ist daher eine Zuordnung zu einer dreigeschossigen Zone ohne zusätzliches Attikageschoss korrekt und notwendig, ansonsten werden diese hinsichtlich Fassadenhöhe und Gesamthöhe in einen Ausnahmestand versetzt.

⁵ Eine Fassadenhöhe von mehr als 7.50 m führt gemäss § 18 KBV zu einem dreigeschossigen Gebäude.

⁶ Die vollständigen Analysen befinden sich im Anhang 2 des Raumplanungsberichts, Kap. 2.

4.3 Die Eigenart der Quartiere stärken: Wohnzonen

4.3.1 2-geschossige Wohnzone W2

Grundsatz

Eine generelle Absicht der Ortsplanungsrevision ist, dass mit den neuen Nutzungsziffern (vgl. § 5 ZR: Baumasstabelle) in den bereits bebauten Wohnzonen keine Mindernutzungen gegenüber den bisherigen Zonenbestimmungen herbeigeführt werden. Ein leichter Ausbau soll hingegen möglich sein. Dadurch und durch weitere Vorschriften in der Bauordnung (BR) und im Zonenreglement (ZR) werden die betroffenen Gebiete in zeitgemässe Einfamilienhausquartiere mit städtischem Charakter überführt. In diesem Sinne soll auch auf eingeschossige Hauptbauten verzichtet werden.

Der Garten resp. die hohe Durchgrünung der Gärten ist sehr wichtig für den Charakter und die Qualität dieser Quartiere sowie der Gestaltung des Strassenraums. Die Wirkung der Gärten für den Strassenraum wird durch § 9 BR «Vorgärten, Vorplätze» sowie im Weiteren durch § 22 BR «Gartengestaltung und Pflege» sichergestellt.

In der W2 wird eine GFZo von 0.4 festgelegt. Die W2 ersetzt die bisherige W2a, in der eine AZ von 0.3 zulässig war. Weil in der bisherigen W2a keine Attikas zulässig waren, beinhaltet die GFZo von 0.4 für Bauten mit Flachdächern eine Erhöhung der zulässigen Dichte um 33%. Für Bauten mit Steildächern war indes der Ausbau dieser zulässig (ohne Anrechnung an die Nutzungsziffer), womit in diesem Fall die Dichte ungefähr gleichbleibt. Die betroffenen Gebiete mit einer GFZo von 0.4 behalten demnach ihre Körnung von locker gesetzten (Villen-)Bauten mit grosszügigen Gärten, ermöglichen jedoch bei Bedarf eine Veränderung nach zeitgemässen Bedürfnissen, sofern die AZ noch nicht ausgeschöpft ist.

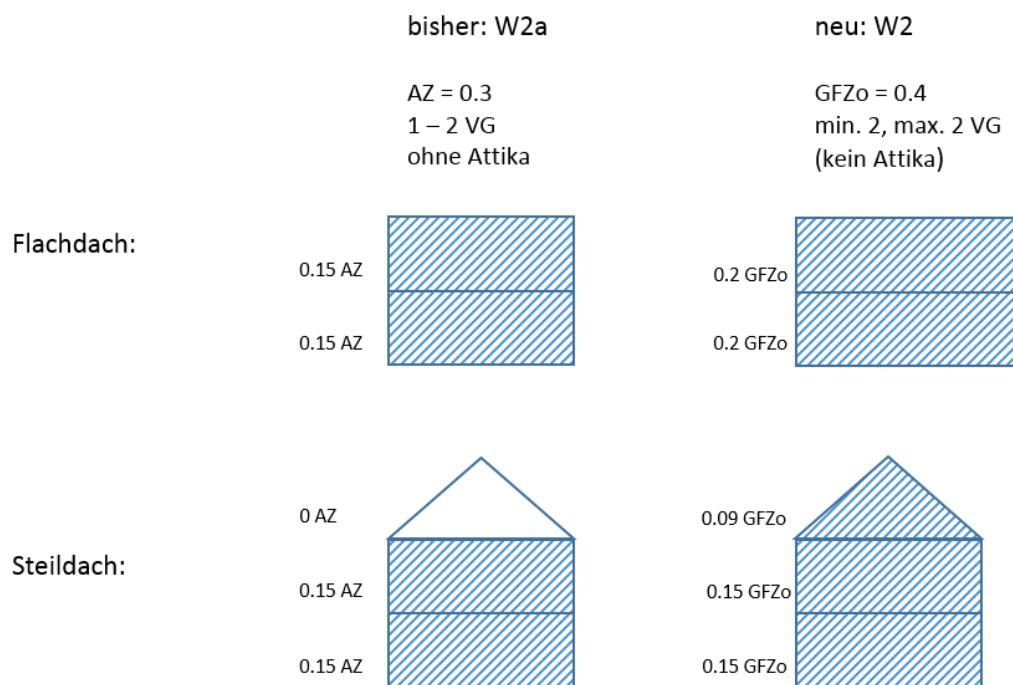


Abbildung 19: Skizze Änderung der Anrechenbarkeit des obersten Geschosses und der Ausnützung von der bisherigen W2a zur neuen W2

Zonierung und Dichte

Die Zonenvorschriften für die W2 orientieren sich an der bisherigen Zone W2a:

- zwei Geschosse (im Sinne eines häuslicherischen Umgangs mit dem Boden werden eingeschossige Bauten ausgeschlossen)
- keine Attika (womit die Aussicht der höher liegenden Bauten gesichert wird)
- keine merkliche Erhöhung der Nutzungsdichte

	Geschoss- flächenziffer oberirdisch (max.)	Geschoss- flächenziffer unterirdisch (max.)	Vollge- schosse (min. / max.)	Flachdä- cher: Ge- samthöhe	Firstdächer: Fassaden- und Gesamt- höhe	Grünflä- chenziffer	Gebäude- länge (offene Bau- weise)
Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W2a	0.4	-	min. + max. 2	7.5 m	7.5 / 9.5 m	50 %	50 m

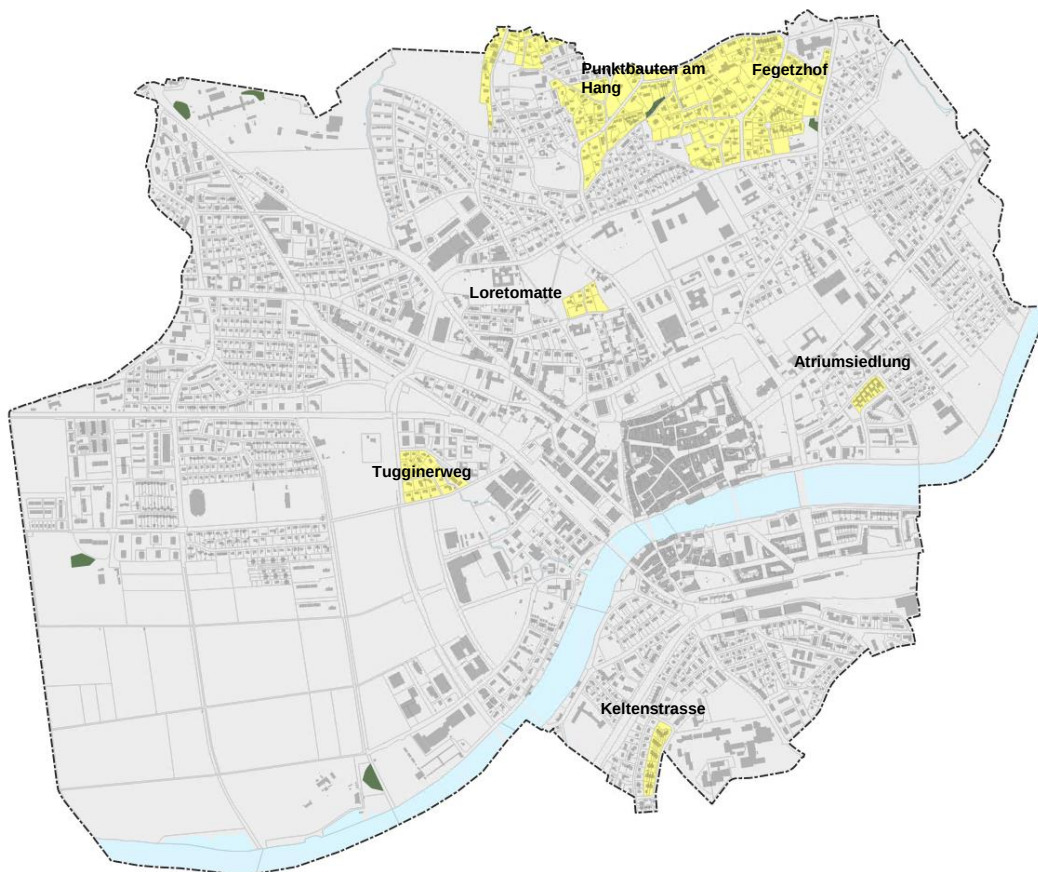


Abbildung 20: Zweigeschossige Wohnzone W2 → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

In der bisherigen Ortsplanung war die 1- bis 2-geschossige Wohnzone W2a über das gesamte Stadtgebiet verteilt. Diese Zonierung (wenig dicht, keine Attikas) wird neu einzig für vier, klar bestimmte Typen von Quartieren weiterverwendet:

- Quartiere mit Punktbauten am Hang,
- einheitliche Quartiere mit zweigeschossigen Punktbauten,
- homogene Siedlungen und
- Geviert mit Punktbauten Loretomatte.

Die in Abbildung 20 gekennzeichneten Gebietstypen werden nachfolgend a) – d) erläutert:

a) Quartiere mit Punktbauten am Hang

Die vornehmlich nach Süden ausgerichteten Hangquartiere zeichnen sich durch eine lockere Bebauung mit Punktbauten aus. Es handelt sich hauptsächlich um Einfamilienhäuser in einem grosszügigen Garten. Die Wahrnehmung des Strassenraums ist von den Vorgärten und demnach vor allem durch Grünräume geprägt. In den Hangquartieren ist naturgemäss die Aussicht von grosser Bedeutung. Attikas und hohe Dächer reduzieren diese für die dahinterliegenden Parzellen. Aus diesem Grund werden analog der bisherigen Praxis und Vorschriften auch weiterhin keine Attikas zugelassen.

b) Einheitliche Quartiere mit zweigeschossigen Punktbauten

In einer flächendeckenden Auswertung der Höhe aller Bauten in der Stadt Solothurn wurden einheitliche Quartiere mit zweigeschossigen Punktbauten ohne ausgeprägte Sockelgeschosse, Kniestöcke oder Dachausbauten (weniger als 7.50 m Höhe) ermittelt. Diese einheitlichen und wenig hohen Quartiere werden der W2 zugewiesen. Die zulässige Gesamthöhe für Gebäude mit Flachdächern in der Zone W2 beträgt 7.50 m. In den nachfolgenden Abbildungen sind die Gebäude und Bäume blau gekennzeichnet, deren Oberflächen eine Kote von 7.50 m übersteigen.



Abbildung 21: Oberflächenhöhen über 7.50 m in Relation zum Boden (0m), Fegetzhof



Abbildung 22: Oberflächenhöhen über 7.50 m in Relation zum Boden (0m), Tugginerweg

Die Abbildungen zeigen deutlich, dass im Quartier Fegetzhof, westlich der St. Niklaus-Strasse, eine Höhe von 7.50 m mehrheitlich nicht überstiegen wird. Dasselbe gilt für die Bauten am Tugginerweg im

sollen künftig jedoch nicht möglich sein. Dies wird mit der Festlegung als schützenswert Historische Kulturdenkmäler sichergestellt.

d) Geviert mit Punktbauten Loretomatte

Die Loretomatte wird als bedeutender Freiraum für die Stadt beurteilt und als Bestandeszone (Ankerpunkt) sichergestellt. Sie ist zudem im Inventar der kantonal geschützten Gärten sowie im Inventar der historischen Ortsbilder der Schweiz ISOS (Umgebungszone mit Erhaltungsziel a) enthalten. Die Bauten im Süden, welche schon heute in die Loretomatte eingreifen, sollen in ihrer Wirkung auf den Freiraum nicht noch verstärkt werden. Entsprechend werden diese Parzellen der 2-geschossigen Wohnzone W2 ohne Attika zugewiesen.

4.3.2 Dreigeschossige Wohnzone W3a

Grundsatz

In der bisherigen Nutzungsplanung waren die meisten Einfamilienhausquartiere der Zone W2a zugeteilt, einige wenige der Zone W2b. Der Charakter dieser Quartiere wird wesentlich geprägt von frei auf der Parzelle stehenden oder reihenweise angeordneten Einfamilienhäusern, letztere mit vor- und rückseitigen Gärten. Damit diese Qualitäten erhalten bleiben, ist darauf zu achten, dass der Fussabdruck der Bauten nicht wesentlich vergrössert wird. Eine Erhöhung der Bauten ist bezüglich Aussichtslage wenig problematisch, da kaum Hanglagen betroffen sind und meist genügend Abstand zu den Nachbarliegenschaften eingehalten wird (Schattenwurf). Die einzuhaltenden Gebäude- und Grenzabstände vergrössern sich zudem mit zunehmender Geschossigkeit resp. Gebäudehöhe.

Die Dichte der betroffenen Quartiere gemäss bisherigen Nutzungsplanung (W2a: AZ = 0.3; W2b: AZ = 0.4) ist für eine Stadt und für die im Kantonsvergleich gute Erschliessung der Stadt Solothurn eher tief. § 42 BZRa schloss Attikas für die Zone W2a aus, privilegierte hingegen den Dachausbau nach § 17bis Abs. 1 KBV. Für Flachdachbauten galt damit in der W2a umgerechnet eine GFZo von rund 0.3 und für Steildächer eine GFZo von ungefähr 0.4. Bei der Zone W2b wurde das Attika nicht angerechnet, daher galt umgerechnet für beide Fälle eine GFZo von rund 0.5. Die zulässige GFZo wird mit der W3a neu auf 0.5 festgelegt, und es werden beide Dachformen gleichbehandelt. Bei den Flachdachbauten entsteht gegenüber der W2a, jedoch nicht gegenüber der W2b eine leichte Mehrnutzung, bei den Schrägdächern entsteht keine oder nur eine minime Mehrnutzung, oder in einzelnen Fällen sogar eine leichte Mindernutzung (in Abhängigkeit von der Grösse des Grundstücks und der Grundfläche / des Fussabdrucks der Bauten).

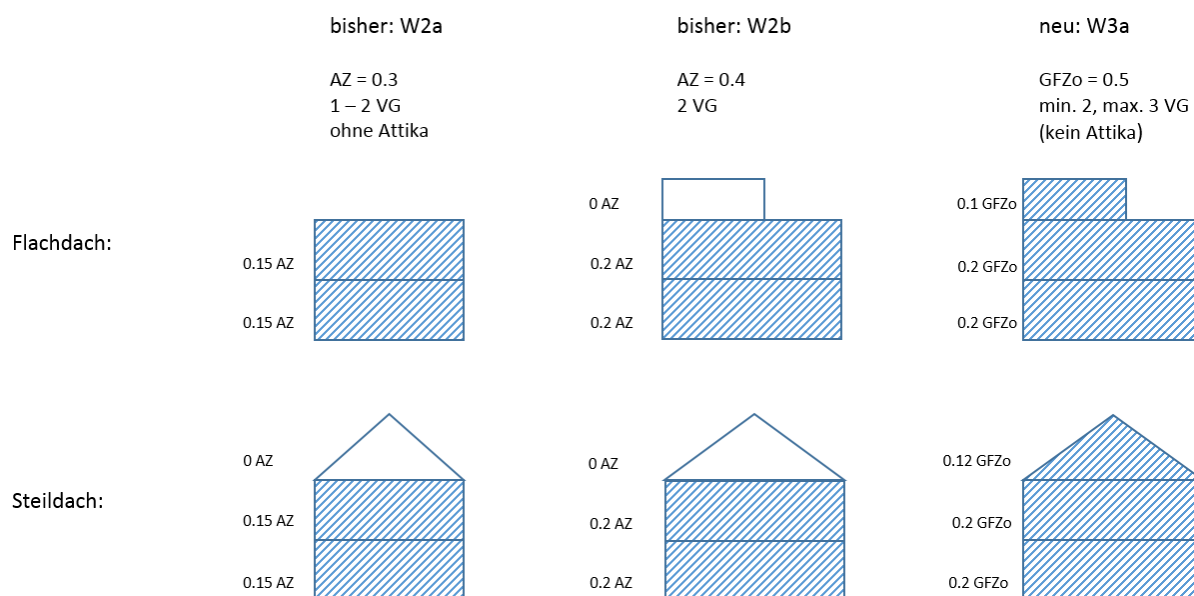


Abbildung 24: Skizze Änderung der Anrechenbarkeit des obersten Geschosses und der Nutzungsziffer von den bisherigen W2a und W2b zur neuen W3a

Zonierung und Dichte

Die Überlegungen zur grösseren gestalterischen Freiheit der Attikageschosse gemäss Kapitel 4.2.5 dieses Berichts werden mit der neuen Zonierung umgesetzt. In der 3-geschossigen Wohnzone W3a sind mindestens 2-geschossige Bauten und maximal 3-geschossige Bauten ohne Attikageschoss zulässig. Sie wird deshalb rechtlich W3 genannt, weil drei Vollgeschosse zulässig sind, auch wenn damit nicht die Dichte einer Zone mit drei Vollgeschossen angestrebt wird.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W3a	0.5	-	min. 2; max. 3	10.5 m	8.5 /12.5 m	50 %	50 m

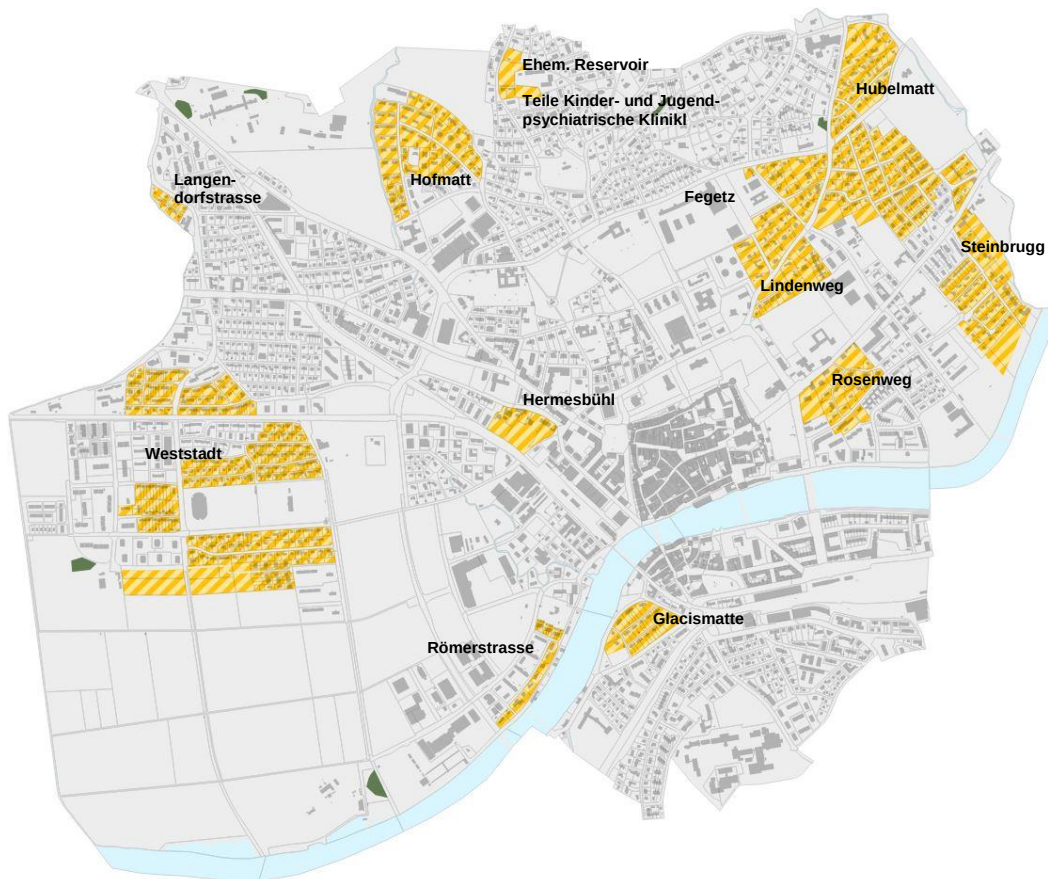


Abbildung 25: Dreigeschossige Wohnzone W3a → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Die in Abbildung 25 gekennzeichneten Gebiete werden nachfolgend erläutert:

Teile des Arels der Kinder- und Jugendpsychiatrischen Klinik und Reservoir Solothurn Nord

Die Parzellen GB Nrn. 7081 und 7082 waren als Erweiterungsflächen für die Kinder- und Jugendpsychiatrische Klinik des Kantons Solothurn gedacht. Die Klinik hat keinen Bedarf mehr für die beiden grossflächigen Parzellen. Um dieses grossflächige Areal in einer hohen Qualität entwickeln zu können, werden die Parzellen GB Nrn. 7081 und 7082 der Zone W3a zugeteilt. Das kantonale Hochbauamt führte 2019 einen Studienauftrag für die Entwicklung des gesamten Arels durch (siehe dazu auch Kapitel 4.4.2)

Seit Juli 2019 ist die Erstellung des Reservoirs Königshof auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen rechtskräftig (RRB 2018/440). Damit kann das Reservoir Steingruben aufgehoben werden. Der Bedarf für eine öffentliche Nutzung auf der vorliegenden Parzelle ist nicht mehr gegeben. Die im Studienauftrag

überprüfte zulässige Höhe und Körnigkeit wird auf der nördlich gelegenen Parzelle GB 1399 (Reservoir) fortgeführt.

Bereich Zeilen in der Weststadt

In Solothurn gibt es viele Gebiete mit zeilenartigen Wohnbauten, welche zusammen mit ihren Gärten qualitätsvolle, einheitliche Strassenräume definieren. Dies trifft im Besonderen für einige Gebiete in der Weststadt zu.

Die Haupteigenschaften dieser Gebiete sind:

- Punktbebauungen angeordnet in Zeilen, teilweise Zeilenbauten
- grosszügige Durchgrünung der Gärten
- einheitliche Gestaltung des Strassenraumes mit Mauern, Zäunen, Hecken, Vorgärten usw.



Abbildung 26: Beispiel Pappelweg: Deutlich sichtbar ist die stimmige Zeilenbebauung mit ihren typischen Strassenräumen und Hofräumen.

In der Weststadt hat die Bewilligungspraxis der vergangenen Jahre gezeigt, dass auf vielen Parzellen die zulässige Nutzungsdichte bereits erreicht ist. Die bestehenden Bauten genügen den heutigen Ansprüchen an das Wohnen jedoch nicht mehr. Weil die Bauten in einer räumlich starken Zeile stehen, ist nur eine Ergänzung der Nutzflächen zwischen den Bauten denkbar, um den Charakter der Zeile nicht zu schwächen und damit die Vorgartenbereich zur Strasse hin bestehen bleiben.

Gemäss § 20 Abs. 2 ZR ist in der Wohnzone W3a für die «Bauweise in Zeilen» festgelegt, dass allfällige Erweiterungsbauten als eingeschossige Bauten zwischen den Hauptbauten erstellt werden müssen. Die zu diesen städtebaulichen Strukturen gehörende begrünte Umgebung soll neu ebenfalls besser gesichert werden. Mit § 22 BR wird die vom Strassenraum aus wahrnehmbare Qualität der Gärten angemessen berücksichtigt. Die im bisherigen Erschliessungsplan enthaltenen Baulinien nehmen die Qualität dieser Quartiere auf. Mit Gestaltungsbaulinien wird die Zeilenstruktur zusätzlich gestärkt.

Gebiet Fegetz

Das Quartier weist sehr unterschiedliche Gebäudetypologien auf. Die ursprüngliche Gebäudetypologie entlang des Herrenwegs und der St. Niklausstrasse ist mehrheitlich dreigeschossig, mit hohen Steildächern. Die dahinter liegenden, jüngeren Bauten sind mehrheitlich zweigeschossig. Eine W3a ermöglicht für etwa die Hälfte der Bauten des Quartiers eine künftige Innenentwicklung in der Qualität der ursprünglichen Bautypologie, welche das Quartierbild prägt. Die Zone W3a fördert zudem die höhere Bauweise mit grossem Grünflächenanteil. Die lockere Körnigkeit der bestehenden Bebauung bleibt erhalten. Eine Zone W2 demgegenüber widerspricht der ursprünglichen Gebäudetypologie der ersten Bebauung und verhindert deren Fortsetzung. Die Zone W3a ist für das Quartier stimmig.



Abbildung 27: Geschossigkeit der bestehenden Bauten im Gebiet Fegetz (Quartieranalyse)

Gebiet Aarhof

Das mehrheitlich in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts erbaute Gebiet Römerstrasse / Edmund Wyss-Strasse liegt am Übergang zwischen der Zone W4a im Nord-Westen und einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in der Uferschutzzone südlich der Römerstrasse. Das Quartierbild bzw. Strassenbild ist in der Gesamtheit nicht homogen und eine leichte Innenentwicklung an dieser attraktiven Wohnlage ist angemessen. Die Zone W3a ist stimmig.



Abbildung 28: Geschossigkeit der bestehenden Bauten im Gebiet Aarhof (Quartieranalyse)

Gebiet Steinbrugg

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ein typisches Einfamilienhausgebiet mit ein- bis zweigeschossigen Bauten, die mehrheitlich nach 1950 entstanden sind. Die GFZo von 0.4 ist mehrheitlich noch nicht ausgeschöpft. Die lockere Körnung der Bebauung bleibt jedoch auch mit einer W3a bestehen. Ein Stadthausotypus mit 3 Vollgeschossen ermöglicht eine dichtere Nutzung des Baulandes und erhält die wesentliche Qualität des Quartiers resp. die Gartenstrukturen. Im Sinne einer einheitlichen Zonierung des Quartiers soll dieses gesamthaft in der Zone W3a verbleiben (keine Inseln). Der bestehende Gestaltungsplan, welcher nur zwei Vollgeschosse zulässt und ein Steildach vorschreibt, soll zu gegebenem Zeitpunkt überprüft werden.

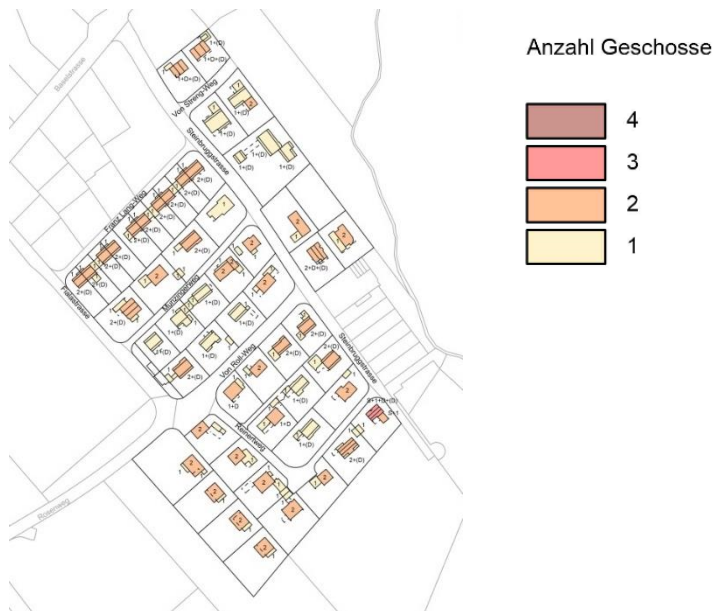


Abbildung 29: Geschossigkeit der bestehenden Bauten im Gebiet Steinbrugg (Quartieranalyse)

Gebiet zwischen Langendorferstrasse und Siedlungsrand zu Bellach

Der Perimeter grenzt im Osten an die W4a, weshalb er dieser Zone zugewiesen werden könnte. Im Westen grenzt das Quartier allerdings an eine zweigeschossige Wohnzone in der Gemeinde Langendorf. Der in der öffentlichen Mitwirkung beantragten Änderung auf W3a kann deshalb zugestimmt werden. Diese entspricht in Ausnutzung und Geschossigkeit der bisherigen W2b.

Gebiet Hubelmatt

Das Gebiet ist mehrheitlich geprägt von Einzelbauten, einigen Doppel- und Reiheneinfamilienhäusern sowie Reihenhäusern. Die ältesten Gebäude stammen aus den ersten vier Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts. Die meisten Gebäude zeigen einen zeittypischen Ausdruck mit hohem Sockel, First-, Walms- oder Mansarddach. Die Fassadenhöhe überschreitet das Mass einer W2. Eine W3a (GFZo 0.5 ohne zusätzlichen Dachausbau oder Attika) ist daher bezüglich Höhe und Körnigkeit stimmig. Sie ermöglicht für rund die Hälfte des Gebietes eine Innenentwicklung mit der Qualität der ursprünglichen Gebäudetypologien aus der Vorkriegszeit. Konkret fördert die Zone W3a eine punktuelle Bauweise mit tiefer Überbauungsziffer (Fussabdruck) und daher grossem Grünflächenanteil. Die lockere Körnigkeit, welche die bestehende Bebauung aufweist, bleibt erhalten.

Die nachfolgende Abbildung zeigt, dass im Quartier Hubelmatt, östlich der St. Niklaus-Strasse, eine Oberflächenhöhe von 7.50 m mehrheitlich überschritten wird.



Abbildung 30: Oberflächenhöhen über 7.50 m in Relation zum Boden (0m), Hubelmatt

Ensemble Glacismatte

Das Ensemble Glacismatte ist homogen bebaut mit Doppel- und Reihenhäusern. Wegen ihrer einheitlichen Struktur sind sämtliche Bauten schützenswert. Die Gebäude weisen ähnliche Höhen auf. Sie sind geprägt von einem Hochparterre, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Die Fassadenhöhe überschreitet das Mass einer W2 von 7.50 m. Eine W3a (ohne zusätzlichen Dachausbau oder Attika) ist deshalb bezüglich Körnigkeit stimmig.

Gebiete Hermesbühl, Rosenweg und Lindenweg

Die Gebiete Hermesbühl (Teil Ost), Rosenweg und Lindenweg wurden ebenfalls der W3a zugewiesen. Sie sind jeweils mit Perimetern für Strukturgebiete überlagert. Die Grundnutzung sämtlicher Strukturgebiete wurde systematisch überprüft (vgl. Analyse im Anhang, Kap. 2.11 und 2.12).

4.3.3 Dreigeschossige Wohnzone W3b

Grundsatz

In dieser Zone werden verschiedene Zonen der bisherigen Ortsplanung zusammengefasst:

- Zur Hauptsache nimmt die W3b die bisherige W3a auf. In dieser waren drei Vollgeschossen ohne Attika zulässig. Dies entspricht genau dem, was auch gemäss der neuen W3b zulässig ist.
- Ausserdem nimmt die W3b einige bisherige W2b-Zonen auf, wo bisher zwei Vollgeschosse plus Attika zulässig waren. Die neu dreigeschossige Zone ohne Attika ist folglich passend. Auch betreffend Dichte liegen die beiden Zonen nahe beieinander.
- Die neue W3b nimmt zudem auch Gebiete der bisherigen W3b auf. Dort waren bisher 3 Vollgeschosse plus Attika zulässig.

Zonierung und Dichte

In der W3b können wie in der W3a drei Vollgeschossen gebaut werden, ohne zusätzliches Attikageschoss. Diese Zone fasst verschiedene Dichten resp. Zonen der bisherigen Ortsplanung zusammen:

- | | |
|---|-----------------|
| – W2a mit zwei Vollgeschossen, AZ 0.3 | ≙ GFZo von 0.3 |
| – W2b mit zwei Vollgeschossen plus Attika, AZ 0.4 | ≙ GFZo von 0.53 |
| – W3a mit drei Vollgeschossen ohne Attika, AZ 0.5 | ≙ GFZo von 0.5 |
| – W3b mit drei Vollgeschossen plus Attika, AZ 0.6 | ≙ GFZo von 0.72 |

Insbesondere bei der Festlegung der Gebiete mit der Zone W3b wurde auf die Homogenisierung bezüglich Zonierung über ein jeweils grösseres Gebiet geachtet. Die in der Baumassentabelle festgelegte GFZo von 0.6 für die W3b erlaubt gegenüber den bisherigen W2b und W3a eine leichte Erhöhung der Dichte. In der bisherigen W3b sind neu Attikas nicht mehr zulässig, um das Gebiet auf drei Geschosse zu vereinheitlichen. Die festgelegte GFZo ist für diese Gebiete mit keiner Erweiterungsmöglichkeit verbunden. Zudem befinden sich mehrere Gebiete in einem Perimeter mit Gestaltungsplan, welcher die höhere Ausnützung sicherstellt.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W3b	0.6	-	min. 2; max. 3	10.5 m	8.5 /12.5 m	50 %	50 m

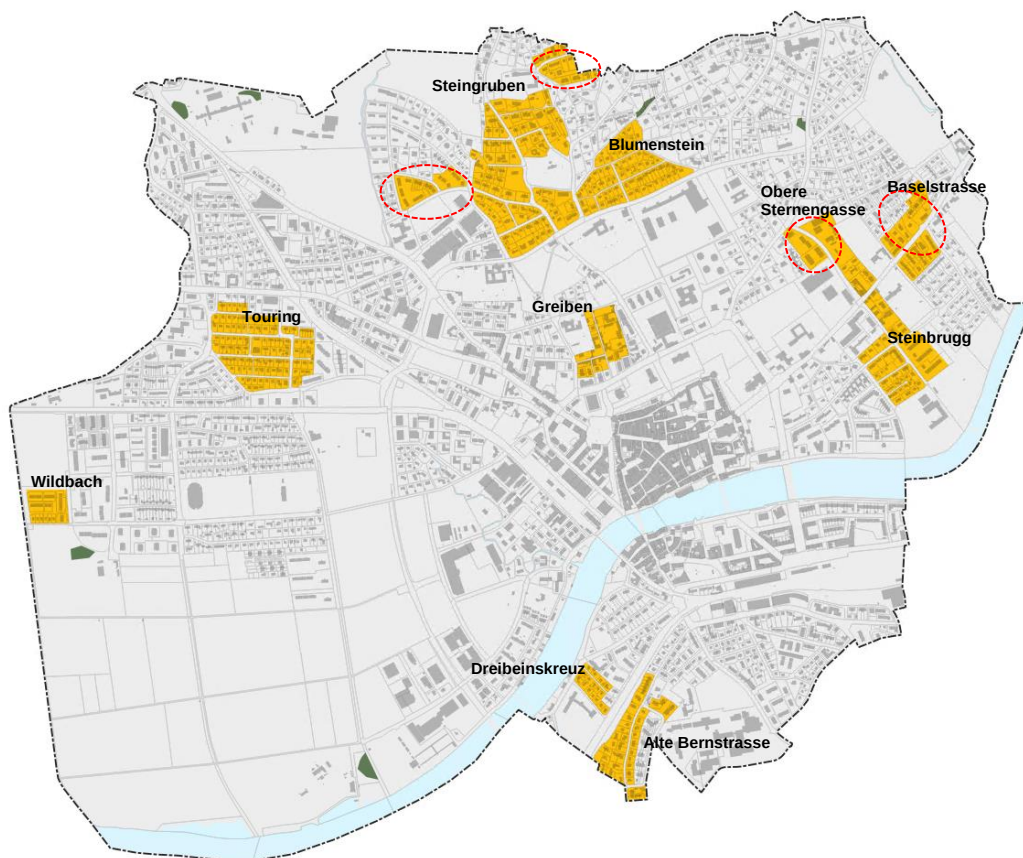


Abbildung 31: Dreigeschossige Wohnzone W3b → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

(Hinweis: Die rot umkreisten Gebiete wurden von der bisherigen W3b in die neue W3b überführt, was mit einer Mindernutzung verbunden ist. Diese Gebiete sind mit einem Gestaltungsplan gesichert, ausgenommen die Obere Sternengasse sowie die Waisenhausstrasse.)

Gebiet Touring

Das Gebiet Touring lag bisher in der Zone W2b und im südlichen Teil in der W3b. Es wird mit der OPR überlagert mit einem Strukturgebiet (Nr. 14). Im Sinne des homogenen Gesamtbildes, wird der gesamte Perimeter des Strukturgebiets in die Zone W3b eingeteilt (ausser im Geviert Touringhaus). Mit der GFZo von 0.6 wird den Liegenschaften im südlichen Teil Rechnung getragen. Die Regulierung der Vorgärten erfolgt über die Bestimmungen zum Strukturgebiet.

4.3.4 Erweiterungs- und (Ersatz-) Neubauten in den Zonen W3a und W3b

Erweiterungsbauten in der Zone W3a oder W3b

Die Schemaschnitte in Abbildung 32 und Abbildung 33 zeigen ein Beispiel, wie Bauten, welche bisher in einer W2 lagen gemäss bisherigen Zonenbestimmungen ergänzt werden konnten (ein- oder zweigeschossig). Ebenfalls wird gezeigt, dass mit den neuen Vorschriften künftig eine massvolle Erweiterung der Bestandesbauten möglich ist, die Ausnützung jedoch kein zweites grösseres Bauvolumen zulässt (Kap. 4.2.6). Mit einer dreigeschossigen Erweiterungsbaute bleibt der Fussabdruck auf der Parzelle klein genug, damit die grosszügigen Gärten erhalten bleiben.

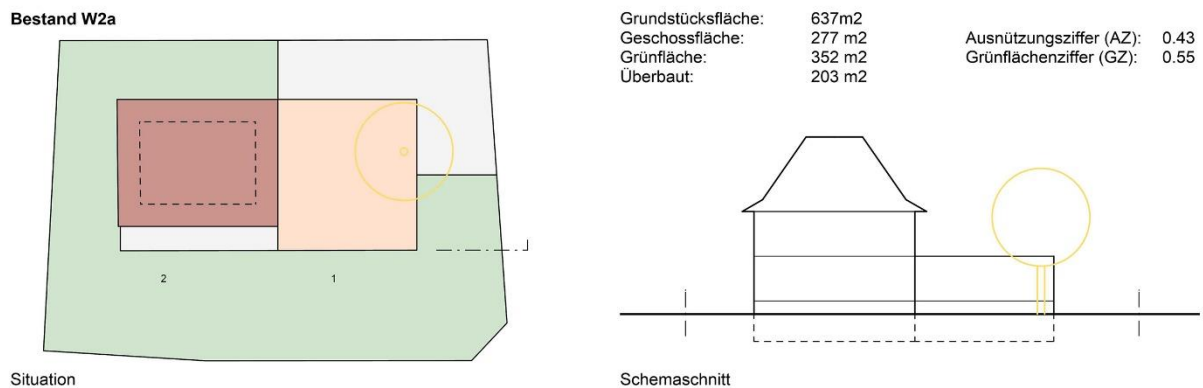


Abbildung 32: Beispiel eines bestehenden Gebäudes in der W2a mit eingeschossigem Anbau

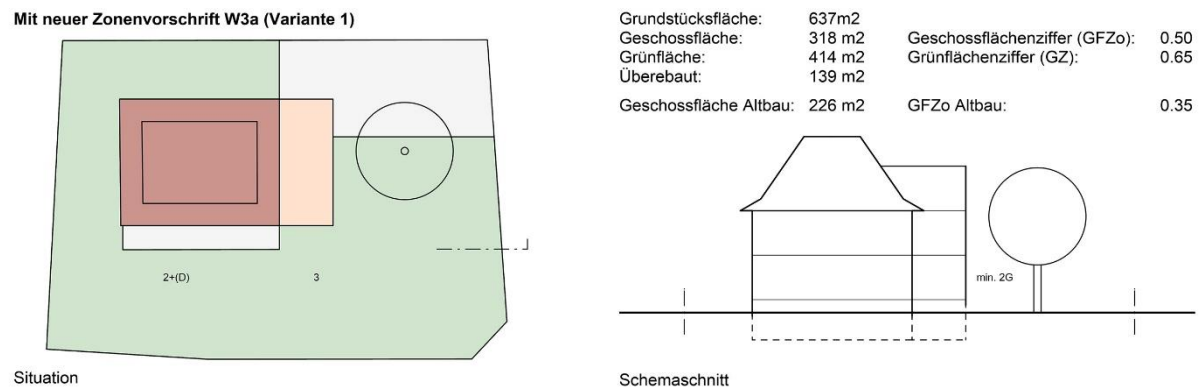


Abbildung 33: Beispiel einer mit der neuen Zonenordnung W3a möglichen Erweiterung (Erweiterung Wohnfläche oder Erschliessungsflächen)

Neubauten bzw. Ersatzneubauten in der Zone W3a oder W3b

Durch die Umzonung von einer W2a oder W2b in eine W3a oder W3b in den betroffenen Gebieten, kann das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Grundstücksfläche (Überbauungsziffer) annähernd gleich bleiben, wenn die Mehrnutzung vertikal gut verteilt wird. Auch die Silhouette wird mit einem zusätzlichen Geschoss nicht stark verändert.

Einen wesentlichen Beitrag dazu bildet die Festlegung, dass die Fassadenhöhe (Traufe) bei Schrägdächern 2 m tiefer liegen muss als bei einer Flachdachbaute. Entscheidend für das Quartierbild ist zudem, dass die Bauten weiterhin als (vertikale) Solitäre platziert werden und von dicht begrünnten Gärten umgeben sind. Dabei sind Flachdachbauten nicht ausgeschlossen; bestehende gute Beispiele bestätigen dies (vgl. Analyse im Anhang, Kap. 2.10).

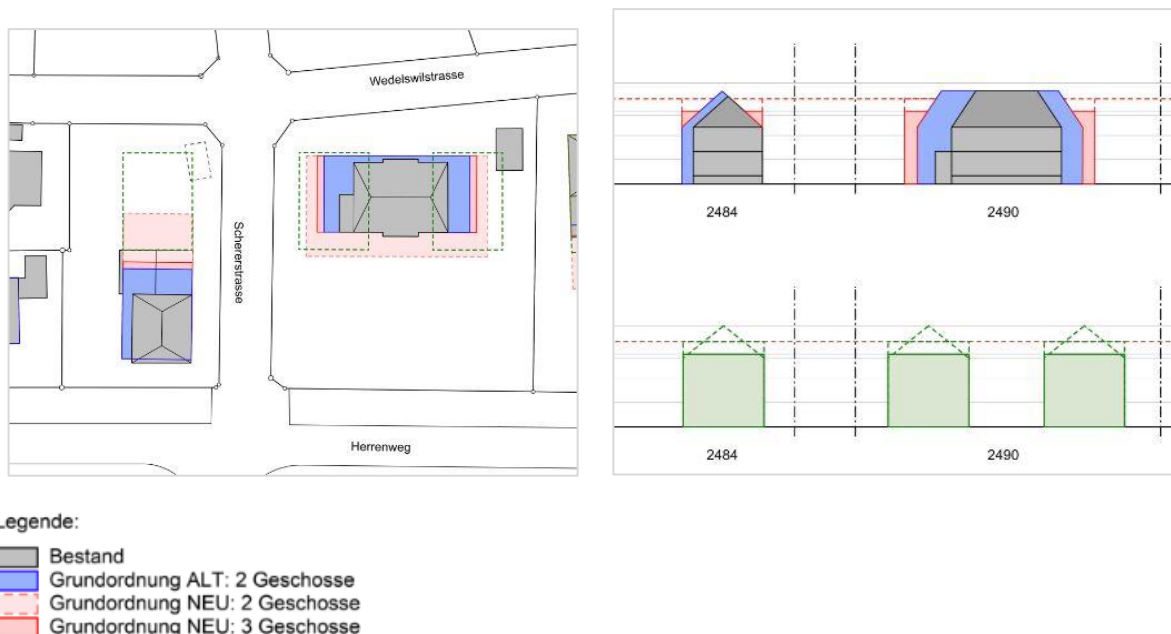


Abbildung 34: Ausschnitt Überprüfungen der Integration von Ersatzneubauten in einer Zone W3a (in grün: Variante neu mit mehreren Volumen, nach neuer Zonierung)

4.3.5 Viergeschossige Wohnzone W4a

Grundsatz

Die neue Wohnzone W4a nimmt hauptsächlich zwei Zonen aus der bisherigen Ortsplanung auf:

- die 3-geschossige Wohnzone W3b, und
- in gewissen Teilen die dreigeschossige Kernzone mit offener Bauweise Ko3.

Zonierung und Dichte

Gemäss bisheriger Ortsplanung sind in der W3b drei Vollgeschosse und ein zusätzliches Attikageschoss zulässig. Die 4-geschossige Wohnzone W4a lässt analog zu den anderen Zonen nun vier Vollgeschosse zu, aber keine darüber hinaus gehenden Attikageschosse. Im Sinne einer haushälterischen Nutzung des Bodens sind in der W4a mindestens 3-geschossige Bauten zu erstellen. Die Ausnutzung der bisherigen W3b entspricht einer GFZo von 0.72. Die in der Baumassentabelle festgelegte GFZo von 0.8 ergibt also eine minimale Erhöhung der baulichen Dichte.

Ebenfalls neu der W4a zugewiesen werden einzelne Gebiete, welche im Sinn der umgebenden W4a homogenisiert werden sollen. Auch in diesen Gebieten wird die bauliche Dichte durch die Zuteilung in die Zone W4a theoretisch erhöht. Die effektive Ausnutzung ist allerdings zum Teil bereits sehr hoch. Oftmals handelt es sich um historische Bauten auf kleinflächigen Parzellen.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W4a	0.8	-	min. 3; max. 4	13.5 m	11.5 /15.5 m	40 %	50 m

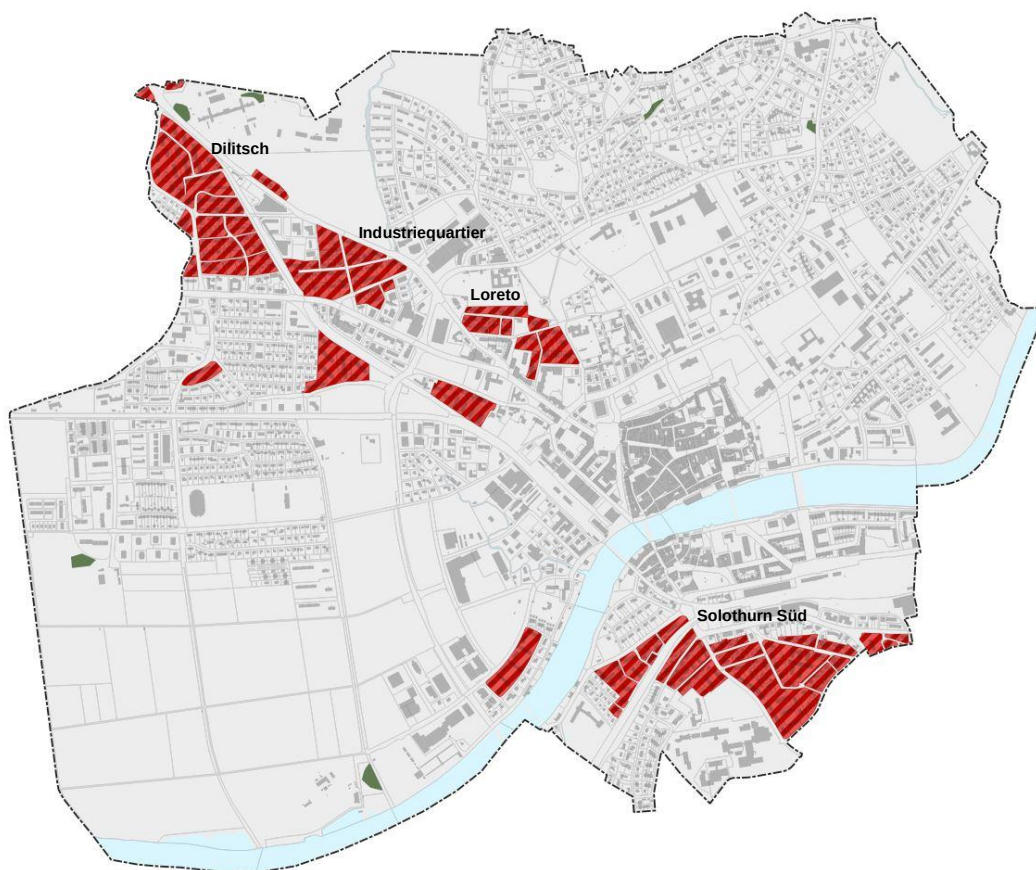


Abbildung 35: Viergeschossige Wohnzone W4a → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Folgende Gebiete erfahren eine nennenswerte Änderung der Zonierung bzw. wurden vertieft geprüft:

Geviert Loretostrasse – Lorenzenstrasse

Im Geviert Loretostrasse – Lorenzenstrasse werden einige Flächen neu der Zone W4a zugewiesen, welche bisher der W3a oder der W3b zugewiesen waren. Die Zuweisung zu einer viergeschossigen Zone erfolgt im Zuge der Überlegungen zum Attikageschoss. Die gute Gestaltung und Einordnung von Neu- und Umbauten in diesem wertvollen Quartier wird mit dem überlagerten Strukturgebiet sichergestellt. In einer skizzenhaften Quartieranalyse wurden die Höhen der Bauten überprüft. Die bestehenden Bauten bilden eine Struktur, bei der zwei recht hohe Vollgeschosse, ein ausgeprägter Sockel und mächtige Dächer die Wirkung von viergeschossigen Bauten erzeugen. Die Zone W4a ist insgesamt stimmig.

Solothurn Süd: Wassergasse und Burgunderstrasse

Das Geviert entlang der Wassergasse war bisher der W3a zugewiesen. Die realisierte Dichte ist indes bereits heute höher, weshalb die Zuweisung zur W4a angemessen ist. In diesem Quartier ist ausserdem die Mehrzahl der Bauten als erhaltenswert bezeichnet, womit eine Integration ins Quartier sicherstellt wird.

Das Gebiet Burgunderstrasse wurde ebenfalls vertieft überprüft. Die Bauten sind vorwiegend zweigeschossig, zum Teil auch dreigeschossig ausgeführt. Vielfach wurden in diesem Quartier jedoch ein Hochparterre und ein grosses Dach realisiert, welches den Bauten die Körnigkeit analog einer viergeschossigen Baute ohne zusätzliches Dachgeschoss verleiht.

Industriequartier

Sämtliche Liegenschaften im Geviert entlang der Heidenhubelstrasse werden einheitlich der neuen Zone W4a zugewiesen. Die Zuweisung zu einer viergeschossigen Zone erfolgt im Zuge der Überlegungen zum Attikageschoss. In einer skizzenhaften Quartieranalyse wurden die Höhen der Bauten überprüft. Die gute Gestaltung und Einordnung von Neu- und Umbauten in diesem wertvollen Quartier wird mit dem überlagerten Strukturgebiet sichergestellt. Ausserdem ist die Mehrzahl der Bauten als erhaltenswert bezeichnet, womit eine Integration ins Quartier sicherstellt wird.

Dilitsch

Die Siedlung Dilitsch ist deutlich viergeschossig im Bestand. Mit W4a wird die Körnigkeit der bisherigen W3b übernommen. Der Verdichtungsspielraum wird kontrolliert durch die Bestimmungen fürs Strukturgebiet.

Parzelle GB Nr. 2299 (773 m²)

Der südliche Teil der Parzelle GB Nr. 2299 ist im bisherigen Zonenplan weiss dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass bei der Nachführung im Zusammenhang mit dem kantonalen Teilzonen- und Gestaltungsplan Bürgerspital die Zuweisung dieser Fläche zur Wohnzone vergessen gegangen und die weisse Fläche somit fälschlicherweise entstanden ist. Im Originalplan, welcher vom Regierungsrat unterzeichnet und gestempelt wird, ist die Fläche der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Das Kantonsspital hat jedoch keinen Bedarf an dieser Fläche am Rande ihres Areals. Aus diesem Grund wird dieses Gebiet analog den umliegenden Parzellen der 4-geschossigen Wohnzone W4a zugeteilt. Diese ist mehrwertabgabepflichtig (siehe Kap. 11.2).



Abbildung 36: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1: Nutzung mit GB 2299 in der Wohnzone W4a

4.3.6 Viergeschossige Wohnzone W4b

Grundsatz

Die W4b entspricht der bisherigen 4-geschossigen Wohnzone W4 und umfasst einige schon realisierte Quartiere und Gevierte, welche viergeschossig ohne Attika realisiert wurden.

Ebenfalls neu der W4b zugewiesen wurden Gebiete, welche aus verschiedenen Gründen künftig dichter genutzt werden sollen oder für die ein viertes Geschoss im Sinne einer Vereinheitlichung als zweckmässig angesehen wird (z. B. an der Walter-Schnyder-Strasse oder der Walter-Hammer-Strasse).

Zonierung und Dichte

Bei einer AZ von 1.0 gemäss bisheriger Zonierung für die W4 ergibt sich rechnerisch eine GFZo von 1.17. Die in der Baumassentabelle festgelegte GFZo von 1.2 für die W4b entspricht demnach weitgehend der bisherig zulässigen Dichte.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W4b	1.2	-	min. 3; max. 4	13.5 m	11.5 /15.5 m	30 %	50 m

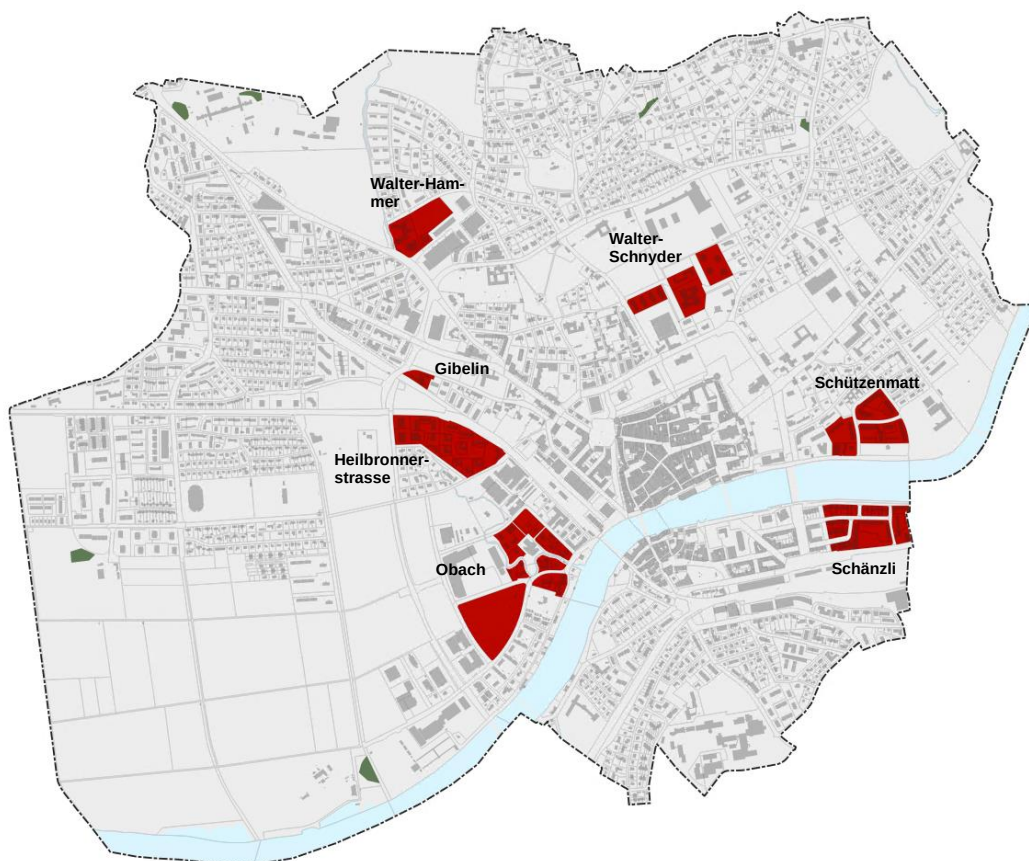


Abbildung 37: Viergeschossige Wohnzone W4b → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Folgende Gebiete erfahren eine nennenswerte Änderung der Zonierung bzw. wurden vertieft geprüft:

Schützenmatt und Schänzli

Die zentrumsnahen Quartiere an der Aare im Bereich der Schützenmatt oder das Schänzli-Quartier sind schon heute dicht genutzt. Im Quartier Schänzli wird ausserdem eine geschlossene Bauweise angestrebt, was der heutigen Baustruktur entspricht.

Quartier Obach

Eine dichte Bebauung ist im Besonderen im Quartier Obach zweckmässig, da dieses in kurzer Distanz zum Stadtzentrum und den beiden Bahnhöfen liegt. Dieses Quartier ist im Leitbild entsprechend auch als Entwicklungsgebiet bezeichnet.

Hans Huber-Strasse, Parzelle GB Nr. 4982

Das Argument der angestrebten dichten Bebauung in Bahnhofs- und Stadtnähe trifft auch für die grosse, dreiecksförmige, noch nicht überbaute Parzelle GB Nr. 4982 an der Hans Huber-Strasse zu. Im Interesse der raumplanerischen Ziele bzw. aufgrund der übergeordneten Vorgaben wird auf diesem Areal eine hohe Dichte angestrebt. Eine GFZo 1.2 an diesem Standort bei einer Arealgrösse von 29'389 m² ist erwünscht und zeitgemäss.

Heilbronnerstrasse

Das Quartier rund um die Heilbronnerstrasse wird aufgrund der bestehenden Bebauung sowie der Zentrumsnähe ebenfalls der W4b zugeteilt.

Gibelin

Der Bereich um den Schnittpunkt Westtangente – Moutierbahn ist heute städtebaulich schlecht gefasst. Die Westtangente trifft am nördlichen Tunnelportal auf einen undefinierten Bereich, dreht ohne räumliche Lenkung und schlecht erkennbar stadteinwärts in eine Rechtskurve. Mit der präzisen Setzung eines stark auftretenden Neubaus an diesem Ort soll einerseits der Stadtraum besser gefasst und andererseits die Raumlenkung der Westtangente gestärkt werden.

4.3.7 Drei- bis fünfgeschossige Wohnzone

Grundsatz

Das räumliche Leitbild ordnet verschiedene Quartiere einer differenzierten Bauweise zu, insbesondere in Fällen, bei denen sich die Bebauung nicht einem homogenen städtebaulichen Muster zuteilen lässt.

Bebauungen in einer differenzierten Bauweise sind in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts aus spezifischen Ansprüchen nach einer dichten Wohnbauweise heraus entwickelt worden und nicht aufgrund einer Analyse resp. Weiterführung der damaligen stadträumlichen Qualitäten. Höhere Punktbauten und liegende Bauten wurden in einem Ensemble zusammen komponiert. Da diese heterogen erscheinende Mischbauweise von der damalig rechtsgültigen Nutzungsplanung abwich, wurde ihre bauliche Realisierung mit Gestaltungsplänen ermöglicht. Dabei hat sich vor allem westlich der Brunngrabenstrasse eine eigentliche, differenzierte Bauweise durchgesetzt: Diese starke Differenzierung der Bauhöhen ist in diesem Quartierteil sehr prägend, es gibt 3-geschossige Bauten neben 8-geschossigen oder noch höheren Bauten.

Diese Gebiete mit differenzierter Bauweise werden neu der 3- bis 5-geschossigen Wohnzone a oder b zugewiesen, welche die genannten Eigenschaften als Kerninhalt hat.

Zonierung und Dichte W 3 – 5a

Die W3-5a kann mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden bebaut werden. Diese Zone ersetzt die bisherige Zone W3b in der Weststadt, wo bisher drei Vollgeschosse plus Attika zulässig waren. Die GFZo wird auf 1.0 festgesetzt. Diese orientiert sich an einer viergeschossigen Wohnzone und am Bestand.

Bei einer bisherigen AZ von 0.6 ergibt sich rechnerisch eine GFZo von 0.72. Die in der Baumassentabelle festgelegte GFZo von 1.0 ermöglicht demnach eine deutliche Dichtezunahme. Die effektive Dichtezunahme ist allerdings wesentlich geringer: Ein Grossteil der betroffenen Bebauungen ist ursprünglich mit Gestaltungsplänen realisiert worden, weshalb die tatsächlich realisierte Dichte meist deutlich höher liegt, als dies nach der bisherigen W3b zulässig gewesen wäre und welche demnach zum Teil auch deutlich höher ist als die hergeleitete rechnerische GFZo von 0.72. Insgesamt lässt die neue Zonierung nur für einige Parzellen einen gewissen Spielraum für Nachverdichtungen zu.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W3-5a	1.0	-	min. 3; max. 5	16.5 m	14.5 /18.5 m	40 %	50 m



Abbildung 38: Drei- bis Fünfgeschossige Wohnzone W3-5a → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Wohnpark Wildbach

Die Zonierung orientiert sich an den für die Änderung des Teilzonen- und Gestaltungsplans ‚Wohnpark Wildbach‘ festgelegten, viergeschossigen Zonen und reagiert gleichzeitig auf die gewachsenen heterogenen Strukturen im Kontext.⁷

⁷ Teilzonenplanänderung und der Änderung des Gestaltungsplans «Wohnpark Wildbach» (RRB 80/00). Beschluss des Gemeinderates zu den Einsprachen am 18. Juni 2019: An der Zonierung hat der Gemeinderat festgehalten.

Zonierung und Dichte W 3 – 5b

Die Zone W3-5b ermöglicht eine differenzierte Bauweise in einer etwas höheren Dichte von 1.3.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
W3-5b	1.3	-	min. 3; max. 5	16.5 m	14.5 /18.5 m	40 %	50 m



Abbildung 39: Drei- bis Fünfgeschossige Wohnzone W3-5b → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Hochhaussiedlungen Riedmattstrasse und Allmendstrasse

Die Hochhausbebauungen Riedmattstrasse (Sonnenpark) und Allmendstrasse sind mit einer differenzierten Bauweise zu umschreiben. Sie sind mit Gestaltungsplänen realisiert worden und auch weiterhin gesichert. Sie sind deshalb einer W3-5b mit einer vergleichbar hohen GFZo zugewiesen. Ihre realisierte Dichte liegt im Bereich zwischen 1.1 bis 1.4. Die neue Dichte ist also zutreffend.

Weitblick Nord

Um im Gebiet Weitblick Nord bei der weiteren Planung eine vertiefte Auseinandersetzung mit den städtebaulich passenden Bauvolumen zu ermöglichen sowie eine möglichst hohe Flexibilität für die Ansprüche der zukünftigen Bewohner/innen sicherzustellen, werden die Baufelder für Wohnen einer W3-5 mit differenzierter Bauweise zugeteilt.

Ausserdem soll sichergestellt werden, dass ein häuslicher Umgang mit dem Boden stattfinden wird. Aufgrund der guten Lagequalität (unmittelbare Nähe zum Bahnhof Allmend, Nähe zum Bahnhof West, geringe Distanz zum Bahnhof Solothurn), werden alle Baufelder, die an den zukünftigen Segetzpark angrenzen, als dichte Wohnzone festgelegt. Eine differenzierte Bauweise mit einer Dichte von 1.3

GFZo ist an dieser Lage erwünscht. Um das vorhandene noch unbebaute Bauland umsichtig zu nutzen, ist die hohe städtische Dichte zweckmässig.

Künftige Qualitätsverfahren sichern die Lebensqualität, den Städtebau, die Architektur und die Freiraumgestaltung vor Ort. Da die Stadt Eigentümerin des Gebiets Weitblicks ist, hat sie grossen Einfluss auf die Entwicklung dieses Gebiets. Die Qualitätssicherung wird mit den Vergabekriterien für die Baufelder im Gebiet Weitblick sichergestellt. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 18. Juni 2019 die Vergabekriterien verabschiedet.

4.3.8 Drei- bis fünfgeschossige Mischzone M 3 - 5

Grundsatz

Die 3- bis 5-geschossige Mischzone entspricht teils den Baumassen der Wohnzone W3-5a, ist jedoch stark auf Arbeiten ausgerichtet:

- Die M3-5 hat eine tiefere Grünflächenziffer als die W3-5a (30 % resp. 40 %).
- Es gilt eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Nutzungen zulässig) gegenüber der ES II (nicht störende Nutzungen zulässig) bei der W3-5a.

Zonierung Dichte

Die Dichte für die Mischzone M3-5 entspricht mit einer GFZo von 1.5 derjenigen der Arbeitszone AZ-a.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
M3-5	1.5	-	min. 3; max. 5	16.5 m	- /18.5 m	30 %	50 m



Abbildung 40: Drei- bis fünfgeschossige Mischzone M3-5 → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Weitblick Nord

Aufgrund ihrer Lage am Bahnhof Allmend können die beiden am nächsten gelegenen Baufelder des Weitblicks Nord (bisher Zone W4c bzw. W3c) mit der Zuteilung in eine Misch- statt Wohnzone auch Nutzungen aufnehmen, welche für das Gebiet eine Zentrumsfunktion wahrnehmen (Quartierzentrum, Gastronomie, Einkaufen und weitere Dienstleistungen).

Weitblick Süd

Um zukünftigen Nutzungsbedürfnissen flexibler nachkommen zu können, werden die drei betroffenen Baufelder im südlichen Teil des Weitblicks mit einer Mischzone anstelle einer Arbeitszone belegt. Dies insbesondere, da diese Baufelder auch das Lagepotenzial für unterschiedliche Wohnformen besitzen. Angedacht sind insbesondere Wohnungen in den Obergeschossen von grösseren Gewerbe- oder Dienstleistungsbauten.

Parzelle GB Nr. 1698 an der Allmendstrasse

Mit dem Bau der Westtangente wurden die Allmend- und die Gibelinstrasse bei der Parzelle GB Nr. 1698 tiefer gelegt und die Strassen- und Trottoirführung verändert. Der Bau der Westtangente war u. a. auch mit einer Steigerung der Lärmbelastung in diesem Bereich verbunden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und ausgehend von städtebaulichen Überlegungen soll die Geschossigkeit der Parzelle GB Nr. 1698 erhöht sowie eine Mischnutzung ermöglicht werden.

4.4 Infrastrukturen bereitstellen: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

4.4.1 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

Grundsatz

Um mit der Höhe / Geschossigkeit und Bautypologie besser auf den Kontext zu reagieren, wurden die Bestimmungen für die bisherigen Zone öBAa für Sportplätze, öffentliche Flächen u. ä. sowie Zone öBAb vornehmlich für Bauten (Schulen, Spital usw.) überprüft und angepasst. Zudem wird neu eine Zone öBAc definiert für Areale, deren Kontext mehr als 3 Vollgeschosse zulässt oder Areale / Parzellen, die bisher in der öBAb eingeteilt waren, jedoch selbst bereits mit mehr als drei Geschossen bebaut sind (auf der Grundlage eines Gestaltungsplans). Die drei Zonen öBAa, öBAb und öBAc sind höhenmässig abgestuft. Die GFZo wird für alle öBA-Zonen nicht vorgegeben, bzw. ist ‚frei‘: Bauten in öBA-Zonen sind in der Regel Solitäre im Kontext, sowohl bezüglich Bautypologie als auch Nutzung. Daher muss die Beurteilung abweichend von anderen Zonen vorgenommen werden.

Charakteristiken der drei öBA-Zonen

Die Bestimmungen für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen waren in der bisherigen Nutzungsplanung bezüglich Höhe sehr restriktiv. Neu gelten folgende Baumasse:

- öBAa: Diese Zone ist bestimmt für Sportanlagen und öffentliche Plätze, aber auch für Bauten, welche aufgrund des Kontexts eine Gesamthöhe von 10.5 m nicht überschreiten sollten. Betroffen sind insbesondere Areale, welche in einem Wohngebiet liegen bzw. unmittelbar an diese oder an eine andere städtebaulich sensible Zone angrenzen. Auf eine Dichteziffer (bisher AZ = 0.3) wird verzichtet (frei), weil Schulbauten grundsätzlich nicht wie die angrenzenden Wohnbauten über Geschossflächen bestimmt werden können. Anstelle von max. 2 Geschossen sind neu 3 Geschosse zulässig. Die zulässige Gesamthöhe wird dementsprechend um 3 m auf 10.5 m erhöht.
- öBAb: In der öBAb liegen weiterhin grössere Areale mit Schul- und Verwaltungsbauten. Weil es der Kontext zulässt, dürfen die Bauten bis 4 Vollgeschosse, d.h. eine Gesamthöhe von 13.5 m aufweisen. Gegenüber den bisherigen Bestimmungen besteht keine Gestaltungsplanpflicht ab 3 Vollgeschossen mehr.

- öBAc: Die Zonen öBAc liegen alle im Kontext von dichteren bzw. höheren städtischen Strukturen, weshalb hier fünf Geschosse resp. 16.5 m Höhe möglich sind.

Die GFZo wird auch bei den öBAb und öBAc aufgrund der spezifischen Typologie nicht begrenzt.

4.4.2 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen a (öBAa)

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
öBAa	frei	-	min. 1; max. 3	10.5 m	- / 12.5 m	frei	frei

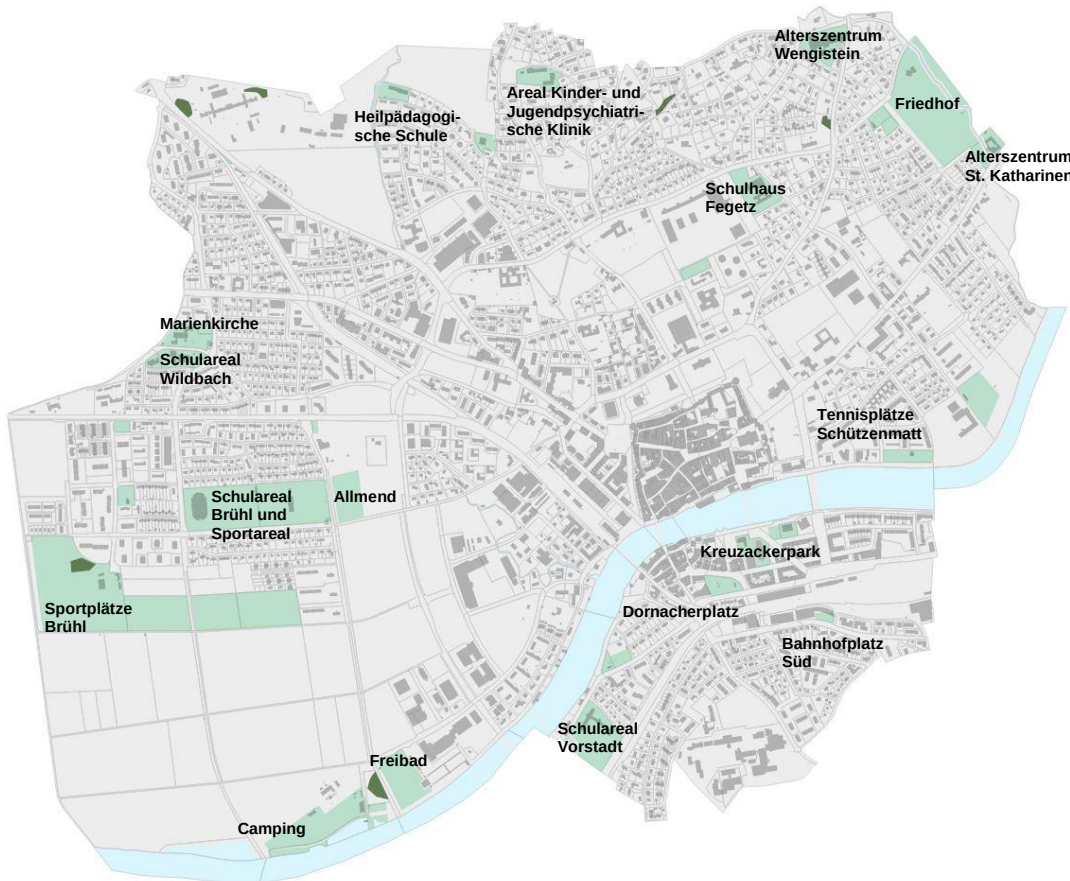


Abbildung 41: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen a öBAa → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Folgende Gebiete wurden vertieft geprüft:

Allmend (Weitblick)

Gemäss Entwicklungskonzept Weitblick ist die Allmend grundsätzlich als Freifläche zu belassen. Sie kann für verschiedenste Veranstaltungen genutzt werden. Eine erweiterte Nutzungsmöglichkeit für Sportinfrastruktur inkl. Mantelnutzung eignet sich nicht.

Tennisplatz Schützenmatt (GB Nr. 993)

Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Umzonung der Tennisplätze in eine dicht genutzte Wohnzone zweckmässig (siehe dazu auch das Leitbild). Allerdings ist die aktuelle Nutzung mit einem Baurechtsvertrag bis 2050 gesichert und der betreibende Club hält am bestehenden Standort fest. Die bisherige Zonierung öBAa ist aufgrund der langen Zeitspanne richtig.

Dornacherplatz

Der Dornacherplatz wird für verschiedenste Veranstaltungen genutzt. Eine bauliche Entwicklung im Sinne des Platzes soll möglich sein. Allerdings soll für anstehende Überprüfungen ein Spielraum entstehen, weshalb der Gestaltungsplan Parkhaus Berntor im Anhang 3 ZR in die Kategorie «zu überprüfende Planungen» eingeteilt wird.

Neuer Platz beim Hauptbahnhof Süd / RBS

Im Sinne der zukünftigen, auf dem Studienauftrag von 2017 basierender Entwicklung des Bahnhofgebiets Süd / RBS, wird im Zonenplan 1: Nutzung eine öBAa-Zone ausgeschieden, für den zukünftigen Bahnhofplatz.

Areal Kinder- und Jugendpsychiatrische Klinik

Teile des Areals der Kinder- und Jugendpsychiatrischen Klinik sollen für private Wohnnutzungen entwickelt werden (siehe auch Kap. 4.3.2). Für die Parzelle GB Nr. 1397, auf der die Klinik steht, bestehen aktuell zu wenig konkreten Entwicklungsabsichten. Die Fläche wird entsprechend der heutigen Nutzung und aufgrund des Kontexts der Zone öBAa zugeteilt.

St. Katharinen, GB Nr. 3740

Mit der Einteilung der Parzelle (südlich des Friedhofs St. Katharinen) in die Zone öBAa wird eine qualitative, dem historischen und landschaftlich sensiblen Kontext entsprechende bauliche Erweiterung des Alters- und Pflegeheims St. Katharinen ermöglicht. Die Parzelle befindet sich ausserdem im überlagernden Strukturgebiet Nr. 7.

4.4.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen b (ÖBA-b)

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
öBAb	frei	-	min. 2; max. 4	13.5 m	- / 15.5 m	frei	frei



Abbildung 42: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen b öBAb → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Folgende Gebiete wurden vertieft geprüft:

Rudolf-Steiner-Schule, GB Nr. 41 und GB Nr. 3107

Mit der Einzonung der Parzelle GB 41 ‚Allmendhof‘ wird das Schulgelände um 1.2 ha erweitert (Kapitel 7.1.1). Das betroffene Areal ist eine Insel in einem Raum mit intensiven Bautätigkeiten (Gemeindegebiet Bellach und geplanter Entwicklung im Perimeter Wildbach südlich der Bahnlinie). Aus diesen Gründen wird eine gesamthafte des Areals von der Landwirtschaftszone in eine Zone öBAb vorgenommen.

Kantonsschule

Die Kantonsschule befindet sich ausserhalb des Stadtzentrums, am Übergang zum Wohngebiet Stein-gruben. Die bestehenden Bauten weisen teilweise eine Gebäudehöhe von mehr als 10.5m auf. Daher und aufgrund der Grösse des Areals (Massstäblichkeit der Bauten) ist eine Zuteilung in die öBAb, welche bis 13.5m Höhe zulässt, korrekt. Eine bauliche Erweiterung erfordert die Anpassung des bestehenden Gestaltungsplans.

4.4.4 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen c (öBAc)

Die bisherigen öBAc wurden auf ihre stadträumlichen Strukturen untersucht und diejenigen Flächen, welche im zentralen und dichten Stadtgebiet liegen, einer neuen Zone öBAc zugewiesen. Betroffen sind bestehende Schulbauten und noch unbebaute Areale, welche sich für flächenbeanspruchende öffentliche Infrastrukturbauten eignen (Z.B. Kantonale Verwaltung, Sporthallen, Werkhof, Feuerwehr, Energiehub). Da öffentliche Infrastrukturbauten oftmals keine reguläre Raumhöhe aufweisen, besteht Spielraum bezüglich Geschossigkeit, d.h. min. 2 bis maximal 5 Vollgeschosse, bei einer zulässigen Gesamt- und Firsthöhe von 16.5 m. Eine Innenentwicklung bei den öffentlichen Infrastrukturen in den öBAc-Zonen wird angestrebt, jedoch gibt es gerade bei Arealen der städtischen Infrastruktur Bauten, welche leicht weniger hoch sind als 9 m, z.B. Garagen oder Werkhallen. Hier soll kein Zwang zur Mehrhöhe bestehen.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
öBAc	frei	-	min. 2; max. 5	16.5 m	- / 16.5	frei	frei



Abbildung 43: Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen b öBAc → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Allmend Süd

In Hinblick auf eine mögliche, zukünftige Sportinfrastruktur (Mehrfachhalle) wird die Parzelle GB Nr. 5125 an der Ecke Hans Huber-Strasse / Brühlgrabenstrasse (nördlich des Freibads) neu in die Zone öBAc eingeteilt. Diese liegt im Bereich bestehender Sportnutzungen, ist gut erschlossen und gut geeignet für allfällige grössere Veranstaltungen.

4.4.5 Schulraumplanung

Die Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen wurden zudem in Bezug auf die Schulraumplanung überprüft. Die Flächen genügen dem Bedarf der nächsten 15 Jahre.

Verschiebung der Kindergartenstandorte

Gemäss Schulraumplanung der Stadt Solothurn werden nachfolgende Kindergartenstandorte zukünftig in die Neubauten beim Schulhaus Brühl bzw. beim Schulhaus Vorstadt integriert. Die heutigen Standorte werden anschliessend nicht mehr für öffentliche Nutzungen beansprucht werden. Es erfolgt deshalb eine Zuweisung zu der dem Kontext entsprechenden Wohnzone.

- Areal Kindergarten Tannenweg, GB Nr. 4065 → neu: W3-5a
- Areal Kindergarten Birkenweg, GB Nr. 3481 → neu: W3a
- Areal Kindergarten Dreibeinskreuz, GB Nr. 374 → neu: W3a

4.5 Wertvolle Strukturen schützen: Altstadtzone und Strukturgebiete

4.5.1 Altstadtzone

Die Altstadt ist selbstredend die historisch bedeutendste und kompakteste Struktur der Stadt Solothurn.

Die Vorschriften für die Altstadt sind im Zonenreglement unter den §§ 6 - 15 ausführlich festgelegt. Da sich diese Vorschriften resp. die Arbeit der Altstadtkommission bewährt haben, wurden die Zonenbestimmungen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung nur geringfügig angepasst. Aufgrund der ausführlichen Bestimmungen kann im Zonenplan auf eine separate Überlagerung (Strukturgebiet oder ähnlich) verzichtet werden.

Die Zonierung der Altstadtzone entspricht der rechtsgültigen Nutzungsplanung. Einzig die öffentliche Wegverbindung (GB Nr. 90444) zwischen der Kreuzackerbrücke und dem Restaurant Solheure (GB Nr. 1006) wird im Sinne einer Korrektur neu der Altstadtzone zugewiesen.

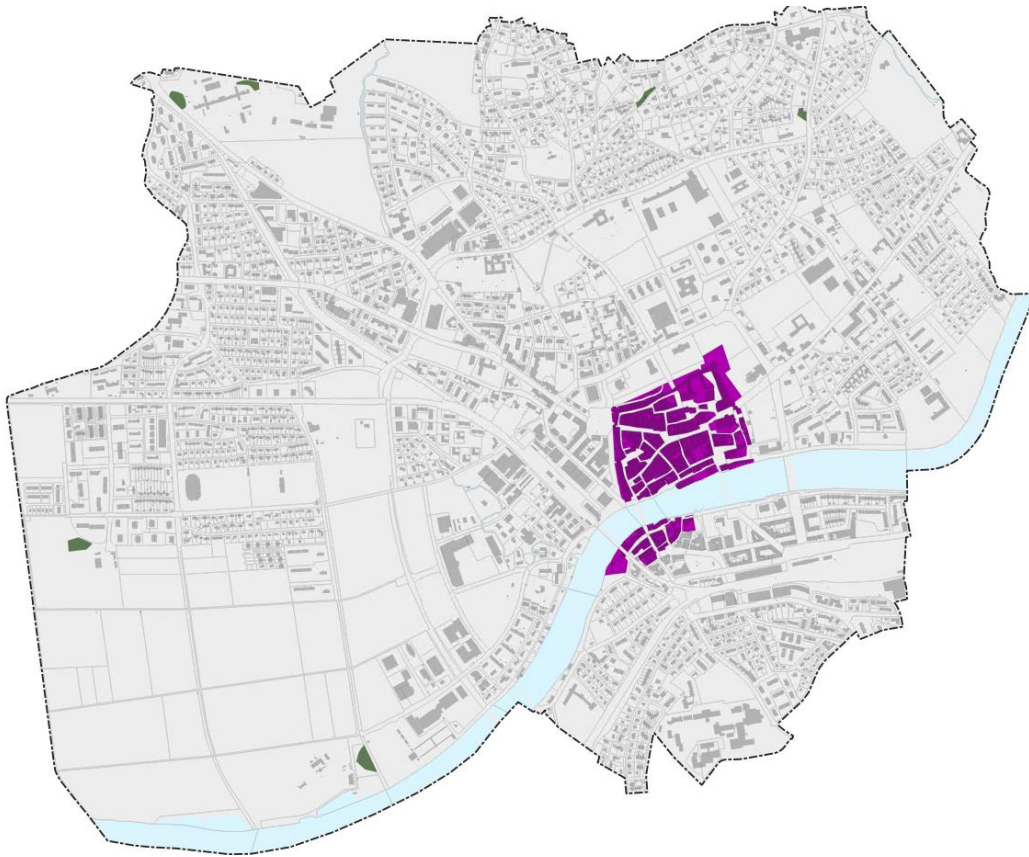


Abbildung 44: Altstadtzone A → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

4.5.2 Strukturgebiete

In der bisherigen Nutzungsplanung waren verschiedene überlagernde Ortsbildschutzgebiete festgelegt. Die Bestimmungen in §§ 54 - 56 BZRa dienten dem Schutz wertvoller städtebaulicher Strukturen, dem Erhalt wertvoller Bausubstanz sowie der sorgfältigen Beurteilung von Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten ausserhalb der Altstadt. In der bisherigen Gesetzgebung fehlten hingegen grundeigentümerverbindliche Vorschriften zum Umgang mit schützenswerten oder erhaltenswerten Gebäuden bzw. historischen Kulturdenkmälern. Vor diesem Hintergrund erfüllten die Vorschriften zu den Ortsbildschutzgebieten oft die Aufgabe des Objektschutzes.

Mit der Revision der Nutzungsplanung werden kommunal schützenswerte und erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler sowie ihre unmittelbare Umgebung angemessen gesichert, womit ein Teil der Bestimmungen der bisherigen Ortsbildschutzgebiete übernommen wird. Hingegen fokussieren die Bestimmungen für die Strukturgebiete primär auf die städtebaulichen Aspekte und weniger oder gar nicht auf den Schutz des Einzelobjekts. Die (einzelnen) schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmäler in den Strukturgebieten heben sich denn auch architekturhistorisch und baukünstlerisch deutlich von den übrigen Bauten ab bzw. weisen auch für sich eine bedeutende Qualität auf.

Anstelle der Ortsbildschutzgebiete legt die neue Nutzungsplanung demnach überlagernde Strukturgebiete fest. Diese sind ebenfalls Schutzgebiete gemäss § 36 PBG. Die Strukturgebiete umfassen Areale und Gebiete von hoher stadträumlicher, und/oder landschaftsarchitektonischer Qualität, welchen oft ein einheitlicher, zeittypischer Planungsgedanke zugrunde liegt. Dies zeigt sich sowohl in der Setzung der Bebauungsstruktur als auch bei den Aussenräumen bzw. ihren Elementen (Vorgärten, Einfriedungen). Mit den überlagernden Strukturgebieten wird sichergestellt, dass diese räumlichen Qualitäten bewahrt werden, auch wenn diese Gebiete bzw. die einzelnen Liegenschaften baulich weiterentwickelt werden. In den meisten Gebieten besteht auch kein grundsätzlicher Widerspruch, wenn die neuen Zonenbestimmungen in einigen Strukturgebieten eine höhere Dichte zulassen (Kapitel 13.1.1, Tabelle 20:). Bei Strukturgebieten, in welchen die meisten oder alle Bauten neu als schützenswerte oder erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler eingestuft sind, nimmt die Grundzonierung Rücksicht. Zudem stellen die

Bestimmungen zu den Strukturgebieten und Historischen Kulturdenkmälern im Zonenreglement sicher, dass auf die Qualitäten dieser Gebiete und Einzelbauten angemessen eingegangen werden kann.



Abbildung 45: Strukturgebiete → vgl. Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Gebiete, welche zwar eine Summe von Einzelbauten mit einem hohen Objektwert aufweisen, jedoch in der städtebaulichen Gesamtheit keinen (orts-)spezifischen Planungsgedanken aufzeigen, wurden nicht mit einem Strukturgebiet überlagert, so z.B. die Strassenzüge Burgunderstrasse und Alte Bernstrasse (siehe Anhang, Kap. 2.11)

Der «Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte» bezeichnet insgesamt 17 Strukturgebiete. § 34 ZR legt die Bestimmungen fest. Anhang 2 des Zonenreglements beinhaltet die Würdigung (im Sinne eines Beschreibs mit Entstehungsgeschichte, der Qualitäten usw.) sowie die Erhaltungs- und Entwicklungsziele für jedes Strukturgebiet.

Strukturgebiet (Nr. / Name)		Grundnutzung / Zonierung bisher	Grundnutzung / Zonierung neu
Nr. 1	Westbahnhofquartier	Kg5; Ko5, teilweise überlagert mit Ortsbildschutzgebiet; Kg3	M5, teilweise geschlossene Bauweise, MB
Nr. 2	Hermesbühl	W2a	W4a und W4b
Nr. 3	Loreto	W3b	W4a
Nr. 4	Greiben	Ko3; W3a, teilweise überlagert mit Ortsbildschutzgebiet	M4; W3b
Nr. 5	Baselstrasse St. Josef - Schützenmatte	W2a	W3a, inkl. GB Nrn. 3499 und 3461 Atriumsiedlung: W2

Strukturgebiet (Nr. / Name)		Grundnutzung / Zonierung bisher	Grundnutzung / Zonierung neu
Nr. 6	Baselstrasse Landhaus Güetli	W3a, überlagert mit Ortsbild- schutzgebiet	W3b
Nr. 7	Baselstrasse - St. Katha- rinen	W2a	W3a
Nr. 8	Ensemble Lindenweg / St. Niklausstrasse	W2a	W3a
Nr. 9	Herrenweg / Nelkenweg	W2b	W3b
Nr. 10	Kreuzacker	ÖBAa; Freihaltezone; Haupt- bahnhofstrasse überlagert mit Ortsbildschutzgebiet; Ko5	öBAa; Grünzone; M5
Nr. 11	Neu-Solothurn (Haupt- bahnhof-, Dornacher-, Rötistrasse)	Ko5, teilweise überlagert mit Ortsbildschutzgebiet	M5, geschlossene Bauweise; MB
Nr. 12	Obach	W3b	W4b
Nr. 13	Industriequartier, Heiden- hubelstrasse	Ko3; W3b	W4a; M5, teilweise geschlos- sene Bauweise
Nr. 14	Mühlegut, Dilitsch	W3b	W4a
Nr. 15	Touring	W2b im Norden; W3b im Sü- den	W3b gesamter Perimeter, ausser Geviert Touringhaus
Nr. 16	Ensemble Hubelmatte	W2b	W3a
Nr. 17	Ensemble Glacismatte	W2b	W3a

Tabelle 1: Übersicht über die überlagernden Strukturgebiete und deren Grundnutzung/Zonierung, bisher und mit OPR

5 Zugänge zum urbanen Leben

5.1 Leitsatz 4

«Bahnareale, neue Quartiere und Wachstumsprojekte betrachten wir als neue Zugänge zu einem urbanen Lebensstil. Das Nutzungsangebot und die Architektur, die wir anstreben, zeigen ein konkurrenzfähiges Zukunftsbild. Sozialräumliche Ziele, die Orientierung an Marktchancen und Trends sowie die eigene Baukultur von Solothurn sind darin ausgeglichen und ortsspezifisch präsentiert.»

5.2 Prioritäre Entwicklungsgebiete und urbane Strassenzüge

Im Leitbild wurden diejenigen Quartiere festgelegt, in denen prioritär die Innenentwicklung stattfinden soll. Es sind dies die prioritären Entwicklungsgebiete:

- Hauptbahnhof Süd
- Bahnhof West
- Weitblick / Obach

sowie die urbanen Strassenzüge:

- Bielstrasse (prioritäre Entwicklungsachse)
- Dornacherstrasse und Luzernstrasse

Alle Gebiete besitzen eine hohe Erschliessungsgüte und weisen somit Potenzial auf für eine hohe Dichte an Nutzfläche. Entsprechend werden diesen Gebieten Zonen mit einer hohen Ausnützung zugeteilt. Dies entspricht den raumplanerischen Grundsätzen von Bund und Kanton Solothurn.

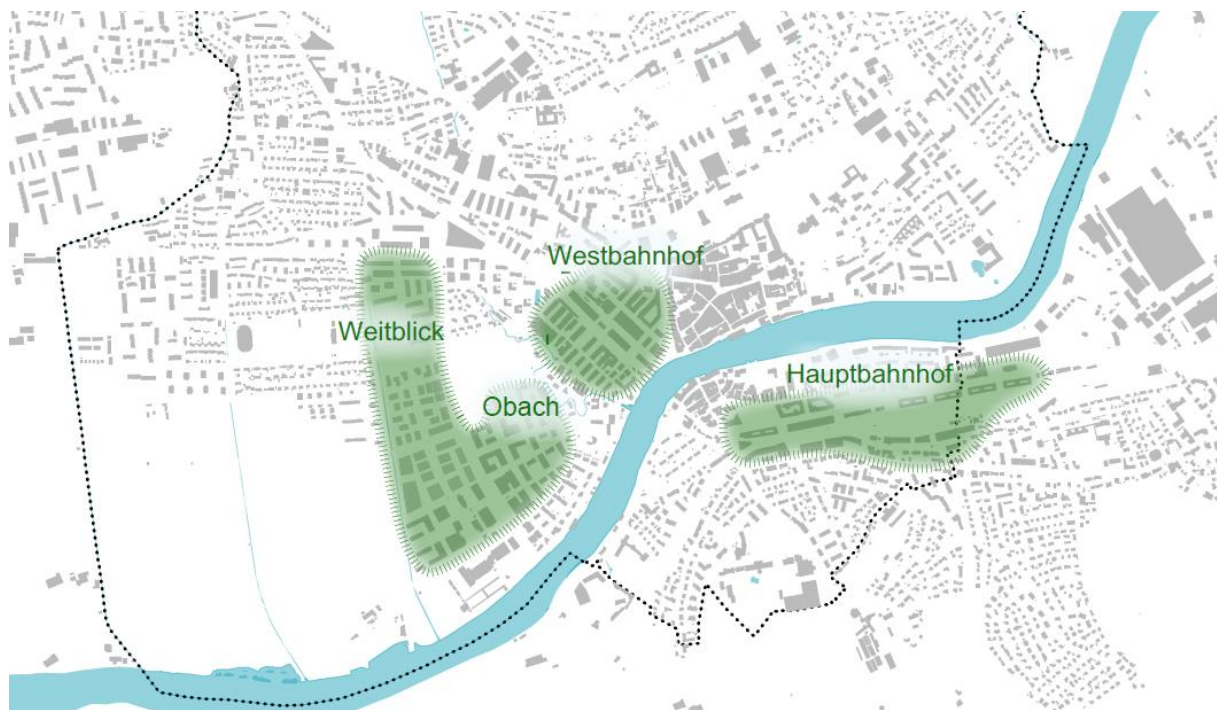


Abbildung 46: Prioritäre Entwicklungsgebiete, Quelle: Räumliches Leitbild Solothurn (2017)

5.3 Mischzone Bahnhof

Die prioritären Entwicklungsgebiete an den beiden Bahnhöfen werden in der Mischzone Bahnhof zusammengefasst.

Die Mischzonen Bahnhof werden in Qualitätsverfahren entwickelt. Eine massgeschneiderte Planung ist zweckmässig und die angemessenen Volumen (Dichten und Höhen) werden im Rahmen von Qualitätsverfahren bestimmt. Für Neubauten ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen und die sich daraus ergebenden, von §5 ZR abweichenden Nutzungsmasse, werden im Rahmen eines Gestaltungsplans konkretisiert. Im Rahmen eines Gestaltungsplans dürfen auch punktuell maximal 8 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 25.5 m realisiert werden.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
MB	Quartierverträglich	-	min. 5; max. 7	22.5 m	- / 22.5 m	-	Geschlossene Bauweise

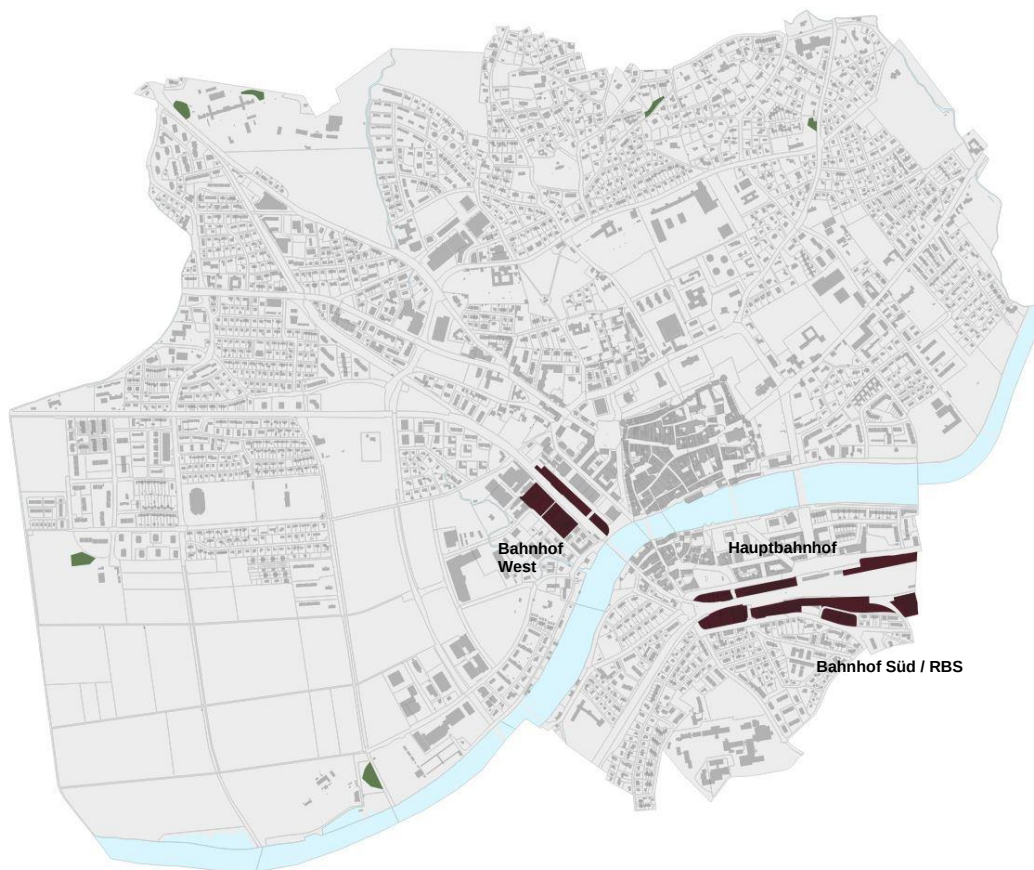


Abbildung 47: Mischzone Bahnhof MB → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

5.3.1 Entwicklungsgebiet Hauptbahnhof

Studienauftrag Hauptbahnhof Süd / RBS

Gestützt auf die Überlegungen im räumlichen Leitbild hat die Stadt Solothurn 2016/17 zusammen mit verschiedenen Grundeigentümern und dem Regionalverkehr Bern – Solothurn (RBS) einen Studienauftrag zur Weiterentwicklung und Aufwertung des südlichen Bereichs des Bahnhofs durchgeführt.

Das Resultat dieses Studienauftrages zeigt einen Platz zwischen der Zuchwilerstrasse und dem Bahnhof Süd als Adressbildung. Dieser neue Platz bietet als öffentlicher Raum Aufenthaltsqualitäten und schafft Zugänge zu den anliegenden Liegenschaften, zu einer unterirdischen Parkierung für Velos und zum Bahnhof.

Die Zonierung des Planungsperimeters wird neu gesamthaft der Mischzone Bahnhof zugeteilt, wofür teilweise Einzonungen vorgenommen werden (Kap. 7.1.1 und Kap. 11.2). Der Platz wird der Zone öBAa zugeteilt (Kapitel 4.4.2). Zudem wurde eine Schraffur «Zonierung in Überarbeitung» ergänzt, weil die definitive Festlegung der Zonierung zu einem späteren Zeitpunkt mittels Teilzonenplan erfolgen wird.

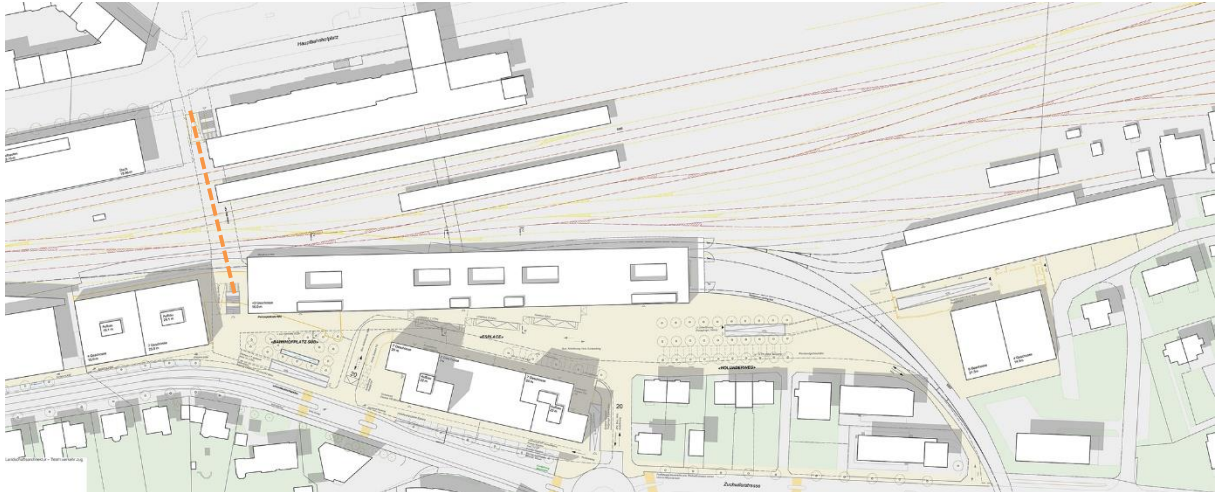


Abbildung 48: Studienauftrag HB Süd RBS (2017), Projektierung/Überarbeitung Stand 2019 (Feddersen und Klostermann Architektur und Städtebau)

Bereitstellung einer Haltestelle für den bestellten öffentlichen Regional- und Ortsverkehr:

Das künftige Konzept des Busangebots in der Region Solothurn sieht eine Bedienung des Hauptbahnhofs auf der Südseite vor. Dies bedingt eine entsprechend dimensionierte Haltestelle. Damit die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn möglichst kurz sind, muss die Bushaltestelle möglichst nahe an den Gleisen zu liegen kommen. Die genaue Lage der Haltestelle wird im Gestaltungs- und Erschliessungsplan für das Gebiet Hauptbahnhof Süd/RBS festgelegt, welcher basierend auf den Bestimmungen für die Mischzonen Bahnhof erarbeitet wird.

Querung Gleisfeld und Anbindung Zuchwil

Der Studienauftrag hat zudem bestätigt, dass eine neue Personenunterführung unter der Bahnlinie hindurch mit grossem Vorteil als direkte Verlängerung der Hauptbahnhofstrasse direkt zum neuen Bahnhofplatz Süd führen sollte. Eine zweite Querung bindet das Areal an die Parzellen östlich des RBS-Gleises und die Gemeinde Zuchwil an. Diese Wunschlinien werden im «Netzplan mit Strassenkategorien» sowie im «Erschliessungs- und Baulinienplan» als projektierte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr als Genehmigungsinhalt dargestellt.

5.3.2 Entwicklungsgebiet Bahnhof West

Durch die Schaffung eines zentralen Wohn- und Dienstleistungsstandorts auf dem Bahnareal Bahnhof Solothurn West soll der Stadtteil rund um den Bahnhof Solothurn West gestärkt und zu einem urbanen Raum weiterentwickelt werden.

Städtebauliche Vorstudien haben aufgezeigt, dass auch auf dem Areal des Westbahnhofs (bisher Ko5) die Mischzone Bahnhof angebracht ist. Diese Überlegungen dienten als Grundlage für einen Studienauftrag, den die Stadt Solothurn zusammen mit der SBB Immobilien und Vertretern der Firma Glutz AG im Zeitraum Februar bis November 2018 durchführte.

Mit dieser Innenentwicklung wird die zentrale Lage des Bahnhofareals genutzt für Wohnen, Dienstleistung und Arbeiten. Gleichzeitig wird die Funktion als Bahnhaltestelle beibehalten und der Standort städtebaulich und erschliessungstechnisch aufgewertet.

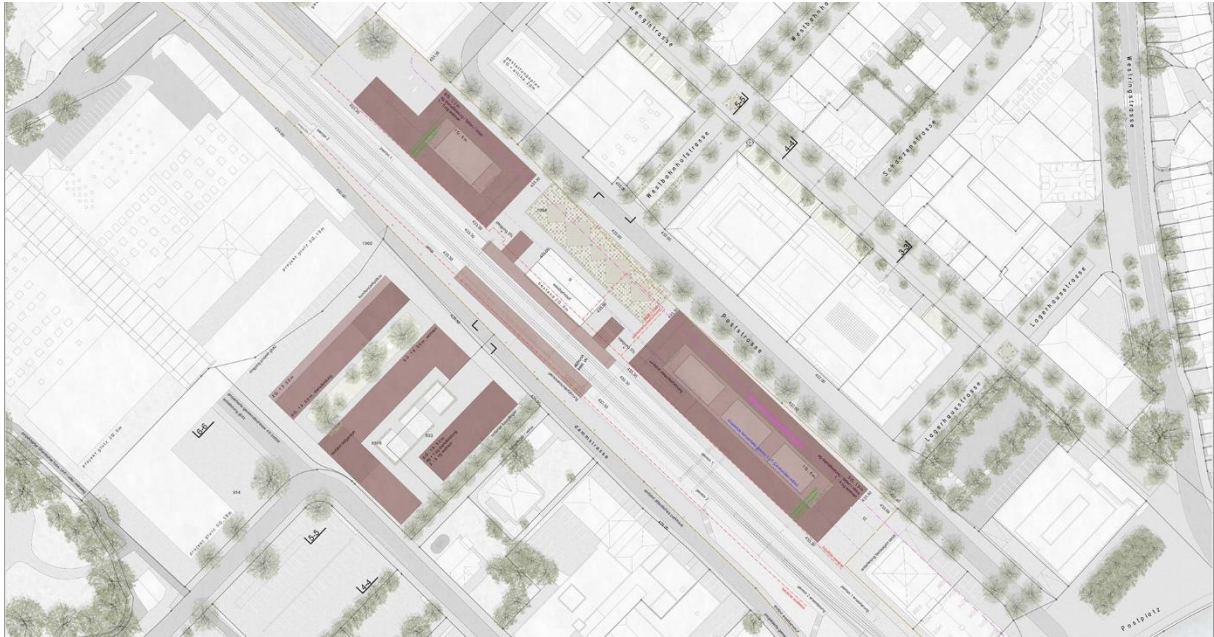


Abbildung 49: Studienauftrag Westbahnhof, 2018 (Rolf Mühlethaler Architekten)

5.4 Entwicklungsgebiet Weitblick

Eine differenzierte Bauweise ist in der aktuellen Bauentwicklung im Trend. Für den Wohnanteil im Entwicklungsgebiet Weitblick ist folglich die W 3-5 treffend. Analoge Strukturen sind auch für die Gebiete vorgesehen, wo das Gewerbe einen höheren Anteil beanspruchen soll, also rund um den Obachknoten herum. An diesen Lagen sind folglich eine M 3-5 sowie eine AZ-a treffend. (Weitere Informationen vgl. vorhergehende Kapitel 4.3.7 bis 4.3.8 sowie 5.7.1)



Abbildung 50: Entwicklungsgebiet Weitblick, Darstellung der möglichen baulichen Dichten mit der OPR im Stadtmodell (öff. Mitwirkung, Herbst 2018)

5.5 Urbane Strassenzüge

5.5.1 Bielstrasse

Die Nutzungsplanung bildet die planerischen Grundlagen, damit die Bielstrasse als städtische Achse in ihrer Qualität aufgewertet werden kann. Die Aufwertung umfasst folgende Aspekte:

- Räumliche Fassung des Strassenraums durch eine geschlossene Bauweise und eine dem Strassenabschnitt angemessene Fassadenhöhen und Dichten (M4 und M5).
- Ansiedlung von Läden und öffentlichkeitswirksame Nutzungen in den Erdgeschossen, d.h. strassenseitig keine Wohnnutzung im Erdgeschoss.
- Optimierte Gestaltung der Fahrbahn und zusätzliche Begrünung des Strassenraums (in Absprache zwischen Kanton und Stadt).



Abbildung 51: Visualisierung einer möglichen künftigen Raumbildung: Im Bild links ist die heutige Situation fotografiert, im Bild rechts ist eine künftig mögliche Bebauung mit stärkerer Raumbildung dargestellt (Quelle: Stadtbauamt Solothurn, Herbst 2017).

Entlang der Bielstrasse, welche als urbane Entwicklungsachse festgelegt wurde im Räumlichen Leitbild mittels viergeschossigen Mischzonen sowie fünfgeschossigen Mischzonen mit geschlossener Bauweise ein neuer städtischer Raum definiert, unterstützt durch die präzise Platzierung der Baulinien, insbesondere durch Gestaltungsbaulinien.



Abbildung 52: Ausschnitt aus dem Erschliessungs- und Baulinienplan, Abschnitt Bielstrasse

Zur Festlegung der gewünschten Baulinien entlang der Bielstrasse, wurde eine Studie zur Strassenraumgestaltung durchgeführt. Ziel der Studie im Rahmen OPR war, Sicherheit bezüglich Lage der Baulinien entlang der Bielstrasse zu erhalten. Dabei waren die Anliegen des Verkehrs (MIV, Bus, Fahrränder) zu berücksichtigen sowie die gestalterischen Ansprüche an den Strassenraum: Beidseits

der Fahrbahnen für Autos soll Platz geschaffen werden für Radstreifen. Je nach Platzverhältnissen, entlang der einzelnen Strassenabschnitte, kann nur eine Baumreihe in der Mitte der Fahrbahn platziert werden (Abbildung 52 und Abbildung 53).

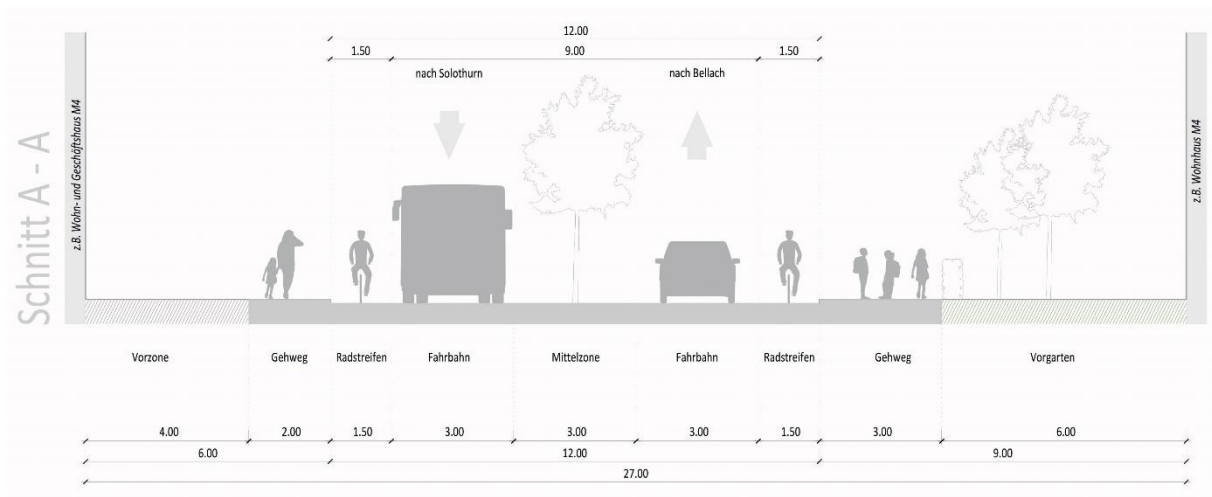


Abbildung 53: Studie Bielstrasse (2019), Schnitt A-A (äussere Bielstrasse, nahe Stadtgrenze)

5.5.2 Dornacherstrasse und Luzernstrasse



Abbildung 54: Mögliche Strassenraumgestaltung entlang der Dornacherstrasse (links) und mögliche Bebauungsstruktur entlang des Geleisfeldes sowie der Luzernstrasse (rechts) (Quelle: Räumliches Leitbild)

Der Strassenraum der Dornacherstrasse spannt sich von Fassade zu Fassade auf und steht in einem starken Bezug zum Umfeld resp. den angrenzenden Erdgeschossnutzungen. Deshalb zeigt das Zielbild für eine möglich künftige Gestaltung breite Vorbereiche vor den Bauten für den Fuss- und Veloverkehr, verbesserte Querungsmöglichkeiten sowie eine Baumreihe auf der Südseite der Strasse. Die tatsächliche künftige Ausführung muss situationsspezifisch auf den stadträumlichen Kontext eingehen. Die Höhe liegt beim Kanton. Siehe auch Kapitel 9.5

Die Luzernstrasse soll gemäss Testplanung und räumlichem Leitbild in Richtung Zuchwil mit zusätzlichen Bauten gestärkt werden.

5.5.3 Baselstrasse

Vom Schanzenwerk des Baseltors nach Osten entwickelt sich im 18. Jahrhundert entlang der Ausfallsachse nach Basel eine Sequenz von mehrheitlich repräsentativen Bauten mit Nebenbauten, hohen Einfriedungen und Gärten. Die historische Bebauungsstruktur - Mauern der Klöster, Bäume, landwirtschaftliche Bauten - ist prägend. Auch der Blick auf die St. Ursen-Kathedrale (von Osten herkommend) verleiht der Achse ihren einzigartigen Charakter. Die Abfolge von historischen und/oder

denkmalgeschützten Bauten sowie modernen Gebäude für Wohn- und Arbeitsnutzungen soll langfristig erhalten bleiben. Daher werden die meisten Abschnitte entlang der Baselstrasse mit Ausnahme des Gestaltungsplanperimeters Baselstrasse / Untere Sternengasse (Kap. 5.6.1) auf den Bestand zonierte, und die historische Bebauungsstruktur in den Erschliessungs- und Baulinienplänen mittels Gestaltungsbaulinien gesichert.

5.5.4 Weitere Einfallsachsen

Die Zuchwilerstrasse und die Bürenstrasse besitzen nicht das urbane Potenzial der Biel-, der Dornacher- oder der Luzernstrasse. Die Zonierung reagiert entsprechend grösstenteils auf die bestehenden Massstäblichkeiten. Die Zuchwilerstrasse wird zur Stärkung der Achse jedoch als M4 festgelegt überlagert mit der geschlossenen Bauweise (Kap. 5.6.3). Grund ist, dass aufgrund der schmalen Parzellenstrukturen die erforderlichen Gebäude- und Grenzabstände nicht eingehalten werden können.

5.6 Mischzonen M4 und M5

Gemäss bisheriger Nutzungsplanung haben einige Kernzonen starke, stadtstrukturelle Zusammenhänge (z. B. Neu-Solothurn, Westringquartier), während andere eine hohe bauliche Heterogenität aufweisen (z. B. Bielstrasse). Allen Gebieten gemeinsam ist ihr Potenzial zu einem baulich funktionalen, urbanen Charakter. Die möglichen Nutzungen gemäss bisherigem BZRa umfassen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

Mit der Umbenennung in die Mischzonen wird die nutzungsmässige Vielfalt der betroffenen Zonen noch mehr betont (dies trifft auch auf die Zone M3-5 zu, Kap. 4.3.8). Für Mischzonen gelten folgende Regelungen:

- Durchmischung von Wohnen und Arbeiten bei vergleichbar hoher Dichte.
- Es ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig, die Lärmempfindlichkeitsstufe ist ES III. Dies ermöglicht eine Flexibilität bzw. gibt Rechtssicherheit für künftige oder bestehende Imbisse, Kaffees oder kleine Gewerbebetriebe.
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen sind in der strassenzugewandten Seite des Erdgeschosses anzusiedeln. Dies ist wegen der Belebung des Strassenraums sehr wichtig.
- Im Zentrum sind höhere Dichten und Gebäudehöhen als an den Stadteingängen zulässig. Die Dichte nimmt mit zunehmender Nähe zur Altstadt stetig zu.
- Die Dichte wird quartiermassstäblich formuliert. Sie ist gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung höher, da insbesondere die Hauptachsen städtischer werden sollen.
- In der 4-geschossigen Mischzone sind 4 Vollgeschosse zulässig und wünschenswert, in der 5-geschossigen Mischzone 5 Vollgeschosse. Wie bei allen anderen Zonen ist über dem obersten zulässigen Vollgeschoss kein weiteres Attikageschoss zulässig.

5.6.1 Viergeschossige Mischzone M4

Grundsatz

Verschiedene Gevierte entlang wichtiger Achsen, die in der bisherigen Nutzungsplanung der 3-geschossige Kernzone offen zugeteilt waren, werden neu der M4 zugewiesen. Im gesamtstädtischen Gefüge schaffen die betroffenen Zonen angemessene Übergänge von den sehr dichten innenstädtischen zu den weniger dichten Wohngebieten.

Zonierung und Dichte

Die 4-geschossige Mischzone M4 schafft den nutzungsplanerischen Rahmen für die Realisierung der urbanen Räume gemäss räumlichem Leitbild, insbesondere im westlichen Abschnitt der Bielstrasse, aber auch entlang der Werkhof- und der Zuchwilerstrasse. Dazu werden mit der Nutzungsplanung eine höhere Dichte (quartiermassstäblich, GFZo: max. 1.6) und ein wesentlich klarer gefasster Strassenraum

angestrebt. Letzteres wird mittels Gestaltungsbaulinien im Erschliessungsplan gesichert. Da für die Mischzonen M4 die offene Bauweise gilt, müssen (wo nicht mit einer Bestimmung zur geschlossenen Bauweise überlagert) die seitlichen Grenz- und die Gebäudeabstände eingehalten werden. Die Gebäudelänge ist beschränkt auf 50.0 m.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
M4	Quartierverträglich Max. 1.6	-	min. 3; max. 4	13.5 m	- / 15.5 m	Offen: 20 %; geschlossen: frei	Offen: 50 m geschlos- sen: frei



Abbildung 55: Viergeschossige Mischzone M4 → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse / Untere Sternengasse (AMAG)

Das Gebiet hat wegen dem Wegzug der AMAG seine ursprüngliche Nutzung verloren und soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Der westliche Perimeter-Teil war bisher der Kernzone Ko3 zugewiesen, was mit der Zuweisung zur M4 praktisch übernommen wird. Die Massstäblichkeit und Körnung der Bebauung ergeben sich aus dem räumlichen Bezug zur PH im Norden. Die bisher in der ÖBA liegenden Bauten werden von Nutzungen im öffentlichen Interesse belegt. Mit Blick auf die Zukunft sollen diese Bauten auch Büros zugänglich sein, welche nicht öffentlichen Zwecken dienen. Eine Mischzone lässt nun die bestehenden Nutzungen zu und öffnet das Spektrum für andere Nutzungen. Die bestehende Bebauungsstruktur ist mehrheitlich 4-geschossig.

Der südliche Perimeter-Teil (Parzellen GB Nrn. 303 und 304) war ursprünglich der W3b zugeteilt und soll neu der Wohnzone W4a zugewiesen werden. Eine Abstufung von der M4 über die W4a zur südlich gelegenen W3b schafft massvolle Übergänge.

Weissensteinstrasse / Grenchenstrasse (Magnolienpark)

Die beiden Parzellen GB Nrn. 1252 und 2121 liegen in einem Geviert um die Kreuzung Weissensteinstrasse – Gibelinstrasse, welche geprägt ist von der M5 südwestlich der Weissensteinstrasse, von der hohen AZ-b sowie der W4a nordöstlich der Grenchenstrasse. Die neue M4 setzt die Geschossigkeit der W4a (Florastrasse) entlang der Klostermauer fort und schafft einen angemessenen Übergang dazu sowie zur Bestandeszone. Ebenso besteht infolge der Standortaufgabe «Alterszentrum Magnolienpark» kein Bedarf mehr an Flächen für öffentliche Nutzungen. Die bisherige Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBAb auf dem westlichen Teil der GB Nr. 1252) wird der W4a zugewiesen.

5.6.2 Fünfgeschossige Mischzone M5

Grundsatz

Die 5-geschossige Mischzone M5 schafft den nutzungsplanerischen Rahmen für die urbanen Räume, darunter primär für:

- die erweiterte Vorstadt,
- die historischen Stadterweiterungsgebiete Neu-Solothurn und Westbahnhofquartier,
- den neuen städtischen Raum gemäss räumlichem Leitbild entlang der Bielstrasse (östlicher Teil),
- das Umfeld der Bahnhöfe bzw. der Mischzone Bahnhof.

Zonierung und Dichte

In der M5 werden die übergeordneten raumplanerischen Ziele der Innenentwicklung mit einer deutlich höheren Dichte (quartierverträglich, GFZo: max. 2.0) umgesetzt. Die überlagerte geschlossene Bauweise zusammen mit den Gestaltungsbaulinien im Erschliessungsplan erzeugen klar gefasste Strassenräume.

Die Mischzonen bleiben weiterhin Kernzonen gemäss § 31 PBG (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III), wobei der Umgang mit den zulässigen Anteilen an Wohnen und Arbeiten so offen wie möglich formuliert wird. Wegen der vielen, leerstehenden Gewerbeflächen soll das Wohnen gefördert werden. Im Interesse der Belebung des Strassenraums dürfen die Erdgeschosse jedoch strassenseitig nicht mit Wohnnutzung belegt werden.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
M5	Quartierverträglich offene: max. 2.0 geschlossen: frei	-	min. 4; max. 5	16.5 m	- / 18.5 m	offen: 20 % geschlos- sen: frei	offen: 50 m geschlos- sen: frei



Abbildung 56: Fünfgeschossige Mischzone M5 → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Ziegelstatt

Das bisher in der Arbeitszone Gla gelegene Gebiet grenzt im Norden an die AZ-b, im Süden an eine Bestandeszone und im Osten an eine Zone W3b. Das Geviert ist dem Komplex der Ypsomed (AZ-b) vorgelagert. Eine M5 sichert den Bestand und schafft sowohl eine gewisse Homogenität mit dem Areal Ypsomed als auch einen angemessenen räumlichen Übergang zum Kloster Visitation.

Heidenhubel

Die Bestimmungen für die bisherige Arbeitszone Gla entsprechen in etwa der 5-geschossigen Mischzone. Das relativ kleinflächige Gebiet Heidenhubel befindet sich nutzungsmässig in einer Transformationsphase und grenzt im Süden an die Bielstrasse und im Norden an ein Wohngebiet. Aufgrund der Lage und im Sinne einer zukünftigen Homogenisierung der städtebaulichen Strukturen im Quartier soll das Heidenhubel-Quartier neu der 5-geschossigen Mischzone M5 zugeteilt werden.

Eine Umzonung von einer Gewerbe- und Industriezone in eine Kernzone (Daranter fallen die Mischzonen) ist mehrwertabgabepflichtig (siehe dazu Kapitel 11.2).

5.6.3 Offene und geschlossene Bauweise

In der bisherigen Nutzungsplanung wurden im Zonenreglement bei den Kernzonen eine offene und eine geschlossene Bauweise festgelegt. Die geschlossene Bauweise verfolgt das Ziel von räumlich geschlossenen Strassenzügen. Dies wird erreicht, indem die Bauten seitlich bis an die Parzellengrenzen gebaut werden (z.B. Hauptbahnhofstrasse, vgl. obenstehende Abbildung). Es sind demnach keine seitlichen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.

Diese Unterscheidung «offen»/«geschlossen» wird im neuen «Zonenplan 1: Nutzung» mit einer überlagerten Schraffur vorgenommen. Damit ist die geschlossene Bauweise auf dem Zonenplan räumlich erkennbar. Die geschlossene Bauweise sichert die städtebauliche Qualität der Blockränder und geschlossenen Strassenzüge in den Stadterweiterungsgebieten des 19. und frühen 20. Jahrhunderts. Entlang der heterogen strukturierten Ausfallsachsen Bielstrasse definiert die geschlossene Bauweise klar gefasste Strassenräume. Für eine zweckmässige Bebauung entlang der Zuchwilerstrasse wird auch für die angrenzende M4 die geschlossene Bauweise vorgesehen.



Abbildung 57: Überlagerung geschlossene Bauweise → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

5.7 Arbeitszonen

Grundsatz

Die Arbeitszonen werden gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung vereinfacht: Bisher gab es zwei Arbeitszonen im Gebiet Weitblick (ArbZa und ArbZb) und zwei Arbeitszonen im restlichen Stadtgebiet (Gla und Glb). Diese vier Arbeitszonen werden neu in zwei Zonen zusammengeführt.

Die Zonenbestimmungen bleiben betreffend die mögliche bauliche Dichte und die Geschossigkeit gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung grossmehrheitlich identisch. Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird auf ES III (mässig störend) vereinheitlicht. In den bisherigen Gewerbe-Industriezonen waren nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig, in der ArbZa ein Wohnanteil von max. 20 % und in der ArbZb einer von max. 80 %. Der zulässige Wohnanteil wird ebenfalls vereinheitlicht. Neu kann in beiden Arbeitszonen ein Wohnanteil bis 50 % realisiert werden.

5.7.1 Arbeitszone Gesamthöhe 16.5 m AZ-a

Die bisherige «Gewerbe - Industriezone bis 14.0 m Gebäudehöhe» und die «Zone mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe ArbZa» für das Gebiet Weitblick werden zusammengefasst.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
AZ-a	1.5	-	-	10.5 / 16.5 m	- / 16.5 m	20 %	frei



Abbildung 58: Arbeitszone Gesamthöhe 16.5 m AZ-a → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung gilt neu ein maximales Nutzungsmass mit einer GFZo von 1.5. Das neue Mass für die Höhe – die Gesamthöhe – wird bis zum obersten Punkt der Baute gemessen und beträgt neu maximal 16.5 m.

Auch in der Arbeitszone AZ-a soll eine verdichtete Bauweise umgesetzt werden. Aus diesem Grund haben die Bauten eine Gesamthöhe von mindestens 10.5 m aufzuweisen, was in etwa einer 2- bis 3-geschossigen Gewerbebaute entspricht. Damit sollen grossflächige, eingeschossige Lagerhallen und ähnliche Gebäudetypologien im Stadtgebiet ausgeschlossen werden.

Werkareal Glutz, Teil West

Der westlichste Bereich von GB Nr. 1065 liegt heute in der Reservezone. Zwei Drittel der Fläche ist bereits versiegelt und dient als Werkparkplatz der Firma Glutz AG. Mit der Einzonung des Werkparkplatzes in eine AZ-a wird die Situation nutzungsplanerisch bereinigt, im Sinne eines Abschlusses der Arbeitszone zum Obach und schafft Rechtssicherheit für die gesamte, für Arbeitszwecke genutzte Liegenschaft (siehe Kapitel 7.1.1).

Das Projekt zur Erweiterung des Werkparkplatzes zeigt das ökologische und gestalterische Aufwertungspotenzial mittels neuen Baumpflanzungen bzw. Entwässerungsrinnen mit Baum- und Strauchreihen.



Abbildung 59: Richtprojekt Erweiterung Parkierung Werkareal Glutz (Quelle: Glutz AG, 2019)

5.7.2 Arbeitszone Gesamthöhe 20.0 m AZ-b

Die Arbeitszone AZ-b ersetzt die bisherige Gewerbe-Industriezone Glb.

Kürzel	GFZo	GFZu	VG	GH	FH/GH	GFZ	GL
AZ-b	-	-	-	13.5 / 20.0 m	- / 20.0 m	20 %	frei



Abbildung 60: Arbeitszone Gesamthöhe 20.0 m AZ-b → vgl. Zonenplan 1: Nutzung

Auch in der Arbeitszone AZ-b soll eine nutzungsgemässe verdichtete Bauweise umgesetzt werden. Auf ein maximales Nutzungsmass wird verzichtet. Die Bauten haben eine Gesamthöhe von mindestens 13.5 m aufzuweisen, was in etwa einer 4-geschossigen Gewerbebaute entspricht. Damit sollen grossflächige, eingeschossige Lagerhallen und dergleichen im Stadtgebiet ausgeschlossen werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 20 m.

6 Angebote für Wohnen und Arbeiten

6.1 Fassungsvermögen Wohnen

Methodik zur Berechnung

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (Art. 15 Abs. 1 RPG) schreibt vor, dass die Bauzonen auf den Bedarf der nächsten 15 Jahre auszurichten sind. Das kantonale Amt für Raumplanung gibt eine Methodik vor, wie die Gemeinden ihren Bauzonenbedarf bzw. das Fassungsvermögen für Wohnen in ihrer Bauzone berechnen können resp. müssen. Demnach wird für jede Zonenart erfasst, wie viele Einwohner und Einwohnerinnen

- heute in dieser Zone wohnen (in der nachfolgenden Tabelle resp. Abbildung 62 «Bauzonen überbaut»),
- in den bebauten Zonen zusätzlich wohnen könnten, wenn ein vorgegebener Dichtewert erreicht würde («Nachverdichtung»),
- in kleineren, unbebauten Zonenflächen zusätzlich wohnen könnten, wenn ein vorgegebener Dichtewert erreicht würde («Bauzonen unbebaut, Einzelparzellen»),
- in grösseren, unbebauten Zonenflächen zusätzlich wohnen könnten, wenn ein vorgegebener Dichtewert erreicht würde («Bauzonen unbebaut für Flächen über 2'500 m²»).

Gestützt auf eine kantonale Auswertung gelten für die Stadt Solothurn (Raumtyp urban) folgende Dichtewerte und Vorgaben pro Zonenart für die Berechnung des Fassungsvermögens:

Kürzel	Name	Vorgabe (E/ha) bebaute Zonen	Vorgabe (E/ha) unbebaute Zonen
W1	Wohnzone 1 G	50	55
W2	Wohnzone 2 G	60	65
W3	Wohnzone 3 G	100	120
W4	Wohnzone 4 G	140	165
WG	Mischzone	165	210
GWZ	Gewerbezone	10	15
KEN	Kernzone Entwicklung	45	50
KER	Kernzone Erhaltung	30	40

Tabelle 2: Vorgaben SOLL-Dichten Kt. SO pro Handlungsraum und pro Zone (Quelle: ARP SO)

Für die Stadt Solothurn relevant sind die Werte für die Zonen W2, W3, W4 sowie WG. Die entsprechenden Vorgaben wurden für die Berechnung des Fassungsvermögens der Bauzone der Stadt Solothurn im Grundsatz übernommen. Folgende Abweichungen in der Nutzungsplanung von Solothurn gibt es:

- Die Zone W3a ist eigentlich eine 2-geschossige Zone, in der die bisherige Attika nun als Vollgeschoss realisiert werden darf (siehe Kap. 4.2). Bezüglich der Einwohnerdichte in den entsprechenden Gebäuden hat sich infolge dieser Umklassierung nichts verändert. Es wird daher mit den Soll-Werten der 2-geschossigen Zone gerechnet. Für die W4a resp. die W3 sowie W 3-5 gilt dies analog.
- In der Mischzone M 3-5 ist einen Wohnanteil von 50% vorgesehen, was einem Soll-Wert von 150 E/ha entspricht.⁸

⁸ Herleitung: In der M 3-5 gilt eine GFZo von 1.5. Eine Person beansprucht durchschnittlich 50 m² Wohnfläche.

Bei einer Hektare Grundfläche, sind folglich insgesamt 15'000 m² Geschossfläche möglich, und davon 7'500 m² für Wohnzwecke. Bei 50 m² Beanspruchung pro Person ergibt sich eine Einwohnerdichte von 150 E/ha.

- Auch in der Mischzone M4 geht die Stadt Solothurn von einem erheblichen Gewerbeanteil aus, weshalb ein tieferer Soll-Wert eingesetzt wird, als dies der Kanton vorsieht. (Einige Bauten in der M4 sind heute ohne Wohnanteil realisiert worden, oder mit überwiegenden Anteilen an Arbeitsflächen, Garagen, Läden. Die heutige Einwohnerdichte in den betroffenen Gebieten beträgt 55 E/ha).
- In der Mischzone M5 ist mit ähnlichen Phänomenen wie bei den Zonen M 3-5 und M 4 zu rechnen. Dort wurde indes der Wert des Kantons übernommen.

Für das Fassungsvermögen der Bauzonen in der Stadt Solothurn wird demnach mit nachfolgenden Werten gerechnet:

Kürzel	E/ha überbaut IST	E/ha überbaut SOLL	E/ha unbebaut SOLL
W2	32	60	65
W3a	44	60	65
W3b	63	100	120
W 3-5a	150	150	150
W 3-5b	212	210	210
W4a	93	100	120
W4b	106	140	165
M 3-5	0	150	150
M4	55	140	165
M5	84	165	210
MB	26	100	100

Tabelle 3: Ist-Wert und Soll-Dichte für überbauten und unbebauten Flächen je Zonenart

Die nachfolgende Abbildung zu den Einwohnerdichten (je Grundfläche) in der Stadt Solothurn zeigt, welche Gebiete von den Vorgaben für die Einwohnerdichte (E/ha) und somit den Soll-Werten abweichen. Es ist auffällig, dass insbesondere die Quartiere im Nordosten der Stadt (Wengistein, Steingruben, Fegetz, Greiben und Loreto) von den angestrebten Mindest-Einwohnerdichten abweichen. Die Quartiere im Süden und Südwesten der Stadt schneiden dafür aussergewöhnlich gut ab.

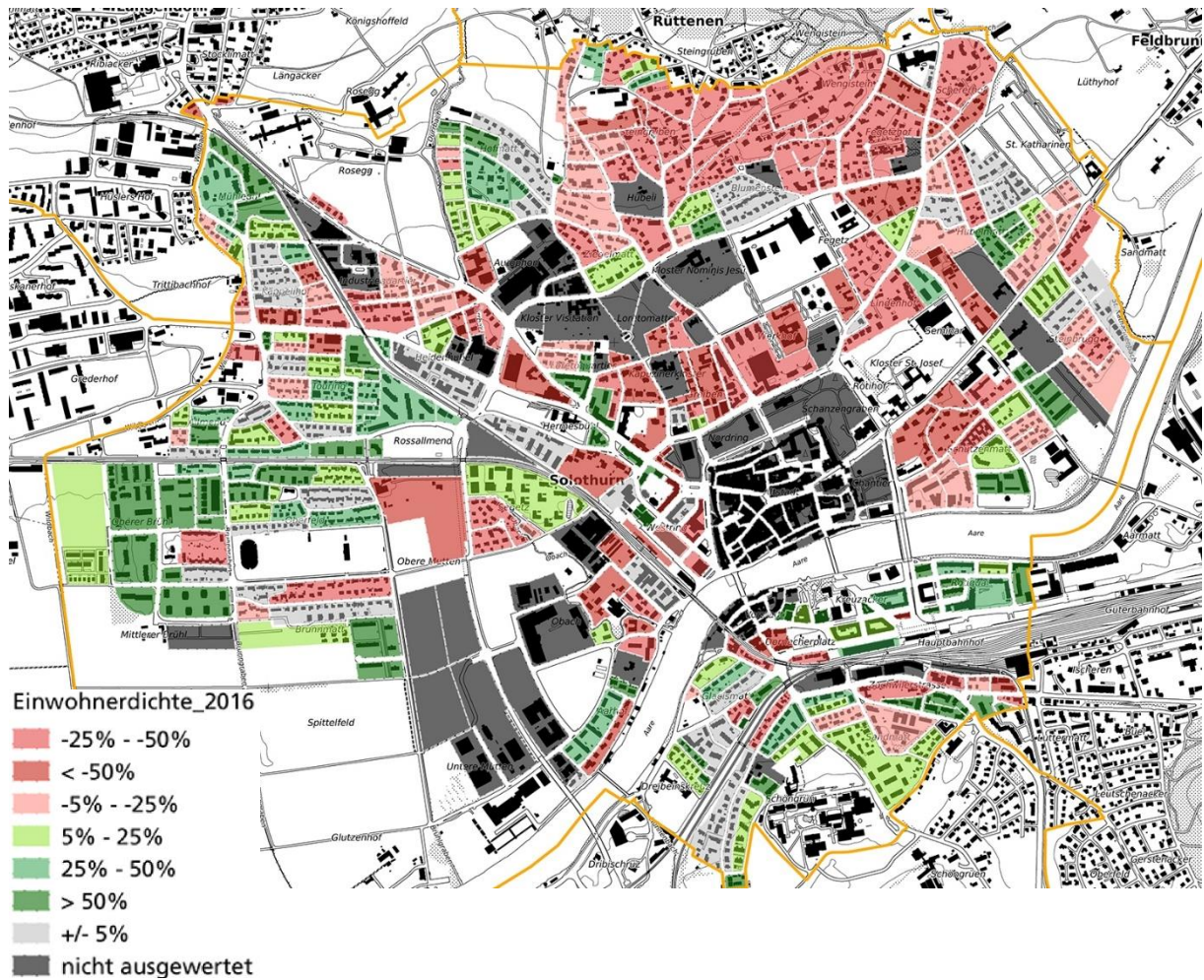
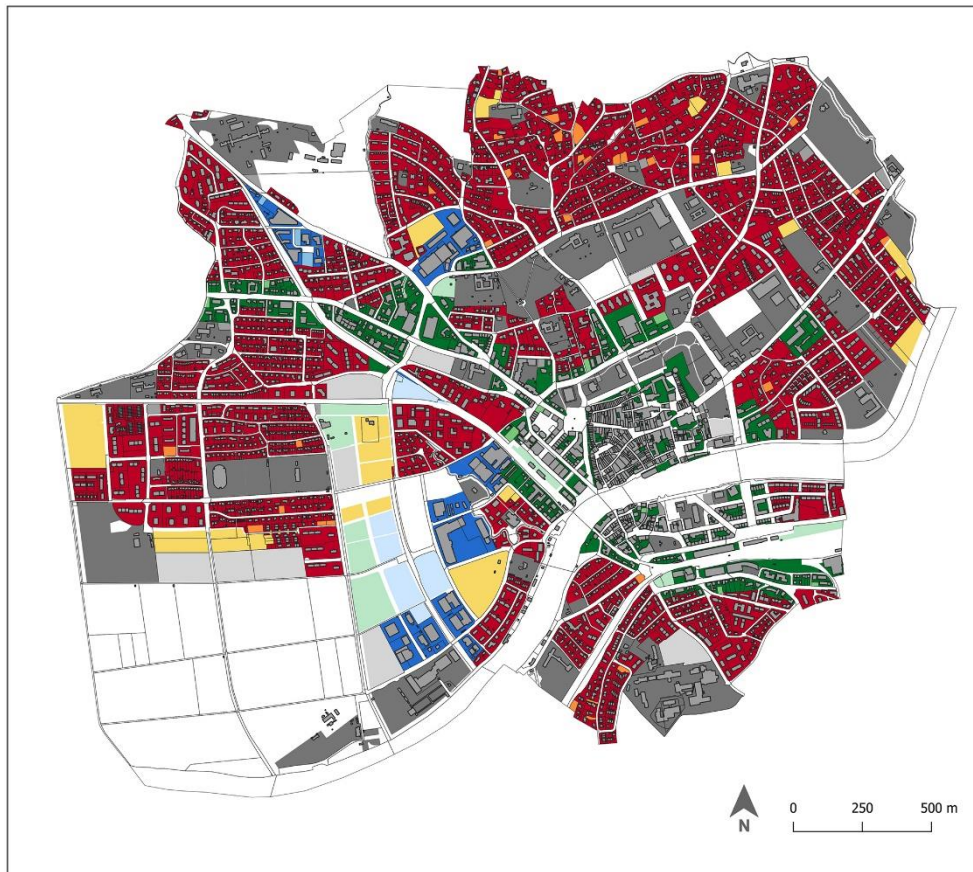


Abbildung 61: Einwohnerdichte (Anzahl Einwohner pro Grundfläche m2) Quelle: Amt für Raumplanung (2019)

Fassungsvermögen Stadt Solothurn

Nachfolgender Plan stellt die Ausgangslage bzgl. Flächenangaben für die Berechnung des Fassungsvermögens dar. Der Plan zeigt die bebauten und unbebauten Flächen in der Bauzone und diese unterschieden nach Einzelparzellen oder zusammenhängenden Flächen. Unbebaute Wohnzonen sind orange oder gelb eingefärbt, unbebaute Mischzonen hellgrün und unbebaute Arbeitszonen hellblauen.



bebaut		unbebaut			
Bauzonen		Einzelparzellen*	zusammenhängende Flächen**		
190 ha 91 %	2.7 ha 1 %	16.8 ha 8 %	209.1 ha 100 %	reine Wohnzone	
47.5 ha 84 %	0.7 ha 1 %	8.1 ha 15 %	56.3 ha 100 %	Mischzone	
16.6 ha 73 %	0.4 ha 2 %	5.7 ha 25 %	22.7 ha 100 %	Arbeitszone	
96.8 ha 86 %	1.5 ha 1 %	14.1 ha 13 %	112.4 ha 100 %	weitere Gebiete	
350.5 ha 88 %	5.3 ha 1 %	44.7 ha 11 %	400.5 ha 100 %	Total	

* Baulücken innerhalb des erschlossenen Baugebiets mit einer Fläche bis 2'500 m²

** zusammenhängende Baugebiete mit einer Fläche von mehr als 2'500 m²

Abbildung 62: Stand der Bebauung: Ausgangslage Fassungsvermögen, Stand 31. Januar 2020 (Quelle: Plan-team S)

Nachfolgende Tabelle fasst die bebauten und unbebauten Bauzonenflächen in der Stadt Solothurn zusammen und berechnet das Fassungsvermögen der neuen Ortsplanung aufgrund vorhergehend vorgestellter Dichteangaben:

Fassungsvermögen Bauzonenplan (Stand: Zonenplan vor Auflage, 03. Februar 2020)

Stadt Solothurn: Gesamtrevision der Ortsplanung

Bauzonen mit Einwohnern					E/ha überbaut IST ¹		E/ha überbaut SOLL ²		E/ha unbebaut SOLL ²				
Wohnzonen	2-geschossige Wohnzone	W2	31.5019763	60	65								
	3-geschossige Wohnzone a	W3a	44	60	65								
	3-geschossige Wohnzone b	W3b	63	100	120								
	3-5-geschossige Wohnzone a	W3-5a	142	150	150								
	3-5-geschossige Wohnzone b	W3-5b	212	210	210								
	4-geschossige Wohnzone a	W4a	92	100	120								
4-geschossige Wohnzone b		W4b	106	140	165								
Total Wohnzonen													
Mischzonen	3-5-geschossige Mischzone	M3-5	0	150	150								
	Altstadzone	A	100	100	100								
	4-geschossige Mischzone	M4	55	140	165								
	5-geschossige Mischzone	M5	84	165	210								
	Mischzone Bahnhof	MB	26	100	100								
	Total Mischzonen												
Arbeits- zonen	Arbeitszone Gesamthöhe 16.5m	AZ-a	3	3	60								
	Arbeitszone Gesamthöhe 20m	AZ-b	2	2	30								
Hinweis: Wohnanteil 50 %													
Total Arbeitszonen													
Weitere Zonen	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A	öBAa	4	4	0								
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B	öBAb	3	3	6								
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C	öBAc	0	0	0								
	Bestandeszone (Ankerpunkt)	BZ	3	3	4								
Total weitere Zonen													
Total													
Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren													
Freie Kapazitäten (E)								6'152					
Fassungsvermögen Total (E)								23'230					
Einwohnerzahl total Stand 14.05.2019													
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone												193	
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone												17'078	
Bevölkerungsziel gem. Leitbild												24'000	
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario												21'751	

Bauzonen überbaut bis Mitte Mai 2019				Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m ²				Nachverdichtung ³ bis Mitte Mai 2019		Bauzonen überbaut bis Mitte Mai 2019				Bauzonen unbebaut Flächen >2500 m ²				Total u. Berücksichtigung entw. Ausschöpfung																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
ha		E		ha		E		ha		E		ha		E		ha		E																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
25.3	797	57.40	917	40.70	1'500	12.70	0	3.20	0	34.10	281	16.20	554	2.70	220	1.20	78	0.80	52	0.40	48	0.20	30	0.00	0	0.00	0	0.10	12	0.00	0	0.00	0	27.10	1'115																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											
189.60	13'219	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973	189.60	3'973																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
0.30	0	12.20	1'222	13.30	728	16.60	1'388	5.10	134	47.50	3'472	0.30	0	12.20	1'222	13.30	728	16.60	1'388	5.10	134	47.50	3'472	0.30	0	12.20	1'222	13.30	728	16.60	1'388	5.10	134	47.50	3'472	0.30	0	12.20	1'222	13.30	728	16.60	1'388	5.10	134	47.50	3'472																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.60	44	11.30	32	5.30	12	16.

Schlussfolgerungen

Insgesamt ergibt sich für die Stadt Solothurn ein theoretisches **Fassungsvermögen von 23'230 Einwohner und Einwohnerinnen**. Am Stichtag 31. Dezember 2019 wohnten total 17'450 Einwohner und Einwohnerinnen in der Stadt Solothurn (inklusive Wochenaufenthalter). Somit ergibt sich in der Bauzone eine **freie Kapazität für zusätzliche 5'780 Personen**.

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Solothurn rechnet für die Stadt Solothurn bis zum Jahr 2035 mit einem Wachstum auf **21'751 Einwohner und Einwohnerinnen**. Das Fassungsvermögen ist demnach um 1'479 Personen (6.8 %) grösser als das prognostizierte Wachstum gemäss kantonomer Bevölkerungsprognose 2035 (mittleres Szenario).

Die zur Erreichung der angestrebten Soll-Dichten ausschlaggebendste Zone ist die Mischzone Bahnhof MB (vgl. Tabelle 3:). In allen MB wird die Überbauung in Qualitätsverfahren bestimmt werden (bei den Gebieten HB Süd/RBS und Westbahnhof ist dies bereits erfolgt (Kap. 5.3). Ebenfalls relevant sind die unbebauten Flächen im Weitblick (Kap. 5.4). Weil sich diese im Eigentum der Stadt befinden, kann die Soll-Dichte wesentlich beeinflusst werden. Ebenso sind die weiteren Mischzonen, also die Zonen des Zentrums und diejenigen der Einfallsachsen, für die Bestimmung des Fassungsvermögens relevant. In diesen sind hohe Dichten zulässig. Nach § 4 ZR kann hier ein Gestaltungsplan verlangt werden.

Bei den angestrebten Soll-Einwohnerdichten (E/ha) in den bereits überbauten Zonen geht das Berechnungsmodell des Kantons für die nächsten 15 Jahre von reduzierten Realisierungsfaktoren aus. In den W2 bspw. rechnet das Modell mit einer Zunahme der Einwohnerdichten um 33 %, in den W3a um 12 % und in den W3b um 20 %. Dabei wird zusätzlich eine Ausschöpfung von nur 30 % erwartet.

Unter den aufgeführten Umständen kann davon ausgegangen werden, dass die vorliegende Nutzungsplanung Art. 15 RPG insgesamt genügend Rechnung trägt.

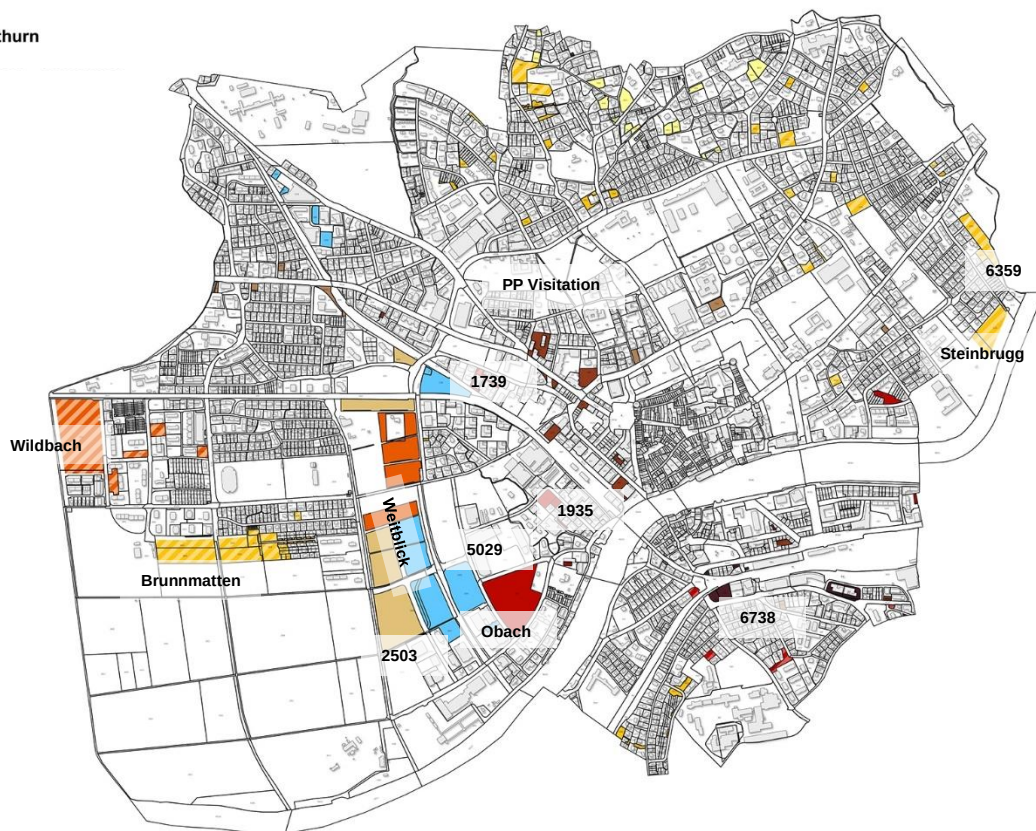
6.2 Verfügbarkeit der nicht überbauten Bauzonen

Nach kantonalem Richtplan (Beschluss S-1.1.17) haben die Gemeinden die unbebauten Bauzonen zu prüfen und Massnahmen zu ergreifen, diese (in den nächsten 15 Jahren) einer dichten und qualitativ hochwertigen Bebauung zuzuführen. Die Stadt Solothurn hat demnach aufzuzeigen, welche Massnahmen zur Mobilisierung der Bauzonenreserven unternommen werden. Für grössere, unbebaute Areale sind mit den Grundeigentümern die Zukunftsabsichten zu klären und eine Bauverpflichtung anzustreben. Für unüberbaute Areale mit einer Grösse $\geq 3000 \text{ m}^2$ sowie unüberbaute Areale an strategisch wichtigen Standorten, wurden im Frühjahr 2019 erste Eigentümergespräche hinsichtlich Überbauungsabsichten durchgeführt.

Ortsplanung Solothurn

- W2a
- W3a
- W3b
- W4a
- W4b
- W3-5
- W3-5b
- M 3-5 Weitblick
- M4
- MB
- M5
- A1
- A2

1:10000



plan:team

Abbildung 64: Plan der unüberbauten Bauzonen in der Stadt Solothurn, Stand Februar 2019

GB Nr.	Fläche	Zone bisher	Zone neu
6359	6'832 m ²	W2	W3a
1252	Ca. 5'000 m ² (Teil Parkplatz westlich Kloster Visitation)	Ko3	M4
6738	1'955 m ²	Glb	MB
1935	2'019 m ²	W3b	W4b
2053	3'970 m ² (Matten)	Gla	AZ-a
4982	29'389 m ² (Dreieck-Parzelle Obach)	W3b	W4b
5029	15'785 m ² (Obach / Matten)	ArbZa	AZ-a
1739 + 911	8'465 m ² + 494 m ²	Gla (Spezialzone)	AZ-a
1036	911 m ²	Glb	MB

Tabelle 4: Geführte Eigentümergespräche

Gebiet Weitblick

Das Gebiet Weitblick mit dem grössten Anteil an nicht überbauten Bauzonen (4,67 ha Wohnzonen, 9,07 ha Mischzone, 4,46 ha Arbeitszone) ist im Eigentum der Stadt Solothurn. Das Areal wird beplant und danach weiterverkauft oder im Baurecht abgegeben. (Beschluss GR vom 18. Juni 2019 zu den Vergabekriterien für die Baufelder im Weitblick) Unmittelbar nach Vorliegen der Rechtskraft OPR, soll mit dem Vergabeprozess für die Baufelder der Etappe 1 begonnen werden. Die Vorarbeiten für die Erschliessungen sind im Gang.

Gebiet Steinbrugg, entlang Aare

Die Stadt Solothurn als Eigentümerin plant, auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens eine hochwertige Wohnüberbauung zu erstellen. Die Zonierung ändert mit der OPR von bisher W2 auf neu W3a.

Brunnmatten

Die Grundeigentümerin führt 2019 einen Studienauftrag für die Phase 2 des Gestaltungsplanperimeters Brunnmatten durch. Die Stadt Solothurn ist Eigentümerin der westlich davon gelegenen GB 3959 und 3669 (heute Schrebergärten) und plant, auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens eine hochwertige Wohnüberbauung zu erstellen. Die Zonierung ändert mit der OPR von bisher W2 auf neu W3a.

Gebiet Wildbach

Für das Gebiet Wildbach besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn hat mit Beschluss vom 18. Juni 2019 über die Einsprachen zum TZP/GP beschlossen. Die Grundeigentümerin plant die Umsetzung, sobald für das Verfahren eine Genehmigung vorliegt.

7 Ein- und Auszonungen / Reservezonen

7.1 Ein- und Auszonungen

Es werden mit der OPR untergeordnete oder betriebsnotwendige Einzonungen vorgenommen. Auszonungen betreffen ausschliesslich Korrekturen gegenüber dem bisherigen Zonenplan, welche im Zusammenhang mit Verkehrsflächen stehen.

Unberücksichtigt für die vorliegende Bilanz bleiben Änderungen von der Bauzone in die eingeschränkte Bauzone und umgekehrt, da diese als Umzonung eingestuft werden.

7.1.1 Einzonungen

Die Einzonungen in der Stadt Solothurn umfassen 3.27 ha von Nicht-Bauzonen in Bauzonen, sowie 4.2 ha von Nicht-Bauzonen in eingeschränkte Bauzonen (Uferschutzzone, Grünzone sowie Bestandeszone).

nicht Bauzonen (rechtsgültig)	Bauzonen (neu)	Fläche in Hektaren
Verkehrsflächen	Mischzone Bahnhof	1.01 ha
	5-geschossige Mischzonen	0.14 ha
	Altstadtzone	0.18 ha
	Arbeitszone Gesamthöhe 16.5m	0.13 ha
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A	0.17 ha
	3-geschossige Wohnzone	0.29 ha
Reservezone ohne vorg. Nutzung	Arbeitszone Gesamthöhe 16.5m	0.27 ha
Landwirtschaftszone	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B	0.67 ha
Übrige		0.41 ha
TOTAL (gerundet)		3.27 ha

Tabelle 5: Fläche der Zuordnung von Nicht-Bauzonen in Bauzonen

nicht Bauzonen (rechtsgültig)	Eingeschränkte Bauzonen neu	Fläche in Hektaren
W2a – Reservezone	Bestandeszone	1.06 ha
Landwirtschaftszone	Uferschutzzone	1.45 ha
Verkehrsflächen	Uferschutzzone	0.34 ha
Reservezone ohne vorg. Nutzung	Bestandeszone	0.54 ha
	Uferschutzzone	0.28 ha
Gewässer	Grünzone	0.24 ha
Übrige		0.29 ha
TOTAL (gerundet)		4.2 ha

Tabelle 6: Fläche der Zuordnung von Nicht-Bauzonen in eingeschränkte Bauzonen

Nachfolgend werden die Einzonungen mit einer Fläche von mehr als 1000 m² aufgelistet. Alle nachfolgend aufgelisteten Einzonungen sind mehrwertabgabepflichtig gemäss PAG (siehe Kap. 11.2).

Einzonung Rudolf-Steiner Schule Teil West in öBAb (GB Nr. 41, 6'657 m²)

Das Grundstück westlich der Rudolf-Steiner-Schule wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Die Schule mit aktuell rund 165 Schülern hat Bedarf nach mehr Schulraum. GB 41 und das darauf stehende landwirtschaftliche Gebäude bieten sich an für den Werkunterricht sowie den Unterricht von naturnahen Fächern. Das betroffene Gebiet ist eine Insel im überbauten Gebiet, und eine Einzonung arrondiert das Siedlungsgebiet in einem Raum mit intensiven Bautätigkeiten (Gemeindegebiet Bellach und geplanter Entwicklung im Perimeter Wildbach südlich der Bahnlinie). Aus diesen Gründen wird eine Einzonung des Areals von der Landwirtschaftszone in eine Zone öBAb vorgenommen (Kapitel 4.4.3). Es handelt sich um einen Spezialfall ohne Kompensationspflicht im Sinne des Richtplanbeschlusses S-1.1.12 (nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten). Das Gebiet ist noch nicht erschlossen. Es stehen indes verschiedene Erschliessungsmöglichkeiten zur Verfügung.



Abbildung 65: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1 mit erweiterter öBAb

Einzonung zur Erweiterung Betrieb Glutz AG in AZ-a (GB 1065, Teil Reservezone 2'714 m²)

Ein Teil der Reservezone (ca. 2'700 m²) auf der GB Nr. 1065 wird als Arbeitszone AZ-a eingezont. Diese Einzonung dient der Sicherung von kurzfristigen, betrieblichen Bedürfnissen der Firma Glutz AG (siehe auch Kap. 5.7.1). Auch wenn die neue Fläche für einen Parkplatz genutzt werden soll, handelt es sich um eine zweckmässige Nutzung des Areals: Das ursprüngliche Werkareal wird möglichst dicht überbaut, während die Parkplätze an den Rand des Betriebsareals verlagert werden. Dies ermöglicht zudem zu einem späteren Zeitpunkt wiederum eine Betriebserweiterung. Basierend auf dem Richtplanbeschluss S-1.1.12, handelt es sich um eine Ansiedlung und Erweiterung eines Betriebes von regionaler Bedeutung in einem Entwicklungsgebiet Arbeiten bzw. angrenzend an ein solches. Die Einzonung erfolgt unabhängig von einem Arbeitszonenmanagement und kann ohne Kompensation erfolgen.

Für die Einzonung des betroffenen Teils der Parzelle GB Nr. 1065 sowie des Areals Villa Glutz (siehe unten) wurde ein separates Teilzonen- und Teilerschliessungsplanverfahren (TZP und TEP) gestartet.⁹

Einzonung des Areals Villa Glutz in Bestandeszone (GB 1102, 5'442 m²)

Die Villenanlage mit Park in der Schleife des Obach ist lokalhistorisch und auch räumlich von grosser Bedeutung. Als Fabrikantenvilla erzählt sie die Geschichte des lokalen Gewerbes. Die Einzonung von einer Reservezone in eine Bestandeszone (Kap. 3.2) schafft Rechtssicherheit für die seit langem bewohnte bzw. für Arbeitszwecke genutzte Liegenschaft. Es handelt sich um eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Anlage, welche die Bauzone zweckmässig ergänzt (Richtplanbeschluss S-1.1.12).

⁹ Die öff. Mitwirkung erfolgte vom 12. Dezember 2019 bis 10. Januar 2020. Der Vorprüfungsbericht vom 20. März 2020 beurteilte die Planung als recht- und zweckmässig. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn hat am 21. April 2020 im Rahmen der Freigabe der Unterlagen OPR zur öffentlichen Auflage die Einzonung des betroffenen Teils von GB Nr. 1065 in eine AZ-a zugestimmt. In der Folge wurde das Verfahren zum TZP TEP Werkareal Glutz sistiert.

Auch die Tatsache, dass die Bestandeszone die historische Anlage sichert, wird im weiteren Sinn durch den Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonung von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht), abgedeckt.



Abbildung 66: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1 mit erweiterter Arbeitszone AZ-a (Erweiterung Betriebsareal) und Bestandeszone (Villa Glutz)

Einzonung des Areals Steinbrugg in Bestandeszone (GB Nr. 286, 10'620 m²)

Innerhalb der Reservezone von GB Nr. 286 befindet sich eine parkartige Gartenanlage (inklusive Schwimmbad), die zu dem im Rahmen der OPR als schützenswert eingestuftem Landhaus aus dem 18. Jahrhundert an der Baselstrasse gehört. Dem Prinzip folgend, wichtige historische Gebäude mit Parkanlagen der Bestandeszone zuzuordnen, wird auf Hinweis im 2. Vorprüfungsbericht, der Teil Reservezone eingezont und zusammen mit dem bisher in der Wohnzone W2 (Überlagerung Ortsbildschutzgebiet) gelegenen Teil als Bestandeszone definiert. Es handelt sich um eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Anlage, welche die Bauzone zweckmässig ergänzt (Richtplanbeschluss S-1.1.12). Auch die Tatsache, dass die Bestandeszone die historische Anlage sichert, wird im weiteren Sinn durch den Richtplanbeschluss S-1.1.12 (Einzonung von Spezialfällen ohne Kompensationspflicht), abgedeckt.



Abbildung 67: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1, gesamte Parzelle GB Nr. 286 als Bestandeszone.

Einzonung im Gebiet Hauptbahnhof Süd/RBS (GB Nr. 2835, 8060 m²)

Basierend auf dem Studienauftrag Hauptbahnhof Süd RBS (Kap. 5.3.1) werden das zukünftige Perrongebäude mit Mantelnutzung, sowie das Areal des heutigen Depotgebäudes einer Bauzone zugewiesen. Mit dieser Innenentwicklung werden urbane Nutzungen an diesem zentralen Erschliessungsstandort in der Stadt Solothurn zulässig. Das Areal war bis anhin in keinem Nutzungsplan einer kantonalen Zone nach PBG zugewiesen, auch nicht einer Erschliessungsfläche. Basierend auf dem Richtplanbeschluss S-1.1.10, handelt es sich um eine Einzonung von kantonalem Interesse.¹⁰

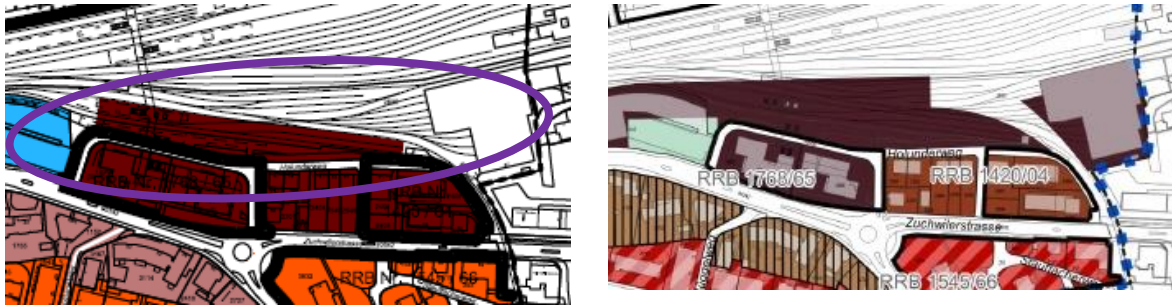


Abbildung 68: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1, mit Vergrößerung des Fussabdrucks der bisherigen Ko5, neu als Mischzone Bahnhof

Einzonung auf Areal Westbahnhof (GB Nr. 1064, 1764 m² plus 906 m² Verkehrsfläche)

Das Areal war bis anhin in keinem Nutzungsplan einer kantonalen Zone nach PBG zugewiesen, auch nicht einer Erschliessungsfläche. Basierend auf dem Richtplanbeschluss S-1.1.10, handelt es sich um eine Einzonung von kantonalem Interesse.¹¹

Der Fussabdruck der zu bebauenden Fläche (Mischzone Bahnhof) wird auf der Grundlage des Studienauftrags um 1'764.5 m² erweitert sowie leicht verbreitert. Die nicht der Bauzone zugewiesenen Flächen werden neu definiert als übrigen Verkehrsflächen.

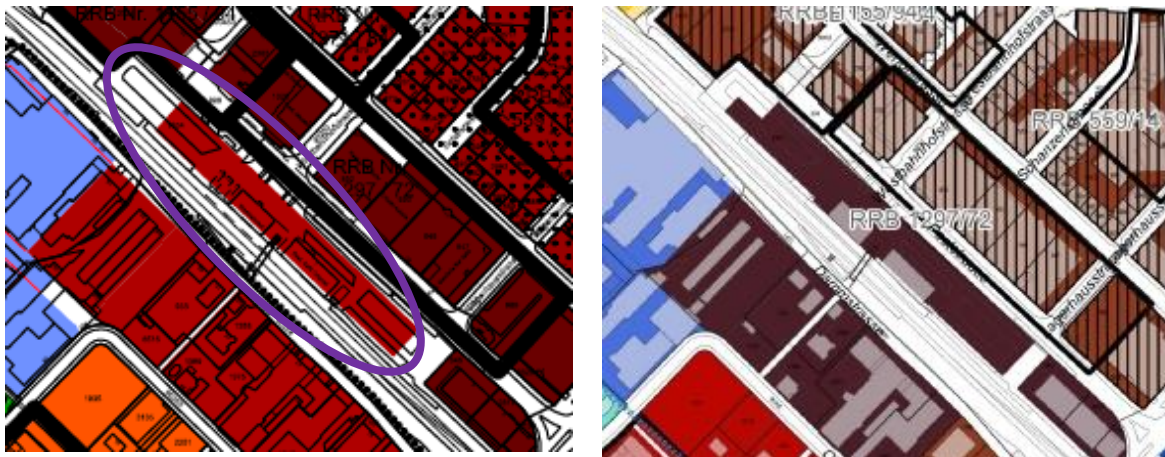


Abbildung 69: Links: Bisheriger Zonenplan; Rechts: Neuer Zonenplan 1, die Bauzone der Parzelle GB 1064 ist erweitert, neu als Mischzone Bahnhof

¹⁰ Gemäss Auskunft des Amts für Raumplanung vom 11. Februar 2020, werden die Zonenarrondierungen bei beiden Bahnhofsgemeinden als Einzonungen eingestuft, da beide Areale bis anhin in keinem Nutzungsplan (Bauzonen- oder Erschliessungsplan) einer kantonalen Zone nach PBG zugewiesen waren, auch nicht einer Erschliessungsfläche.

¹¹ Siehe Fussnote 10

7.1.2 Auszonungen

Den Einzonungen gegenübergestellt sind 1.07 ha Fläche Auszonungen von Bauzonen in Nicht-Bauzonen sowie 1.55 ha Fläche Auszonungen von Eingeschränkten Bauzonen in Nicht-Bauzonen. Dabei handelt es sich zu einem grossen Teil auch um Arrondierungen, welche Bereinigungen und Präzisierungen gegenüber dem bisherigen Zonenplan entsprechen.

Bauzonen (rechtsgültig)	nicht Bauzonen (neu)	Fläche in Hektaren
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - AZ 0.3	Verkehrszone Strasse	0.23 ha
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen - AZ quartiermassstäblich	Verkehrszone Strasse	0.18 ha
Wohnzone 1 - AZ 0.3	Verkehrszone Strasse	0.34 ha
Gewerbe und Industriezone bis 14m Gebäudehöhe	Verkehrszone Strasse	0.11 ha
Übrige		0.21 ha
TOTAL (gerundet)		1.07 ha

Tabelle 7: Fläche der Zuordnung von Bauzonen in Nicht-Bauzonen

Eingeschränkte Bauzonen (rechtsgültig)	nicht Bauzonen (neu)	Fläche in Hektaren
Freihaltezone	Verkehrszone Strasse	0.94 ha
Freihaltezone	Landwirtschaftszone	0.10 ha
Ensembleschutzzone	Verkehrszone Strasse	0.48 ha
Übrige		0.03 ha
TOTAL (gerundet)		1.55 ha

Tabelle 8: Fläche der Zuordnung von eingeschränkter Bauzone in nicht-Bauzone

Bilanz Siedlungsgebiet (unter Berücksichtigung von eingeschränkten Bauzonen)

Bei Einberechnung der eingeschränkten Bauzonen ins Siedlungsgebiet kommt man auf ein Siedlungsgebiet, das gegenüber dem rechtsgültigen Zustand um 3.1 ha vergrössert worden ist ($3.27 \text{ ha} + 4.2 \text{ ha} - 1.07 \text{ ha} - 1.55 \text{ ha} = 4.85 \text{ ha}$).

7.2 Reservezonen als strategische Reserven für die Siedlungsentwicklung

Grundsatz

Reservezonen zeigen Gebiete, welche für eine spätere Überbauung in Frage kommen. In § 27 Abs. 1 PBG werden Reservezonen wie folgt beschrieben: «Land, das aus siedlungspolitischen Gründen für eine spätere Überbauung in Frage kommt, kann als Reservezone ausgeschieden werden».

Die Reservezonen der Stadt Solothurn werden gemäss Vorgabe im räumlichen Leitbild nicht verändert. Sie zeigen auf,

- wo allenfalls zukünftig Einzonungen denkbar sein könnten, und

- wo Einzonungen in dieser Planungsperiode möglich sein sollen, sofern diese mit Auszonungen an anderen Orten kompensiert werden.

Gemäss kantonalem Richtplan «S-1.1.15» sind die Gemeinden im Rahmen der Ortsplanungsrevision aufgefordert, insbesondere die Reservezonen zu überprüfen. Die Reservezonen sind in der Regel der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Sie können nur belassen werden, wenn sie der Erweiterung bestehender Betriebe, der Ansiedlung neuer Betriebe in Entwicklungsgebieten Arbeiten, der Sicherung strategischer Standorte dienen, oder wenn sie von Bauzone umschlossen sind oder diese sinnvoll ergänzen.



Abbildung 70: Reservezonen

Die Reservezonen umfassen gesamthaft eine Fläche von 12.7 ha, wobei keine dieser Reservezonen neu geschaffen wird:

Standort: Rechtsgültiger Zonenplan	Zonenplan Entwurf	Fläche in Hektaren
Campingplatz: Reservezone öBAa AZ 0.30 (Parzelle GB-Nr. 2057)	Reservezone ZR §49	5.8
Obach: Reservezone ohne vorgegebene Nutzung (Parzellen GB-Nrn. 5028, 5933, 5027)	Reservezone ZR §49	3.8
Kloster St. Josef: W2a – Reservezone (Parzelle GB-Nr. 7049)	Reservezone ZR §49	1.8
Sphinxmatte: Reservezone ohne vorgegebene Nutzung (Parzelle GB-Nr. 1761)	Reservezone ZR §49	1.3
TOTAL		12.7

Tabelle 9: Fläche der weiterhin bestehenden Reservezonen in der Stadt Solothurn

Reservezonen im Siedlungsgebiet: Kloster St. Josef und Sphinxmatte

Bei den Reservezonen «Kloster St. Josef» und «Sphinxmatte» handelt es sich um Flächen, welche komplett vom Siedlungsgebiet umschlossen sind.

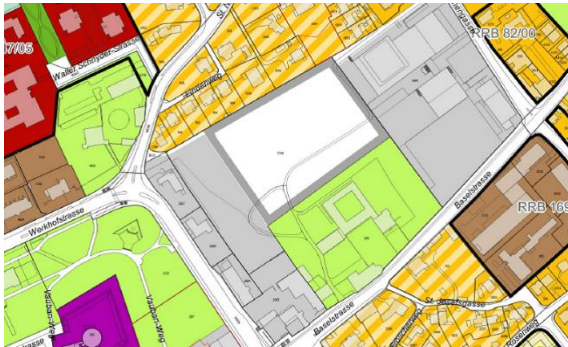


Abbildung 71: Reservezonen Sphinxmatte



Abbildung 72: Reservezonen Kloster St. Josef

Falls der Bedarf nach mehr Bauland in der Stadt Solothurn nachweislich gegeben ist, eignen sich diese Reservezonen aufgrund ihrer Lage und Geometrie zur Innenentwicklung. Eine Zuweisung zur Landwirtschaftszone ist nicht im Sinne der Stadt Solothurn. Als Inseln im Siedlungsgebiet sind die Flächen zudem für eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung ungeeignet. Die Flächen können wegen den Vorgaben des kantonalen Richtplans auch nicht den Grünzonen zugeteilt werden, da Grünzonen als eingeschränkte Bauzonen in die Flächenbilanz einberechnet werden.

Reservezone Obach-Quartier

Gemäss kantonaalem Richtplan handelt es sich um eine Reservezone ohne Zuweisung zu einer spezifischen Nutzung. Im Zusammenhang mit den Entwicklungen im Weitblick ist die Beibehaltung als Reservezone an diesem Standort sinnvoll. Sie übernimmt aktuell eine wichtige Funktion als vernetzendes Grünelement zwischen der Weststadt und der Innenstadt (siehe auch Abbildung 73)



Abbildung 73: Reservezone im Obach-Quartier

Die Reservezone westlich des Obachs (GB Nr. 5027, 5028 und 5033) dient eigentlich als Reserve für den Betrieb Glutz AG. Im bisherigen Zonenplan war diese jedoch nicht als Industriereservezone nach § 27 Abs. 3 PBG, sondern als eine unbestimmte Reservezone eingetragen. Grund dafür ist, dass im Zeitraum der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung in der Stadt Solothurn (2001) die Verschiebung des Werkstandorts in das Gebiet Obach geprüft wurde. Eine weitere Variante betraf die Expansion des

bestehenden Werkareals. Diese Unklarheit hatte zur Folge, dass im Rahmen der OPR 2001 im Gebiet Obach keine Nutzung für die Reservezone vorbestimmt werden konnte.

Der neue Zonenplan kennt keine reine «Industriezone» nach § 33 PBG mehr. Die Bestimmung von § 27 Abs. 3 PBG gilt nur für Industriezone, nicht jedoch für Gewerbezone. Die (neuen) Arbeitszone sind auf mässig störende Betriebe beschränkt und entsprechen somit inhaltlich mehr der Gewerbezone und nicht der Industriezone. Das Gebiet soll daher und mit Blick auf die weitere Entwicklung im Kontext solange in der Reservezone ohne vorbestimmte Nutzung verbleiben, bis ein konkreter Bedarf und gegeben ist und ein sinnvolles Gesamtkonzept vorliegt, welches bezüglich Nutzung klare Aussagen macht.

Erweiterungsfläche Campingplatz

Der nördliche Teil des Campingplatzes ist im «Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Campingplatz und Bootshafen Innere Motten» (RRB Nr. 1716 vom 29. August 2000) als entsprechende Erweiterungsfläche vorgesehen. Die Fläche wird als Reservezone beibehalten.



Abbildung 74: Erweiterungsfläche Campingplatz

8 Öffnen, verbinden, Freiräume erschliessen

8.1 Leitsatz 5

«In der Altstadt, an der Aare und in zahlreichen Grün- und Naturräumen bieten wir mehr Vielfalt an Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten an. Dazu verbinden, öffnen und ergänzen wir in der Stadtmitte die wichtigsten Strassen- und Freiräume. Mittendrin schaffen wir dadurch Qualitäten, die Einheimischen und Gästen noch bessere Lebensqualität bieten.»

8.2 Grünräume und Grünstrukturen in der Stadt Solothurn

Abbildung 75 zeigt die Grafik zur Vervollständigung und Ergänzung der Grünräume und des Grünstrukturnetzes. Mit den Ergänzungen der Grünstrukturen werden die Quartiere und Grünräume besser miteinander vernetzt. Der Stadtkörper wird durch Nord-Süd gerichtete, kleine Fliessgewässer strukturiert und geprägt. Sie bilden im Osten und Westen den Siedlungsrand. Die Strassenräume sollen mit strukturierenden, strassenraumbildenden Elementen, wie z. B. Hecken, Baumreihen, Alleen, Mauern o. ä. aufgewertet werden.

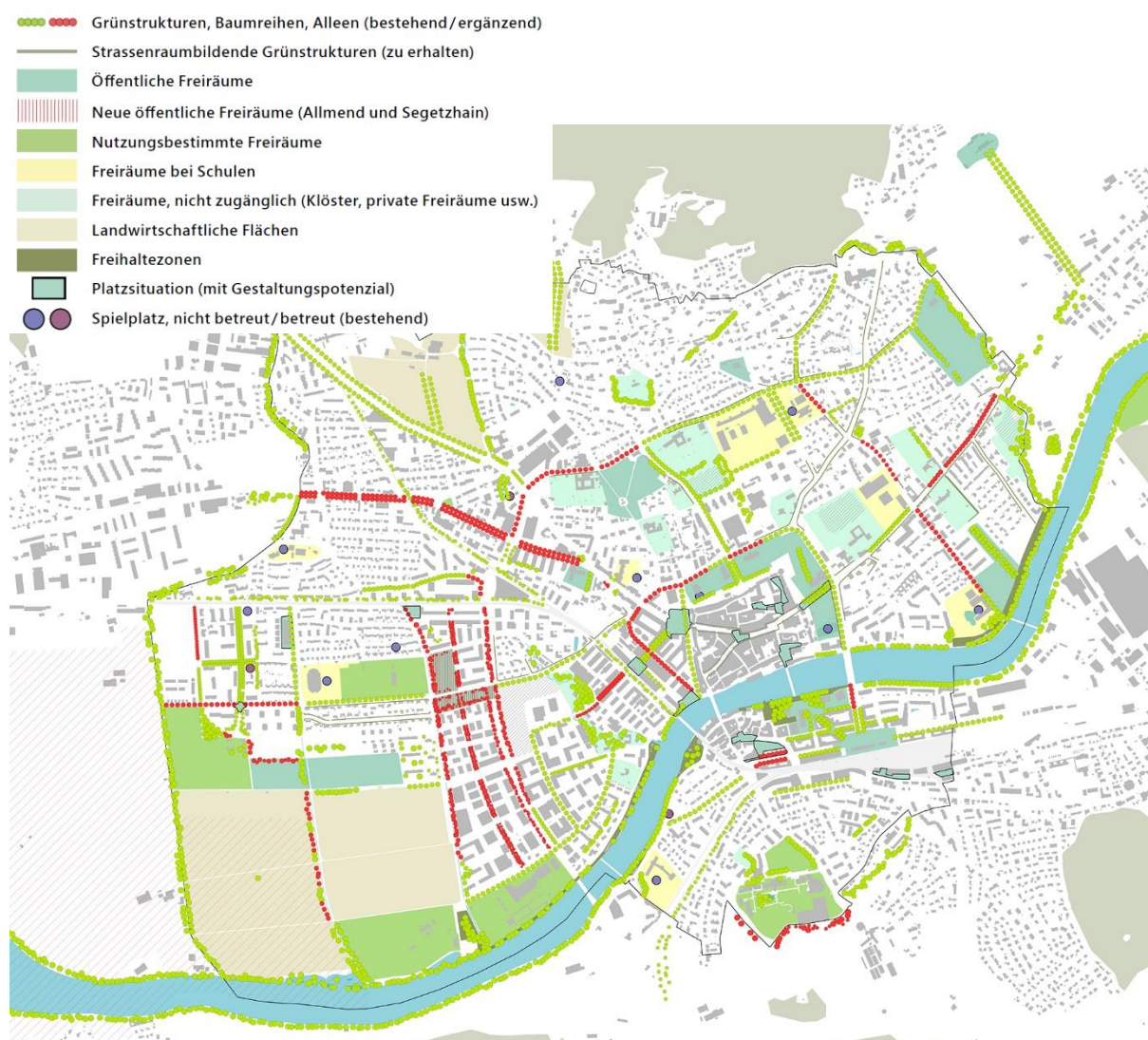


Abbildung 75: Räumliche Ausformulierung zur Landschaft im räumlichen Leitbild (2017)

Die bereits bestehenden Elemente (grün) werden erhalten und gestärkt, neue Elemente (rot) werden schwerpunktmässig auf den Verbindungsachsen für den Fuss- und Veloverkehr ergänzt (Baumreihen und Alleen). Sie sind in den Erschliessungsplänen dargestellt (vgl. Kapitel 9.5.6). Die wichtigen Grün- und Freiräume werden mit folgenden Zonen gesichert:

- Bestandeszone (Ankerpunkt) - diese Zone ersetzt weitestgehend die bisherige Ensemble-schutzzone (Kapitel 3.2),
- grösstenteils unveränderte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBAa, mit Ausnahme von GB Nrn. 7081 und 7082 (Kapitel 4.4.2),
- Grün- und Uferschutzzonen, deren Umfang der bisherigen Freihaltezone entspricht resp. teils sogar leicht erweitert wurde (Kapitel 8.5),
- Landwirtschaftszonen (Kapitel 8.4).

8.3 Grünzonen

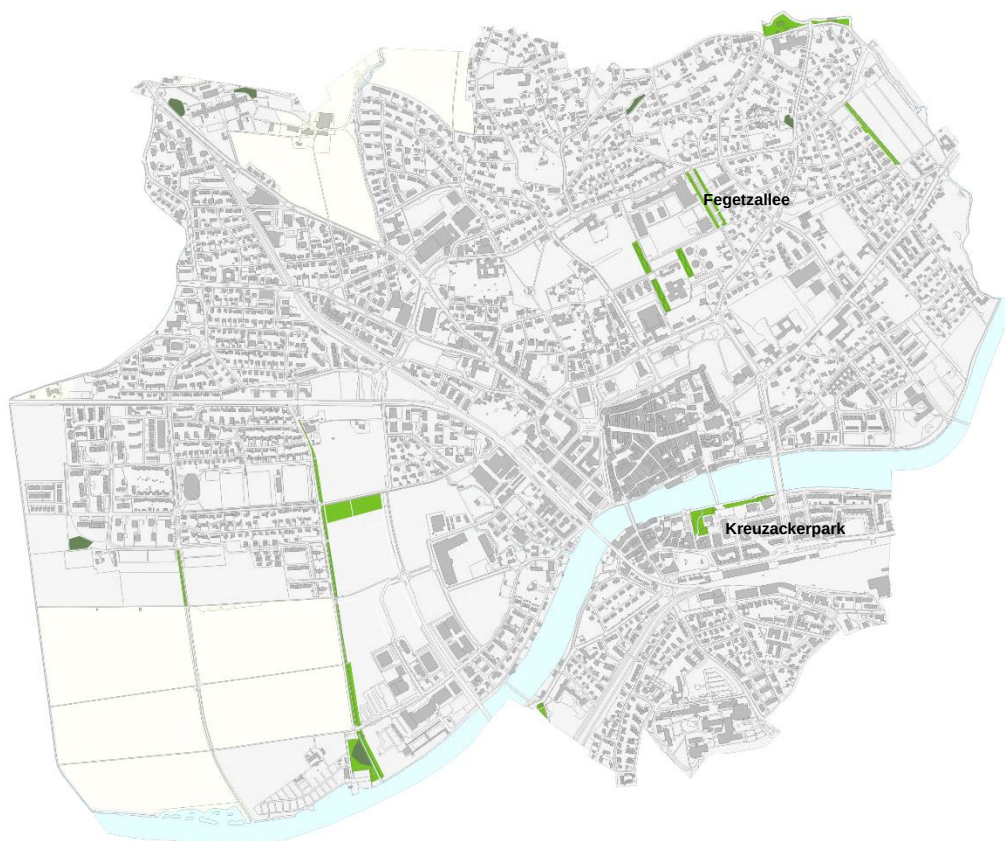


Abbildung 76: Grünzonen

Änderungen bei den Grünzonen:

- Kreuzackerpark / Berufsbildungszentrum (BBZ): Die Grünzone auf der Parzelle GB Nr. 3591 wurde der öBAa zugeteilt, da dieses Gebiet tendenziell eher zum Schulareal als zum Parkgebiet gehört.
- Fegetzallee (GB Nr. 1971): Der östliche und westliche Teil der Fegetzallee im Bereich der Baumreihen wurden der Grünzone zugeteilt. Der mittlere Teil, der Fussweg, wird weiterhin als öffentlicher Fuss- und / oder Radweg klassiert.

8.4 Landwirtschaftszonen

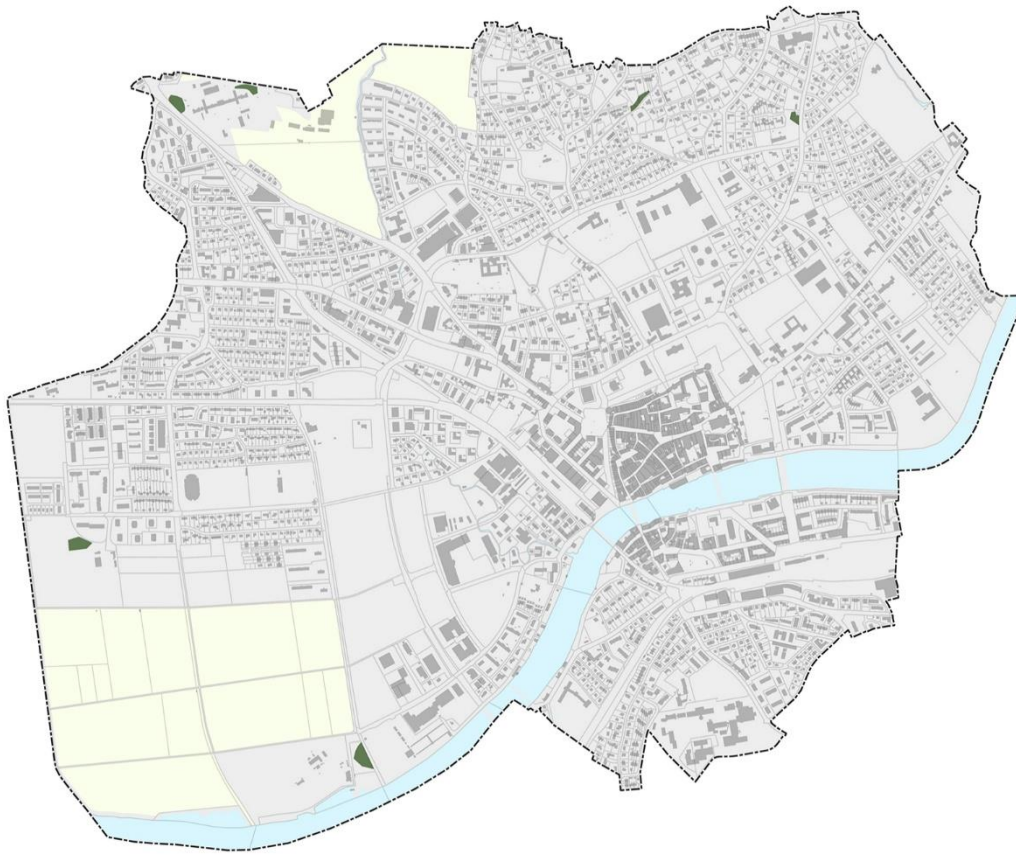


Abbildung 77: Landwirtschaftszonen

Die Landwirtschaftszonen werden praktisch unverändert übernommen. Eine Ausnahme bildet die Reduktion der Landwirtschaftszone zugunsten der Uferschutzzone entlang des Wildbachs an der Gemeindegrenze zu Bellach. Eine weitere Ausnahme ist die Zuweisung des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs zur Zone öBAb für die Rudolf-Steiner-Schule (siehe Kapitel 4.4.3)

In der Stadt Solothurn gibt es nur sehr wenige Landwirte. Mit einer Nutzungsplanung kann nur sehr bedingt Einfluss auf die landwirtschaftliche Existenz von Landwirten genommen werden, da die Landwirtschaftspolitik Sache der Kantone und vor allem des Bundes ist. Aus diesem Grund werden im Raumplanungsbericht keine weiteren, landwirtschaftlichen Themen ausgeführt.

8.4.1 Fruchtfolgeflächen

Kriterien für Fruchtfolgeflächen

Gemäss Ernährungssicherungsstrategie des Bundes müssen mindestens 60 % der in der Schweiz konsumierten Nahrungsmittel in der Schweiz produziert werden können. Ackerfähiges Kulturland muss deshalb als Produktionspotenzial langfristig erhalten bleiben. Dies wird in der Schweiz mit der Bezeichnung und dem Schutz als Fruchtfolgeflächen (FFF) gesichert. Der Kanton verlangt von den Gemeinden, die FFF kartographisch und in Zahlen auszuweisen.

Auswirkungen der Nutzungsplanung auf die Fruchtfolgeflächen

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Solothurn werden keine Fruchtfolgeflächen (FFF) von der Landwirtschaftszone in die Bauzone eingezont. Einzig bei der Umsetzung der Uferschutzzone der Aare (15 m) zwischen der Gemeindegrenze und dem Perimeter des Teilzonen- und Gestaltungsplans Mutten

werden rund 1'300 m² Fruchtfolgefläche der Uferschutzzone zugeteilt. Gemäss Art. 41c^{bis} Gewässerschutzverordnung können die betroffenen Flächen weiterhin an den kantonalen Mindestbedarf der Fruchtfolgeflächen angerechnet werden. Sie werden nachfolgend zur Information jedoch separat ausgewiesen.

Weiter sind in den vier Reservezonen der Stadt Solothurn FFF festgelegt (siehe dazu Abbildung 70). Diese werden daher in der FFF-Bilanz ebenfalls separat ausgewiesen, dürfen aber nicht dem FFF-Kontingent angerechnet werden:

Reservezone	Fläche FFF
Freifläche Kloster St. Josef	1.76 ha
Freifläche Sphinxmatte	1.24 ha
Freifläche im Obachquartier	3.64 ha
Erweiterungsfläche Campingplatz	4.92 ha
Total FFF in Reservezone	11.56 ha

Tabelle 10: Fruchtfolgeflächen in den Reservezonen

Die Bilanz der FFF sieht vor und nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wie folgt aus:

Art der FFF	Vor der OP	Nach der OP	Differenz
FFF geeignet	52.77 ha	52.64 ha	-0.13 ha
FFF bedingt geeignet Faktor Anrechenbarkeit = 0.5	0.04 ha	0.04 ha	0 ha
FFF in Uferschutzzone	0 ha	0.13 ha	+0.13 ha
Total	52.81 ha	52.81 ha	0 ha

Tabelle 11: Fruchtfolgeflächenbilanz vor- und nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

8.5 Gewässer schützen und aufwerten: Uferschutzzone und Gewässerbaulinien

8.5.1 Gewässer

Gewässer, konkret die verschiedenen Bäche und die Aare auf dem Gebiet der Stadt Solothurn, sind durch die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) geschützt. Aus diesem Grund bedingt der Gewässerschutz keine weitere Gesetzgebung in der Nutzungsplanung.

Aufgrund der überarbeiteten Gewässerschutzverordnung aus dem Jahr 2011 sind die Gewässerräume entlang von sämtlichen offenen und eingedolten Gewässern umzusetzen. Die Umsetzung – eine Kombination aus Uferschutzzonen und Baulinien innerhalb des Siedlungsgebiets – wird nachfolgend ausführlich erläutert.

8.5.2 Kombinierte Lösung Uferschutzzone und Gewässerbaulinien

Im kantonalen Geoportal finden sich zu den Fliessgewässern erste Näherungswerte für die erforderliche Breite des Gewässerraums. Das Amt für Umwelt hat die natürliche Sohlenbreite für die einzelnen Abschnitte der Fliessgewässer berechnet und daraus den theoretischen Gewässerraum (im Datensatz bezeichnet als «Raumbedarf») abgeleitet. Dieser theoretische Wert variiert entlang des Gewässers

teilweise stark. In der Praxis hat ein Bach aber über eine längere Strecke einen Gewässerraum von einheitlicher Breite, bis bspw. wieder ein seitlicher Zufluss hinzukommt und sich der erforderliche Gewässerraum aufgrund höherer Abfluss- und Geschiebemengen vergrößert. Der tatsächlich auszuscheidende Gewässerraum wird auf der Grundlage der Gewässerschutzverordnung (GSchV) und in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt festgelegt.

Da in Solothurn entlang der Fliessgewässer bereits grössere Freihaltezonen bestehen, werden diese in Uferschutzzonen überführt. Uferschutzzonen werden wie Freihaltezonen nicht zur anrechenbaren Landfläche angerechnet.

Anstatt die Uferschutzzone auf Kosten der zum Grundstück anrechenbaren Bauzonen gemäss erforderlichem Gewässerraum zu erweitern, wird eine kombinierte Lösung angestrebt: Die bisherige Freihaltezone wird in die Uferschutzzone umgezont, der zusätzliche Bedarf gemäss GSchV wird mittels Gewässerbaulinien und mit Vorbaulinien in den Wohnzonen gesichert (v.a. entlang Wildbach sowie Obach/Dürnbach). Somit wird die Ausnützung der betroffenen Parzellen nicht reduziert. Nebenbauten werden nicht mit einer Vorbaulinie gesichert (siehe Kapitel 9.5.1).

Innerhalb der rechtsgültigen GP-Perimeter werden keine Gewässerbaulinien dargestellt, da der jeweilige Gestaltungsplan Bestand hat. In der Legende des Erschliessungsplanes ist jedoch präzisiert, dass bei allfälligen Bauvorhaben zu prüfen ist, ob der Gewässerraum in den Gestaltungsplänen ausreichend berücksichtigt wird. Gegebenenfalls ist der Gestaltungsplan anzupassen oder im Baugesuchverfahren sind Massnahmen zur Sicherstellung des Gewässerraums zu ergreifen.

Bei eingedolten Gewässern ist ab Mittelachse ein Korridor von beidseits 4 m von Bauten freizuhalten, damit allfällige Unterhaltsarbeiten jederzeit möglich sind. Dieser Korridor wird mit Gewässerunterhaltsbaulinien sichergestellt. Gewässerunterhaltsbaulinien sind auch in den GP-Perimetern dargestellt; nicht jedoch, wenn sie innerhalb des Strassenareals zu liegen kommen, da dort der Unterhalt in jedem Fall bereits gesichert ist.

Im Anhang 1 werden der Raumbedarf pro Gewässer im Stadtgebiet sowie die allfälligen erforderlichen Massnahmen erläutert.



8.5.3 Uferraum der Aare

Der Uferraum der Aare wird grundsätzlich der Uferschutzzone zugewiesen. Eine Überbauung ist damit ausgeschlossen. Der effektive Zugang zur Aare (z.B. zum Baden), bleibt unverändert.

- Abschnitt nördliches Aareufer zwischen der Westtangente bis Eisenbahnbrücke: Die bestehenden Bauten entlang der Aare, z.B. entlang der Edmund-Wyss-Strasse, sind gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Freihaltezone zugeteilt. Neu sind diese der Uferschutzzone zugeteilt. Diese Bauten geniessen Bestandesgarantie, ein weiterer Ausbau über die Bestandesgarantie hinaus sowie Neubauten werden ausgeschlossen.
- Postplatz: Der Postplatz soll umgestaltet werden und ein weiteres Glied in der Kette der öffentlichen Stadträume bilden. Hier wird sich der Zugang zur Aare verbessern.
- Nördliches Aareufer entlang der Altstadt: Von der Eisenbahnbrücke bis zur Rötibrücke ist das Ufer mit Mauern und Bauten gefasst. Die entsprechenden Räume sind urbane Stadtfreiräume und gelten gemäss übergeordneter Gesetzgebung als «dicht bebaut».
- Südliches Aareufer/ Bereich Vorstadt: Im Bereich Vorstadt wird auf eine Uferschutzzone verzichtet. Das Ufer ist ebenfalls dicht bebaut.
- Quartier Steinbrugg: Im Quartier Steinbrugg wird die bereits rechtsgültige, verbreiterte Freihaltezone zur Uferschutzzone. Der Zugang zur Aare bleibt unverändert gewährleistet.
- Südliches Aareufer östlich der Rötibrücke: Östlich der Rötibrücke, ab Rötiquai, wird der Uferraum als Freiraum genutzt. Die Bereiche sind als Grünzone oder als Uferschutzzone festgelegt.

8.5.4 Naturreservat «Aareufer Muten»

Entlang der Aare ist im Zonenplan 2 das Naturreservat «Aareufer Muten» als orientierender Inhalt dargestellt. Es ist kantonal geschützt und befindet sich in der Kantonalen Landwirtschafts- und Schutzzone Witi. Die Zonenvorschriften der Witi genügen der eidgenössischen GSchV Art. 41c nicht. Der kantonale Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Aareufer Muten» haben als Hauptinhalte die Einzäunung des Naturreservats gegenüber der Landwirtschaftszone sowie ein Betretungsverbot. Die Grundnutzung gemäss bisherigem und aktuellem Zonenplan sind Landwirtschaftszone und Gewässer. Das gesamte Gebiet (= Perimeter Gestaltungsplan resp. Naturreservat «Aareufer Muten» ausser dem Gewässer gemäss Daten amtlicher Vermessung) kann der Grundnutzung Uferschutzzone zugeteilt werden. Dies ist im ZP 1 mit den Grundnutzungen ersichtlich.

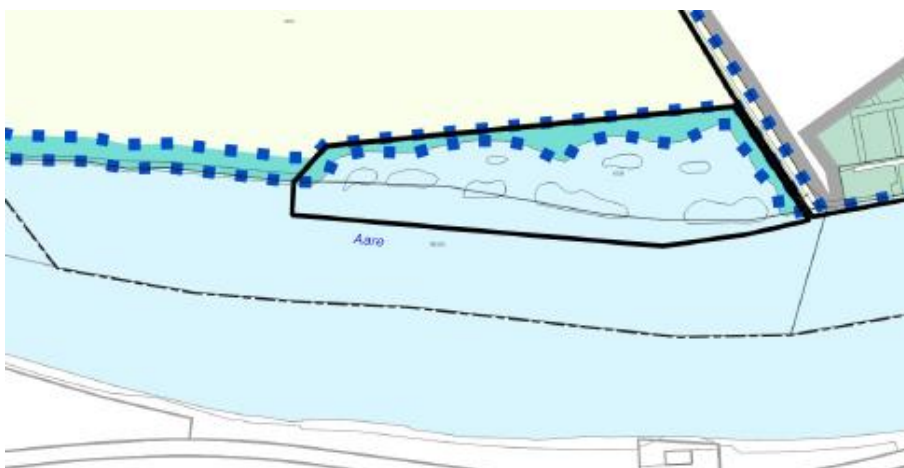


Abbildung 79: Naturreservat Muten beim Campingplatz

8.6 Naturinventar der Stadt Solothurn

Die bedeuteten Grünelemente, Frei- und Lebensräume sind, wie im räumlichen Leitbild erläutert, identitätsstiftend für die Stadt. Aus diesem Grund wurde das bestehende Naturinventar aus dem Jahr 1997 gesamthaft überarbeitet.

Als Grundlage wurden u.a. folgende Unterlagen verwendet:

- Bauminventar 2012 (erstellt durch Tilia Baumpflege)
- Naturinventar 1997 (erstellt durch Weber & Saurer Landschaftsarchitekten BSLA)
- ISOS 2012 (Ortsbilder von nationaler Bedeutung)
- ICOMOS 2009 (Historische Gärten und Anlagen der Schweiz)
- Baumkataster Stadt Solothurn 2015 (Bäume auf öffentlichem Boden)

Das Naturinventar dient dem Schutz von seltenen und wertvollen Pflanzenarten sowie der wichtigen Vernetzung von Grünräumen. Damit ist es möglich, allfällige Zielkonflikte frühzeitig zu erkennen und den Umgang mit den vorhandenen Naturwerten zu regeln. Auf der Grundlage des Naturinventars können Objekte bewertet, Massnahmen priorisiert und – wo nötig – geeignete Instrumente für die Sicherung vorgeschlagen werden (z.B. Pflegevereinbarungen, Schutzverfügungen).

Das Naturinventar umfasst 318 Objekte, eingeteilt in folgende Kategorien:

Lebensraumtyp	Wert als Naturobjekt	Schutzziel
BAU – Einzelbäume Baumgruppen Alleen	▪ Städtebauliche, historische und gartendenkmalpflegerische Bedeutung (Grünstrukturen) ▪ Landschaftlich bereichernd ▪ Ökologischer Wert als Lebensraum für Fauna und Flora	▪ Erhalten der im Naturinventar aufgenommene Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen ▪ Im Falle einer Überbauung soll ein Ersatz geprüft werden. Ausfälle sind zu ersetzen.
FEU – Feuchtgebiete Tümpel Weiher	▪ Wertvoller Lebensraum für Flora und Fauna ▪ Wertvolle, ökologisch ausgleichende Funktion in intensiv genutzten Gebieten	▪ Erhalten des Ist-Zustandes und Förderung als Lebensraum. Erhaltung und Schaffung einer standortgerechten Flora und Fauna.
GEB – Gebäude Mauern Pflasterungen	▪ Gebäudeteile, meist Dächer bieten wertvolle Nischen-Lebensräume für Vögel und andere Tiere ▪ Natursteinmauern: Raum für Flora und Fauna	▪ Erhalten des Ist-Zustandes und Förderung als Nischen-Lebensraum seltener Pflanzen- und Tierarten.
GEH – Gehölze	▪ Landschaftlich bereicherndes, vernetzendes, strukturgebendes und strukturreiches Element ▪ Brut- und Nahrungsbiotop für Vögel und andere Tiere	▪ Erhalten des Ist-Zustandes Förderung als strukturreiches, landschaftlich bereicherndes Element und als Brut- und Nahrungsbiotop für Vögel.
GEO – Geologische Elemente	▪ Felspartien und Steinbruchkanten (in Solothurn Zeuge des ehemaligen Steinbruchs) bieten Lebensräume für charakteristische Flora und Fauna ▪ Landschaftlich bereichernd	▪ Erhalten der natürlichen geologischen Strukturen mitsamt der natürlichen Vegetation.
GEW – Gewässer	▪ Gewässer bieten einen vielfältigen Lebensraum für Flora und Fauna und leisten einen wertvollen Beitrag zur ökologischen Vernetzung	▪ Schutz gemäss Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) ▪ Erhalten der natürlichen Bestockung und der standortgerechten

Lebensraumtyp	Wert als Naturobjekt	Schutzziel
		Stauden am Ufer. Erhalten und Fördern des Lebensraums.
PAR – Pärke Gärten Grünanlagen	- Ökologischer und städtebaulicher Wert durch alten Baumbestand und offene Grünflächen - Lebensraum für Flora und Fauna - Städtebaulich bereichernd	Erhalten der inventarisierten Grünanlagen auf Stadtgebiet. Erhalten der historischen Strukturen und strukturreichen vegetativen Elemente.
RUD – Ruderalflächen Brachen	Magerstandorte (Schotterrasen, Gleisbereich, Blumenwiesen) bieten Lebensraum für wertvolle Flora und Fauna	Erhalten als Offenstandort inkl. der natürlichen und standortgerechten Vegetation.
WIE – Wiesen Weiden Äcker Obsthaine	- Lebensraum für Flora und Fauna Landschaftlich bereichernd - Ökologisch ausgleichende Funktion	Erhalten im heutigen artenreichen Zustand und ggf. weitere Ausmagerung sowie Förderung der vorhandenen seltenen Arten.

Tabelle 12: Lebensraumtypen mit Schutzzielen gemäss Naturinventar

Bäume auf privatem Grund wurden in der Regel im Inventar nicht einzeln erfasst. Insbesondere im Gebiet Steingruben besteht jedoch eine hohe Dichte an wertvollen Bäumen. Bäume und weitere Grünstrukturen, die für das Strassenbild wertvoll und wichtig sind, sollen mit den Bestimmungen zu den Vorgärten (§ 9 BR) und zur Gartengestaltung (§ 22 BR) angemessen geschützt und/oder allenfalls ersetzt werden. Siehe dazu Kap. 10.2.2.

Hecken, Wälder, Feuchtgebiete und Gewässer sind durch die übergeordnete eidgenössische oder kantonale Gesetzgebung geschützt. Bei den anderen Kategorien kann eine Unterschutzstellung durch die Gemeinden erfolgen.

8.6.1 Kommunal schützenswerte Naturobjekte

Von den nicht durch die übergeordnete Gesetzgebung oder durch Regierungsratsbeschluss kantonal geschützten Objekten werden nur die bedeutendsten als kommunal schützenswert eingestuft. Die meisten dieser Objekte befinden sich in den öBA-Zonen, in den Bestandeszonen, auf öffentlichen Strassenarealen oder in der Landwirtschaftszone.

Die 21 als kommunal schützenswert eingestuften Naturobjekte werden im Zonenplan 2: Schutzgebiete bzw. Schutzobjekte als grundeigentümergebundenen Genehmigungsinhalt dargestellt. Eine Unterschutzstellung ist wie bei den Bauten im konkreten Fall, d.h. bei einem Bauvorhaben, zu prüfen. Zu den Bestimmungen im Zonenreglement siehe Kapitel 10.3.4.

8.6.2 Regierungsrätlich geschützte Gebiete

In der Stadt Solothurn gibt es etliche grössere, zusammenhängende Gebiete mit ausserordentlichen Freiraumqualitäten, die durch Beschluss des Regierungsrates kantonal geschützt sind. Dies erfordert keine weiteren Schutzbestimmungen auf kommunaler Ebene. Sie sind im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte gekennzeichnet und nummeriert sowie im Naturinventar aufgelistet.

Folgende Gebiete sind durch den Kanton geschützt:

- Kantonale Landwirtschafts- und Schutzzone «Witi Grenchen – Solothurn», RRB Nr. 2782/2373 vom 20. September 1994/22. November 2005
- Kantonaler Teilzonen- und Gestaltungsplan «Aareufer Muten» mit SBV, RRB Nr. 161 vom 18. Januar 2005
- Kantonaler Gestaltungsplan «Gutsbetrieb Rosegg», RRB Nr. 1889 vom 19. September 2012

- Kantonaler Gestaltungsplan «Bürgerspital» mit Sonderbauvorschriften, RRB Nr. 620 vom 4. April 2017

Weiter werden die Objekte gemäss Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (IN-GESO) im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte orientierend dargestellt:

- Erratiker «Gerlafingen» vor dem naturhistorischen Museum am Klosterplatz, RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971
- Erratischer Block «Greppin» in der Parkanlage Rosegg, RRB Nr. 6885 vom 10. Dezember 1971
- Schalenstein «Nennigkofen» in der Jesuitenkirche, RRB Nr. 6885 / 3195 vom 10. Dezember 1971 / 11. Juli 1939

8.6.3 Kantonal geschützte Gärten und Parks

Neben den regierungsrätlich geschützten Gebieten werden im Schutzplan auch kantonal geschützte Gärten und Parks dargestellt. Diese sind im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte gekennzeichnet und nummeriert sowie im Naturinventar aufgelistet.

- Umgebung «Königshof» RRB 852/2013, GB: 101
- Naturgartenensemble «Türmlihaus», RRB Nr. 4300/1980, GB: 103
- Wiese «Loreto-Kapelle», RRB Nr. 1439/1993, GB: 185, 5253, 5254, 5255
- «Aarhof», RRB Nr. 388/1984, GB: 1617
- Villenpark Hermesbühlstr. 1, RRB Nr. 3100/1986, GB: 153
- Grünanlage «Weisse Laus», RRB Nr. 5540/1981, GB: 4546, 4587, 4601

8.7 Weitere Freiraum-Themen

8.7.1 Heckenfeststellung

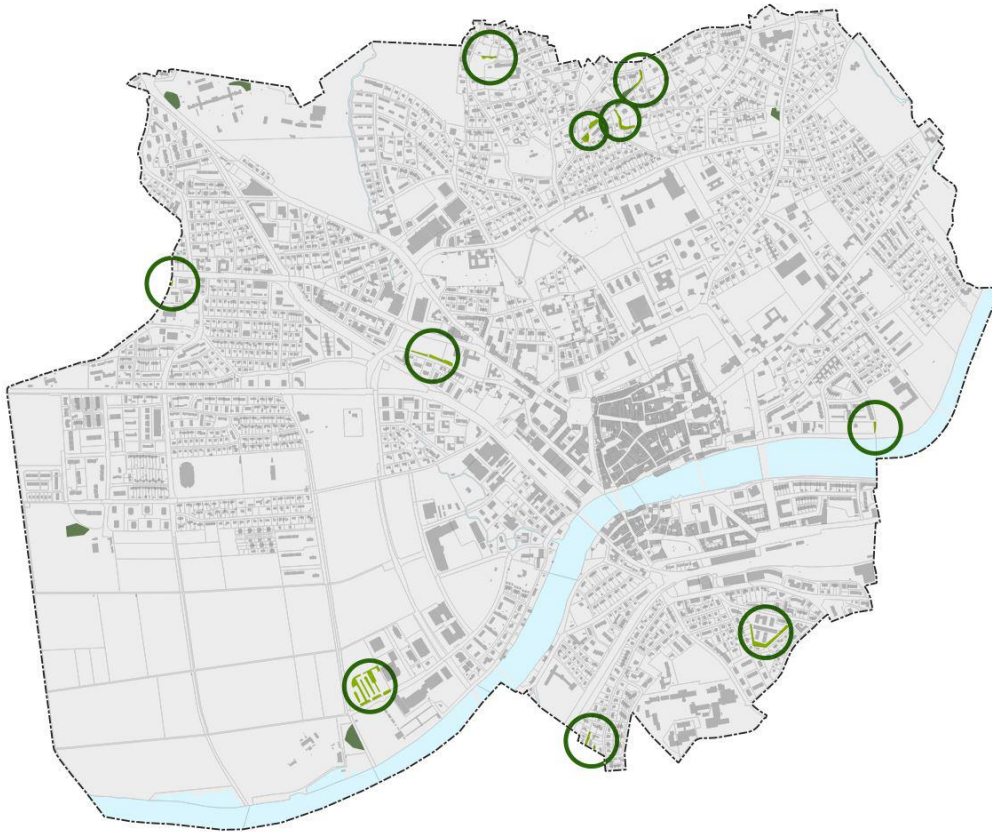


Abbildung 80: Heckenfeststellung (innerhalb Bauzonen)

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision sind alle nach Art. 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz NHV-SO geschützten Hecken und Ufergehölze innerhalb der Bauzone in ihrer Lage und Ausdehnung zu überprüfen. Da in der Stadt Solothurn bis anhin keine Heckenfeststellung vorgenommen wurde, wurde dies im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung nachgeholt.

Für die Hecken und Ufergehölze gilt (von Gesetzes wegen) ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung (§ 20 Abs. 1 NHV). Die Zuständigkeit für eine allfällige Beseitigung (und Kompensation) bzw. Ausnahmen im Umgang mit Hecken im Zusammenhang mit Bauvorhaben liegt bei der kommunalen Baubehörde.

Das sachgerechte Zurückschneiden bzw. das Verjüngen und Durchlichten von Hecken und Ufergehölzen ist gestattet. Der Unterhalt ist notwendig. Bei den Ufergehölzen muss der Kreisförster beigezogen werden (§ 18 Abs. 3 Waldgesetz).

Hecken

Die Hecken werden innerhalb der Bauzonen im Erschliessungs- und Baulinienplan als Genehmigungsinhalt dargestellt, inklusive Heckenbaulinien im Abstand von 4 m. Im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte werden die Hecken überlagernd als Orientierungsinhalt dargestellt.

Gemäss Heckenrichtlinie wurden keine Heckenflächen ausserhalb der Bauzone festgestellt.

Weil Ufergehölze, welche in der Uferschutzzone liegen, teilweise auch geringfügig in die angrenzende Bauzone hinein reichen und weil auch da ein Bauabstand einzuhalten ist, wurde diese Ufergehölze mit der OPR ebenfalls festgestellt.

8.7.2 Wald

Waldränder, die an die Bauzone grenzen, wurden in der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung (2001) mit einem Waldfeststellungsplan festgesetzt. Einmal festgesetzte statische Waldränder können nur in Ausnahmefällen, beispielsweise bei Fehlern, angepasst werden. Dies ist in der vorliegenden Gesamtrevision nicht der Fall.

Aus diesen Überlegungen werden folgende zwei Waldfeststellungen im Rahmen der OPR ergänzt:

- Neue Waldfeststellung entlang des nördlichsten Abschnittes des Dürrbachs. Dieser grenzt an die Landwirtschaftszone. Die Waldbaulinie tangiert das Areal GB Nr. 3764 der Heilpädagogischen Schule.
- Neue Waldfeststellung nördlich der Wengisteinstrasse mit neuer Waldgrenze (rot) auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen. Da der betroffene Waldabschnitt an die Bauzone der Stadt Solothurn grenzt, wird entlang der Wengisteinstrasse eine Waldbaulinie festgelegt (Stand öff. Mitwirkung war es eine Strassenbaulinie). Der Abstand zur Waldgrenze beträgt 15 m. Die Gemeinde Rüttenen hat von der Waldfeststellung Kenntnis genommen. Diese betrifft jedoch keine Rüttener Bauzone.



95



Abbildung 82: Neue Waldfeststellung mit Waldbaulinie im Abstand von 15 m entlang der Wengisteinstrasse

Die neuen Waldfeststellungen liegen mittels separater Pläne orientierend auf anlässlich der öffentlichen Auflage. Der Genehmigungsinhalt (Waldbaulinie und Waldabstandslinie) sind in den Erschliessungs- und Baulinienplänen grundeigentümerverbindlich festgelegt. In den Zonenplänen 1: Nutzung und 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte werden sowohl die festgestellte Waldgrenze als auch die Waldfläche gemäss AV-Daten im Orientierungsinhalt dargestellt.

8.7.3 Siedlungsränder

Da die Bauzone gegenüber der bisherigen Nutzungsplanung nicht verändert wird, gibt es im Bereich der Siedlungsränder auch keine Änderungen.

Spezielle Vorschriften zur Gestaltung des Siedlungsrandes gegenüber der Landwirtschaftszone gibt es keine. Die Bestimmungen im Baureglement und dem Zonenreglement stellen eine gute Eingliederung der Grünräume in die Umgebung sicher, was auch gegenüber dem Siedlungsrand anzuwenden ist. Es gelten beispielsweise § 9 BR Vorgarten, Vorplätze, § 22 BR Gartengestaltung und – pflege oder § 20 ZR Wohnzonen - Eingliederung in die Umgebung.

9 Gleiche Chancen in der Mobilität

9.1 Leitsatz 6

«Wir schätzen, schützen und fördern Solothurn als eine Stadt der kurzen Wege. Das Mobilitätsangebot passen wir den jeweiligen Lagevorteilen von Arealen bzw. von Stadt- und Quartierstrassen an. Dadurch erreichen wir gleiche Chancen und Möglichkeiten für alle Verkehrsteilnehmenden.»

9.2 Instrumente für die Mobilität

Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr stellt im Rahmen der Ortsplanung ein übergeordnetes Ziel dar. Die geplante Siedlungsentwicklung führt zu einer Zunahme der Mobilitätsbedürfnisse und in der Folge auch des Verkehrs. Die massgeblich für das Bevölkerungswachstum in der Stadt Solothurn verantwortlichen Entwicklungsgebiete führen bis 2035 zu einer Zunahme von rund 4000 Einwohnern und 2500 Arbeitsplätzen (vgl. Kapitel 6 zum Fassungsvermögen oder Rahmenplan Mobilität).

Die Verkehrsorganisation in der Stadt Solothurn orientiert sich an den übergeordneten Rahmenbedingungen und Planungsgrundsätzen. Eine wesentliche Rahmenbedingung für die Abwicklung des MIV stellt die Infrastruktur dar: Der MIV wird an der Leistungsgrenze des bestehenden Netzes der kantonalen und kommunalen Strassen ausgerichtet (angebotsorientierte Verkehrsplanung). Die Belastbarkeit der Strassenabschnitte muss abgestimmt sein auf die funktionalen und gestalterischen Prinzipien der jeweiligen Kategorien im Strassenkategorien Netzplan.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung werden die folgenden raumplanerischen Instrumente eingesetzt:

- Netzplan mit Strassenkategorien
- Erschliessungs- und Baulinienplan (in 9 Teilplänen)
- Rahmenplan Mobilität (orientierend)

9.3 Das Netz der Erschliessung und die Strassenkategorien

Der «Netzplan mit Strassenkategorien» zeigt das Netz der Erschliessung unterteilt in Strassenkategorie (Abbildung 83):

- Kantonsstrassen / Hauptstrassen, verkehrsorientiert:
 - Übergeordnete Verkehrsachsen
 - Städtische Achsen mit Verbindungsfunktion
 - Zentrumsachsen
- Gemeindestrassen, nutzungsorientiert:
 - Geschäftsstrassen mit MIV
 - Geschäftsstrassen mit Zubringerfunktion
 - Quartierstrassen 1 / Quartierstrassen 2

Die bisherigen Industrie- und Gewerbestrassen wurden neu jeweils einer dieser Kategorien zugewiesen.

Grundsätzlich sind alle Netzabschnitte für den Stadtverkehr vorgesehen (MIV, öV, Fuss-, Veloverkehr). Eine Ausnahme bilden die kurzen Abschnitte der übergeordneten Verkehrsachsen Nationalstrasse mit dem Anschluss Solothurn West.



Abbildung 83: Netzplan mit Strassenkategorien

Kantonsstrassen / Hauptstrassen (verkehrsorientiert)

- Pink: übergeordnete Verkehrsachsen
- Rot: städtische Achsen mit Verbindungsfunktion
- Orange: Zentrumsachsen

Geschäftsstrassen (nutzungsorientiert)

- Braun hell: Geschäftsstrassen mit MIV
- Braun dunkel: Geschäftsstrassen mit Zubringerfunktion

Sammelstrassen (nutzungsorientiert)

- Grün: Quartierstrassen 1

Erschliessungsstrassen (nutzungsorientiert)

- Gelb: Quartierstrassen 2

Der Netzplan der Strassenkategorien dient gemäss § 111 PBG zur Kategorisierung der Strassen im Hinblick auf die Beiträge der Grundeigentümer an die Infrastrukturkosten. Im Grundeigentümerbeitragsreglement wird für jede Strassenkategorie der Anteil der Grundeigentümerbeiträge festgelegt.¹²

¹² Beiträge (§§ 4, 6, 7, 42 GBV): Die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen: für Erschliessungsstrassen (Quartier- und Wohnstrassen bis 6 m Fahrbahnbreite) 85 % der Kosten, für Fusswege (bis zu einer Breite von 3 m) 85 % der Kosten, für Industrie- und Gewerbestrassen (bis zu 8 m Breite) 85 % der Kosten, für Sammelstrassen (bis zu 7 m Breite) 70 % der Kosten, für Geschäftsstrassen

In der Legende zum Netzplan der Strassenkategorien sind auch die Prinzipien für den Betrieb und die Gestaltung aufgelistet. Dadurch wird die Bedeutung des Netzplans erweitert, bzw. er erhält auch die Bedeutung als ein funktionaler Strassenplan.

Die Gestaltung der Strassenräume mittels strassenraumbildenden Grünstrukturen und grünen Verkehrsflächen wird im Kapitel 9.5.6 zum Erschliessungsplan thematisiert.

9.3.1 Verkehrsorientierte Strassen: Übergeordnete Verkehrsachsen und Städtische Achsen mit Verbindungsfunktion

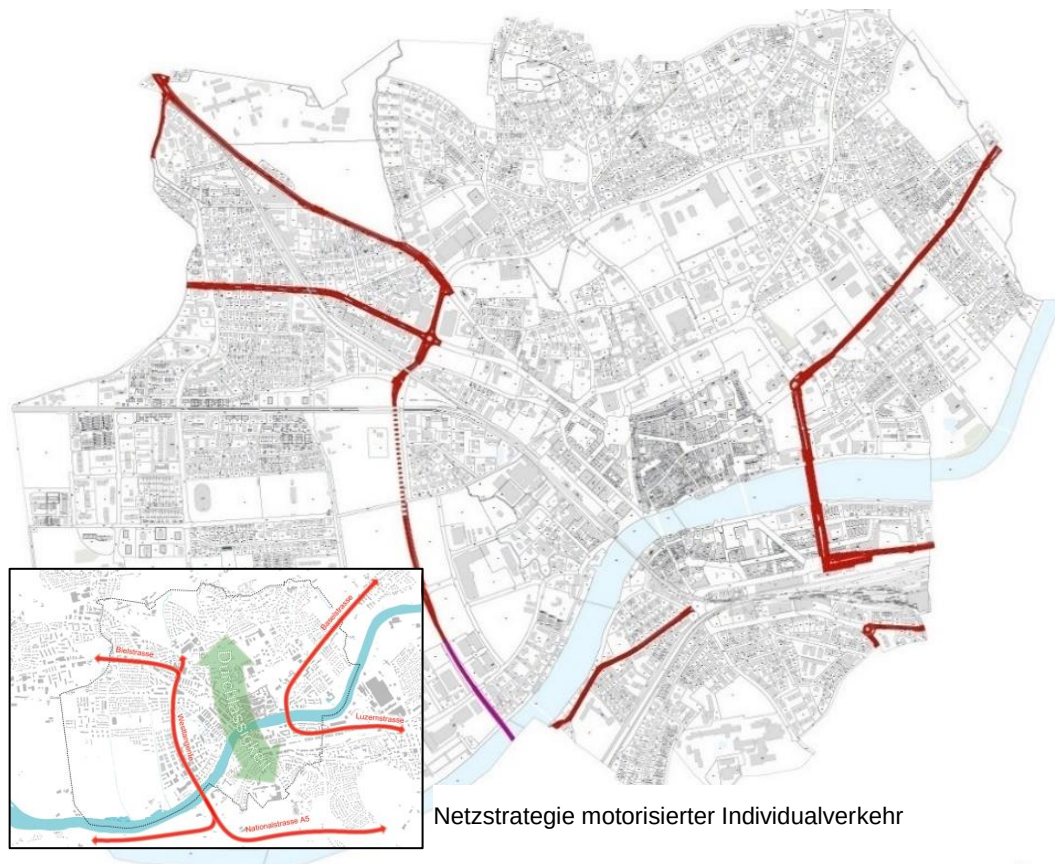


Abbildung 84: Städtische Achsen

Gestützt auf die oben genannte Netzstrategie für den motorisierten Individualverkehr MIV und die flankierenden Massnahmen zur A5, soll der Erschliessungsverkehr für die benachbarten Gemeinden bzw. die Region auf zwei «Bügel» konzentriert werden:

- A5 – Westtangente – Bielstrasse / Weissensteinstrasse / Obere Steingrubenstrasse und
- Luzernstrasse – Rötibücke – Baselstrasse.

(bis zu 7 m Fahrbahnbreite) 70 % der Kosten, für Hauptstrassen mit unmittelbarer Erschliessungsfunktion (bis 7 m Fahrbahnbreite) 40 % der Kosten.

9.3.2 Verkehrsorientierte Strassen: Zentrumsachsen

Mit der Zuweisung zur Kategorie der Zentrumsachsen werden die Grenchen-/Obere Steingrubenstrasse, die Werkhofstrasse, die Dornacherstrasse und die Zuchwilerstrasse als verkehrsorientierte Strassen mit hohem Siedlungsbezug klassiert.

Aus der räumlichen Bedeutung der Strassen (siehe räumliches Leitbild Seite 51) ergeben sich spezifische gestalterische Anforderungen. Die Zentrumsachsen sind in hohem Masse durch ihren Kontext geprägte Strassenräume. Durch die bessere Integration der Zentrumsachsen in den Siedlungsraum sowie die Gewährleistung einer hohen Querungsqualität (durch gezielte gestalterische Massnahmen in Absprache der Bedürfnisse zwischen Kanton und Stadt) ergibt sich insgesamt eine bessere Durchlässigkeit der Stadt in Nord-Südrichtung für den Fuss- und Veloverkehr. Nicht zuletzt dient dies der besseren Erreichbarkeit des Bahnhofs. Die Zentrumsachsen sind ausserdem meist wichtige Achsen im städtischen Busnetz und sind für den Fuss- und Veloverkehr mit separat geführten Infrastrukturen (Trottoir und wo immer möglich mit separaten Velostreifen) ausgerüstet.

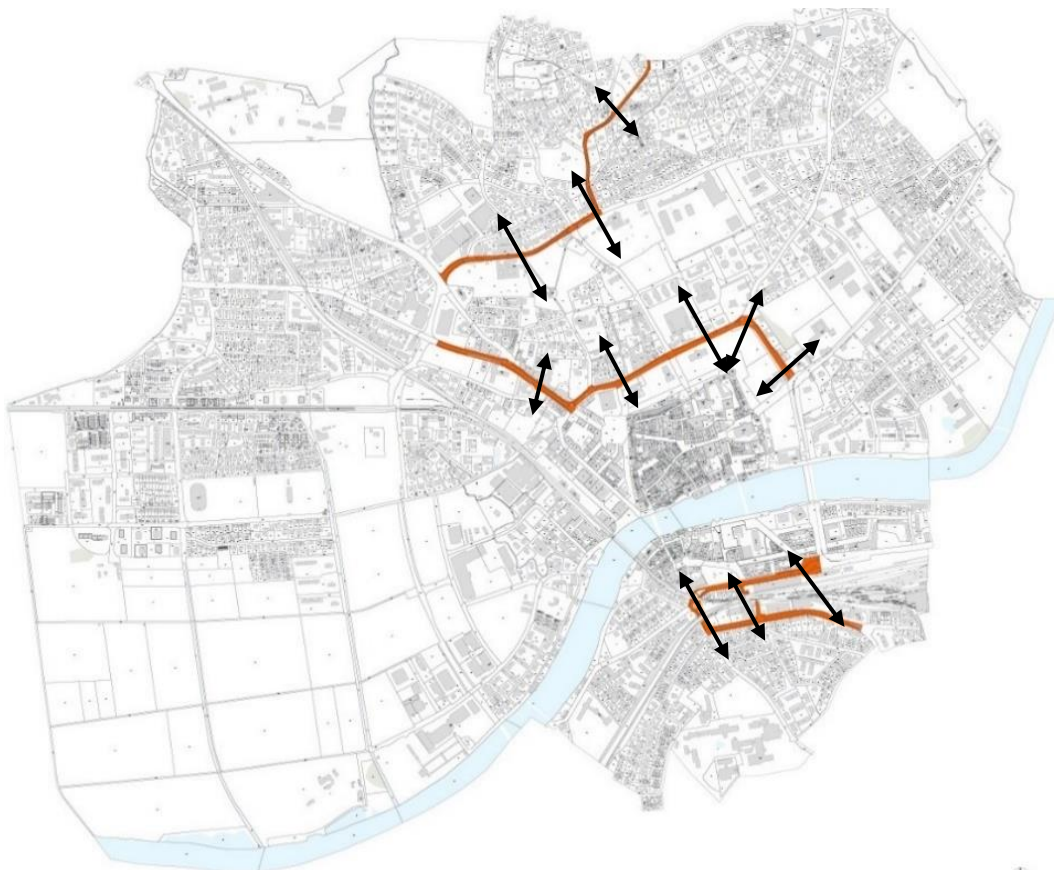


Abbildung 85: Zentrumsachsen und verstärkte Querungsmöglichkeiten

9.3.3 Nutzungsorientierte Strassen: Geschäfts- und Quartierstrassen

Gesamtschweizerisch findet ein Strukturwandel im Detailhandel statt. Während in den 1970er Jahren verschiedene Einkaufszentren dem Detailhandel das Leben schwergemacht haben, ist heute ein grosser Konkurrenzdruck durch den Handel übers Internet spürbar. Raumplanerische Merkmale des Strukturwandels im Detailhandel sind:

- Es trifft zuerst die kleinen Orte, dann die grösseren.
- Entleerung der publikumsorientierten Erdgeschosse
- Entwertung der Liegenschaften

Auch in der Stadt Solothurn schwindet der Detailhandel entlang weniger attraktiven Achsen (peripher, unattraktiv für Fussgänger). Mit den im Netzplan definierten Kategorien Geschäftsstrassen und Zentrumsachsen wird deren Funktion geklärt.

Mit zunehmender Zentrumsnähe und vor allem in der Innenstadt wird eine ausgeprägte Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden angestrebt. Insbesondere sollen die Möglichkeiten zur Querung von Strassen für den Fussverkehr verbessert werden. Dies gilt noch vielmehr in den Quartierstrassen. Sie sind klar nutzungsorientiert und eine flächige Koexistenz wird angestrebt.



Abbildung 86: Geschäfts- und Quartierstrassen

9.4 Angebotsorientierte und stadtverträgliche Mobilität

9.4.1 Rahmenplan Mobilität

Parallel zur Revision der Ortsplanung wird ein Rahmenplan Mobilität für die Stadt Solothurn erarbeitet. Dieser steht in Wechselwirkung zum räumlichen Leitbild der Stadt Solothurn: Einerseits basieren die strategischen Festlegungen im Rahmenplan Mobilität auf dem Leitbild, andererseits konkretisiert der Rahmenplan Mobilität die Aussagen im Leitbild für den Bereich Mobilität.

Der Rahmenplan Mobilität orientiert sich an der Prämisse, den Verkehr in der Stadt Solothurn nachhaltig stadtverträglich zu organisieren, um unter anderem die angestrebte Stadtentwicklung zu ermöglichen und zu unterstützen. Die Interaktionen der Stadt mit den Regionsgemeinden (Durchfahrts-, Zufahrtsverkehr etc.), die insbesondere bei den Hauptein- und Ausfallstrassen ein Thema sind, werden jedoch vornehmlich über das Agglomerationsprogramm EspaceSolothurn geklärt und nicht durch den Rahmenplan Mobilität.

Der Rahmenplan Mobilität zeigt auf, mit welchen Massnahmen der motorisierte Individualverkehr in seiner Verkehrsleistung beeinflusst und stadtverträglich abgewickelt werden kann. Ebenso zeigt er auf, welche Anreize beim öffentlichen Verkehr (öV) und beim Fuss- und Veloverkehr (FVV) geschaffen werden müssen, damit ihre Anteile an der Gesamtverkehrsleistung vergrössert werden können und die Belastung der Strassen trotz geplanter Siedlungsentwicklung nicht gleichzeitig zunimmt:

- Ausbau öV: Der Rahmenplan geht von einem durchgängigen 1/4h-Takt für das gesamte Stadtgebiet aus. Die Angebotsplanung öV 2020 ist von Seiten Kanton in Arbeit. Die Stadt Solothurn ist in der Arbeitsgruppe zur Angebotsplanung vertreten. Der öV-Anteil soll im Verkehrsmix von 19% auf 23% gesteigert werden. Neben der Sicht der Stadt sind bei der öV-Angebotsgestaltung auch weitere Faktoren massgebend; das Fahrgastpotenzial, die betriebliche Machbarkeit oder die erwartete Kostendeckung und damit verbunden die Finanzierbarkeit.
- Ausbau FVV: Ein Wachstum bedingt, dass ein sicheres, durchgängiges Fuss- und Velonetz zur Verfügung steht. Zudem sind ein gut zugängliches Angebot an Veloabstellplätzen erforderlich und eine Sensibilisierung der Bevölkerung auf die FVV-Angebote. Der FVV-Anteil soll von heute ca. 24% auf ca. 27% gesteigert werden.
- Stadtverträgliche Abwicklung des MIV: Zur Lenkung des MIV ist insbesondere die Regelung der Parkierung und das Verkehrsmanagement auf den Hauptverkehrsachsen massgebend. Dies bedingt eine Anpassung bzw. Teilrevision des Reglements über Parkfelder für Motorfahrzeuge. Der MIV-Anteil soll in von 57% auf 50% reduziert werden.

Weitere Handlungsfelder sind Verkehrs- und Mobilitätsmanagements, ein Monitoring und Controlling. Es ist Aufgabe des Monitorings und Controllings, die effektive Verkehrsentwicklung in Bezug auf die Zielsetzungen von Abstimmung Siedlung und Verkehr zu würdigen.

9.5 Erschliessungsplan gemäss § 39 PBG

Der bisherige Erschliessungs- und Baulinienplan wird gesamthaft überarbeitet. Die Grundlagen dazu bilden das räumliche Leitbild sowie der Rahmenplan Mobilität und einzelne Vertiefungsprojekte. Als wichtiges Ziel gilt die Gestaltung des Verkehrsraumes als Stadtraum. Die folgenden Prinzipien aus dem räumlichen Leitbild werden unter anderem mit dem Erschliessungsplan umgesetzt:

- Hochwertige, situationsgerechte Stadt- und Verkehrsräume
- Sicheres Unterwegssein aller Altersgruppen
- Verbesserte Qualität der Stadträume (Grünstrukturen)

Der Erschliessungsplan legt gestützt auf § 39 Abs. 3 PBG fest:

- Baulinien
- Raumbedarf und, wenn nötig, die Höhenlage von Verkehrsanlagen sowie der zugehörigen Grünanlagen

- Einteilung in Anlagen der Grob- und Feinerschliessung
- Grundsätze für die Verkehrsregelung (soweit von Bedeutung für EP)
- Rahmenbedingungen für die Privaterschliessung

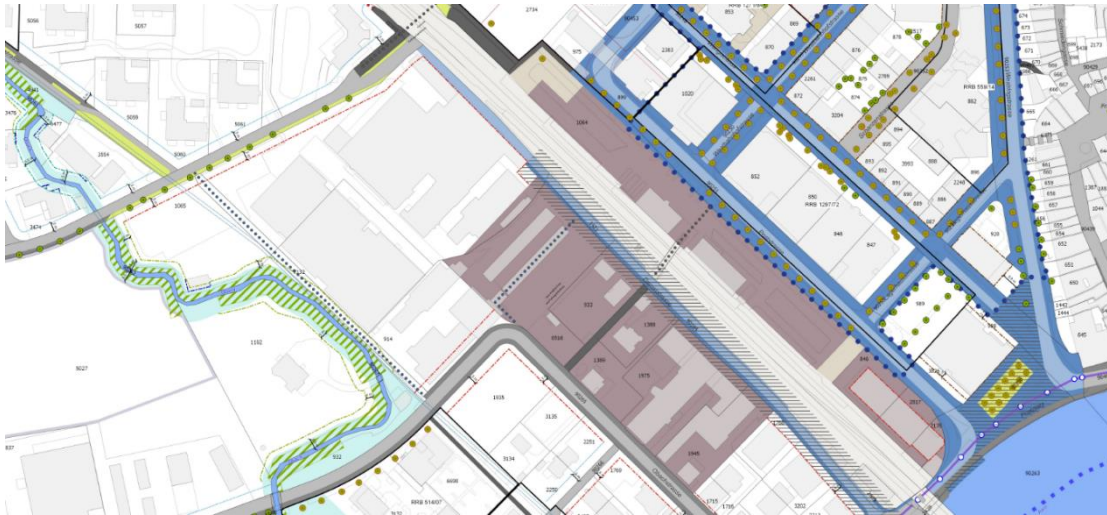


Abbildung 87: Ausschnitt aus dem Erschliessungs- und Baulinienplan, Plan Nr. 5

9.5.1 Baulinien (§ 40 PBG)

Die Abstände von Strassen sind in § 46 KBV festgelegt. Sofern durch Nutzungspläne (Baulinien) nichts anderes bestimmt ist, müssen Bauten bei Kantonsstrassen einen Abstand von 6 m und bei den übrigen öffentlichen Verkehrsflächen von 5 m einhalten. Diese Vorschriften gelten auch für unterirdische Bauten, Unterniveaubauten, Umbauten und den Wiederaufbau abgebrochener oder zerstörter Gebäude. Überall, wo keine Baulinie festgesetzt wird, gilt demnach der Strassenabstand nach KBV. Dieser wird in den Plänen, wie bis anhin, als Orientierungsinhalt dargestellt. Im Nichtbaugelände (Landwirtschaftszone, Reservezone) sowie in Schutzzonen/bedingte Bauzonen (Uferschutzzone, Grünzone) wird kein Strassenabstand dargestellt. Innerhalb von rechtsgültigen GP-Perimetern werden ebenfalls keine Baulinien dargestellt. Der jeweilige Gestaltungsplan regelt die Abstände.

Folgende Baulinien werden im Erschliessungs- und Baulinienplan eingesetzt:

Kommunale Baulinien

Die kommunale Baulinie definiert einen einzuhaltenden Abstand von Gemeindestrassen und Kantonsstrassen. Diese kann vom Strassenabstand nach KBV § 46 abweichen.

Eine Reduktion des Strassenabstandes wurde insbesondere entlang den Haupterschliessungsachsen (Städtische Achse mit Verbindungsfunktion, Zentrumsachsen, Geschäftsstrassen und Quartierstrassen) geprüft und wo sinnvoll Anpassungen vorgeschlagen. Abweichungen sind städtebaulich begründet. Auch in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBA werden neu, wo eine klare städtebauliche Absicht besteht, Baulinien festgelegt.

Vielerorts ist im Erschliessungsplan von 2002 bereits eine Baulinie festgelegt, die den Strassenabstand von 5 m unterschreitet. Diese Baulinien wurden grundsätzlich nicht verändert (Schutz / Besitzstandsgarantie Grundeigentümer).

Gestaltungsbaulinien

Gestaltungsbaulinien werden festgelegt, wenn eine klare räumliche Vorstellung für die Weiterentwicklung eines Gebietes vorhanden ist. Gestaltungsbaulinien werden insbesondere in folgenden Fällen eingesetzt:

- Entlang der städtischen Achsen mit Verbindungsfunktion und entlang der Zentrumsachsen.
- In Gebieten, wo klare städtebauliche Strukturen vorhanden sind, die es weiterzuentwickeln gilt.
- In den Entwicklungsgebieten gemäss räumlichem Leitbild, wo keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist.
- Bei kommunal erhaltens- und schützenswerten Historische Kulturdenkmälern sowie regierungsräthlich geschützten Historischen Kulturdenkmälern.

Gestaltungsbaulinien haben für Neubauten die Funktion einer Zwangsbaulinie. Zusammen mit den Prinzipien der Strassenraumgestaltung (im Strassenkategorienplan) wird eine ansprechende Gestaltung der öffentlichen Räume gesichert.

Mit Baulinien oder Gestaltungsbaulinien werden in der Innenstadt auch Baufelder definiert, in denen eine vollflächige Bebauung als Ergänzung der bestehenden Strukturen zweckmässig ist.

Baulinien entlang von Kantonsstrassen

Üblicherweise gilt gemäss KBV § 46 ein Strassenabstand von 6 m ab der Kantonsstrasse.

Im bisherigen Erschliessungsplan von 2002 sind teilweise Baulinien im Orientierungsinhalt mit dem Vermerk «kommunales Konzept für die Kantonsstrassenbaulinien» dargestellt. Diese Kategorie enthält sowohl kantonale festgesetzte Baulinien als auch ein ergänzendes kommunales Umsetzungskonzept, wo keine kantonalen Baulinien festgesetzt worden sind.

Bei der Überarbeitung wurden diese Orientierungsinhalte mit den neuen städtebaulichen und verkehrstechnischen Absichten sowie mit den rechtsgültigen kantonalen Erschliessungsplänen abgeglichen. Insbesondere in wichtigen Entwicklungsgebieten oder entlang Entwicklungsachsen (sind teilweise) Abweichungen von den heute geltenden kantonalen Baulinien notwendig, damit der Strassenraum städtebaulich gestärkt werden kann, z.B. entlang der Bielstrasse (siehe Kapitel 5.5).

Die gesamthaft überprüften und im Rahmen der kantonalen Vorprüfung mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau abgestimmten Baulinien, Gestaltungsbaulinien und Vorbaulinien entlang der Kantonsstrasse werden mit einem separaten Genehmigungsvermerk durch den Kanton erlassen.

Wo keine kantonale Baulinie festgesetzt ist und wo keine (abweichende) Gestaltungsbaulinie vorgeschlagen wird, wird der Strassenabstand von 6 m orientierend dargestellt.

Vorbaulinien

Vorbaulinien werden flächendeckend entlang sämtlicher Strassenkategorien für bestehende Hauptbauten (inkl. vorspringende Gebäudeteile) festgesetzt, nicht aber bei Nebenbauten (z.B. Garagen, Schöpfe).

Mischzone Bahnhof

In der Mischzone Bahnhof werden keine Baulinien eingezeichnet. Vom Strassenabstand gemäss § 46 KBV abweichende Baulinien werden im Gestaltungsplan festgelegt.

9.5.2 Projektierte Strassen und Überarbeitung der Erschliessungsplanung

Im Erschliessungsplan werden die Netzergänzungen als projektierte Strassen/Trottoirs ausgewiesen. Es sind dies folgende Abschnitte:

Strasse/Abschnitt	Erläuterung projektierte Strassen	Status
Platanenallee Nord	Verlängerung der Platanenallee bis Fussweg entlang Bahntrasse, mit Wendemöglichkeit.	neu projektiert
Weststadtstrasse	Lage und Breite optimieren, Parkplätze aufheben	im bisherigen EP enthalten; optimiert
Brunngrabenstrasse Süd	Ausbau Flurweg zu einer schmalen Erschliessungsstrasse	im bisherigen EP enthalten
Kirschbaumstrasse West	Definitive Strassenführung zum Anschluss Brunngrabenstrasse / Brühlstrasse	im bisherigen EP enthalten; wird überarbeitet mit Projektierung 2. Etappe GP Brunnmatten
Muttenstrasse-Leopoldstrasse	Zu ergänzende Fusswegverbindung, Netzlücke schliessen	im bisherigen EP enthalten
Gewerbestrasse-Segetzstrasse	Zu ergänzende Fuss- und Fahrradwegverbindung über private Erschliessung, Netzlücke schliessen	im bisherigen EP als projektiierter Verlauf enthalten
Gebiet Westbahnhof und Verlängerung Poststrasse	Strassendimensionen gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK)	BGK verabschiedet vom GR am 5. Mai 2020
Postplatz	Umgestaltung, gestalterische Aufwertung gemäss Projekt Studienauftrag	Projekt ist neu zu erarbeiten
Bahnhof Süd	Gestalterische Aufwertung Bahnhofzugang gemäss Projekt Studienauftrag	neu projektiert; Projekt wird erst ausgearbeitet
Fusswegverbindung Areal Waibel	Zu ergänzende Fuss- und oder Radwegverbindung, Netzlücke schliessen; ohne Trasse	neu projektiert
Fusswegverbindung nördlich Kloster St. Josef	Zu ergänzende Fuss- und oder Radwegverbindung, Netzlücke schliessen; ohne Trasse (Anschluss an obere Sternengasse)	neu projektiert
Waisenhausstrasse-Bergstrasse	Erschliessung künftiger Wohnzone und bestehender ÖBA mit Erschliessungsstrasse zwischen Waisenhausstrasse und Bergstrasse; Trasseverlauf auf Grundlage Studienauftrag	Projekt wird erst ausgearbeitet
Wendeplatz Haffnerstrasse	Ausbau Wendemöglichkeit	im bisherigen EP enthalten
Obere Sternengasse	Verbreiterung des bestehenden Weges zu einer Erschliessungsstrasse (Anschluss an Fusswegverbindung nördlich Kloster St. Josef)	im bisherigen EP enthalten
St. Niklausstrasse-Herrenweg	Neue Fuss- und Veloverbindung	im bisherigen EP enthalten; optimiert
Von-Streng-Weg	Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse zur Erschliessung der unbebauten Wohnzone, neu als Gemeindestrasse projektiert ohne Trasse (genaue Lage wird im konkreten Projekt bestimmt)	im bisherigen EP enthalten als Gemeindestrasse projektiert

Strasse/Abschnitt	Erläuterung projektierte Strassen	Status
Drosselweg	Zukünftige Erschliessung des Areals St. Katharinen (GB Nr. 3740) ist zu prüfen. ¹³	Erschliessungsplanung in Überarbeitung. Im bisherigen Erschliessungsplan als Gemeindestrasse enthalten, teilweise als projektierter öffentlicher Fuss- und Radweg.

Tabelle 13: Netzergänzungen als projektierte Strassen/Trottoirs

Gebiet Weitblick

Die Erschliessung im Gebiet Weitblick wurde 2013 mit einem separaten Teilerschliessungsplan genehmigt (RRB 2013/714). Dieser galt gleichzeitig als Baubewilligung. Bei einigen Strassenabschnitten sind untergeordneten Anpassungen – primär bei den Strassenbreiten - notwendig. Die Baubewilligungen für die neuen Strassen liegen teilweise vor, die Realisierung ist in Vorbereitung.

Da die Umsetzung im Gang ist, ist das Gebiet Weitblick im Erschliessungsplan (auf Teilplänen 4 und 5 und 8) von der Genehmigung ausgenommen. Zur besseren Lesbarkeit ist das Netz der Erschliessung (Strassen, Wege) orientierend eingezeichnet. Nach Fertigstellung der Erschliessung im Weitblick, wird der Teilerschliessungsplan bereinigt.

9.5.3 Privatstrassen öffentlich machen

§ 103 PBG grenzt die privaten Strassen von den öffentlichen wie folgt ab: «Private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse dienen einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.» Gemäss Rechtsberatung des Kantons sind unter einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten höchstens 4 Gebäude zu interpretieren.

Folgende Prinzipien wurden bei der Überprüfung angewendet:

- Die Überführung einer Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in denjenigen Fällen umgesetzt, wo einerseits das PBG bei strenger Auslegung dies verlangt und wo andererseits die stadträumlichen Voraussetzungen dafür gegeben sind.
- Auf die Überführung einer Privatstrasse in eine Gemeindestrasse wird in den Fällen verzichtet, wo das PBG dies bei strenger Auslegung zwar verlangte, wo aber die stadträumlichen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind.

An einer Übernahme in eine öffentliche Erschliessungsstrasse besteht für folgende Strassen/-abschnitte ein Interesse:

- Die Tscharandistrasse ist in der bisherigen Nutzungsplanung weder im Erschliessungs- noch im Zonenplan klassifiziert. Sie sollte jedoch als Gemeindestrasse klassifiziert sein, denn sie ist bereits heute eine öffentliche Strassenparzelle mit der GB Nr. 90177.
- Die Strassenfläche des Güggelweges ist im bisherigen Zonenplan nicht der Bauzone zugeteilt. Im Erschliessungsplan ist ein Wegerecht ausgewiesen. Der Güggelweg ist eine wichtige Verbindung für das Quartier und vom Spital zum Bahnhof. Ausserdem besteht eine öffentliche Kanalisation im Bereich des Güggelweges. Sämtliche Werkleitungen im Trasse sind durch die öffentliche Hand erstellt worden. Ein Winterdienst ist möglich. Eine Beleuchtung fehlt.

¹³ Ergänzung vom 25. Mai 2020. Die im Frühling 2020 begonnenen Planung zur Erweiterung des Altersheim St. Katharinen zeigen auf, dass die Anlieferung zu überprüfen ist.

9.5.4 Wegrechte

Im rechtsgültigen Erschliessungsplan sind unter dem Orientierungsinhalt insgesamt 13 öffentlich-rechtliche Wegrechte dargestellt. Diese sind unterschieden in

- bestehende Wegrechte,
- neue Wegrechte, sowie
- Fusswegrechte und Fuss- und Fahrwegrechte.

Zudem sind einige, jedoch nicht alle, dieser Wegrechte im Grundbuch privatrechtlich gesichert. Diese uneinheitliche Umsetzung führt teilweise zu einem unklaren Rechtszustand.

Für die Überarbeitung des Erschliessungsplans galten daher folgende Grundsätze:

- Alle öffentlich-rechtlichen Wegrechte werden als Fläche (effektive Wegbreite der Privaterschliessung) und im Genehmigungsinhalt festgehalten.
- Alle öffentlich-rechtlichen Wegrechte, die im bisherigen Zonenplan als neu bezeichnet worden sind, werden als rechtsgültig interpretiert und folglich im überarbeiteten Erschliessungsplan als «bestehende» Wegrechte festgesetzt (Genehmigungsinhalt).
- Es werden keine neuen öffentlich-rechtliche Wegrechte ausgeschieden.
- Die öffentlich-rechtlichen Wegrechte müssen sich nicht in Eigentum der Stadt Solothurn befinden, deshalb werden sie der jeweils entsprechenden Bauzone zugewiesen.
- Es ist nicht zwingend eine zusätzliche privatrechtliche Sicherung der im Erschliessungsplan dargestellten öffentlich-rechtlichen Wegrechte im Grundbuch erforderlich.

9.5.5 Querungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr

Auf den Kantonsstrassen werden im Erschliessungsplan orientierend die Wunschlينien und Verbesserungsvorschläge für Querungsmöglichkeiten für den Fuss- und Veloverkehr dargestellt (aus Sicht der Stadt Solothurn). Die Festsetzung derselben erfolgt später, nach Absprache Kanton mit der Stadt Solothurn und anhand von konkreten Projekten.

Die Ansprüche an die gewünschten Querungsmöglichkeiten können wie folgt präzisiert werden:

- Grenchenstrasse: An den Knotenpunkten zu den Quartierstrassen sind fussgänger- und velofreundliche Übergänge zu gestalten.
- Werkhofstrasse: Die Hauptquerungen sind als fussgänger- und velofreundliche Übergänge zu gestalten.
- Zentrumsnaher Teil der Bielstrasse: Die Erschliessung der zum Strassenraum orientierten Nutzungen in den Erdgeschossen ist punktuell zu vereinfachen.
- Dornacherstrasse: Wie bei der Bielstrasse hängt die Belebung der Erdgeschosse an dieser guten Zentrums-lage wesentlich von der Gestaltung des Strassenraums bzw. der Aufenthaltsqualität ab. Diese wird durch mehr und optimierte Querungen für Fussgänger unterstützt.
- Zuchwilerstrasse: Die Querung für den Fuss- und Veloverkehr schafft optimalen Zugang zum Bahnhofareal und zum Stadtzentrum.

9.5.6 Strassenraumgestaltung und Grünstrukturen

Der Netzplan erfüllt alle Aufgaben, welche an ein städtisches Verkehrsnetz gestellt werden, indem die verschiedenen Netzbestandteile mit ihren Profilen und Gestaltungsprinzipien unterschiedliche Funktionen erfüllen. Wichtig ist indessen, dass die verschiedenen Abschnitte auch entsprechend ihrer Aufgabe gestaltet werden.

Zur Gestaltung der Strassenräume gehören einerseits die Gestaltung der Strassenoberfläche und andererseits die raumbildende Gestaltung mittels Grünstrukturen (z. B. Einzelbäume, Baumreihen, Alleen, heckenähnliche Elemente).

Bereits im räumlichen Leitbild wurden die zu ergänzenden strassenraumbildenden Grünstrukturen festgehalten (siehe auch Kapitel 8.2). Im Erschliessungsplan wird die gewünschte Gestaltung des Strassenraumes mit mehreren Themen umgesetzt und festgelegt:

- städtebauliche Überlegungen (Setzung der Baulinien)
- verkehrsplanerische Überlegungen (Flächen für Strassen, Trottoirs usw.)
- Übrige gestaltete Verkehrsflächen (grün oder befestigt)
- Zu ergänzende Grünstrukturen (orientierend, konzeptionell)

9.6 Fuss- und Veloverkehr

Als Grundprinzip für die Gestaltung des Langsamverkehrsnetzes gilt: Alle Strassen sind so gestaltet, dass das Unterwegssein zu Fuss oder mit dem Velo für alle Altersgruppen sicher und attraktiv ist. Neue Verbindungen sollen wichtige Netzlücken schliessen.

Ein engmaschiges Netz von Wegen für den Fuss- und Veloverkehr, sowie ein ebenso dichtes Netz für den öV schafft ein attraktives Angebot für Benutzer dieser Verkehrsträger. Dies steigert die Attraktivität dieser Verkehrsmittel sowie der Stadt als Bewegungsraum. Indirekt werden Verkehrskapazitäten für den MIV geschaffen.

Im Speziellen sind dies für den Veloverkehr eine direkte Verbindung von Westen ins Stadtzentrum (Amtshausplatz – Bahnhof West – Obachquartier – Weststadtquartier) sowie eine Nord-Süd-Querung beim Hauptbahnhof (Hauptbahnhofstrasse – Bahnhofplatz Nord – Bahnhofplatz Süd).

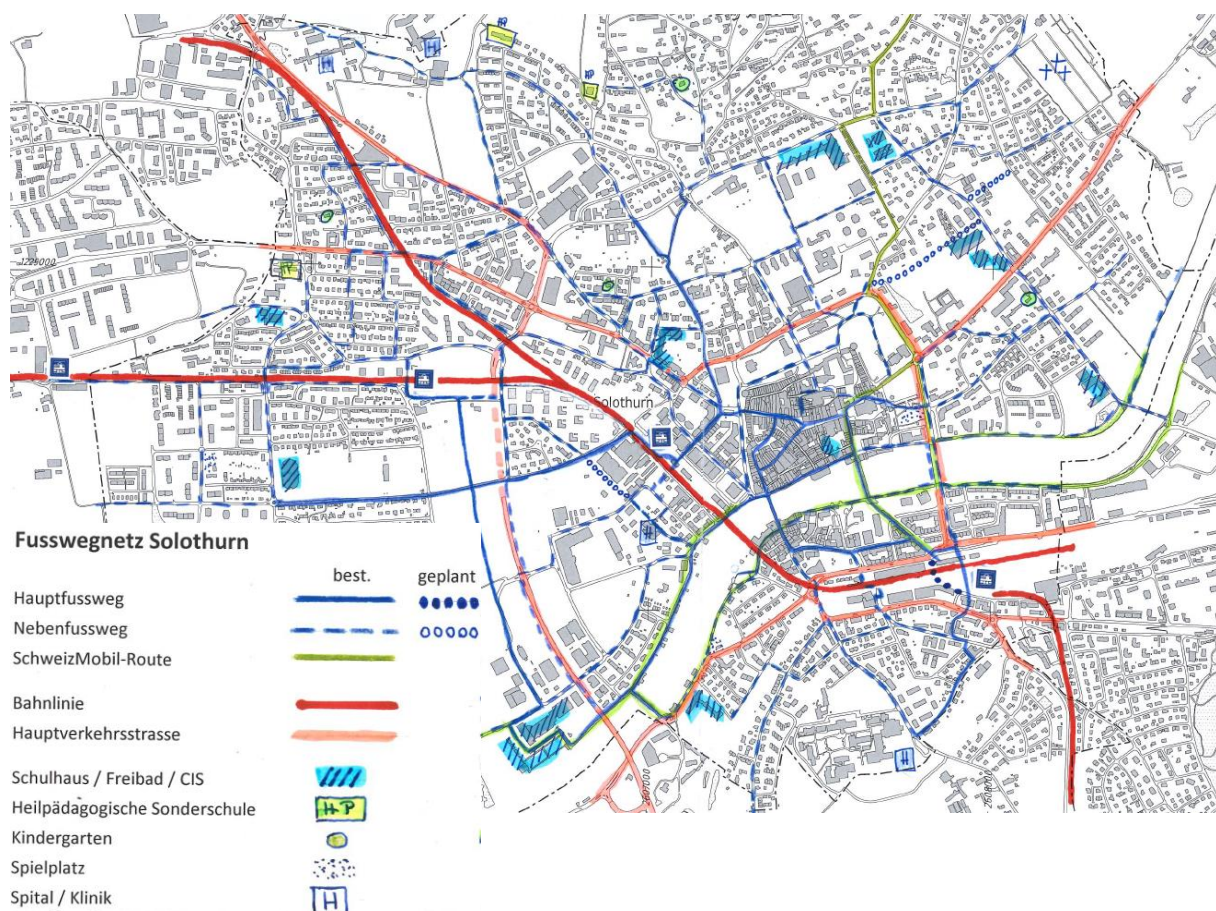


Abbildung 88: Fusswegnetzplan (Quelle: Stadtbauamt Solothurn, Abteilung Tiefbau).

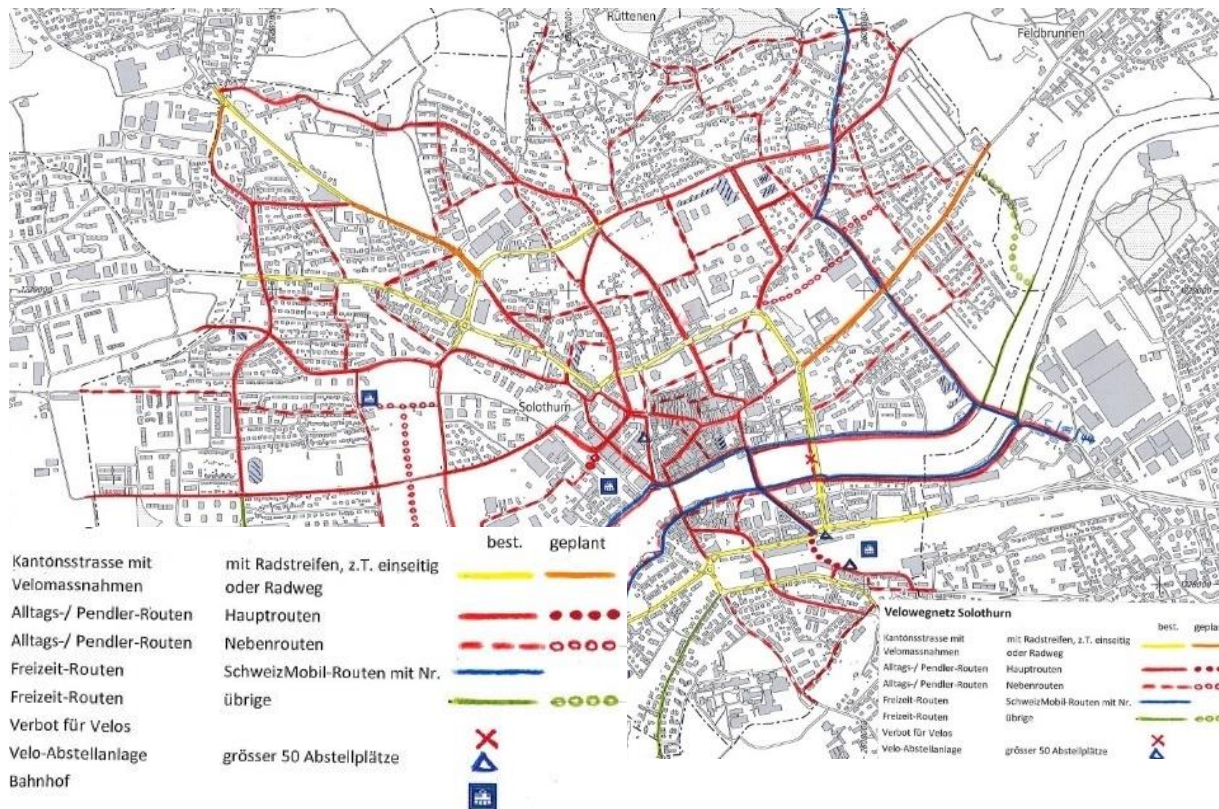


Abbildung 89: Velonetzplan (Quelle: Stadtbauamt Solothurn, Abteilung Tiefbau)

9.6.1 SchweizMobil Routen

Nebst dem städtischen Fusswegnetzplan und Velonetzplan werden die Wanderrouten von SchweizMobil sowie die Velo-, Mountainbike- Skating- und Kanurouten ebenfalls orientierend im Erschliessungsplan dargestellt.

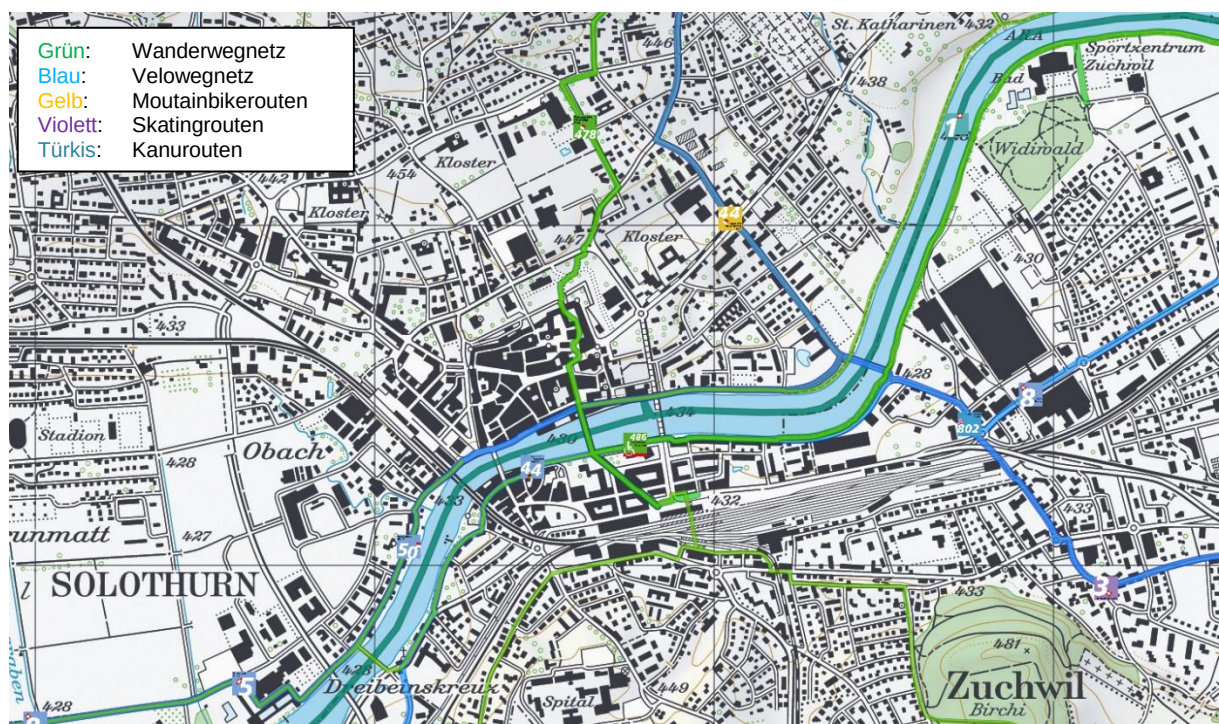


Abbildung 90: Kartenausschnitt von SchweizMobil

Es sind dies folgende Routen (von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung):

- Regionaler Wanderweg Nr. 76 «Seeland-Solothurn-Weg»: Von Feldbrunnen südlich der Aare entlang herkommend verläuft sie die Hauptbahnhofstrasse entlang bis auf den Bahnhofplatz. Diese Route ist ausserdem als hindernisfreien Weg signalisiert.
- Lokaler Wanderweg Nr. 478 «Weissenstein-Passwang Weg»: Vom Bahnhofplatz führt der Weg über die Hauptbahnhofstrasse durch die Altstadt nach Norden und weiter über die St. Niklausstrasse, durch die Fegetz-Allee und den Verenaweg in Richtung Verenaschlucht/Einsiedelei.
- Nationalen Velorouten Nrn. 5 «Mittelland-Route» und 8 «Aare-Route»: Die Routen verlaufen von Westen her kommen über den unteren Muttendorf (Gluttenhofstrasse) und ab dem Schwimmbad entlang des nördlichen Aareufers. Anschliessend queren sie die Altstadt und führen zur roten Langsamverkehrsbrücke, wo sie die Aare queren und auf Gemeindegebiet von Zuchwil weiterführen.
- Regionale Velouroute Nr. 44 «Le Jorat-Trois Lacs-Emme»: Die Route «Le Jorat-Trois Lacs-Emme» kommt von Westen her über den Hunnenweg und die Bürenstrasse an den Uferweg und verlässt das Stadtgebiet in Richtung Zuchwil im Osten über den Uferweg.
- Regionale Velouroute Nr. 50 «Jurasüdfuss-Route»: Die «Jurasüdfussroute» verläuft von Westen herkommend wie die beiden nationalen Routen bis zur Bezirksschule Schützenmatt. Anschliessend durchquert sie das Siedlungsgebiet in Richtung Norden über die Untere und die Obere Sternegasse und die St. Niklausstrasse bis aufs Gemeindegebiet von Feldbrunnen-St. Niklaus.
- Lokale Veloroute Nr. 802 «Wasseramt-Route»: Ergänzend ist die lokale Route Nr. 802 ausgeschildert, welche ab dem Bahnhofplatz / Hauptbahnhofstrasse zur Aare und parallel zur regionalen Route Nr. 44 «Le Jorat-Trois Lacs-Emme» in Richtung Zuchwil verläuft.
- Die einzige regionale Mountainbikeroute Nr. 44 «Chasseral-Weissenstein Bike» quert das Stadtgebiet von Solothurn in Nord-Süd-Richtung. Die kommt von Feldbrunnen-St. Niklaus her über die St. Niklausstrasse, die Obere und die Untere Sternegasse bis zur Aare, über den Ritterquai, den Kreuzackerplatz und die Hauptbahnhofstrasse bis zum Endpunkt Bahnhofplatz Solothurn.
- Die nationale Skatingroute Nr. 3 «Mittelland Skate» verläuft von Bellach her über den Muttendorf (Gluttenhofstrasse) und ab dem Freibad dem nördlichen Aareufer entlang. Sie durchquert das gesamte Stadtgebiet in West-Ost-Richtung und führt über die rote Langsamverkehrsbrücke, die Aare querend, weiter nach Zuchwil.
- Die nationale Kanuroute Nr. 1 «Aare Kanu» durchquert das gesamte Stadtgebiet über die Aare.

9.7 Den öffentlichen Verkehr stärken

Die Stärkung des öffentlichen Verkehrs öV (siehe räumliches Leitbild Seite 53) beinhaltet Netzergänzungen und Taktverdichtungen. Insbesondere soll das öV-Netz zwischen der Weststadt, dem Entwicklungsgebiet Weitblick/Obach und der Innenstadt gestärkt und das öV-Angebot für den südwestlichen Teil der Stadt verbessert werden.

Die Planung des öV kann nicht durch die Nutzungsplanung erfolgen, sondern sie erfolgt durch den Kanton. Entsprechend steht kein kommunales Instrument zur Verfügung. Der Rahmenplan Mobilität (Kapitel 9.4.1) geht von einem durchgängigen 1/4h-Takt für das gesamte Stadtgebiet aus. Die Angebotsplanung öV 2020 ist von Seiten des Kantons in Arbeit.

Im Bericht «Überprüfung Busangebot Region Solothurn» (Stand öff. Mitwirkung vom 14. September 2018) werden für eine sinnvolle und zweckmässige ÖV-Erschliessung zwei neue Stadtbuslinien vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der heutigen und künftigen Nutzungscharakteristika wird vorgeschlagen, folgende Gebiete miteinander zu verbinden:

- Stadtbuslinie 1: ESP Weitblick, ESP Riverside, Zuchwil Zentrum
- Stadtbuslinie 2: Solothurn Dürrbach/Steingruben, Zuchwil Blumenfeld, Zuchwil Brunnmatt

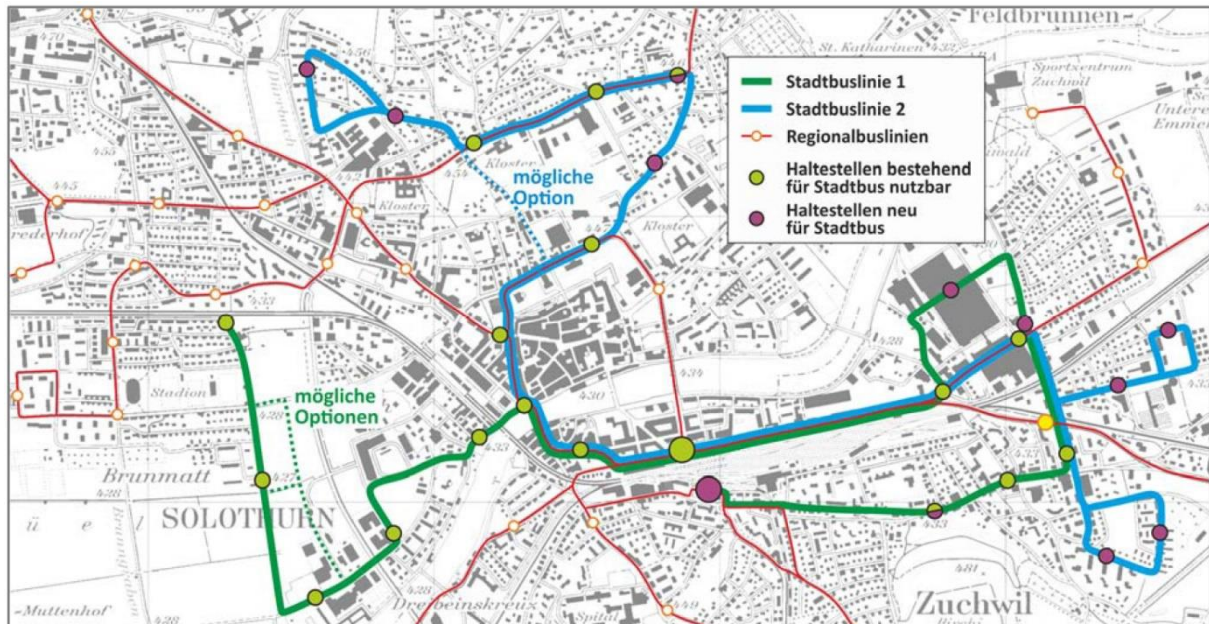


Abbildung 91: Mögliche Stadtbuslinien mit Haltestellen in Solothurn und Zuchwil (Quelle: AVT, Überprüfung Busangebot Region Solothurn (Stand öff- Mitwirkung vom 14. September 2018, S. 19)

10 Baureglement und Zonenreglement

10.1 Inhalte im Überblick

In der bisherigen Nutzungsplanung wurden die Vorschriften über das Bauen und die Zonenvorschriften im Bau- und Zonenreglement (BZRa) zusammengefasst. Mit der OPR werden zwei eigenständige Reglemente geschaffen: Das Baureglement (BR) und das Zonenreglement (ZR).

Die Vorschriften im Baureglement (BR) werden in drei Teilen festgelegt:

- Erster Teil: Allgemeine Vorschriften
- Zweiter Teil: Bauvorschriften
- Dritter Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen

Die Vorschriften im Zonenreglement (ZR) werden in drei Teilen und Anhängen festgelegt:

- Erster Teil: Allgemeine Vorschriften
- Zweiter Teil: Zonenvorschriften
- Dritter Teil: Schluss- und Übergangsbestimmungen
- Anhänge
 - Anhang 1: Reklamevorschriften für die Altstadtzone
 - Anhang 2: Strukturgebiete
 - Anhang 3: Aufhebung und Weiterbestand von Gestaltungsplänen

Das Rechtsetzungsverfahren sowie auch die Zuständigkeiten sind für diese beiden Teile unterschiedlich: Das Baureglement wird von der Gemeindeversammlung verabschiedet, das Zonenreglement vom Gemeinderat. Nach der regierungsrätlichen Genehmigung werden die beiden Reglemente der einfacheren Handhabbarkeit halber in einem Dokument zusammengefasst.

10.2 Baureglement (BR)

Das Baureglement wurde am 18. August 2020 durch die Gemeindeversammlung beschlossen.

Die nachfolgenden Erläuterungen präzisieren die Absichten zu den einzelnen Vorschriften und fassen die wesentlichen Neuerungen zusammen. Ebenso wird aufgeführt, welche §§ oder Absätze aus dem BZRa nicht mehr enthalten sind.

10.2.1 Allgemeine Vorschriften

§ 2	Zuständige Behörde, Beschwerde	Es wird neu nur noch der Begriff ‚Baubehörde‘ verwendet, weil er sowohl auf die Baukommission als auch das Stadtbauamt zutrifft.
§ 3	Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen	Bauten, welche nicht unter eidgenössischem oder kantonalem Einzelschutz, aber als Teile der Altstadt unter Schutz der Kulturdenkmäler-Verordnung stehen, wurden bis anhin von der Kommission für Altstadt- und Denkmalpflege beurteilt. Die Delegation der Zuständigkeit von der kantonalen Fachstelle zur kommunalen Fachkommission wird beibehalten. Die hohe städtebauliche und architektonische Qualität in der Stadt Solothurn muss auch ausserhalb der Altstadt erhalten und weiterentwickelt werden. Neu kann daher die Baubehörde bei der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen auch

Stellungnahmen zu Bauvorhaben bei Historischen Kulturdenkmälern und Strukturgebieten einholen. Siehe dazu Zonenreglement Kapitel 10.3.4.

- | | | |
|-----|------------|---|
| § 4 | Vorabfrage | Vorabfragen bieten Bauherrschaften die Möglichkeit, vor einem Baubewilligungsverfahren einzelne, wesentliche Aspekte durch die Baubehörde prüfen zu lassen. Dadurch erhalten sie Planungssicherheit für weitere Investitionen und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren. Dieses in der Praxis bewährte Vorgehen wird beibehalten. |
|-----|------------|---|

10.2.2 Bauvorschriften

- | | | |
|------------|--|--|
| § 7 | Einfriedigungen und Stützmauern | Einfriedigungen und Stützmauern haben auf das Orts- bzw. Quartierbild einen wesentlichen Einfluss. In Abs. 2 wird präzisiert, dass eine Einfriedigung oder Stützmauer als ‚durchbrochen‘ gilt, wenn der Anteil an Öffnungen mindestens 15% beträgt. |
| § 8
§ 9 | Anforderungen an Garagenvorplätze und Vorgärten, Vorplätze | Die Qualität der Freiräume und im Besonderen des Strassenraums in den Quartieren wird stark geprägt von der Gestaltung bzw. Qualität der zur Strasse hin orientierten Vorgärten und der Vorplätze.

In Abs. 1 wird der schwierig zu definierende Begriff ‚Vorzone‘ ersetzt durch ‚Vorplatz‘, entsprechend dem Titel. In Abs. 3 wird neu der Begriff fachlich korrekter Begriff ‚Lebhag‘ verwendet, anstelle von ‚Hecke‘. |
| §§ 10-12 | Abwasserbeseitigung | Die Vorschriften zur Versickerung von Regenwasser (§ 12 BR) wurden ergänzt bzw. präzisiert, weil Sauberwasser auch das ‚Reinabwasser‘ miteinbezieht. Zudem wurde in Abs. 1 präzisiert, dass Wasser, welches nicht versickert werden darf, in ein Gewässer einzuleiten ist.

Die §§ im bisherigen BZRa zum Grundwasserbereich und Kanalisationsrückbau wurden gestrichen, da diese nur hinweisender Art waren (siehe Genereller Entwässerungsplan der Stadt). |
| §§ 13-15 | Sicherheit und Gesundheit | Die bisherigen Vorschriften im BZRa zu den Abstellräumen wurden präzisiert (§ 14). Die Bestimmungen gelten ab drei Wohnungen. Ausserdem wurde ergänzt, dass bei solchen Bauten Abstellräume für Velos, Kinderwagen und dergleichen ebenerdig zugänglich sein sollen. Abs. 3 gibt die Grundlage für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze vor (Norm SN 640 065).

§ 15 Abs. 1 zu den Baustellen wurde in Abstimmung auf § 5 BR gestrichen.

Der § zu Wärme- und Schallisolation im bisherigen BZRa wurden gestrichen, da dieser nur hinweisender Art war. |
| § 16 | Gemeinschaftliche Anlagen | Die Vorschriften zu den Spielflächen wurden gekürzt, da die übergeordnete Gesetzgebung entsprechende Vorschriften beinhaltet.

Die bisherigen Vorschriften zu heizbaren Aufenthaltsräumen wurden gestrichen. |
| § 17 | Wintergärten | Die minimalen Korrekturen sind Präzisierungen der bisherigen Bestimmungen. |
| § 18 | Nebengebäude, Nebenbauten | Mit dieser neuen Bestimmung wird definiert, welche Ausmasse eine Nebenbaute einnehmen darf. Die Definition von |

		Nebenbauten ist insbesondere auch wesentlich bei den Vorschriften zu den Bestandeszonen (§§ 24 – 27 ZR)
§ 21	Flachdächer, Begrünung	Die Vorschriften zu den Flachdächern (§21 BR) wurden dem Stand der Technik angepasst: Dächer mit einer nicht begehbaren Dachfläche von mehr als 150 m ² sind energetisch möglichst vollständig zu nutzen. Ausnahmen sind möglich zum Schutz des Ortsbilds oder bei fehlendem wirtschaftlichem Ertrag durch die energetische Nutzung (z. B. weil aufgrund der Orientierung nicht genügend Sonneneinstrahlung besteht). Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Fotovoltaik etc. dienen, sind zu begrünen. Die Begrünung der Flachdächer kann extensiv oder intensiv sein.
§22	Gartengestaltung und -pflege	Neu sollen mit § 22 BR die Gestaltung und Pflege der Gärten mehr Aufmerksamkeit erhalten, insbesondere: – Die ökologische Qualität bzw. die Funktion der Bepflanzung als grüne Lunge im Siedlungsgebiet. – Der Schutz ökologisch wertvoller Pflanzenarten vor invasiven Pflanzenarten (Neophyten). – Die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild wertvollen Grünstrukturen. § 22 Abs. 1 BR verweist zudem auf den Regierungsratsbeschluss „Strategie Bekämpfung und Kontrolle von Neophyten im Kanton Solothurn“ (RRB 2013/436), wonach Neupflanzungen invasiver Neophyten nach der nach der «Strategie Bekämpfung und Kontrolle von Neophyten im Kanton Solothurn» (RRB Nr. 2013/436 vom 12. März 2013) nicht zulässig sind. Zur Qualitätssicherung, ermöglicht §22 Abs. 3 BR der Baubehörde, bei Bauvorhaben mit einem Eingriff im Aussenraum Umgebungs- und Bepflanzungspläne zu verlangen. Dieser Artikel bildet inhaltlich eine Ergänzung zu §20 Abs. 1 ZR (Eingliederung in die Umgebung in den Wohnzonen).
§§ 23-24	Ästhetik	Das massgebende Terrain ist eine Anpassung an die neue übergeordnete Gesetzgebung (IVHB). Daher entfällt der Absatz, wonach Terrainveränderungen nicht gestattet sind. Das massgebende Terrain für den Weitblick wird in den Erschliessungsplänen festgelegt. Aufgrund der neuen kantonalen Bestimmungen bedarf es keiner weiteren Vorschriften im Baureglement. Weitere minimale Korrekturen betreffend Präzisierungen der bisherigen Bestimmungen. Wo die übergeordnete Gesetzgebung allgemeine Vorschriften zur Gestaltung regelt (§§ 63 – 64bis KBV), wurden diese im kommunalen Baureglement gestrichen. § 22 BZRa wird aufgehoben, weil die neuen Bestimmungen (§ 5 ZR) keine Attikageschosse mehr kennen.

10.3 Zonenreglement (ZR)

Die nachfolgenden Erläuterungen präzisieren die Absichten zu den einzelnen Vorschriften und fassen die wesentlichen Neuerungen zusammen. Ebenso wird aufgeführt, welche §§ oder Absätze aus dem BZRa nicht mehr enthalten sind.

10.3.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1	Zweck und Geltung	Abs. 1 wurde übernommen aus dem BZRa.
§ 2	Planungsgrundsätze	Die Planungsgrundsätze interpretieren die Leitsätze des räumlichen Leitbilds und geben Sinn und Geist der Ortsplanung wieder und sind in den nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen. Sie bilden die Grundlage für die grundeigentümerverbindlichen Bau- und Zonenvorschriften.
§ 3 (gestrichen, Stand Genehmigung)	Qualitätssicherung	Die Vorgaben des räumlichen Leitbilds sowie die Planungsgrundsätze werden in den Bau- und Zonenvorschriften umgesetzt. Dabei sind auch die städtebauliche Qualität, die Strassenraumgestaltung, der Umgang mit Frei- und Grünräumen und die Integration von Bauten in gewachsene Strukturen sicherzustellen. Dazu dienen einerseits die Bauvorschriften (z.B. § 22 BR zur Gartengestaltung), andererseits die Zonenvorschriften (z.B. § 21 ZR Wohnzonen: Eingliederung in die Umgebung). Für grössere Areale ab 3'500 m² und/oder für Bauvorhaben in dichten und/oder städtebaulich sensiblen Gebieten (Bestandezonen, Strukturgebieten, Historischen Kulturdenkmälern) kann ein qualitätssicherndes Verfahren (z.B. ein Wettbewerb, ein begleitetes Verfahren oder ein Studienauftrag auf Einladung) angebracht sein. Mit § 3 ZR kann die Baukommission im Interesse des Ortsbildes ein solches Verfahren verlangen. Dabei hat sie auch die Grundeigentümer anzuhören. In den Mischzonen Bahnhof ist für Neubauten ein Qualitätsverfahren durchzuführen.
§ 4 (§3, Stand Genehmigung)	Gestaltungsplanpflicht	§ 46 PBG listet auf, in welchen Fällen eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Den Gemeinden wird die Möglichkeit eingeräumt, in den Bau- und Zonenvorschriften weitere Bestimmungen aufzunehmen. Davon hat die Stadt Solothurn mit § 6^{bis} BZRa bereits bisher Gebrauch gemacht. § 4 ZR zeigt, aufgrund welcher Kriterien - über § 46 PBG hinaus - ein Gestaltungsplan sinnvoll ist. Nebst den in § 3 ZR genannten Fällen, betrifft es auch Gebiete, bei denen die Detailerschliessung geregelt werden muss. (§3 und §4 Abs 1 gestrichen, Stand Genehmigung) In Abs. 2 werden Rahmenbedingungen für eine energiefreundliche Bauweise gesetzt.

10.3.2 Zonenvorschriften: Baumassentabelle (§ 6 ZR) (§ 5 ZR, Stand Genehmigung)

In der Baumassentabelle (§ 6 ZR) werden für jede einzelne Bauzone der Stadt Solothurn die Bauvorschriften festgelegt.

Zu den Bauvorschriften gehören die Geschossflächenziffer gemäss § 37 KBV (oberirdisch und unterirdisch), die zulässige Anzahl Vollgeschosse, die Gesamthöhe von Flach- und Firstdächern sowie eine traufseitige Fassadenhöhe, die Grünflächenziffer und die zulässige Gebäudelänge je nach Bauweise.

Anpassung der Begrifflichkeiten an die neue KBV

Da in der Schweiz das Baurecht kantonal geregelt ist, hat derselbe Begriff in verschiedenen Kantonen unterschiedliche Bedeutungen. Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vereinheitlicht deshalb die wichtigsten Baubegriffe. Im Kanton Solothurn wurde die IVHB in der kantonalen Bauverordnung KBV ab dem 1. März 2013 umgesetzt. Das Zonenreglement wurde deshalb mit den Begriffen der IVHB überarbeitet.

Geschossflächenziffer

In der neuen KBV wurde auf die Ausnützungsziffer AZ verzichtet. Als Ersatz stehen neu vier Nutzungsziffern zur Auswahl. Es sind dies die GFZo, die Überbauungsziffer, die Baumassenziffer und die Grünflächenziffer.

- Geschossflächenziffer: Die GFZo ist am nächsten bei der Ausnützungsziffer. GFZo und Ausnützungsziffer stellen das Verhältnis der Nutzfläche zur anrechenbaren Grundfläche dar. Der grosse Vorteil an der GFZo ist, dass sie architektonisch viele Freiheiten lässt.
- Baumassenziffer: Die Baumassenziffer legt das städtebaulich vorteilhafte Volumen künftiger Bauten fest. Sie ist aus gestalterischer Sicht also eine geeignete Ziffer. Allerdings ist die Berechnung der Baumassenziffer im Anwendungsfall zuweilen sehr kompliziert, so müssen beispielsweise Erker, Schleppgauben, Lukarnen und andere aus dem Hauptvolumen ausgreifende Bauteile aufwändig nachgerechnet werden.
- Überbauungsziffer: Der Vorteil der Überbauungsziffer liegt darin, dass sie einfach zu berechnen ist. Allerdings schränkt sie die gestalterische Freiheit der Architektur ein: Rücksprünge für Terrassen oder Einbuchtungen im Baukörper werden an die Überbauungsziffer angerechnet. Solche Bauteile führen demnach zu einem Nutzungsverlust im Vergleich zu einem einfachen Quader, weshalb Bauherren tendenziell auf solche Variationen beim Bauvolumen verzichten. Gestalterische Variationen sind jedoch grundsätzlich erwünscht.
- Grünflächenziffer: Die Grünflächenziffer wirkt ähnlich wie die Überbauungsziffer. Sie ist vereinfacht erklärt das Gegenteil davon (jedoch werden die Erschliessungsflächen nicht an die Grünflächenziffer angerechnet).

Die Stadt Solothurn wählte deshalb für die neue Nutzungsplanung die Berechnungsart mit der GFZo. Siehe dazu Kapitel 4.2.2.

Oberirdische und unterirdische GFZ

Nach Definition in der KBV (§ 37^{bis}) werden bei der GFZ alle Geschossflächen angerechnet, d. h. im Unterschied zur früheren AZ auch die Untergeschosse, die Dachgeschosse und die Attikas. Weil nur die Obergeschosse vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar sind, wird die GFZ aufgeteilt in eine oberirdische GFZo und eine unterirdische GFZu. Die unterirdische GFZu ist kein für die Öffentlichkeit relevantes Mass, sie ist deshalb in allen Zonen frei und in der Baumassentabelle mit «-» bezeichnet.

Kein allgemeingültiger Umrechnungsfaktor AZ-GFZo

Mit der neuen GFZo werden neu alle Geschossflächen angerechnet. Im Unterschied dazu hatte die Ausnützungsziffer (AZ) den Ausbau eines zusätzlichen Teilgeschosses auf dem obersten Vollgeschoss privilegiert, sei es der Ausbau eines Dachgeschosses in einem Steildach oder mit einer Attika. Neu müssen alle diese Flächen angerechnet werden. Siehe dazu Kapitel 4.2.1.

Es gibt keinen allgemeingültigen Umrechnungsfaktor von der AZ in die GFZo. Bei der GFZo müssen auch die Geschossflächen in einem Dach- oder Attikageschoss angerechnet werden. Erfahrungsgemäss umfassen diese rund 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

Mit der Änderung von der AZ auf die GFZo werden einige Bauten, welche bisher rechtskonform gebaut wurden, künftig «auf Bestand gesetzt», d. h. sie erfüllen die zukünftigen Vorschriften, darunter insbesondere auch die zulässige Ausnutzung des Grundstücks, nicht mehr korrekt. Im unveränderten Zustand gilt für sie eine Besitzstandgarantie. In der Praxis ist es nicht möglich, eine GFZo festzulegen, welche dies in jedem Fall verhindern könnte. Durch sorgfältige Analysen (siehe z.B. Abbildung 92 sowie Anhang 2) wurde versucht, für die einzelnen Gebiete eine geeignete Zone mit entsprechenden Baumaßen festzulegen. Auch bei der GFZo wird sich im Verlauf der Jahre eine Praxis der optimierten Bauweise ergeben, welche die Spielräume maximal nutzt. Siehe dazu auch Kapitel 4.2.1.

Die folgende Grafik gibt einen Überblick über die Umrechnung von der AZ in die GFZo mit dem genannten Faktor 0.65:

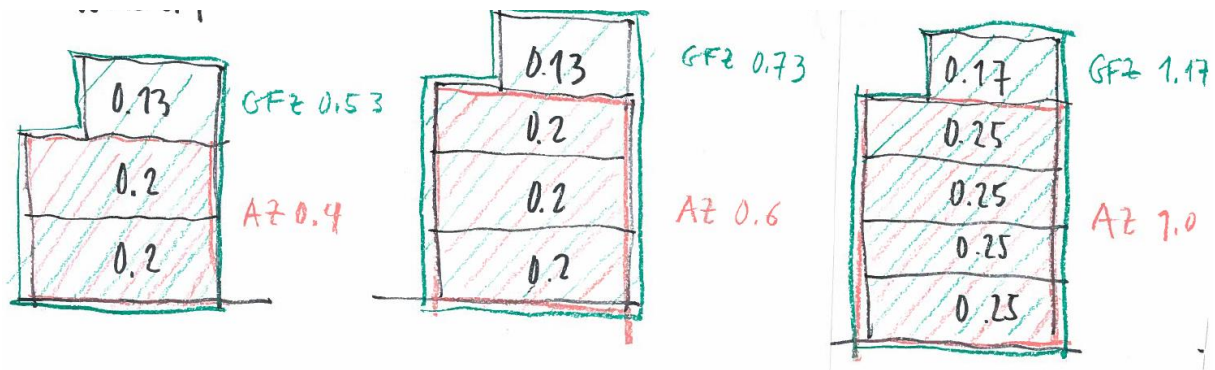


Abbildung 92: Überblick über die Umrechnung von der AZ in die GFZ, welche sich durch die Anrechenbarkeit der Geschossflächen in einem Dach- oder Attikageschoss ergibt

Die GFZo in den Mischzonen und in der öBA-Zone

Bezüglich Dichte in den Mischzonen M4, M5 und MB wurde der Begriff «quartiermassstäblich» zu «quartierverträglich» geändert. In den Mischzonen wird in der Regel mehr Dichte bzw. eine andere Massstäblichkeit als in den benachbarten Zonen angestrebt. Das für die Mischzonen Bahnhof vorgeschriebene und auch für die M4 und M5 sinnvolle qualitätssichernden Verfahren dient insbesondere auch dazu, die Quartierverträglichkeit zu eruieren.

Bei den öBA-Zonen entspricht die Typologie der Bauten oftmals nicht dem Kontext, z. B. bei Schulhäusern in einem Wohnquartier. Für die drei öBAa-Zonen ist die GFZo 'frei', hingegen wurden die Anzahl zulässiger Vollgeschosse klar festgelegt, ebenso die Gesamt- und Firsthöhen (siehe auch Kap. 4.4.1).

Geschosszahlen

Die zulässige Anzahl Geschosse bezeichnet immer die minimal und die maximal zulässige Geschosszahl. Die minimale Geschosszahl sichert eine angemessene dichte Überbauung im Sinn der Siedlungsentwicklung nach innen. Die maximale Geschosszahl sichert die städtebauliche Integration der Bauten in die Umgebung. Während die früher zulässigen Attikas in die Geschosszahl eingerechnet worden sind, ist neu in allen Zonen eine Attika über die genannte Geschosszahl hinaus nicht zulässig (siehe auch Kapitel 4.2.5). Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird. Eine Ausnahme bilden die Parzellen GB Nr. 914, 1065 und 7132: Hier ist aus betrieblichen Gründen die Unterschreitung der Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe der Hauptgebäude zulässig.

Höhe von Bauten

Die Stadt strebt eine gute Einordnung neuer Bauten in den bestehenden städtebaulichen Kontext an. Diese Einordnung wird prioritär mit einer einheitlichen Höhe angestrebt:

- Bei Flachdachbauten wird neu die Gesamthöhe gemessen, wobei eine Attika mitgemessen wird.
- Für alle anderen Dachformen werden eine Fassadenhöhe (traufseitig) und eine Gesamthöhe festgelegt.

Die KBV legt basierend auf den IVHB folgende Arten von Höhen fest:

- Fassadenhöhen für Bauten mit Firstdach (FH Fi)¹⁴
- Gesamthöhen für Bauten mit Flachdach
- Gesamthöhen für Bauten mit Firstdach

In den Wohnzonen wird neu für Firstdächer nebst der Gesamthöhe auch eine traufseitige Fassadenhöhe definiert: Durch das zusätzliche Verhindern von flachen Schrägdächern nähern sich die Bauten punkto Fassadenbild und nutzbare Fläche im Dachgeschoss aneinander an, nicht zuletzt auch im Interesse des Quartierbildes.



Abbildung 93: Überblick über die Höhe der Bauten in der Stadt (siehe dazu auch den Plan mit den Höhen im Anhang 2)

Grünflächenziffer

In den Mischzonen M4 und M5 wird bei der offenen Bauweise neu eine Grünflächenziffer von 20 % festgelegt. An einer Grünflächenziffer von 20 % in den Arbeitszonen wird festgehalten. Diese Vorgabe kann in den Arbeitszonen alleine durch hochstämmige Bäume erfüllt werden.

¹⁴ Hinweis zur Messweise: § 18 KBV und Figur 6 im Anhang I KBV legen die Fassadenhöhe an der Traufe fest. Die Fassadenhöhe könnte grundsätzlich auch für die Fassade des Firstes gelten, so wie die IVHB dies vorgesehen hatte.

Hinweis Stand Genehmigung: Sofern auf den Parzellen GB Nr. 914 und 7132 keine Wohnnutzung realisiert wird, gilt die Vorgabe der minimalen Grünflächenziffer nicht.

Festlegung einer maximalen Gebäudelänge bei der offenen Bauweise

Um Typologien der geschlossenen Bauweise auszuschliessen bzw. die Grenzen der Typologien der offenen Bauweise aufzuzeigen, wird bei der offenen Bauweise in den Wohn- und Mischzonen neu eine maximale Gebäudelänge von 50 m festgelegt. Eine Ausnahme bilden die im Zonenplan 1 als Bereich «Zeile» schraffierten Wohnzonen in der Weststadt (§ 21 Abs. 3 ZR). (§ 20 Abs. 2 ZR, Stand Genehmigung)



Abbildung 94: Überblick über die Gebäudelängen

10.3.3 Zonenvorschriften: Bestimmungen Bauzonen

§§ 7-16f
(§§ 6-15
ZR,
Stand
Genehmi-
gung)

Altstadt

Die Regelungen zur Altstadt haben sich bewährt. Sie werden deshalb weitestgehend beibehalten.

§§ 17-19
(§§ 16-18
ZR,
Stand
Genehmi-
gung)

Mischzonen (Kernzo-
nen gemäss §31 PBG)

Die Mischzonen ersetzen die Kernzonen der bisherigen Nutzungsplanung bzgl. der Begrifflichkeit. Betreffend Bestimmungen sind sie allerdings kongruent. Daher entsprechen diese Mischzonen auch weiterhin den Kernzonen gemäss § 31 PBG.

Die Gebäudetiefen wurden überprüft. Insbesondere bei bestehenden Blockrandbebauungen ist die Gebäudetiefe bedeutend,

weil in dieser Struktur die Belichtung nur von zwei Seiten erfolgt. Da die bisherige Tiefe weiterhin als richtig erachtet wird, soll diese weiterhin auf maximal 15 m beschränkt bleiben. Dies gilt auch für Neubauten.

Gemäss Praxis in vielen Gemeinden des Kantons Solothurn waren in den Kernzonen bisher nur nicht störende Betriebe zulässig (Lärmempfindlichkeitsstufe ES II). Für verschiedene Gewerbe ist dies jedoch ein Ausschlusskriterium. Deshalb sind neu mässig störende Betriebe zulässig. In Abstimmung dazu wird auch die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt.

Das Nutzungsmass für Neubauten in der Mischzone Bahnhof wird auf der Basis eines Qualitätsverfahrens mittels Gestaltungsplan konkretisiert (§ 17 Abs. 3 ZR). Dies ist angezeigt, da mit einer dichten, hohen Bauweise die Bestimmungen der Regelbauweise (z. B. Gebäudeabstände) nicht eingehalten werden können. (Für kleinere Vorhaben und Umbauten kann auf der Grundlage der Regelbauweise gebaut werden). Darauf aufbauend regelt der folgende Absatz, dass auch mit Gestaltungsplan die maximale Geschossigkeit von 8 Vollgeschossen und eine Gesamthöhe von 25.5 m nicht überschritten werden können.

§§ 20-21 Wohnzonen
(§§ 19-20
ZR,
Stand
Genehmi-
gung)

Die Definitionen zur Wohnzone wurden angepasst, einerseits bezüglich Integration, andererseits aufgrund veränderter Grundlagen bzw. weiterer Massnahmen im Zusammenhang mit der OPR:

Um die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Wohnquartieren, insbesondere in den historisch gewachsenen, auch mit der neuen Messweise beizubehalten, wurden die Bestimmungen in Abs. 1 deutlich präzisiert: Neu-, An- und Umbauten müssen sich ‚in hohem Masse‘ in die vorhandenen Strukturen eingliedern und zusammen mit der Umgebung (Aussenräume) eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreichen.

Einige Gebiete der Zone W3a sind im Zonenplan 1: Nutzung mit einer Schraffur ‚Bauweise in Zeilen‘ überlagert. Allfällige Erweiterungsbauten müssen als eingeschossige Bauten zwischen den Hauptbauten erstellt werden, mit dem Ziel, die Gärten nicht zu verbauen. Damit bleibt die Wohnqualität für die Bewohner und ihre Nachbarn erhalten (Kapitel 4.3.2).

Die Zonen des Weitblicks sind mit den übrigen Zonen harmonisiert worden, sodass separate Zonenvorschriften für das Gebiet Weitblick nicht mehr nötig sind.

Der bisherige § 42 BZR zu den Attikageschossen ist mit der neuen Regelung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse nicht mehr notwendig – dies gilt überdies für alle betroffenen Zonen.

§ 22 Arbeitszonen
(§ 21 ZR,
Stand
Genehmi-
gung)

In den Arbeitszonen sind alle Arten des Arbeitens zulässig, also solche der Dienstleistung, des Gewerbes als auch industrielle Nutzungen. Siehe auch Kapitel 5.7.

Im Sinne einer durchmischten Stadt sollen in den Arbeitszonen neu auch Wohnnutzungen zulässig sein. Denkbar und anzustreben sind Bauten oder Gevierte, bei denen die unteren Geschosse dem Arbeiten dienen und die oberen Geschosse dem Wohnen. Der Anteil der Wohnflächen soll aus zwei Gründen nicht mehr als 50 % betragen:

- Die Arbeitszonen sollen tatsächlich zum Arbeiten genutzt werden.

- Ausserdem soll die Wohnnutzung mit ihrer teilweise höheren Wertschöpfung pro Fläche die Arbeitsnutzung nicht verdrängen.

Aufgrund ihrer Lage in der Stadt dürfen allerdings auch industrielle Nutzungen nur den Lärm einer ES III erzeugen. Dies entspricht den Bestimmungen in der bisherigen Nutzungsplanung.

Separate Zonenvorschriften für das Gebiet Weitblick fallen weg.

§§ 23-24
(§§ 22-23
ZR,
Stand
Genehmigung)

Zone für öffentliche
Bauten und Anlagen

Mit der OPR wird eine dritte Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBAc) geschaffen: In dicht bebauten Gebieten (öBA Hermesbühlschulhaus, die öBA Zentralbibliothek bis Jumbokreisel, sowie die öBA Allmendstrasse) wird neu die Zone öBAc zugeordnet, welche max. 5 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe bis 16.5 m zulässt.

Dagegen wird auf eine Zone öBAb mit Gestaltungsplanvorschrift ab 4 Vollgeschossen verzichtet. öBAa und öBAb sind neu höhenmässig abgestuft auf max. 3 bzw. max. 4 Vollgeschosse. Siehe auch Kapitel 4.4.

§§ 25-28
(§§ 24-27
ZR,
Stand
Genehmigung)

Bestandeszone (Ankerpunkt)

Die Bestandeszonen (Ankerpunkt) umfassen die ehemaligen Ensembleschutzzonen und im Wesentlichen die Ankerpunkte gemäss räumlichem Leitbild. Gebiete in den Bestandeszonen haben sowohl eine kultur- als auch landschaftshistorisch besondere Bedeutung.

Der Zweck wurde gegenüber den bisherigen Bestimmungen präzisiert: Ihre städtebauliche und landschaftsarchitektonische Bedeutung für das Ortsbild der Stadt Solothurn wird gewürdigt. Zusätzlich wird betont, dass aufgrund der bedeutenden Freiräume in den Bestandeszonen keine Verdichtung angestrebt wird.

Grundsätzlich ist die Bestandeszone (Ankerpunkt) eine Schutzzone. Es gilt ein Bauverbot für Neubauten, mit Ausnahme von Nebenbauten (siehe 10.2.2). Das Erstellen von Neubauten ist unter besonderen qualitätssichernden Bedingungen möglich (§ 26 Abs. 2 ZR). Charakteristische Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten sind zu ersetzen (§25 Abs. 2 ZR).

Fakt ist, dass einige Klöster in der Vergangenheit schon mehrfach umgebaut oder baulich erweitert wurden. Diese Eingriffe aus unterschiedlichen bauzeitlichen Epochen haben immer wieder neue bauliche Einheiten der Klöster geschaffen. Ebenso ist anzuerkennen, dass einige Klöster nicht mehr für alle Ewigkeit fortbestehen werden und daher auch baurechtliche Grundlagen geschaffen werden müssen, die eine zukünftige Nutzung der Klöster bzw. der Klosteranlagen ermöglichen. Nebst Wohnnutzungen sind mässig störende öffentliche Nutzungen oder Arbeitsnutzungen zulässig, sofern die LES der angrenzenden Wohnzone eingehalten wird. Dies muss mittels Lärm- und Betriebskonzept nachgewiesen werden.

§§ 29-31
(§§ 28-30
ZR,
Stand
Genehmigung)

Grünzone

Die Grünzone ersetzt die bisherige Freihaltezone, ein Begriff, der üblicherweise mit grösseren Freiflächen verstanden wird. Aus diesem Grund wurde der Name der Zone geändert.

Die Grünzonen sind nicht nur Freihaltegebiete, sondern übernehmen auch eine wichtige Aufgabe bei der Erholung von Menschen. § 30 Abs. 2 ZR ermöglicht den Bau der dafür notwendigen Infrastruktur (bspw. Toilettenanlagen, Kioskbauten).

	Der Besitzstand wurde dahingehend präzisiert, dass Ersatzneubauten mindestens gleich hohe Qualitäten aufweisen müssen wie die bisherigen Bauten.
§§ 32- 34 Uferschutzzone (§§ 31-33 ZR, Stand Genehmigung)	Eine kommunale Uferschutzzone verläuft entlang weiter Abschnitte der Aare und den drei Bächen auf Solothurner Gemeindegebiet. Sie ersetzt weitgehend die bisherige Freihaltezone. Die Formulierung im Zonenreglement entspricht den Empfehlungen des Amts für Umwelt.

10.3.4 Zonenvorschriften: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Strukturgebiete (§ 35 ZR) (§ 34 ZR, Stand Genehmigung)

Mit den Vorschriften für die Strukturgebiete wird ausgehend von den Vorschriften für die Ortsbildschutzgebiete die historische Bedeutung und räumliche Qualität von stadträumlich, baugeschichtlich und landschaftsarchitektonisch wertvollen Gebieten gewürdigt, unter Ermöglichung einer behutsamen, baulichen Weiterentwicklung.

Die Charakteristiken jedes Strukturgebietes sowie die Erhaltungs- und Entwicklungsziele werden im Anhang 2 des ZR beschrieben

Die Strukturgebiete sind Schutzgebiete. Sie überlagern jeweils eine Grundnutzungszone. Die Nutzungsmasse der Grundnutzung können – wie bereits bei den Ortsbildschutzgebieten - aus diesem Grund nicht als Anrecht der Bauherrschaft gelten. Unter Umständen ist das Mass fallweise gestützt auf den Schutzzinhalt festzulegen (§ 34 Abs. 4 ZR).

Damit die städtebauliche Qualität in den historisch bedeutenden Strukturgebieten weiterhin erhalten bleibt, kann die Baubehörde auf der Grundlage von § 34 Abs. 4 ZR bei wesentlichen Bauvorhaben die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen.

Historische Kulturdenkmäler (§§ 36 – 40 ZR) (§§ 35-39 ZR, Stand Genehmigung)

Die im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte dargestellten Historischen Kulturdenkmäler umfassen die kantonal geschützten Historischen Kulturdenkmäler (auf dem Plan orientierend dargestellt) sowie die kommunal die kommunal schützenswerten und erhaltenswerten Historischen Kulturdenkmäler, welche Genehmigungsinhalt sind. § 36 ZR gibt Hinweis auf die Zuständigkeiten bei den kantonal geschützten Historischen Kulturdenkmälern. §§ 37 – 40 ZR legen die Bestimmungen für den Umgang mit den kommunal Historischen Kulturdenkmälern fest.

Für jedes kommunale Historische Kulturdenkmal beinhaltet das Bauinventar der Stadt Solothurn ein Inventarblatt. Die Beschriebe, Würdigungen und Empfehlungen sind auf den jeweiligen Inventarblättern im Bauinventar enthalten. Das Bauinventar umfasst 293 Objekte, wovon 126 als schützenswert und 167 als erhaltenswert und eingestuft sind. 74 Objekte sind unter kantonalem Schutz (ohne die Altstadt).

«Schützenswerte Kulturdenkmäler» weisen eine bedeutende Qualität auf. Ziel ist der Erhalt der Substanz dieser Objekte. Damit die städtebauliche Qualität weiterhin erhalten bleibt, kann die Baubehörde auf der Grundlage von § 38 Abs. 4 ZR vor dem Entscheid über wesentlich Bauvorhaben an schützenswerten Historischen Kulturdenkmälern die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Wo ein wesentliches Bauvorhaben vorliegt, ist auch eine Unterschutzstellung zu prüfen, primär durch den Kanton oder dann durch die Stadt. Wechselt das Objekt in die Kategorie «geschützte Objekte», wird es zum kantonal geschützten Historischen Kulturdenkmal und gelten ergänzend die Schutzbestimmungen. Falls eine Unterschutzstellung abgelehnt wird, verbleibt das Objekt dennoch in der Kategorie schützenswert bzw. es wird deshalb nicht aus dem kommunalen Bauinventar entlassen. Dann gelten weiterhin die Bestimmungen gemäss §§ 37 und 38 ZR.

Die «erhaltenswerten Kulturdenkmäler» weisen eine nennenswerte Qualität auf. Der Fokus bei den erhaltenswerten Objekten liegt auf ihrer äusseren Erscheinung bzw. bei der guten Einordnung ins Quartierbild.

Ein allfälliger Neubau muss in beiden Fällen rechtlich und finanziell gesichert sein (§ 38 Abs. 4 bzw. § 39 Abs. 5 ZR).

Mit § 38 Abs. 2 und § 39 Abs. 3 ZR wird darauf geachtet, dass auch die Umgebung von schützenswerten und erhaltenswerten Historischen Kulturdenkmälern dem Schutz und der Qualität des Objekts entsprechend gepflegt oder geschützt werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren fallweise festzulegen. Diese Formulierung bedeutet allerdings nicht, dass für die Umgebung eine Schutzzone festgelegt wird.

§ 37 Abs. 4 ZR ermöglicht insbesondere für Ergänzungsbauten Abweichungen von den Baumassen, welche für die Grundnutzung festgelegt sind: Wird zum Beispiel in einem Park für eine Villa eine Ergänzungsbaute vorgesehen, soll diese die Hauptbaute hierarchisch nicht konkurrenzieren. Es kann also zweckmässig sein, dass die Ergänzungsbaute nur eingeschossig realisiert wird. Umgekehrt kann mit § 36 Abs. 4 ZR eine eingeschossige Baute bewilligt werden, die in der Grundnutzung nicht zulässig wäre.

Nachfolgende Matrix (Ampelsystem) gibt Aufschluss darüber, welche baulichen Massnahmen bei den Historischen Kulturdenkmälern bezogen auf die Schutzziele vorgenommen werden dürfen bzw. wo besondere Sorgfalt angebracht ist. Die genaue Festlegung erfolgt bezogen auf das Objekt im Rahmen einer möglichst frühzeitigen Absprache mit der Baubehörde.

		Erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler		Schützenswerte historische Kulturdenkmäler
Abbruch und Neubau		• Möglich, wenn Erhaltung unverhältnismässig oder • Ein Neubau städtebaulich ebenbürtig ist.		• Möglich, wenn keine Unterschutzstellung erfolgt und • Die Erhaltung unverhältnismässig sowie • ein Neubau qualitativ ebenbürtig ist.
Anbau / Umbau		• Situations- und objektbezogene Beurteilung erforderlich • Charakteristische Elemente sind möglichst zu erhalten		• Situations- und objektbezogene Beurteilung unter Einbezug der schützenswerten Substanz erforderlich
Innenumbau		• Möglich. Charakteristische Elemente sind möglichst zu erhalten		• Möglich. Schützenswerte Substanz soll möglichst erhalten bleiben
Umgebungs-gestaltung		• Möglich, wenn der Qualität des Objekts genügend Beachtung geschenkt wird		• Möglich, wenn der Qualität des Objekts genügend Beachtung geschenkt wird

Abbildung 95: 'Ampelsystem' zu den baulichen Massnahmen bei kommunal schützenswerten und erhaltenswerten Historischen Kulturdenkmälern

Die Stadt Solothurn fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite den Erhalt und die Restaurierung von Historischen Kulturdenkmälern.

Naturobjekte (§§ 41 – 44 ZR) (§§ 40-43 ZR, Stand Genehmigung)

Die wertvollen Naturobjekte sowie die entsprechenden Formulierungen werden auf der Grundlage des Naturinventars gemäss § 120 PBG festgelegt.

Insgesamt 21 wertvolle Naturobjekte (§ 43 ZR) werden als kommunal schützenswert eingestuft und im Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte grundeigentümerverbindlich festgehalten. Die Liste der

Objekte mit den Hinweisen zu den Objektblättern befindet sich im Naturinventar, ebenso wie die Liste der kantonal geschützten Gärten und Parks und der regierungsrätlich geschützten Gebiete.

Naturobjekte können durch Gemeinderatsbeschluss unter Schutz gestellt werden. Die Schutzverfügung legt die ‚Spielregeln‘ für den Umgang mit solchen Objekten fest (§ 42 Abs. 2 ZR).

Die Stadt Solothurn fördert im Rahmen der dafür bewilligten Kredite den Erhalt von schützenswerten Naturobjekten (§ 44 ZR).

Gefahrenzonen Wasser (§§ 45 – 47 ZR) (§§ 44-46 ZR, Stand Genehmigung)

In der Stadt Solothurn sind alle Gefahrenstufen durch Wassergefahren anzutreffen (Siehe Anhang 1, Kap. 1.15). Das kantonale Amt für Umwelt definiert erhebliche, mittlere und geringe Gefährdung. Die Bestimmungen zu den drei Kategorien in §§ 43 – 45 ZR entsprechen den kantonalen Vorgaben.

Landwirtschaftszone (§ 48 ZR) (§ 47 ZR, Stand Genehmigung)

In Solothurn bestehen nur noch wenige Landwirtschaftszonen. Es sind dies die Gebiete der Innere Muten sowie der südliche Teil des Rosegghofs. Das Gebiet Unteres Brühl ist mit der Schutzzone Witi überlagert. Der östliche Teil des Rosegghofs wird durch den kantonalen Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Gutsbetrieb Rosegg» (RRB Nr. 1889 vom 18. Mai 2015) geregelt. Zu den Landwirtschaftszonen siehe Kapitel 8.4.

Reservezonen (§ 49 ZR) (§ 48 ZR, Stand Genehmigung)

Die bisherige Formulierung wird übernommen. Zu den Reservezonen siehe Kapitel 7.2.

10.4 Anhang 1: Reklamevorschriften für die Altstadtzone

Die bisherige Regelung wurde übernommen.

10.5 Anhang 2: Strukturgebiete (§ 35 ZR) (§ 34 ZR, Stand Genehmigung)

Siehe dazu Kapitel 4.5.2 und die Argumentation zur Abweichung vom ISOS im Anhang 1, Kapitel 1.1.

10.6 Anhang 3: Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungs- und Erschliessungsplänen

Das Amt für Raumplanung führt eine Liste sämtlicher, genehmigten Planungen:

- Darin enthalten sind auch alte Planungen, die in der Zwischenzeit aufgehoben worden sind (Bemerkung Archiv).
- Ebenso enthalten sind in dieser Liste die kantonalen Planungen, welche mit der Revision der Nutzungsplanung nicht aufgehoben oder verändert werden können, weil die Planungshoheit für diese beim Kanton liegt. Sie sind daher in den Listen im Anhang 3 nicht erfasst.

Anhang 3 ZR umfasst die drei Listen der weiterhin rechtsgültigen, der zu überprüfenden und der aufzuhebenden Nutzungs- und Erschliessungspläne.

Zusammen mit dem Erlass vieler Gestaltungsplänen wurden gleichzeitig Teilzonenplanänderungen vorgenommen, welche in direktem Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan standen. Diese Zonenfestlegungen widersprechen dem neuen Zonenplan; meist stimmt die Zonenbezeichnung nicht mehr oder die

Zone existiert nicht mehr. Aus diesem Grund gelten mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision sämtliche Teilzonenplanänderungen in Gestaltungsplänen nicht weiter.

10.6.1 Weiterhin rechtsgültige Nutzungs- und Erschliessungspläne

Gestützt auf § 44 PBG ermöglichen Gestaltungspläne eine Abweichungen von der Grundordnung, wenn sie eine besonders gute Qualität des Lebensraumes ermöglichen. Ausserdem sichern sie neben dem Volumen auch Erschliessungen, Wege, Spielplätze, Aussichtslagen und Durchblicke etc. Diese Inhalte sichern die Rechte der Grundeigentümer untereinander. Aus diesem Grund werden Gestaltungspläne «ohne Not» prinzipiell nicht aufgehoben.

Da der Erschliessungs- und Baulinienplan gesamthaft überarbeitet wird (Kapitel 10.6.4), beinhaltet diese Liste keine separaten Teilerschliessungspläne, welche nicht im Gesamtplan integriert worden sind.



Abbildung 96: Rechtsgültige Gestaltungspläne (Stand Juni 2019)

10.6.2 Zu überprüfende Nutzungs- und Erschliessungspläne

Bei einigen rechtskräftigen Gestaltungs- und Erschliessungsplänen steht zur Diskussion, ob diese inhaltlich weiterhin vollständig richtig sind oder ob eine bessere Gestaltung oder eine dichtere Nutzung angebracht ist. Eine Änderung solcher Gestaltungspläne ist im Rahmen der OPR nicht möglich. Sie sollen jedoch in den nächsten Jahren vertieft überprüft und falls erforderlich angepasst oder aufgehoben werden.

Aufgrund der nachfolgenden Kriterien wurden bestimmter Gestaltungspläne zur Kategorie ‚zu überprüfen‘ zugeteilt:

- Die Realisierung ist nicht oder nur in Ansätzen erfolgt.
- Es bestehen Abweichungen vom Gestaltungsplan.

- Die Grundnutzung ändert sich mit der OPR stark.
- Anstehende Planungen sind bekannt.
- Schwierigkeiten (Richtprojekt nicht baubar, Unstimmigkeiten zwischen den Grundeigentümern, geänderte Nutzungsbedürfnisse)
- Die vorgesehene Überbauung ist nicht mehr zweckmässig.
- Der Plan wurde weitgehend oder ganz realisiert und die Festlegungen werden durch die OPR gesichert.

Die Liste der zu überprüfenden Pläne umfasst zudem Teilerschliessungspläne, welche während des OPR Verfahrens in Umsetzung sind.

Der 2005 genehmigte Erschliessungsplan für die flankierenden Massnahmen zur Westtangente, kurz FLAMA (RRB 2005/161), ist ein kantonaler Nutzungsplan, welcher mit der OPR weitgehend umgesetzt wird.¹⁵ Über eine allfällige Aufhebung muss der Kanton beschliessen. Die Aufnahme in die Liste der zu überprüfenden Nutzungs- und Erschliessungspläne gibt der Stadt Solothurn vorderhand die Möglichkeit, auch kurz nach Genehmigung OPR beim Kanton die Aufhebung zu beantragen.

10.6.3 Aufzuhebende Nutzungs- und Erschliessungspläne

Vollständig aufgehoben werden Gestaltungs- und Bebauungspläne, wenn

- der Plan nicht realisiert worden ist und die in der Planung vorgesehene Überbauung nicht mehr für zweckmässig befunden wird.
- der Plan weitgehend oder ganz realisiert worden ist und die Festlegungen durch die neue Nutzungsplanung gesichert sind.

Pläne sollten nicht aufgehoben werden, wenn die Grundnutzung allein – also ohne den Gestaltungsplan – eine unerwünschte Bebauung ermöglichen würde.

Die Liste umfasst zudem die Teilerschliessungspläne, deren Inhalte baulich abschliessend umgesetzt wurden, sowie Teilerschliessungspläne, deren Inhalt nicht mehr dem aktuellen Stand der Planungen entspricht (zeitlich überholte).

10.6.4 Aufzuhebende Nutzungspläne (weitere)

Zonenplan, Teilzonenpläne

In den letzten Jahren sind verschiedene Änderungen der Nutzungsplanung vorgenommen worden. Teilzonenpläne, die im Licht heutiger Erkenntnisse und des neuen räumlichen Leitbildes noch stimmen, werden in den neuen Zonenplan übernommen; wo sie nicht mehr stimmen, wird eine neue Grundnutzung definiert. Der bisherige Zonenplan und mit ihm die Teilzonenplanänderungen verlieren deshalb ihre Bedeutung und können aufgehoben werden.

Erschliessungspläne, Teilerschliessungspläne

Der Erschliessungs- und Baulinienplan der letzten OPR wurde vorliegend gesamthaft überarbeitet (Kap. 9.5) und wird somit vollständig aufgehoben.

In den letzten Jahren wurden verschiedene Änderungen an der Erschliessungsplanung vorgenommen (siehe auch Kap. 10.6). Wo die Teilerschliessungspläne im Licht heutiger Erkenntnisse und des neuen

¹⁵ Grundlage für die Umsetzung des Erschliessungsplans FLAMA in der OPR bildet der Beschluss des Gemeinderats vom 5. Mai 2020 zum Betriebs- und Gestaltungskonzept Postrasse, Wengistrasse, Westringstrasse, Lagerhausstrasse und Schanzenstrasse (BGK). Siehe auch Kap. 14.6.1

räumlichen Leitbildes noch stimmen, werden sie in den neuen Erschliessungsplan übernommen; wo sie nicht mehr stimmen, wird ein neuer Inhalt in den Erschliessungsplan aufgenommen.

Hinweis: Der Strassen- und Baulinienplan «Ausbau Luzernstrasse T 92» vom 22.1.71 ist mit dem neuen Gestaltungsplan «von Roll Areal» vom 4. Juli 2005 überholt und sollte vom Kanton aufgehoben werden.

Strassenkategorienplan

Der Strassenkategorienplan wird mit der neuen Nutzungsplanung vollständig überarbeitet zum Netzplan mit Strassenkategorien (Abbildung 83). Der Strassenkategorienplan wird damit vollständig aufgehoben.

Allgemeiner Bebauungsplan «Parkplätze für Motorfahrzeuge»

Der allgemeine Bebauungsplan «Parkplätze für Motorfahrzeuge» wird aufgehoben, weil er mit dem Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete –IV Parkierung und Reduktionsfaktoren vollständig ersetzt wird.

11 Separate Reglemente / Baulandverpflichtung

11.1 Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge

Das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge regelt die Erstellungspflicht, die Ersatzlösungen in der Innenstadt und ausserhalb sowie die Zuständigkeiten und Rechtsmittel. Es präzisiert die nutzungsplanerischen Bestimmungen zur Parkierung und weist die Möglichkeiten und Pflichten bei der Erstellung von Parkfeldern aus.

Seit dem Jahr 1984 besitzt die Stadt Solothurn ein Parkierungsreglement, welches u.a. die Grundlage bildet für die Festlegung der Anzahl Parkplätze (auf privatem Grund) oder die zu leistenden Ersatzabgaben. Die Richtwerte für die Erstellung der privaten Parkplätze orientieren sich an den in der kantonalen Bauverordnung (KBV) festgelegten, nutzungsbezogenen Normen. Es wird dabei unterschieden zwischen «Wohnnutzungen» (Bewohner und Besucher) und «übrigen Nutzungen», zu denen Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Freizeitanlagen aber auch öffentlich zugängliche Gebäude gehören.

Das letztmals 1999 revidierte Reglement unterteilt das Stadtgebiet in die Bereiche «Innenstadt» und «ausserhalb der Innenstadt». Während bereits bisher für die Innenstadt die Möglichkeit bzw. Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen für das Wohnen und die «übrigen Nutzungen» reduziert wurden, galt dies in den Bereich ausserhalb nur für die «übrigen Nutzungen». Ausserhalb der Innenstadt war es zudem erlaubt, mehr Parkplätze für das Wohnen zu errichten, als es die Richtwerte aus der Kantonalen Bauverordnung vorgeben.

Das rechtskräftige «Reglement über Parkplätze für Motorfahrzeuge» hatte sich in der Praxis gut bewährt. Aus diesem Grund sollte das Reglement nur in Teilbereichen angepasst werden, damit die heutigen Bedürfnisse berücksichtigt werden können: Viele Investoren möchten heutzutage aufgrund einer Abnahme der Nachfrage nach Parkplätzen und folglich aufgrund der Wirtschaftlichkeit, die Anzahl der Parkplätze reduzieren. Für die Reduktion der Parkplätze müssen heute hohe Ersatzabgaben bezahlt werden, was weder den Bedürfnissen der Gesellschaft entspricht, noch zur Verkehrspolitik beiträgt.

Eine erste Überarbeitung des «Reglements über Parkplätze für Motorfahrzeuge» erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Hinblick auf die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Auf diese Überarbeitung des Reglements wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. August 2020 jedoch nicht eingetreten.

Das Reglement verwies auf Festlegungen in einem zusätzlichen Zonenplan 4. Anders als mit den Bestimmungen des bisherigen Reglements, wurde nicht mehr nur ein notwendiges Minimum, sondern auch ein zulässiges Maximum an Parkfeldern je Nutzung definiert. Überdies beinhaltete das Reglement Ausnahmen für gewerbliche Betriebe und definierte, ab wann im Rahmen eines Gestaltungsplans oder Baugesuchs ein Mobilitätskonzept eingereicht werden und was dieses beinhalten muss. Gleichzeitig ermöglicht das neue Reglement, das Minimum an Parkfeldern unter definierten Bedingungen freiwillig weiter zu reduzieren: Mit dem Mobilitätskonzept ist für den entsprechenden Gebietsperimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzungsgruppen mit dem öffentlichen Verkehr, dem Fuss- und Radverkehr sowie einem effizienten Einsatz des Motorfahrzeugs im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen im Bezug zu ihrem räumlichen Umfeld zu bewältigen ist. Es erbringt den Nachweis, dass die durch die entsprechende Nutzung einer Baute oder Anlage entstehenden Mobilitätsbedürfnisse mit den vorgesehenen Massnahmen sichergestellt werden können und es bestimmt die zu treffenden Massnahmen, wenn die Ziele nicht oder nicht mehr erreicht werden.

Ziel bei der zwischenzeitlich beschlossenen Teilrevision war, ein zeitgemässes Reglement zu schaffen, insbesondere sollte dem Bedürfnis entsprochen werden, dass autoreduzierte Nutzungen (Siedlungen) erstellt werden können, ohne hohe Ersatzabgaben entrichten zu müssen. Und es wurden Spielräume für die Parkplatzerstellungspflicht in Abhängigkeit des Standortes und der ÖV-Erschliessung geschaffen.

11.2 Reglement zum Planungsausgleich

Die am 3. März 2013 vom Volk angenommene und per 1. Mai 2014 in Kraft getretene Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) macht den Kantonen für die zwingende Regelung eines angemessenen Ausgleichs für erhebliche Vor- und Nachteile, welche durch Massnahmen der Raumplanung, entstehen, diverse Minimalvorgaben.

Mit Beschluss Nr. RG 0170/2017 vom 31. Januar 2018 hat der Kantonsrat diesen Bundesauftrag erfüllt und das Gesetz über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG) beschlossen. Dieses wurde vom Regierungsrat auf den 1. Juli 2018 in Kraft gesetzt.

Das PAG gilt für Zonenplanänderungen, die nach dem 18. Juli 2018 aufgelegt wurde, resp. werden (§ 16 PAG). Das Gesetz ist so konzipiert, dass es auch ohne spezielles kommunales Reglement, bzw. bereits vor dem Erlass eines solchen auf Gemeindeebene, funktioniert. Die Vollzugskompetenzen der Einwohnergemeinden sind denn auch nur auf bestimmte Punkte beschränkt. Sie können den Abgabesatz um maximal 20 % erhöhen (§ 8 Abs. 2 PAG) und die Zuständigkeiten für den Beschluss über die Erhebung einer Ausgleichsabgabe, die Berechnung der Abgabesumme und die Verwendung des Ertrags innerhalb der Gemeinde regeln (§ 14 Abs. 2 PAG). Der Kanton und die Einwohnergemeinden sind von der Abgabepflicht befreit (§ 6 Abs. 2 PAG).

Der Gemeinderat der Stadt Solothurn hat an seiner Sitzung vom 14. Mai 2019 die Erhöhung des Abgabesatzes auf 40 % zu Gunsten der Gemeindeversammlung beschlossen. Die Gemeindeversammlung hat das Reglement am 25. Juni 2019 mit einem Abgabesatz von 40 % für Ein- und Umzonungen bestätigt.

Nachfolgend sind die wesentlichen städtischen Flächen aufgezeigt, die ein- und umgezont werden sollen und deren bedeutsamen Mehrwerte somit als planungsbedingte Vorteile ausgleichspflichtig sind. Kleinere Einzonungen (mehrheitlich Grundstücksarrondierungen von Strassenareal in Wohn- oder Mischzone) sowie Umzonungen sind nicht aufgeführt. Da der Kanton und die Einwohnergemeinden von der Abgabepflicht befreit sind, werden diese Areale nicht aufgeführt.

Einzonungen (Kap. 7.1.1)

Die im Rahmen der OPR vorgesehenen Einzonungen in der Stadt Solothurn sind flächenmässig nicht kompensationspflichtig, da sie zur Richtplankategorie 'Einzonung von Spezialfällen' gehören (S-1.1.12). Gemäss § 13 Abs. 2 fliessen vorliegend 20% der Erträge aus den übrigen Einzonungen an die Gemeinde. Die übrigen Erträge gelangen zweckgebunden an den Kanton.

Grössere abgabepflichtige Einzonungen gemäss Kapitel 7.1.1 sind:

- 1.1 GB Nr. 1065 Firma Glutz: Teil Reservezone in AZ-a
- 1.2 GB Nr. 1102 Villa Glutz: Reservezone in Bestandeszone
- 2 GB Nr. 286 Steinbrugg: Teil Reservezone Wohnen (W2a) in Bestandeszone
- 3 GB Nr. 41 Rudolf Steiner Schule Teil West: Landwirtschaftszone in öBAb
- 4.1 GB Nr. 2835 Hauptbahnhof Süd: Verkehrsfläche (Bahnareal) in Mischzone Bahnhof
- 4.1 GB Nr. 1064 Areal Westbahnhof (Bauzone): Verkehrsfläche (Bahnareal) in Mischzone Bahnhof (Erweiterung der Bauzone, bisher Ko5)
- 4.2 GB Nr. 1064 Areal Westbahnhof (Freifläche): Verkehrsfläche (Bahnareal) in übrigen Verkehrsflächen



Abbildung 97: Analyse der potenziell vom PAG betroffenen Einzonungen (Planteam S)

Einzonungen von Bahnarealen in Verkehrsflächen verpflichten zur Mehrwertabgabe, werden jedoch nicht in den Flächenbilanzen der Bauzonen erfasst (siehe dazu Kap. 7.1.1)

Umzonungen

Potenziell vom Planungsausgleich betroffen sind Flächen, welche von

- Dienstleistungszonen
- Gewerbe- und Industriezonen
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen
- Weiler- und landwirtschaftliche Kernzonen
- sowie analoge kommunalen Bauzonen

in folgende Zonen umgezont werden:

- Wohnzonen
- Kernzonen (Im Kanton Solothurn gelten Mischzonen auch als Kernzonen)

Grössere abgabepflichtige Umzonungen sind:

1. GB Nr. 1036, 6738, 1984, 3754 Areal Südpark: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in Mischzone Bahnhof
- 2.1 GB Nr. 2299 Ehemalige Liegenschaft des Bürgerspitals: öBA b in W4a
- 2.2 GB Nr. 1145 Altersheim Forst: öBA b in W3b

- 2.2 GB Nr. 3558 (Teil Ost), 3553 und 304 (Teil Ost) Areal SGV: öBAb in M4
- 2.3 GB Nrn. 1252 Teil Nord Areal Mangolienpark: öBAb in M4
- 3.1 GB Nr. 1043 „Blaue Post“ und 2112 Areal ENTER: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in Mischzone Bahnhof
- 3.2 GB Nr. 1908, 1873, 2368 (Grenchenstrasse/Ziegelmatthstrasse) sowie GB Nr. 1340 (Öufi-Areal) und GB Nr. 3650, 4472 (Bielstrasse 96/98) und nördlich davon liegend GB Nr. 1547: Gewerbe- und Industriezone b (Glb) in 5-geschossige Mischzone M5.
- 4 GB Nr. 1399 Reservoir Steingruben: öBAa in dreigeschossige Wohnzone W3a

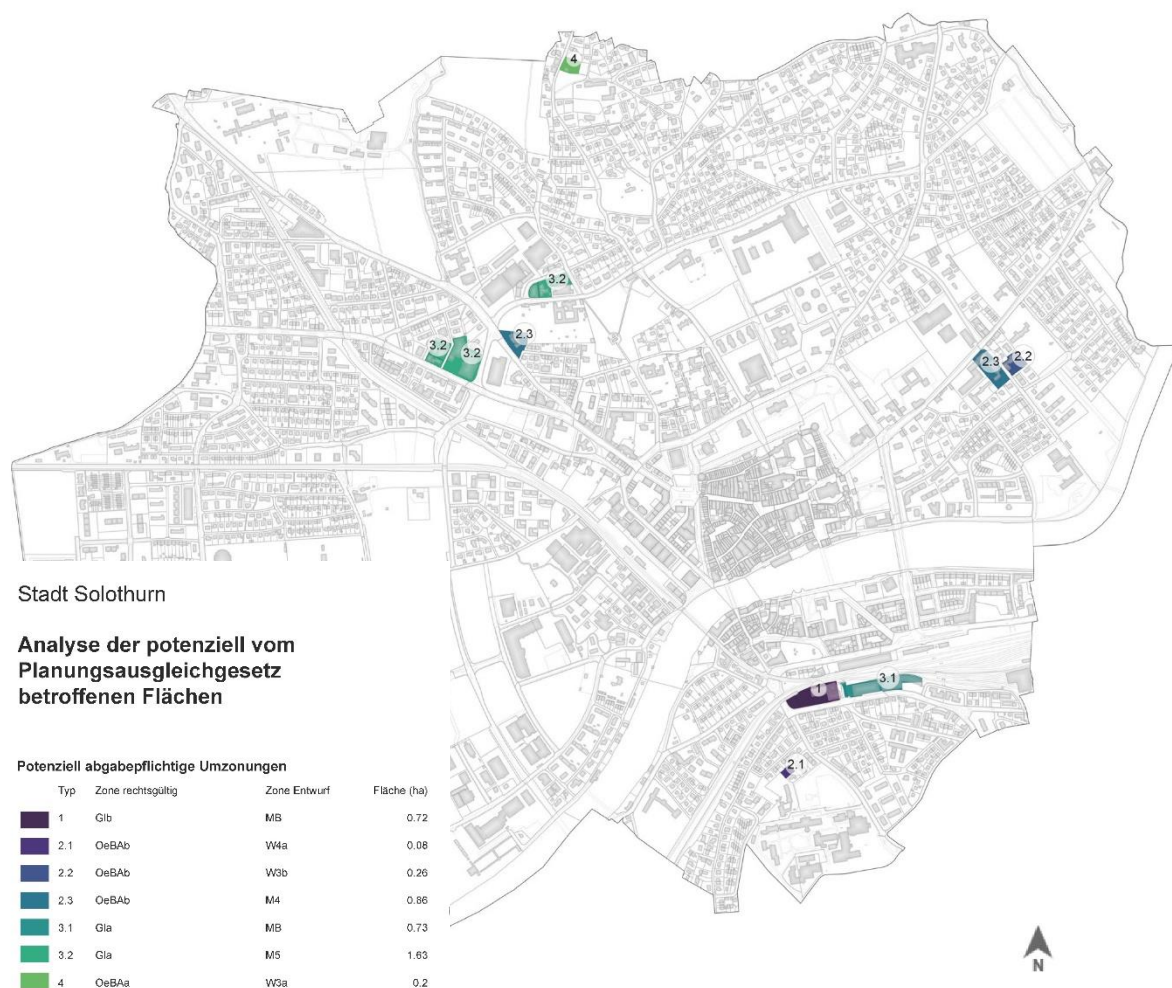


Abbildung 98: Analyse der potenziell vom PAG betroffenen Umzonungen (PlanteamS)

11.3 Keine vertraglichen Baulandverpflichtungen

Gemäss § 26^{bis} PBG kann die Gemeinde vertragliche Baulandverpflichtungen mit den Grundeigentümern abschliessen. Dies bedeutet, dass zwischen der Stadt und den Grundeigentümern privatrechtliche Verträge abgeschlossen werden, die die Überbauungsfrist und ein allfälliger Kauf der Stadt zu einem tieferen Preis bei nicht Einhalten dieser Frist regeln.

Da die Ein- und Umzonungen keine dringliche Umsetzung im Sinne des Ortsbilds oder Nutzungen von öffentlichem Interesse erfordern oder weil zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage bereits konkrete Planungen laufen, bei welchen die Stadt Solothurn aktiv involviert ist (Bahnhofareale), wird dieses Instrument nicht beansprucht.

12 Verfahren

12.1 Ablauf Verfahren

12.1.1 Phase 1: Stadtentwicklungskonzept STEK

Arbeitsschritt	Termin
Verabschiedung STEK	August 2015

Tabelle 14: Verfahrensschritte Phase 1 Stadtentwicklungskonzept STEK

12.1.2 Phase 2: Räumliches Leitbild

Arbeitsschritt	Termin
Vorbesprechung mit dem AVT	19. Oktober 2016
Behandlung in der Kommission für Planung und Umwelt KPU der Stadt Solothurn	21. November 2016
Vorbesprechung beim ARP	13. Dezember 2016
Präsentation Etappenbericht räumliches Leitbild GR	20. Dezember 2016
Start öff. Mitwirkung durch Bevölkerung und Stellungnahme Kanton	Januar/Februar 2017
Vorbesprechungen mit den kantonalen Amtsstellen	17. Januar 2017
Öff. Mitwirkung bis	13. Februar 2017
4 Informationsveranstaltungen während der öff. Mitwirkung: Altes Spital am 23. Januar, Schulhaus Brühl am 24. Januar, Schulhaus Schützenmatt am 25. Januar, Schulhaus Hermesbühl am 26. Januar 2017	23.-26. Januar 2017
Beschluss Gemeinderatskommission	6. April 2017
Beschluss Gemeinderat	6 Juni 2017
Ausserordentliche Gemeindeversammlung	21. August 2017

Tabelle 15: Verfahrensschritte Phase 2 räumliches Leitbild

12.1.3 Phase 3 Gesamtrevision Nutzungsplanung

Arbeitsschritt	Termin
Workshops mit dem Gemeinderat: Nutzungsplanung Verkehrsplanung Schutzobjekte und Ortsbildschutz	14. September 2017 20. Oktober 2017 6. November 2017
Behandlung der Nutzungsplanung in der GRK	23. März 2018 und 5. April 2018
Beschluss des GR zur kantonalen Vorprüfung und öff. Mitwirkung	5. Juni 2018
1. Kantonale Vorprüfung	9. Juli 2018 bis 20. Dezember 2018
Öffentliche Mitwirkung	10. September 2018 bis 31. Oktober 2018
Überarbeitung und Integration der Änderungsanträge in die Nutzungsplanung im Anschluss an die 1. kantonale Vorprüfung und die öff. Mitwirkung	November 2018 bis Mai 2019
2. abschliessende kantonale Vorprüfung	Juli bis September 2019
Behandlung im Gemeinderat und Verabschiedung zuhanden der öffentlichen Auflage	21. April 2020
1. Öffentliche Auflage*	5. Juni bis 8. Juli 2020
Es finden keine Einspracheverhandlungen statt.	
Gemeindeversammlung: Beschluss Baureglement	20. August 2020
Überprüfung der Einsprachen zur 1. Öffentlichen Auflagen und Änderungen an der Ortsplanung	September 2020 – März 2021
Behandlung im Gemeinderat: Beschluss über die Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage, Beschluss über die Änderungen und Verabschiedung zur 2. öffentlichen Auflage	15. Juni 2021
2. Öffentliche Auflage	16. August bis 14. September 2021
Es finden keine Einspracheverhandlungen statt.	
Beschluss Gemeinderat über die Einsprachen zur 2. öffentlichen Auflage und Verabschiedung zur regierungsrätlichen Genehmigung	22. Februar 2022
Stellungnahme zu den Beschwerden an das BJD	14. November 2022
Genehmigung Regierungsrat	Vs. Herbst 2023

Tabelle 16: Verfahrensschritte Phase 3 Gesamtrevision Nutzungsplanung

* Das Baureglement wurde nicht öffentlich aufgelegt (keine Einsprachemöglichkeit), da dieses in der Zuständigkeit der Gemeindeversammlung ist. Der Beschluss ist möglich während oder nach der öffentlichen Auflage der Instrumente, die in der Zuständigkeit des Gemeinderats liegen.

13 Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung und der 1. kantonalen Vorprüfung

Die Unterlagen der Ortsplanung wurden am 5. Juni 2018 vom Gemeinderat zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Zwischen Montag, 10. September 2018, bis Mittwoch, 31. Oktober 2018, fand das Mitwirkungsverfahren zur Ortsplanungsrevision statt.

Hinweis: Die in diesem Kapitel erläuterten Änderungen und Abbildungen entsprechen dem Stand der Unterlagen zur Eingabe zur 2. kantonalen Vorprüfung im Juli 2019 nach Überarbeitung aufgrund der Erkenntnisse aus der öffentlichen Mitwirkung sowie der 1. kantonalen Vorprüfung.

Öffentliche Mitwirkung

In Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden insgesamt 736 Teilnehmende registriert. Schlussendlich haben 506 Teilnehmende mit total 1'471 Rückmeldungen Ihre Stellungnahme übermittelt. Folgende Gruppierungen sowie 360 Einzelpersonen haben an der Mitwirkung teilgenommen:

- Politische Parteien: CVP, FDP, GLP, SP, SVP, Grüne.
- Bei den Vereinen und Verbänden sind dies: Solothurner Heimatschutz, Stadt- und Gewerbevereingung, Region Solothurn Tourismus, Verein 2000-Watt Region Solothurn, Quartierverein Weststadt, Verein Café l'Industrie, IG L(i)ebenswertes Solothurn, VCS Sektion Solothurn, Bürgergemeinde Solothurn, Repla Espace Solothurn, Verein Masterplan, Industrieverband Solothurn und Umgebung (INVESO) und Verein Kloster Namen Jesu Solothurn.
- Bei den Nachbargemeinden waren dies Zuchwil und Feldbrunnen.
- Für die öffentliche Hand haben die SBB Olten (Denkmalpflege), BLS Netz Burgdorf und das kantonale Hochbauamt teilgenommen.

Die Beantwortung der Mitwirkungsbeiträge erfolgt mittels eines tabellarischen Berichts.

Rückmeldungen Mitwirkung OPR	Parteien	Verbände/Vereine	Gemeinden	Kanton Hochbauamt	Bevölkerung	Öff. Hand	Total Rückmeldungen	Sammelrückm. Café Industrie	Sammelrückm. IG Liebenswert	Sammelrückm. Dengler/Christen	Einzel Eingaben	Auswärtige
Allgemeine Rückmeldungen	4	9	2	1	105	2	123					
Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn	47	17	0	0	400	0	464		110			
Öffnungszeiten für Gastwirtschaftliche Betriebe und Take-away	23	7	0	0	241	0	271	165	110			83
Zonenplan 1: Nutzung	9	6	0	1	242	0	258			282		
Zonenplan 2: Schutzgebiete und Objekte	5	13	0	2	116	2	138					1
Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge	19	8	0	1	74	0	102					
Netzplan mit Strassenkategorien	8	2	1	0	28	0	39					
Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufenplan	2	2	0	0	18	0	22		110			
Erschliessungs- und Baulinienplan 5	2	0	0	0	8	0	10					
Erschliessungs- und Baulinienplan 6	3	0	0	0	6	0	9					
Erschliessungs- und Baulinienplan 1	3	0	0	0	5	0	8					
Erschliessungs- und Baulinienplan 2	2	0	0	1	5	0	8					
Erschliessungs- und Baulinienplan 8	3	0	0	0	2	0	5					
Erschliessungs- und Baulinienplan 3	2	0	0	0	2	0	4					
Erschliessungs- und Baulinienplan 4	2	0	0	0	2	0	4					
Erschliessungs- und Baulinienplan 7	2	0	0	0	1	0	3					
Erschliessungs- und Baulinienplan 9	2	0	0	0	1	0	3					
Total Rückmeldungen	138	81	3	6	1'256	4	1'471					

Tabelle 17: Thematisch gegliederte Übersicht der Mitwirkungsbeiträge

Vorprüfungsbericht des Kantons

Die Stadt Solothurn hat am 9. Juli 2018 die Unterlagen der Ortsplanung zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 20. Dezember 2018 stellt das Amt für Raumplanung den Vorprüfungsbericht des Kantons dem Stadtbauamt zu.

13.1 Zonenplan 1: Nutzung

Für die Überarbeitung des Zonenplans 1: Nutzung hat die im Januar 2019 gebildete Arbeitsgruppe alle Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung und der 1. kantonalen Vorprüfung des Kantons gesichtet und in sieben Sitzungen die Überarbeitung der Unterlagen vorgenommen bzw. geprüft.

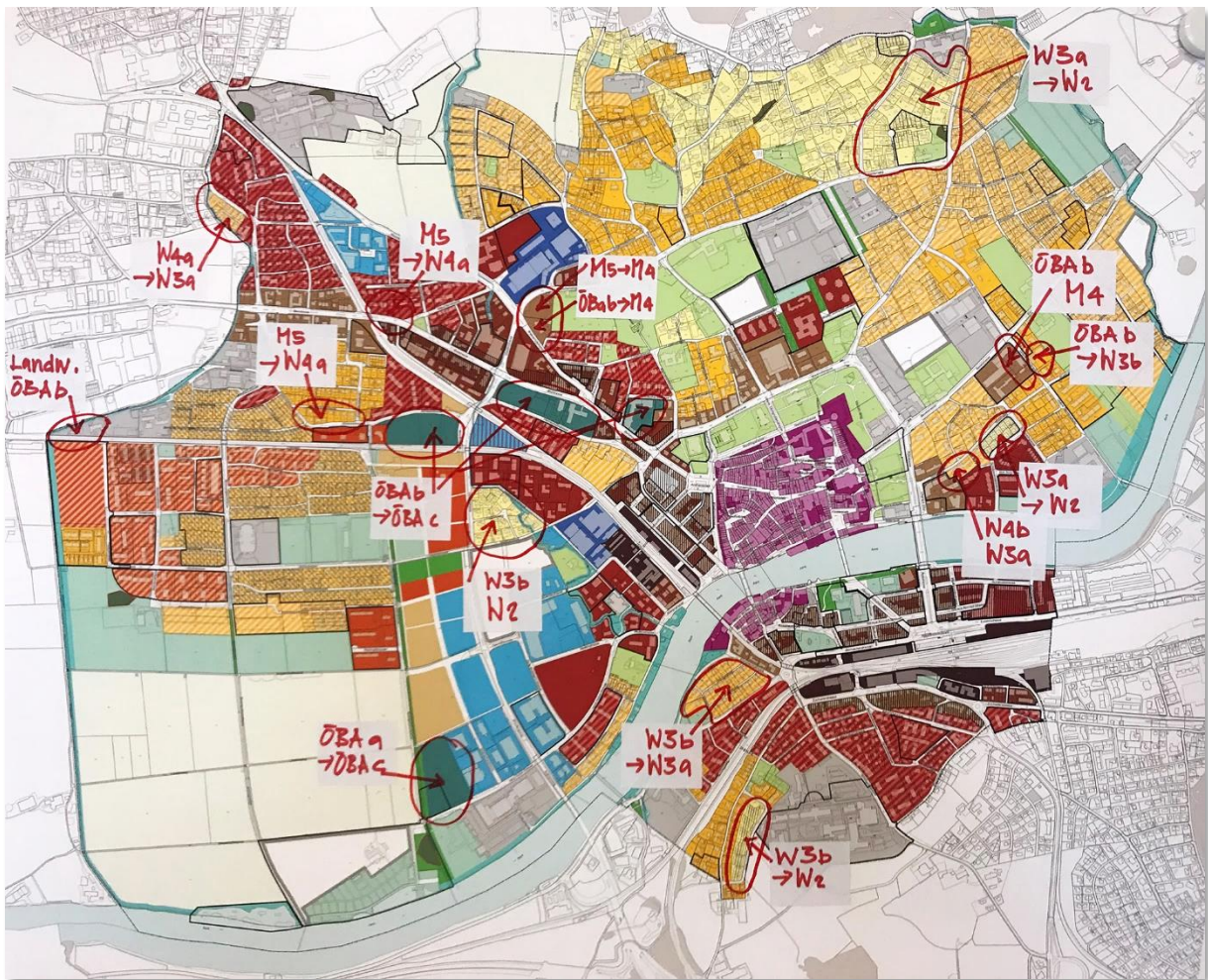


Abbildung 99: Zonenplan 1: Nutzung mit skizzenhafter Verortung der Änderungen gegenüber dem Stand öff. Mitwirkung (Plangrundlage: Stand nach Überarbeitung aufgrund öff. Mitwirkung und 1. kantonalen Vorprüfung, Juli 2019)

13.1.1 Überprüfung der Zonierung

Grundsätzliche Überlegungen zur W2 und zur W3a

Die Arbeitsgruppe hat die teilweise sehr allgemein gehaltene Kritik aus dem Vorprüfungsbericht und den Mitwirkungseingaben, dass eine ‚flächendeckende Aufzonungen‘ vorgenommen wurde - insbesondere in den Wohnzonen mit bisher eins- bis drei Vollgeschossen - aufgegriffen. Die Herleitungen wurden

überprüft und präzisiert (siehe Kap. 4.2). Für mehrere Gebiete, welche im rechtskräftigen Zonenplan der Zone W2a zugeteilt waren und im Entwurf zur öffentlichen Mitwirkung der Zone W3a zugewiesen waren, wurden vertiefte Quartieranalysen erarbeitet (Kapitel 4.2 sowie Anhang 2). Beim Quartier Herrenweg, Verenaweg / Josef-Reinhart-Weg / St. Niklausstrasse wurde die Zonierung von W3a (Stand öff. Mitwirkung) auf W2 geändert. In den anderen Fällen wurde die W3a bestätigt.

Überdies wurden folgende Gebiete (bisher W2b) überprüft:

Gebiet	Zonierung bisher	Zonierung Stand öff. Mitw.	Zonierung nach Überprüfung	Begründung
Tugginerweg (Dreieck zw. Heilbronnerstrasse / Segetzstrasse / Gibelinstrasse)	W2b	W3b	W2 (geändert)	Die Gesamthöhen der Bauten liegen fast ausschliesslich unter 7.5m. Eine W2 entspricht der kleinteiligen Parzellenstruktur und Körnung.
Gebiet zwischen Langendorferstrasse und Siedlungsrand zu Bellach	W2b	W4a	W3a (geändert)	Der beantragten Änderung auf W3a kann zugestimmt werden. Dies entspricht in Ausnutzung und Geschossigkeit der rechtskräftigen W2b. Innerhalb des Quartiers wird das Gebiet zonenmässig jedoch zur Insel.

Tabelle 18: Überprüfung der Zonierung in den Wohnzonen

Weitere Überprüfungen von Zonierungen einzelner Areale:

Gebiet	Zonierung bisher	Zonierung Stand öff. Mitw.	Zonierung nach Überprüfung	Begründung
Areal nördlich Kloster Visitation bis Ziegelmatzstrasse	Gla	M5	M5 (bestätigt)	M5 sichert den Bestand und schafft Homogenität mit dem Areal Ypsomed (AZ-b)
Westlich Kloster Visitation GB 1252 und GB 2121	Ko3 öBAb	M5 öBAb	M4 gesamthaft (geändert)	M4 setzt die Geschossigkeit der W4a (Flo- rastrasse) entlang der Klostermauer fort bzw. schafft einen angemessenen Übergang dazu und zur Bestandeszone.
Walter-Schnyder Strasse 4, 6, 8 und 10 (GB 6826)	W3b	W4b	W4b (bestätigt)	Einheitliche Viergeschossigkeit aller neu bebauten Grundstücke südlich von Kantonschule und Kloster Visitation.
Dreiecksförmige Parzelle GB 4982 im Gebiet Obach	W3b	W4b	W4b (bestätigt)	Im Interesse der raumplanerischen Ziele ist eine GFZo 1.2 an diesem Standort, bei der Grösse von 29'389 m ² des betroffenen Areals richtig und zeitgemäss.
AMAG-Areal GB 3712 GB 309 Teil Ost (GB 304, 3553, 3558)	Ko3 W3b öBAb	M4 öBAb	M4 gesamthaft (geändert)	Mischzone lässt bestehende Nutzungen zu. Massstäblichkeit / Körnung: räumlicher Bezug zur PH im Norden besteht und kann aufgewertet werden.

Tabelle 19: Weitere Überprüfungen mit nachträglicher Anpassung der Zonierung

Überprüfungen ohne eine Anpassung der Zonierungen in unbebauten Wohn- und Mischzonen haben stattgefunden für folgende Gebiete:

- Weitblick
- Wohnpark Wildbach
- Wohnzone GB 3156 Gebiet Steinbrugg, entlang Aare

Neu ergänzte Überlagerungen:

- Spezialzone für publikumsintensive Anlage Kofmehlareal (GB 1739 und 911):
Die Überlagerung mit der Spezialzone erfolgt in Abstimmung mit dem Kantonalen Richtplan.
- Geschlossene Bauweise südlich der Zuchwilerstrasse:
Die Parzellen können mit den regulären Grenz- und Gebäudeabständen nicht bebaut werden. Der urbane Charakter soll gestärkt werden. (Kap. 5.6.3)

Überprüfung der Zonierung in den Strukturgebieten und in Gebieten mit Historischen Kulturdenkmälern:

Im Vorprüfungsbericht, aber auch von Verbänden (u.a. Solothurner Heimatschutz) und Privaten wurde die Überprüfung der Grundnutzung in den städtebaulich und historisch sensiblen Gebieten bzw. in Gebieten mit Historischen Bauten verlangt (siehe dazu auch Anhang, Kap. 2.11 und 2.12).

Strukturgebiet	Zonierung bisher	Zonierung Stand öff. Mitw.	Zonierung nach Überprüfung	Begründung
Nr. 2 Hermesbühl	W2a	W4a und W4b	W4a und W4b (bestätigt)	Stimmig im Kontext. Der Perimeter des Strukturgebiets wird auf den Bereich der historisch wertvollen Bausubstanz reduziert
Nr. 3 Loreto, nördlicher Teil	W3b	W4a	W4a (bestätigt)	Viergeschossigkeit prägt das Quartier. GFZ _o des Bestands ist oft 1.0. W3b wäre mit GFZ _o von 0.6 sehr tief. Der Schutz des Ortsbildes ist durch das Strukturgebiet gewährleistet
Nr. 5 Baselstrasse St. Josef _Schützenmatte inkl. Atriumsiedlung Schützenmatte	W2a	W3a	W3a, inkl. 3499 und neu GB 3461 Atriumsiedlung: W2 (geändert)	W3a im Strukturgebiet und auf GB 3461 (Holz-Gebäude) entspricht dem Bestand. Übergang zu W4 im Süden ist mit einer W3a besser gelöst als mit W2.
Nr. 7 Baselstrasse - St. Katharinen	W2a	W3a	W3a (bestätigt)	Gebäudehöhen übersteigen 7.5m. W3a entspricht dem Bestand besser.
Nr. 8 St. Niklausstrasse	W2a	W3a	W3a (bestätigt)	Gebäudehöhen übersteigen 7.5m. W3a entspricht dem Bestand besser. Siehe auch Quartieranalyse 2.2.
Nr. 14 Dilitsch	W3b	W4a	W4a (bestätigt)	Die Siedlung Dilitsch ist im Bestand viergeschossig. W4a übernimmt die Körnigkeit der rechtskräftigen W3b. Der Verdichtungsspielraum wird kontrolliert durch die Bestimmungen fürs Strukturgebiet.
Nr. 15 Touring	W2b im Norden, W3b im Süden	W3b im Norden, W4a im Süden	W3b gesamter Perimeter, ausser Geviert Touringhaus (geändert)	Gesamter Perimeter des Strukturgebiets in Zone W3b, ausser im Geviert Touringhaus. Im Süden Änderung von W4a (Stand öff. Mitwirkung) auf W3b.

Tabelle 20: Überprüfung der Zonierung in den Strukturgebieten

Gebiet	Zonierung bisher	Zonierung Stand öff. Mitw.	Zonierung nach Überprüfung	Begründung
Burgunderstrasse	W3b	W4a	W4a (bestätigt)	Höhe ist im Gesamtkontext stimmig. Für die teilweise 2-geschos-sigen Historischen Kulturdenkmäler gilt der überlagerte Schutz
Ensemble Hubelmatt (Drosselweg – Meisenweg – Lerchenweg)	W2b	W3a	W3a (bestätigt)	W3a entspricht der Typologie der Gebäude und der Höhe und übersetzt die alte Zonierung (W2b).
Ensemble Glacismatte	W2b	W3b	W3a (bestätigt)	Gebäude knapp höher als 7.5m. W3a entspricht besser dem Bestand.
Siedlung Keltenstrasse	W2b	W3b	W2 (geändert)	Eine W2 ist als Grundzone stimmig und städtebaulich begründbar, da das Gebiet am Siedlungsrand liegt.

Tabelle 21: Überprüfung der Zonierung in Gebieten mit historischen Kulturdenkmälern, welche nicht von einem Strukturgebiet überlagert sind (sh. dazu Anhang 2, Kapitel 2.10)

13.1.2 Neue Zone öBAc

Auf eine Zone öBAb mit Gestaltungsplanvorschrift ab 4 Vollgeschossen wird neu verzichtet, dafür wurde eine Zone öBAc (RPB Kap. 4.4.4) geschaffen, wo bis zu 5 Vollgeschosse zulässig sind (mit GP mehr). Damit wird Planungssicherheit geschaffen, dass sich die Gebäude in den öBAb, welche oft in einem Wohnquartier liegen (Schulareale), punkto Höhe gut ins Quartier einfügen.

Folgende öBA-Gebiete erfuhren eine neue oder geänderte Zuteilung:

Areal	Parzelle	Stand rechtskräftiger ZP und öff. Mitw.	Stand Entwurf ZP1 Überarbeitung	Begründung
Schulhaus Hermesbühl	GB 993	öBAb	öBAc	Bestand höher als 10.5 m
Abschnitt Zentralbibliothek bis Jumbokreisel südlich Bielstrasse	GB 1172, 3763, 1189	öBAb	öBAc	Höhe soll sich der M5 auf der gegenüberliegenden Strassenseite anpassen.
Allmendstrasse Süd	GB 1041	öBAb	öBAc	Höhe soll sich an die Zonierung im Kontext anpassen (M3-5, AZ-a, W4a)
Neubau Gewerbliche Berufsschule, Niklaus Konrad-Str. 5	GB 3591	öBAb	öBAc	Bestand höher als 10.5 m
Ecke Hans-Huber-Strasse / Brühlgrabenstrasse	GB 5125	öBAa	öBAc	Geeigneter Standort für Infrastrukturbauten
Bahnhofplatz Süd	GB 2112	Rechtskräftig: Kg5; Öff. Mitwirkung: MB	öBAa	Gemäss Richtprojekt entsteht ein städtischer Platz mit darunter liegender Parkierungsanlage für Velos.

Tabelle 22: Übersicht über die neue Zuweisung der öBA-Zonen

13.1.3 Einzonungen

Aufgrund konkreten Bedarfs sowie im Sinne einer Zonenkorrektur (Villa Glutz) sollen folgende drei Liegenschaften neu vollständig in eine Bauzone überführt werden (vgl. Kapitel 7.1.1):

Areal	Parzelle	Stand rechtskräftiger ZP und öff. Mitw.	Stand Entwurf ZP1 Überarbeitung
Firmenareal Glutz	GB 1065 (Teil Reservezone)	Reservezone	AZ-a
Villa Glutz und Garten	GB 1102	Reservezone	Bestandeszone
Rudolf-Steiner Schule	GB 41	Landwirtschaftszone	öBAb

Tabelle 23: Einzonungen

13.1.4 Überprüfung Reservezonen

Auf Auftrag aus dem Vorprüfungsbericht hin wurden die Reservezonen überprüft (Kapitel 7.2). Es gab nebst den vorstehend genannten Einzonungen keine weiteren Anpassungen an den Reservezonen.

13.2 Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte

Für die Überarbeitung des Bauinventars und der Strukturgebiete hat eine Arbeitsgruppe in vier Sitzungen alle Rückmeldungen aus der öffentlichen Mitwirkung und dem Vorprüfungsbericht des Kantons gesichtet bzw. geprüft und die Überarbeitung der Unterlagen vorgenommen.

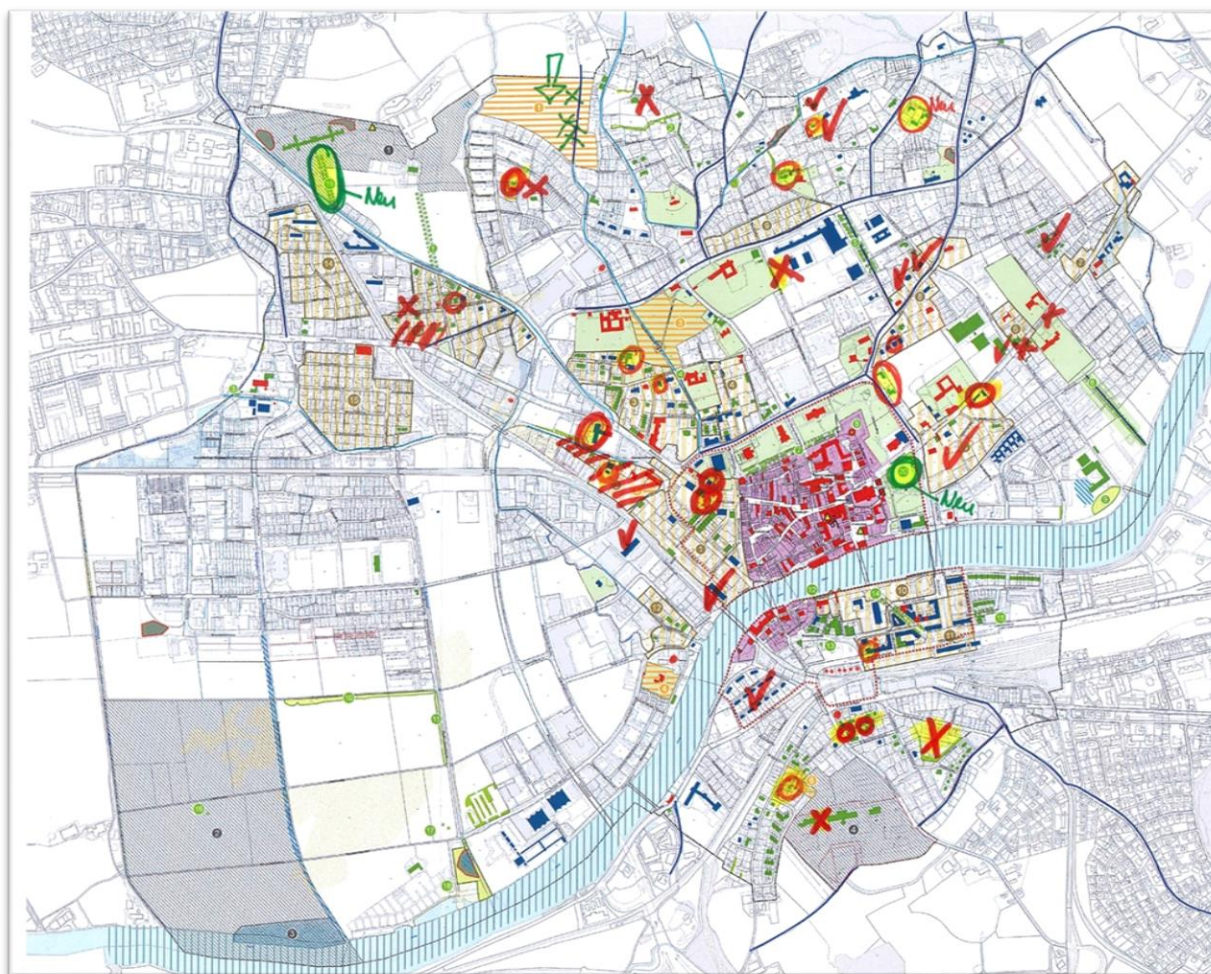


Abbildung 100: Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte mit skizzenhafter Verortung der Änderungen gegenüber dem Stand öff. Mitwirkung (Plangrundlage: Stand nach Überarbeitung aufgrund öff. Mitwirkung und 1. kantonaler Vorprüfung, Juli 2019): Eingekreiste Objekte sind im Bauinventar bzw. Naturinventar neu aufgenommen oder angepasst worden

13.2.1 Überarbeitung Bauinventar

Für die nachfolgend aufgelisteten Objekte haben Neubeurteilungen mittels Begehungen stattgefunden. Die Einstufung der Objekte wurde überprüft und je nach Beurteilung belassen oder neu festgelegt.

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 bis öff. Mitwirkung	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26014416	Burgunderstrasse 11	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	erhaltenswert
BA26014416	Burgunderstrasse 5	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	erhaltenswert
BA26011795	Dammstrasse 55	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	schützenswert
BA26010510	Florastrasse 14	Ensemble geschützt	schützenswert	schützenswert

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 bis öff. Mitwirkung	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26010510	Florastrasse 16	Ensemble geschützt	schützenswert	erhaltenswert
BA26010727	Heidenhubelstrasse 10	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	erhaltenswert
BA26013726	Heidenhubelstrasse 16	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen ¹⁶
BA26012724	Heidenhubelstrasse 20	Ensemble erhaltenswert	erhaltenswert	begangen
BA26018670	Hofmattstrasse 17 (Garage)		erhaltenswert	begangen
BA26010013	Lindenweg 6	Ensemble erhaltenswert	erhaltenswert	schützenswert
BA26018020	Obere Sternengasse 1		erhaltenswert	erhaltenswert
BA26011660	Poststrasse 1, 3, 5	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	schützenswert
BA26010984	Sälrain 28	erhaltenswert	schützenswert	schützenswert
BA26010982	Sälrain 32, 34, 36	erhaltenswert	erhaltenswert	erhaltenswert
BA26010253	St. Niklausstrasse 21, 23	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	schützenswert
BA26010255	St. Niklausstrasse 25	Ensemble erhaltenswert	schützenswert	schützenswert
BA26011070	Waisenhausstrasse 8 (Teil Anbau 1950er)	erhaltenswert	erhaltenswert	begangen

Tabelle 24: Mitwirkungseingaben mit Wunsch auf Klassifikationsänderung¹⁷

Objekt ID	Adressen	Eingabe	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26019050	Brüggmoosstrasse 5	Grundeigentümer	begangen
BA26019060	Römerstrasse 20 etc.	Dritteingabe	begangen
BA26019080	Werkhofstrasse 55	Vorprüfungsbericht	erhaltenswert
BA26019100	Werkhofstrasse 59 ¹⁸	Arbeitsgruppe	erhaltenswert

Tabelle 25: Mitwirkungseingaben mit Antrag auf Neuaufnahm ins Bauinventar

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26011432	Alte Bernstrasse 25	Ensemble geschützt	erhaltenswert
BA26010604	Baselstrasse 24, 26	-	schützenswert
BA26010611	Baselstrasse 50	-	begangen
BA26010620	Baselstrasse 62	-	begangen
BA26011611	Bielstrasse 6	Ensemble geschützt	schützenswert
BA26010830	Bielstrasse 39 (Neubau)	-	schützenswert

¹⁶ ‚Begangen‘ bedeutet, dass eine Begehung und Beurteilung stattgefunden haben. Das Objekt jedoch nicht als schützenswertes oder erhaltenswertes Historisches Kulturdenkmal klassifiziert wurde.

¹⁷ Für die Objekte Burgunderstr. 5, Heidenhubelstr. 16 sowie Sälrain 32, 34, 36 bestehen keine Mitwirkungseingaben. Diese wurden auf Hinweise der Arbeitsgruppe überprüft, im Vergleich mit den benachbarten Liegenschaften.

¹⁸ Die Arbeitsgruppe beantragte die Überprüfung der Liegenschaft Werkhofstrasse 59, da das Gebäude wie die Nr. 55 vom Architekten Karl Moser erbaut wurde.

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26011180	Blumensteinweg 14	-	schützenswert
BA26011180	Blumensteinweg 16	geschützt	erhaltenswert
BA26011403	Dornacherplatz 21	Ensemble erhaltenswert	schützenswert
BA26010706	Hermesbühlstrasse 31	Ensemble schützenswert	schützenswert
BA26010392	Loretostrasse 15	schützenswert	schützenswert
BA26010990	Türmlihausstrasse 36	-	erhaltenswert
BA26010983	Sälrain 26	-	erhaltenswert

Tabelle 26: Überprüfung von fälschlicherweise im ZP2 (Stand öff. Mitwirkung) als kantonal geschützt eingezeichneten Bauten (mehrheitlich Nebenbauten von kantonal geschützten Bauten)

Das Gebäude Amtshausplatz 1 wurde mit Beschluss des Regierungsrates vom 14. Mai 2019 (RRB 2019/773) unter kantonalen Schutz gestellt. Ausserdem werden auf dem Zonenplan 2 einige fälschlicherweise nicht als kantonal geschützt bzw. in der Altstadt als kantonal geschützt eingezeichnete Objekte neu korrekt dargestellt. Dies hat keine Änderungen im Bauinventar zur Folge.

Aufgrund von Wiedererwägungen wurden folgende Objekte, welche im Rahmen der Erarbeitung des Bauinventars (2017) in die Kategorie 'begangen' eingeteilt worden waren, nochmals überprüft:¹⁹:

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 bis öff. Mitwirkung	Inventar 2018 Nachprüfung
BA26018620	Bielstrasse 69		begangen	begangen
BA26011911	Dornacherstrasse 6 - 18		begangen	begangen
BA26015405	Niklaus Konrad-Strasse 4	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26018100	Schererstrasse 9, 11, Verenaweg 24		begangen	erhaltenswert
BA26011540	Zuchwilerstrasse 4	erhaltenswert	begangen	begangen

Tabelle 27: Wiedererwägungen von Objekten aus der Kategorie 'begangen'

Aus dem Inventar entlassen aufgrund zu jungem Erstellungsdatum wurden:

- Herrenweg 16 (Nawi-Trakt der Kantonsschule), Baujahr 1993
- Biberiststrasse 10, 12, 14, 16, 18 (Siedlung Fischergarten), Baujahr 1989-94.
- Schöngrünstrasse 34, Baujahr 1981. Nr. 36 und 38 bleiben im Inventar (BA26011420).

Das Bauinventar wurde entsprechend angepasst.

¹⁹ Die Überprüfung des Objekts Bielstrasse 69 erfolgte aufgrund der kantonalen Vorprüfung. Bei den übrigen Objekten handelt es sich um Dritteingaben.

13.2.2 Überprüfung Perimeter Strukturgebiete

Bei zwei Strukturgebieten wurde der Perimeter überprüft.

Strukturgebiet / Strassenzug	Antrag	Eingabe	Beschluss
Strukturgebiet Nr. 5 Baselstrasse St. Josef - Schützenmatt	Erweiterung auf Gebiet Atri- umsiedlung und GB 3488 (Rosenweg 16)	Grundeigentümer / Bevölke- rung	Keine Erweiterung
Strukturgebiet Nr. 13 Industriequartier Hei- denhubel	Aufnahme der Liegenschaft Bielstrasse 122	Grundeigentümer	Erweiterung, inkl. Anpassung Zonierung (neu W4a) und Baulinien

Tabelle 28: Überprüfung der Perimeter von Strukturgebieten.

Ebenso wurde der Perimeter des Strukturgebiets Nr. 2 Hermesbühl angepasst. Siehe dazu Tabelle 20:.

Für die vier nachfolgenden Gebiete wurde überprüft, ob eine Überlagerung mit einem Strukturgebiet sinnvoll ist. Eine Zuteilung zu einem Strukturgebiet ist jedoch nicht erfolgt (vgl. Anhang Kap. 2.11 und 2.12).

- Alte Bernstrasse
- Burgunderstrasse
- Siedlung Glacismatt
- Ensemble Hubelmatt (Drosselweg – Meisenweg – Lerchenweg)

13.2.3 Überprüfung schützenswerte Naturobjekte

Die Arbeitsgruppe widmete sich mehrheitlich der Überprüfung der Perimeter und Funktion von Gehölzen / Hecken. Auf Hinweis im Vorprüfungsbericht wurden die Perimeter der regierungsrätlich bzw. kantonal geschützten Einzelobjekte sowie Gebiete dahingehend überprüft, ob die Naturobjekte stattdessen als kommunalen schützenswert klassiert werden sollen. Dies hat zu folgenden Änderungen geführt:

Nr. im ZP2 Stand öff. Mitwirkung	RRB	Objektname	Bemerkung
1	RRB Nr. 448/2001 1889/2012	Alte Rosegg	Es handelt sich nicht um einen kantonal geschützten Park, sondern um ein regierungsrätlich geschütztes Gebiet. Die Obstbaum-Allee soll daher neu als kommunal schützenswert klassifiziert werden (Nr. 19, s. Tabelle 30:).
2	RRB Nr. 959/1972 und 5128/1950, GB 2731,2827	Parkanlage Blumen- stein	Die Parkanlage war in den Dokumenten zur öff. Mitwirkung fälschlicherweise als kantonal geschützt eingetragen. Die Bestimmungen für die Bestandeszonen (§25 ZR) (§ 24 ZR, Stand Genehmigung) bieten ebenfalls einen ausreichenden Schutz.
RRB geschütztes Gebiet mit schüt- zenswertem Naturo- bjekt Nr. 1	RRB Nr. 852/2013, GB: 101	Königshof	Das Gebiet ist entgegen dem Stand öff. Mitwirkung ein kantonal geschützter Park (neu Nr. 1). Ein weiterer Schutz der Allee auf kommunaler Stufe ist daher nicht notwendig.

Tabelle 29: Überprüfung regierungsrätlich oder kantonal geschützter Objekte

Nr. im ZP2	Objekt-Nr. (Katalog)	Kategorie	Objekttyp	Objektname	Grund für Neuaufnahme
19	BAU03	Bäume	Allee	Obstbaum-Allee Rosegghof	Parkanlage Rosegg nicht mehr kantonal geschützt (s. Tabelle 29:)
20	RUD05	Grünfläche	Trittrassen	Obere Chantierwiese	National botanische Singularität (Hinweis Vorprüfungsbericht)

Tabelle 30: Neuaufnahmen kommunal schützenswerter Naturobjekte

Die Listen der kantonal geschützten Parks, der regierungsrätlich geschützten Gebiete sowie der kommunale schützenswerten Naturobjekte befinden sich im Naturinventar.

13.3 Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen

Vier Strassenabschnitte waren noch nicht abschliessend zugeordnet worden. Dabei handelt es sich um relativ stark befahrende Gemeindestrassen, bei denen bei einigen Liegenschaften der Immissionsgrenzwert überschritten wird. Der Kanton äusserte sich wie folgt: «In den entsprechenden Berichten zu den jeweiligen Lärmsanierungsprojekten dieser Strassenabschnitte werden die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte ausgewiesen. Diese Überschreitungen sind relativ gering und rechtfertigen daher keine Aufstufung der Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV. Es ist folglich von einer Aufstufung abzusehen.» Dies wurde deshalb so vollzogen.

13.4 Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete und Reduktionsfaktoren

13.4.1 Neuer Zonenplan 4 und Anpassung der Reduktionsfaktoren

Nach Rücksprache mit den Vertretern des Amtes für Raumplanung und des Bau- und Justizdepartements wird der Plan mit den Standorttyp-Gebieten inklusive Tabelle mit den Reduktionsfaktoren als separater Nutzungsplan erarbeitet.

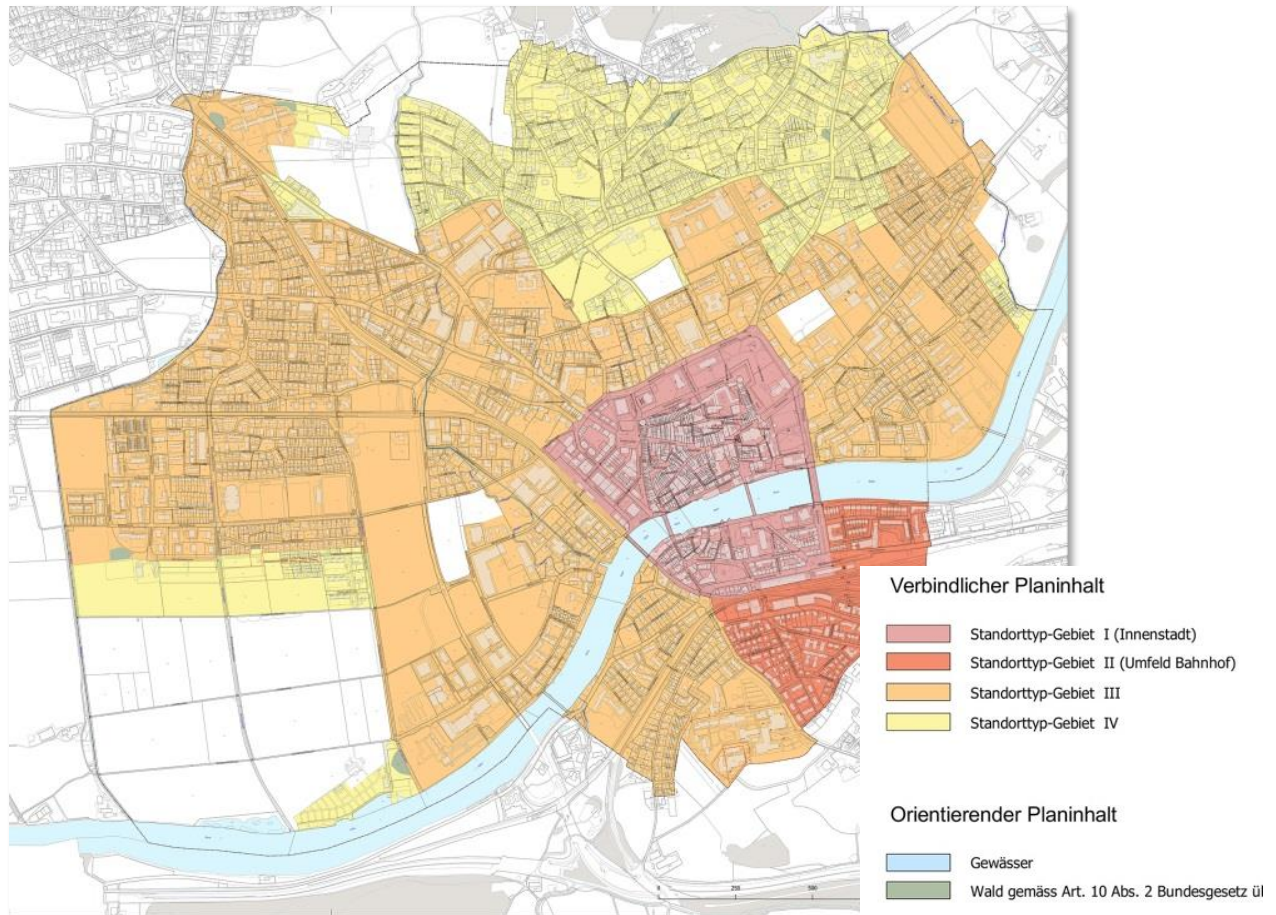


Abbildung 101: Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung (Stand 1. Juli 2019)

Umteilung in andere Gebietstypen und Aufhebung Standorttyp-Gebiet IV

Verschiedene Mitwirkungsbeiträge verlangten eine Umteilung gewisser Areale oder Gebiete in einen anderen Gebietstyp, so z.B. die Einteilung des Weitblicks in den Gebietstyp II. Die Zuteilung zu den Gebietstypen erfolgt aufgrund der Überlagerung klarer Kriterien wie Dichte, Nähe zum Hauptbahnhof, ÖV-Erschliessungsgüte (Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**).

Die Aufhebung des Gebietstyps IV würde die Anpassung der Kriterien verlangen. Die durch Bauten im Gebietstyp IV erzeugten Fahrten sind nicht relevant für das Fahrtenaufkommen auf dem Gesamtnetz, da die Bebauungsdichte – insbesondere im Gegensatz zu den Entwicklungsgebieten - niedrig ist.

Standorttypen-Gebiete I-IV: Reduktionsfaktoren

Aufgrund vielfach geäusselter Bedenken bezüglich Parkierung für die Beschäftigten und Kunden / Besucher von Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben wurden die nutzungsbezogenen Reduktionsfaktoren etwas gelockert und mit Bandbreiten versehen. Nachfolgende Tabelle zeigt den Vergleich der Reduktionsfaktoren Stand öffentliche Mitwirkung Herbst 2018 zum überarbeiteten Entwurf:

	Wohnen		Arbeiten ²⁰			
	Wohnen inkl. Besucher		Beschäftigte		Kunden/ Besucher	
	Reduktion des Richtwertes auf:					
	öff. Mitwirkung	Überarbeitung	öff. Mitwirkung	Überarbeitung	öff. Mitwirkung	Überarbeitung
Gebiet I (Innenstadt)* ²¹	40%	20-40 %	20%	20-30 %	25%	20-40 %
Gebiet II	50%	30-50 %	20%	20-30 %	30%	20-40 %
Gebiet III	70%	60-80 %	20%	20-40 %	40%	40-60 %
Gebiet IV	80%	70-100 %	30%	30-50 %	50%	50-70 %

Tabelle 31: Reduktionsfaktoren pro Standorttyp-Gebiet, in rot: Vergleich Stand öff. Mitwirkung (Herbst 2018) zu Stand Überarbeitung (1. Juli 2019)

13.5 Netzplan der Strassenkategorien

Die Zuordnung der Strassen zu den jeweiligen Kategorien blieb unverändert. Relevant ist, dass die Zentrumsachsen neu zusammen mit den übrigen Kantonsstrassen sowie dem kurzen Abschnitt Nationalstrasse als ‚verkehrsorientierte Strassen‘ klassiert sind. Damit übernehmen die Zentrumsachsen eine stärkere Verbindungsfunktion. Die Legende wurde entsprechend angepasst. Neu wird auch auf Hinweise zum Tempo und zur flächigen Querung verzichtet (neu: bessere bzw. punktuell aufgewertete Querungsmöglichkeiten).

²⁰ Für die Beschäftigten sowie Kunden/Besucher werden bereits heute in der Praxis Reduktionsfaktoren angewendet, in Abhängigkeit von der Erschliessungsgüte.

²¹ Im rechtsgültigen Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge wird für den Perimeter der Innenstadt (dieser ist räumlich anders definiert als im Entwurf des Reglements OPR) bereits heute ein Reduktionsfaktor von 40% für alle Nutzungen angewendet.



Abbildung 102: Links: Legende Netzplan Stand 05. Juni 2019; Rechts: Legende Netzplan Stand 19. Juni 2019

13.6 Erschliessungs- und Baulinienplan

Nachfolgend werden die bedeutendsten Korrekturen und Änderungen festgehalten. Auf die kleineren Korrekturen wird lediglich im Mitwirkungsbericht eingegangen. Der Inhalt von zwischenzeitlich realisierten Projekten wurde nachgeführt (z.B. Berntorstrasse)

Baselstrasse und Weissensteinstrasse (Definition Baulinien)

In den Sitzungen mit dem AVT wurden die Strassenbaulinien mit Rücksicht auf die bestehenden Gebäudefluchten und die historischen Strukturen (Mauern) definiert und als Folge davon die Schraffuren ‚Erschliessungsplanung in Überarbeitung‘ entfernt.

Entlang der historischen Einfriedung der Liegenschaft GB 301 an der Ecke Rötistrasse / Baselstrasse, wurde auf Wunsch des AVT die Gestaltungsbaulinie durch den minimalen Abstand gemäss §46 KBV entlang Kantonsstrassen (6.0m) ersetzt.

Jost Greder-Weg (Gemeindestrasse projektiert)

20 Anwohnende ersuchten mit einer Sammeleingabe um die Entfernung der bereits im rechtskräftigen Erschliessungs- und Baulinienplan projektierten Verlängerung des Jost Greder-Wegs. Sie befürchten eine Zunahme des Fluchtverkehrs und sehen darin keinen Erschliessungsvorteil für die angrenzenden Parzellen. Da momentan die Erschliessung der südlich gelegenen Parzellen GB 1253 und GB 2356 noch ungeklärt ist und mit Vorteil nicht von der Kantonsstrasse aus erfolgt, wird an der projektierten Strasse festgehalten. Eine Ausgestaltung und Befahrbarkeit als Fahrrad- und Fussweg ist dabei eine Option, soll aber aktuell noch nicht entschieden werden.

Bergstrasse (Schraffur ‚Erschliessungsplanung in Überarbeitung‘)

Im aktuell laufenden Studienauftrag Solothurn Nord wird das Trasse für die Erschliessung zwischen der Bergstrasse und der Waisenhausstrasse (vorgesehen ist eine Gemeindestrasse) projektbezogen definiert. Das Trottoir an der Bergstrasse soll bis zur Abzweigung der zukünftig definierten Erschliessung geführt werden.

Säli rain (Gemeindestrasse projektiert)

Der letzte Abschnitt der Stichstrasse ab Säli rain 7 war bisher als bestehende Gemeindestrasse eingezeichnet, jedoch nur als Fussweg ausgestaltet. Mitwirkende beantragten eine entsprechende Anpassung im Plan. Mit Blick auf die Grösse der Parzellen im Kontext des Strassenabschnittes und die laufenden und geplanten baulichen Entwicklungen im Quartier, ist die Option einer Erschliessung von Süden sinnvoll. Der Abschnitt wird daher im Sinne einer Korrektur als ‚Gemeindestrasse projektiert‘ dargestellt.

Fuss- und Radweg ab Steinbruggstrasse nach Feldbrunnen (neu)

Ergänzend der nördlich zur Baselstrasse angedachten alternativen Langsamverkehrsverbindung (Obere Sternengasse - St. Niklaus-Strasse auf GB-Nr. 7049) sollte eine südlich verlaufende alternative Veloroute aufgezeigt werden. Im Erschliessungs- und Baulinienplan wird daher neu eine Verlängerung der neuen Gemeindestrasse zur Erschliessung von GB-Nr. 6359, mit Brücke über den St. Katharinenbach nach Feldbrunnen, festgelegt.

Hagenbuchweg (Gemeindestrasse bestehend)

Der Hagenbuchweg ist im rechtskräftigen Erschliessungs- und Baulinienplan sowie beim Stand zur öffentlichen Mitwirkung als Gemeindestrasse projektiert mit Trottoir eingetragen, zur direkten Erschliessung der Brühlgrabenstrasse ab der Kirschbaumstrasse. Dazu wäre ein Ausbau des bestehenden Trassees notwendig. Die Eigentümer der Kirschbaumstrasse wandten ein (fälschlicherweise im Rahmen der öffentlichen Auflage zur Überarbeitung des Gestaltungsplans Brunnmatten statt in der öffentlichen Mitwirkung OPR), dass auf eine durchgängige Gemeindestrasse zwischen der Brühlgrabenstrasse und der Brunngrabenstrasse zu verzichten sein. Für die Entsorgung und Feuerwehr besteht ein Wendehammer, so dass aus Sicht der Stadt keine Notwendigkeit zur Öffnung besteht. Der Hagenbuchweg wird daher entsprechend seinem heutigen Zustand als bestehende Gemeindestrasse dargestellt.

Hauptbahnhof Süd/RBS und Schöngrünstrasse (Erschliessungsplanung in Überarbeitung)

Die Erschliessungs- und Baulinienplanung für beide Gebiete kann beim aktuellen Stand der Projektierungen bzw. Sanierungsprojekte noch nicht finalisiert werden.

Entlang der Zuchwilerstrasse wird neu die im Studienauftrag HB Süd/RBS definierte Baumreihe als ergänzende Grünstruktur (orientierend) dargestellt. Ebenfalls wurde die im Zusammenhang mit dem Projekt HB Süd RBS geplante neue Fuss- und Radwegverbindung unter dem Gleis RBS hindurch in Richtung Zuchwil ergänzt.

Bielstrasse Abschnitt Hermesbühlschulhaus bis Ortsgrenze zu Bellach (Definition Baulinien)

Die seitens Stadt Solothurn gewünschte Setzung der Baulinien wurde mittels einer verkehrs- und städtebaulichen Studie überprüft.

- Ab der Gemeindegrenze von Bellach bis zum Bahndamm werden Gestaltungsbaulinien auf die bestehenden Fassadenfluchten gelegt.
- Zwischen dem Bahndamm und der Abzweigung Grenchenstrasse wird nördlich der Strasse der reguläre Strassenabstand von 6m eingehalten (Strassenbaulinien), östlich davon bis zum Jumbokreisel gibt es bestehende GP-Perimeter (keine Festlegung von Baulinien). Entlang der südlich von der Bielstrasse gelegenen Parzellen markiert eine Strassenbaulinie den Abstand von 4m.
- Zwischen dem Jumbokreisel bis zur Zentralbibliothek reichen im Süden Strassenbaulinien mit einem Abstand von 6 m zur Sicherung der erforderlichen Platzbedürfnisse aus, nach Norden wird

eine Gestaltungsbaulinie mit einem Abstand von 6 m gesetzt. Es können zwei begleitende Baumreihen realisiert werden.

- Im Bereich der Inneren Bielstrasse werden wiederum Gestaltungsbaulinien auf den bestehenden Fassadenfluchten bzw. mit einem Abstand von 6 m festgelegt.

Die Liegenschaften GB 1264, GB 2491, GB 1727, GB 1726 und GB 1723 (ab Abzweigung Grenchenstrasse stadtauswärts bis Bahndamm) werden im Unterschied zum Stand öffentliche Mitwirkung dem Strukturgebiet Nr. 13 zugeteilt. Konsequenterweise sieht der Zonenplan 1 keine geschlossene Bauweise mehr vor und es wird auch auf Gestaltungsbaulinien verzichtet, zugunsten der historischen Gärten und Einfriedungen.

Öffentliche Fuss- und Fahrradwege in der Weststadt und im Gebiet Touring

Aufgrund einer Mitwirkungseingabe mit Antrag auf Unterschreitung der Abstände bei den Fusswegen zwischen dem Ulmen-, Eschen- und Birkenweg sowie im Gebiet Touring, wurde die Setzung der Strassenbaulinien und der Baulinien für 1-geschossige Bauten überprüft. Diese Baulinien, bzw. die Abstände zum jeweiligen öffentlichen Fuss- und Fahrradweg berücksichtigen die Zonenbestimmungen (z.B. W3a in der Weststadt, mit überlagerter Bauweise in Zeilen) und die Gebäudeabstände nach §28 und Anhang 2 KBV, welche nicht unterschritten werden dürfen. Eine weitere Reduktion des Strassenabstands ist daher nicht möglich.

Gewässerunterhaltsbaulinie entlang unterirdischer Gewässer

Neu werden die Gewässerunterhaltsbaulinie entlang unterirdischer Gewässer in den Erschliessungs- und Baulinienplänen ebenfalls dargestellt.

13.6.1 Querungen für den Fuss- und Veloverkehr

Gegenüber den Erschliessungs- und Baulinienplänen aus der öffentlichen Mitwirkung sind die Quermöglichkeiten für Fussgänger und Velos auf den Zentrumsachsen nicht mehr über ganze Strassenzüge gelegt im Sinne einer flächigen Querung, sondern punktuell an wichtigen Querungsstellen. Wo drei Pfeile gelegt sind, erhält die Querung eine hohe Bedeutung. Dies signalisiert den Wunsch der Stadt Solothurn nach einer Gestaltung auf Projektstufe, welche den Fussgängern und Velofahrenden eine hohe Bedeutung zumisst.

13.6.2 Waldfeststellung

Eine unbewilligte Rodung, wie im Vorprüfungsbericht erwähnt, konnte vorliegend nicht festgestellt werden.

13.6.3 Hecken

Die Hecken wurden gemäss der Heckenrichtlinie festgestellt. Die Heckenbaulinien sind ebenso wie die Wald-, Gewässer- sowie die Gewässerunterhaltsbaulinien als Genehmigungsinhalt dargestellt.

Eine Ergänzung bildet eine Hecke im Gebiet Lerchenfeld. Sie wurde im Gestaltungsplan Lerchenfeld (RRB Nr. 1698 vom 6. Juni 1994) festgesetzt, jedoch im Rahmen der bisherigen Ortsplanung (RRB Nr. 573 vom 19. März 2002) nicht im Zonenplan dargestellt. Diese Hecke wurde bei der Erarbeitung des Naturinventars gemäss der kantonalen Heckenrichtlinie überprüft und wird nun im Erschliessungsplan grundeigentümerverbindlich inkl. Heckenbaulinien dargestellt.

13.7 Mobilität

13.7.1 Rahmenplan Mobilität / Fahrtenaufkommen

Das Amt für Verkehr und Tiefbauten des Kantons Solothurn (AVT) erachtet im Vorprüfungsbericht die angebotsorientierte Verkehrsplanung der Stadt Solothurn grundsätzlich als übereinstimmend mit dem kantonalen Richtplan. Die Zielsetzungen von Kanton und Stadt sind dieselben. Die Absicht der Stadt Solothurn, den Modal Split zugunsten des öffentlichen Verkehrs wie auch des Fuss- und Radverkehrs zu erhöhen, wird begrüsst. Kritisiert wurde im Vorprüfungsbericht, dass die Zahlen zu Modalsplit und dem Fahrtenaufkommen im Rahmenplan Mobilität sehr statisch sind, bzw. zu wenig darauf hingewiesen wird, dass es sich um Grössenordnungen handelt.

In Gesprächen mit dem AVT hat sich gezeigt, dass die 12'000 Fahrten für die Trendentwicklung des Weitblicks gemäss Vorprüfungsbericht anders berechnet wurden als die 21'000 Fahrten gemäss Rahmenplan Mobilität. Der Kanton hat die Trendentwicklung auf Basis der Personenentwicklung hergeleitet, die Stadt jedoch auf Basis der künftig möglichen Geschossflächen. Ausserdem sind bei den 12'000 Fahrten in der Berechnung des AVT die durch Arbeitsplätze ausgelösten MIV-Fahrten noch nicht mit-einberechnet. Ein weiterer wesentlicher Unterschied liegt in der Annahme der Fahrten pro Parkplatz, definiert als Spezifischen Verkehrspotenzial (SVP): Der Rahmenplan Mobilität verwendete die Richtwerte aus dem Bericht Parkraumkonzept Solothurn P-06, welcher für gewisse Nutzungen deutlich mehr Fahrten definiert als die Richtwerte des Kantons.

Das Fahrtenaufkommen wurde in Rücksprache mit dem AVT plausibilisiert, wobei der Trend weiterhin bei rund 21'000 Fahrten bleibt. Die konkreten Zahlen werden im Rahmenplan Mobilität abgebildet. Aufgrund des Präzisionsgrades werden die Berechnungen für das Fahrtenaufkommen weiterhin ausgehend von den Geschossflächen und unter Einbezug der Reduktionsfaktoren angestellt. In der Überarbeitung wurden die Geschossflächen überprüft und aktualisiert (u.a. aufgrund Studienauftrag Westbahnhof und Dichtestudie Weitblick Nord), sowie die geänderten Reduktionsfaktoren eingesetzt.

13.7.2 Separates Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge

Das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge wurde in Anlehnung an den Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung angepasst, insbesondere bei den §§ 4 und 5.

§ 4 Standorttypen-Gebiete und Werte für die Reduktion der Richtwerte

Neu wird auf den Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung verwiesen als grundeigentümerverbindliches Instrument.

§ 5 Reduzierter Parkfeldbedarf

Aufgrund des mehrfachen Hinweises von politischer Seite, vom Gewerbe und von der Bevölkerung, wird mit § 5 Abs. 4 des Reglements die Möglichkeit geschaffen, von den Reduktionsfaktoren abzuweichen, wenn aus betrieblichen Gründen eine Ausnahmesituation vorliegt (z. B. Schichtbetrieb).

§ 7 Mobilitätskonzept

Die Vorschriften wurden dahingehend präzisiert, dass erst ab 50 Parkfeldern nach Berücksichtigung der Reduktionsfaktoren ein Mobilitätskonzept eingereicht werden muss.

§ 9 Gestaltung und Bewirtschaftung von Parkfeldern

Eine Pflicht zur Erstellung unterirdischer Parkplätze wird nicht weiter vorgeschrieben. Die Regulierung erfolgt ohnehin über die Grünflächenziffer.

13.8 Baureglement und Zonenreglement

Aufgrund des Hinweises im Vorprüfungsbericht des Kantons und einem Gespräch mit Vertretern des Amts für Raumplanung und des Bau- und Justizdepartements, werden neu anstelle eines Bau- und Zonenreglements (BZRa) zwei separate Reglemente, d.h. ein Baureglement (BR) und ein Zonenreglement (ZR) erstellt. Damit sollen das Verfahren und die Zuständigkeiten klarer werden. In diesem Zusammenhang wurden einige Artikel vom Baureglement ins Zonenreglement verschoben.

13.8.1 Anpassungen am Baureglement

Bei den Artikeln des Baureglements (BR), welches von der Gemeindeversammlung genehmigt werden soll, wurden in erster Linie juristische und sprachliche Präzisierungen vorgenommen.

Fachkommissionen (§ 3 BR)

§ 3 BR (vormals § 4 BZR) wurde zurückgeführt auf die bisherige Bestimmung. Abs. 2, wonach bei Bauvorhaben mit wesentlicher städtebaulicher oder architektonischer Bedeutung Stellungnahmen von Fachkommissionen / Fachstellen eingeholt werden kann, wurde gestrichen.

Fachgutachten

§ 6 BZR wurde gestrichen. § 5 Abs. 2 KBV regelt, dass die Baubehörde auf Kosten des Bauherrn zusätzliche Unterlagen verlangen kann.

13.8.2 Zonenreglement: Anpassungen an der Baumassentabelle (§ 6 ZR) (§ 5 ZR, Stand Genehmigung)

Geschossflächenziffer

Bezüglich Dichte in den Mischzonen M4, M5 und Mischzone Bahnhof sowie in den Zonen für öffentliche Bauten (öBA) wurde der Begriff ‚quartiermassstäblich‘ zu ‚quartierverträglich‘ geändert: In den Mischzonen wird in der Regel mehr Dichte bzw. eine andere Massstäblichkeit als in den benachbarten Zonen angestrebt, während bei den öBA-Zonen oftmals die Typologie der Bauten nicht dem Kontext entspricht (z.B. Schulhäuser im Wohnquartier).

Mischzone Bahnhof

Eine erneute qualitative Beurteilung des Projekts Bahnhof Süd hat gezeigt, dass für das Hochhaus acht Vollgeschosse und eine Höhe von 25.5 m städtebaulich richtig sind. Die Baumassentabelle wurde dahingehend angepasst.

Dritte Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBAc)

öBA-Zonen in dicht bebauten Gebieten (öBA Hermesbühlschulhaus, die öBA von der Zentralbibliothek bis zum Jumbokreisel, die öBA südlich der Allmendstrasse, die öBA nördlich des Schwimmbades (Ecke Hans-Huber Strasse/Brühgrabenstrasse) und die öBA für den Neubau der Gewerblichen Berufsschule (im Kreuzackerpark) werden neu der Zone öBAc zugeordnet, welche min. 3 Vollgeschosse vorschreibt und max. 5 Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe bis 16.5 m zulässt.

Fassadenhöhen bei Firstdächern

In den Wohnzonen wird neu für Firstdächer nebst der Gesamthöhe auch eine Fassadenhöhe definiert: Durch das Verhindern von flachen Schrägdächern nähern sich die Bauten punkto Fassadenbild und nutzbare Fläche im Dachgeschoss aneinander an, nicht zuletzt auch im Interesse des Quartierbildes.

Grünflächenziffer

In den Mischzonen M4 und M5 wird bei der offenen Bauweise neu eine Grünflächenziffer von 20 % festgelegt. An einer Grünflächenziffer von 20 % in den Arbeitszonen wird festgehalten; diese Vorgabe kann in den Arbeitszonen alleine durch hochstämmige Bäume erfüllt werden. Auf weitere Vorschriften zur Gestaltung in der Arbeitszone (§ 47 Abs. 2 BZR) wird dagegen neu verzichtet (§ 22 ZR) (§ 21 ZR, Stand Genehmigung).

Maximale Gebäudelänge bei offener Bauweise

Um Typologien der geschlossenen Bauweise auszuschliessen bzw. die Grenzen der Typologien der offenen Bauweise aufzuzeigen, wird bei der offenen Bauweise in den Wohn- und Mischzonen neu eine maximale Gebäudelänge von 50 m festgelegt.

13.8.3 Zonenreglement: Weitere wesentliche Anpassungen

Qualitätssicherung (§ 3 ZR) und Gestaltungsplan (§ 4 ZR) (§ 3 und §4 Abs 1 ZR gestrichen, Stand Genehmigung)

Die Bestimmungen für die Qualitätssicherung wurden präzisiert. Neu kann die Baukommission nach Anhörung der Bauherrschaft (oder der Grundeigentümer) die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (z. B. Wettbewerb, Workshopverfahren, Studienauftrag) verlangen, bei: Arealen mit einer Mindestgrösse von 3500 m² Landfläche, bei Gebieten, die sehr dicht überbaut sind oder sehr dicht überbaut werden sollen (in Zonen ab einer GFZo ab 1.0), oder bei Bauvorhaben, die eine sensible Integration in die Umgebung erfordern, weil sie in oder im direkten Umfeld von Strukturgebieten, Bestandeszonen, geschützten Gärten oder geschützten, schützenswerten oder erhaltenswerten historischen Kulturdenkmälern liegen. Die Gestaltungsplanpflicht verweist neu direkt auf die Kriterien für die Qualitätssicherung, wodurch die inhaltlich naheliegende Verknüpfung klar geregelt wird.

Bestandeszonen (§§ 25 - 28 ZR) (§§ 24-27 ZR, Stand Genehmigung)

Die Bestimmungen wurden weiter präzisiert, u.a. zum direkten Schutz der charakteristischen Naturelemente in den landschaftsarchitektonisch bedeutenden Gärten sowie zu den baulichen und nutzungsmässigen Möglichkeiten (Nebenbauten, Lärmimmissionen, Grenzabstände).

Strukturgebiete und Historische Kulturdenkmäler (§§ 35 - 39 ZR) (§§ 34-39 ZR, Stand Genehmigung)

Die Bestimmungen wurden ergänzt mit einem Absatz, wonach die Baubehörde bei wesentlichen Bauvorhaben die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen kann.

13.8.4 Überprüfung der Gestaltungspläne (Anhang 3)

Die Kriterien für die Zuordnung zu den Kategorien wurden präzisiert. Dadurch ergab sich die Verschiebung von 10 Gestaltungsplänen aus der Kategorie ‚weiterhin rechtsgültig‘ in die Kategorie ‚zu überprüfen‘. Dagegen wurden 3 Gestaltungspläne aus der Kategorie ‚zu überprüfen‘ in die Kategorie ‚weiterhin rechtsgültig‘ verschoben:

Plan Nr.	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum	Umsetzung	Mitw.	Begründung
1/294	Änderung Bauzonenplan sowie Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und	25/16	12.01.16	Nicht realisiert	0	Änderung der Nutzungsbedürfnisse (in Prüfung)

Plan Nr.	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum	Umsetzung	Mitw.	Begründung
	Umweltverträglichkeitsbericht, Kofmehlareal Gibelinstrasse					
1/290	Gestaltungsplan mit SBV, Hofmatt Süd	700/14	22.04.14	realisiert	0	Anstehende Planung
1/286	Gestaltungsplan mit SBV, Sauerareal (GB Nr. 1340)	1143/13	24.06.13	Realisiert	0	Anstehende Planung
1/234	Gestaltungsplan Parkhaus Bern- tor	1460/01	03.07.01	Realisiert	13	Abweichungen: Der Pavillon ist nicht auf dem GP erfasst. Für die Räumliche Entwicklung bestehen diverse Überlegungen
1/228	Teilzonen- und Gestaltungsplan Campingplatz Bootshafen	1716/00	29.08.00	Realisiert	0	Überlagert PP Badi (neu öBAC) Widerspruch Zonierung in GP zu Reservezone ohne zugeordnete Nutzung
1/214	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Untere Sternengasse	595/95	20.02.95	Realisiert	0	Festlegung kann durch Nutzungsplanung gesichert werden
1/205	Gestaltungsplan Areal „Gärtli“	378/93	02.02.93	Teilweise realisiert	0	Nur teilweise realisiert
1/194	Gestaltungsplan Areal Kantonschule	3312/90	16.10.90	Realisiert	0	Anstehende Planungen
1/183	Gestaltungsplan Areal Gasapparatfabrik, GB Nr. 1342	932/87	23.03.87	Realisiert	0	Regelt Erschliessung. Perimeter überlagert Strassenraum
1/139	Spezieller Bebauungsplan Wengistrasse / Poststrasse	1297/72	14.03.72	Realisiert	0	Überlagert Westbahnhof- und Wengistrasse

Tabelle 32: Verschiebung aus der Kategorie ‚weiterhin rechtsgültig‘ in die Kategorie ‚zu überprüfen‘

Plan Nr.	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum	Umsetzung	Mitw.	Bemerkungen
1/224	Gestaltungsplan Areal Rust	82/00	18.01.00	realisiert	0	Sichert Freiräume und Erschliessung
1/170	Gestaltungsplan, Überbauung Fichtenweg	71/84	10.01.84	Realisiert (AZ 0.75)	0	Sichert interne Gebäudeabstände
1/167	Gestaltungsplan Florastrasse	109/83	11.01.83	Realisiert	0	Sicher 6-geschossige Bauten in der Zone OPR M5

Tabelle 33: Verschiebung aus der Kategorie ‚zu überprüfen‘ in die Kategorie ‚weiterhin rechtsgültig‘

14 Erkenntnisse aus der 2. und abschliessenden kantonalen Vorprüfung

Am 1. Juli 2019 hat die KPU die im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung und 1. Kantonale Vorprüfung überarbeiteten Nutzungspläne und Reglemente zur Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) zur 2. abschliessenden kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Der 2. abschliessende Vorprüfungsbericht vom 27. September 2019, welcher beim Stadtbauamt am 1. Oktober 2019 eingegangen ist, beurteilte diese in weiten Teilen als recht- und zweckmässig und bereit zur öffentlichen Auflage. Einzig zur Thematik der Umzonung in den Wohnzonen soll dem Amt für Raumplanung (ARP) noch ein zweckdienlicher Vorschlag zur Qualitätssicherung unterbreitet werden.

Die verbleibenden Hinweise bzw. Anliegen im Hinblick auf den politischen Prozess zur öffentlichen Auflage wurden dennoch überprüft bzw. ergänzende Unterlagen erstellt. Das Kapitel zeigt die wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Stand zur Eingabe zur 2. abschliessenden kantonalen Vorprüfung (Stand Dezember 2019).

14.1 Zonenplan 1: Nutzung

Die Überarbeitung des Zonenplans 1: Nutzung ist einerseits auf Grundlage des 2. Vorprüfungsberichts erfolgt, andererseits aufgrund fortlaufender Planungen und damit verbundenen Überlegungen.

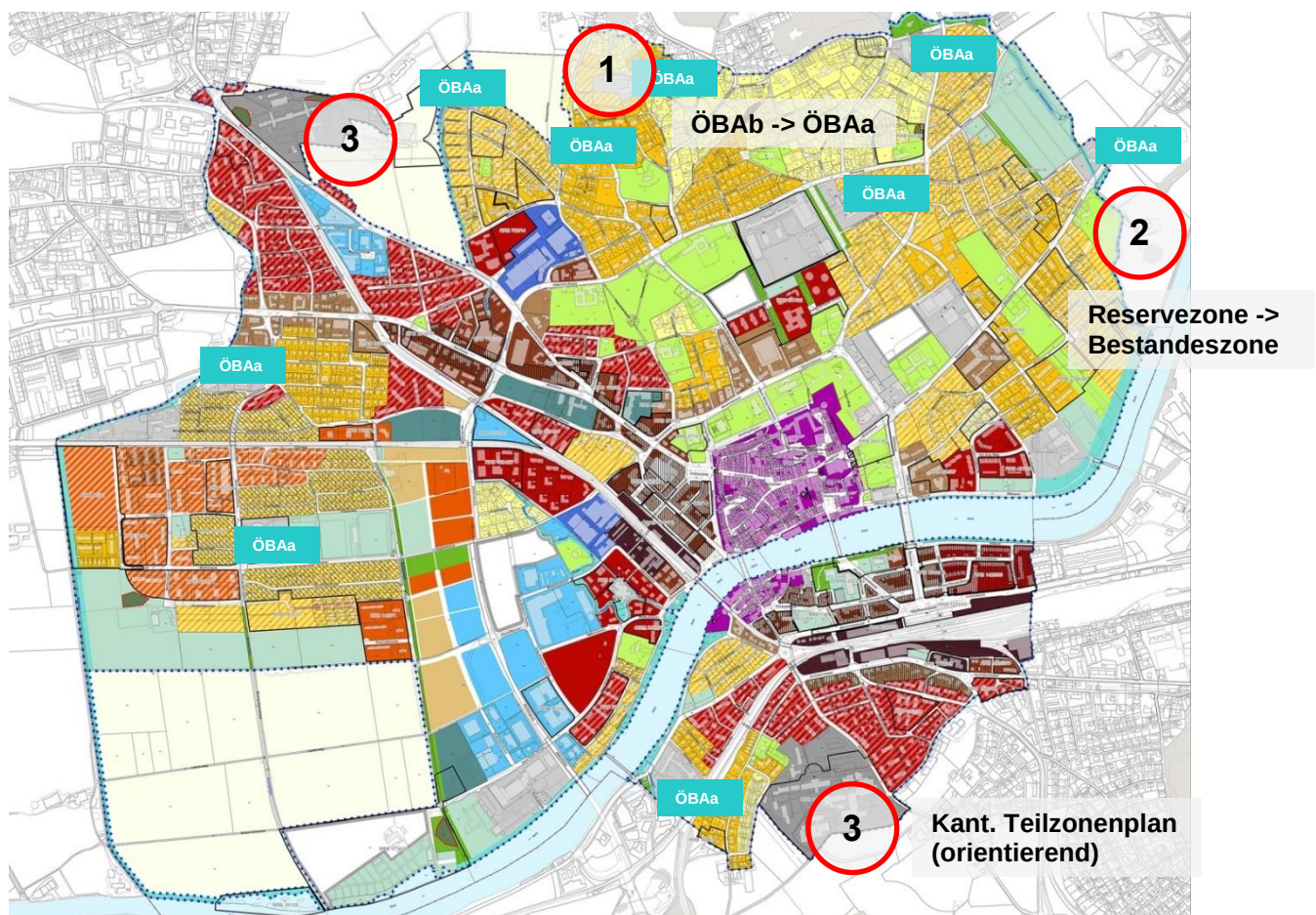


Abbildung 103: Zonenplan 1: Nutzung mit Anpassungen nach der 2. abschliessenden kantonalen Vorprüfung

14.1.1 Überprüfung der Zonierung

Reservoir Steingruben: Umzonung von öBAa in W3a (Abbildung 103, Nr.1)

Seit Juli 2019 ist die Erstellung des Reservoirs Königshof auf dem Gemeindegebiet von Rüttenen rechtskräftig (RRB 2018/440). Damit kann das Reservoir Steingruben aufgehoben werden. Der Bedarf für eine öffentliche Nutzung auf der vorliegenden Parzelle ist nicht mehr gegeben.

Im Herbst 2019 wurde der Studienauftrag Solothurn Nord für das Areal Waisenhaus (GB 7081, 7082 und 1397) sowie die Parzellen östlich des Zeltnerwegs abgeschlossen (Perimeter siehe Abbildung 104). Die in der öffentlichen Mitwirkung festgelegte Zonierung für diese Parzellen wurde mit dem Studienauftrag bestätigt. Die im Studienauftrag überprüften Höhen und Körnigkeit kann auf der nördlich gelegenen Parzelle GB 1399 fortgeführt werden. Das Grundstück GB Nr. 1399 wird umgezont von öBAa in eine W3a, während die Parzelle GB Nr. 3003 östlich davon in der W2 verbleibt und so einen guten Übergang schafft zu den Parzellen am Zeltnerweg.

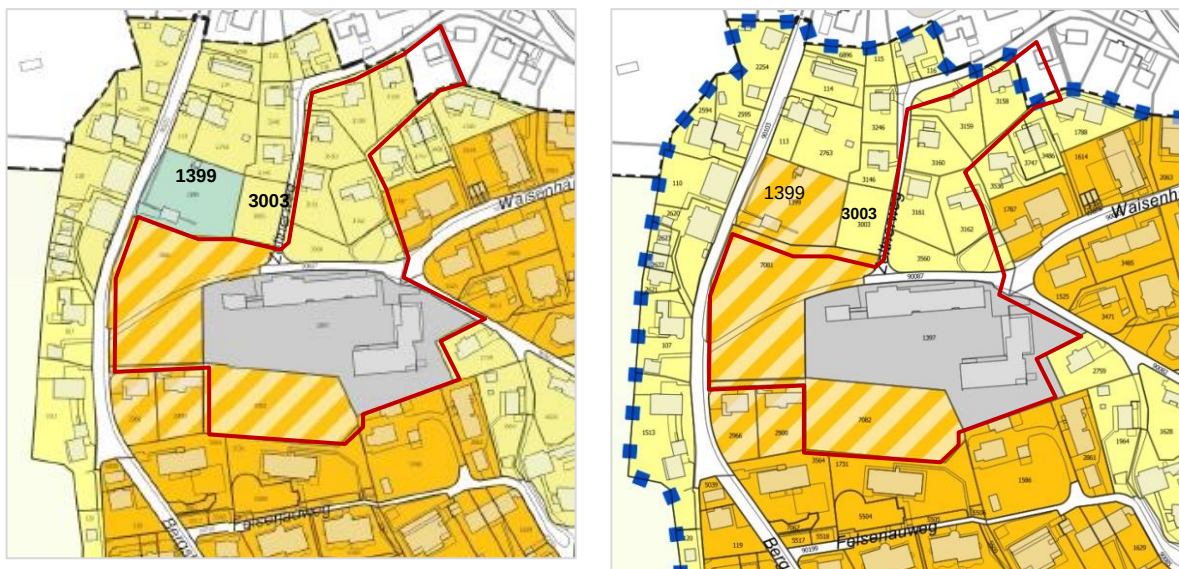


Abbildung 104: Ausschnitt Zonenplan 1: Nutzung mit Solothurn Nord. links: Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung. Rechts: Stand Überarbeitung nach 2. kantonalen Vorprüfung. In rot: Perimeter Studienauftrag Solothurn Nord

GB Nr. 286 Steinbrugg: Einzonung von Reservezone in Bestandeszone (Abbildung 103, Nr. 2)

Innerhalb der Reservezone von GB Nr. 286 befindet sich eine parkartige Gartenanlage (inklusive Schwimmbad), die zu dem im Rahmen der OPR als schützenswert eingestuftem Landhaus aus dem 18. Jahrhundert an der Baselstrasse gehört. Dem Prinzip folgend, wichtige historische Gebäude mit Parkanlagen der Bestandeszone zuzuordnen, wird auf Hinweis im 2. Vorprüfungsbericht, die gesamte betroffene Parzelle GB Nr. 286 als Bestandeszone definiert (Abbildung 105), auch der beim Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung der Zone W3a zugeordnete Teil. Alternativ wäre aus Sicht des ARP die Reservezone der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Ein Verbleib in der Reservezone stünde gemäss Vorprüfungsbericht im Widerspruch mit den Vorgaben des kantonalen Richtplans und wäre aus Sicht des ARP nicht recht- und zweckmässig.

Das stark begrünte Areal weist eine hohe ökologische Qualität und Lagegunst auf, welche einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht gerecht werden würde. Die Zuordnung in eine Bestandeszone ist daher zu bevorzugen. Eine allfällige bauliche Entwicklung wird nicht ausgeschlossen, muss aber die anspruchsvollen Auflagen der Bestandeszone erfüllen. Unverändert bleibt der Perimeter der Uferschutzzone entlang des St. Katharinenbachs.



Abbildung 105: Ausschnitt ZP1 mit Areal GB 286. links: Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung mit Wohnzone (Teil Nord) und Reservezone (Teil Süd). Rechts: Stand Überarbeitung nach 2. kantonaler Vorprüfung mit Bestandeszone über die gesamte Parzelle

Areale Bürgerspital und Psychiatrische Klinik Roseggghof: Separate Kantonale Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA), orientierend (Abbildung 103, Nr. 3)

Da für die beiden Areale jeweils ein kantonaler Nutzungsplan vorliegt, werden sie nicht mit einer kommunalen Zone überlagert. Neu werden die Areale mit einer orientierenden Zone belegt, während die RRB Nummern auf dem Plan und die Legende auf die kantonalen Teilzonenpläne verweisen.

Neuzuordnungen bei der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Abbildung 103, Nr. 1 öBAa)

Die im Nachgang zur Eingabe zur 2. kantonalen Vorprüfung vorgenommene Überprüfung der drei öBA-Zonen (bisher zwei), haben aufgezeigt, dass die Bestimmungen zur Höhe / Geschossigkeit und Bautypologie teilweise noch zu wenig auf den Kontext reagieren. Wesentliche Veränderung ist, dass für die Zone öBAa eine neue maximale Gesamthöhe von 13.5m festgelegt wird, und somit höhenmässig eine Abstufung zwischen den drei öBA-Zonen stattfindet. Siehe auch Kap. 14.7.2, S.166)

Areale, welche in einem Wohngebiet liegen bzw. unmittelbar an diese oder an eine andere städtebaulich sensible Zone angrenzen, werden daher neu der Zone öBAa mit max. 10.5m Höhe zugeteilt:

Areal	Parzellen
Schulareal Brühl	2029
Areal Marienkirche Weststadt	2253, 3547, 3095
Schulhaus Wildbach	40, 3174
Areal Heilpädagogische Schule Hirschweg	3764
Areal Heilpädagogische Schule Haffnerstrasse	2523
Areal Waisenhaus Solothurn Nord	1397
Alterszentrum Wengistein	1876
Schulareal Fegetz	3681
Schulareal Vorstadt	3044
Alterszentrum St. Katharinen	272, 3740

Tabelle 34: Neuzuordnungen von der Zone öBAa (neu GH bis 13.5m) zur Zone öBAa (weiterhin GH 10.5m)

14.1.2 Überlagerungen (Ergänzungen)

Die Spezialzone für publikumsintensive Anlage Kofmehlareal (GB 1739 und 911) wird nicht mehr orientierend, sondern als verbindlicher Genehmigungsinhalt dargestellt.

14.1.3 Alternative Wohnformen in nicht konventionellen Bauten (Wagabunten)

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung und bereits davor wurde beantragt, eine Zone zu schaffen, welche die Ansiedlung von alternativen Wohnformen zulässt.

Es muss zwischen alternativen Wohnformen in konventionellen Bauten (Generationenwohnen, Gross-WGs etc.) und solchen in nicht konventionellen Bauten unterschieden werden. Letztere sind den Fahrenden ähnliche Wohnformen, darunter die Wagabunten. Ebenfalls in diese Kategorie gehören feste Wohnwagen (Camping). Kritisch zu beurteilen ist, dass diese alternativen in nicht konventionellen Wohnformen die Auflagen zu Energie, Abwasser und ev. weiteren Umweltaspekten kaum einhalten.

In seiner Stellungnahme ‚Kleinwohnformen ermöglichen‘ vom 17. Dezember 2019, setzte sich auch der Regierungsrat des Kantons Solothurn mit der Thematik der kleinen und mobilen Wohnkonzepte auseinander (RRB 2019/2023). Aus Sicht des Regierungsrats besteht im Kanton Solothurn weder Wohnraumangel noch finanzielle Not, welche mit Kleinwohnformen gelindert werden müsste. Kleinwohnformen stellen zudem aus seiner Sicht keine Lösung zur angestrebten bzw. vom Bund beauftragten Siedlungsverdichtung dar. Sie bleiben daher ein Randphänomen. Der Regierungsrat weist auch explizit darauf hin, dass das Konzept sich aufgrund des Verdichtungsangebots in den Zentren allenfalls nur in den ländlichen Regionen realisieren liesse. Dort, wo die Parzellenstruktur kleine, eingeschossige Ergänzungsbauten mit den entsprechenden wohnhygienischen Anforderungen an Abstände und Grünanteile erlauben, sind Kleinwohnformen aus seiner Sicht eine Möglichkeit, zusätzliche Wohneinheiten zu schaffen.

Als Möglichkeit (in den Zentren) sieht der Regierungsrat zudem brachliegende Umstrukturierungsgebiete. Es muss allerdings sichergestellt sein, dass die Grundstücke schliesslich der angestrebten Nutzung zugeführt werden können. Allenfalls seien massgeschneiderte, befristete Verträge das geeignetere Instrument als bau- und planungsrechtliche Vorgaben. Die zonen- und baurechtlichen Voraussetzungen seien im Rahmen der Ortsplanungsrevisionen durch die Gemeinden zu schaffen. Auf kantonaler Stufe sei eine eigene „Gebäudekategorie“ für (privilegierte) Minihäuser / Kleinwohnformen aufgrund der gültigen Gesetzgebung (BauG, KBV, Umsetzung IVHB) jedenfalls aus formellen Gründen nicht möglich. Lösungen sollen fallweise, d.h. mit einer Baubewilligung, ausgearbeitet und die Entwicklung, welche auch in anderen Kantonen diskutiert wird, aufmerksam verfolgt werden.

Die Stadt Solothurn hat eine Praxis entwickelt, nicht konventionelle (Zwischen-)Nutzungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu ermöglichen (Lusthäuschen, Bikepark, Zwischennutzung Henzihof). Mittels Baubewilligung alternative Wohnformen auf Überbrückungsgrundstücken bzw. Transformationsgrundstücken (wo bereits klare Entwicklungsabsichten bestehen, z.B. Baufelder im Weitblick) zu ermöglichen, ist ebenfalls eine denkbare Praxis. Die absehbare Entwicklung schafft eine zeitliche Befristung, welche allein mit der Baubewilligung nicht definiert werden kann.

Eine minimale Geschosshöhe von einem Geschoss lassen einzig die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen a (öBAa) zu. Der Campingplatz der Stadt Solothurn liegt in einer Zone öBAa. Wie die alternativen Wohnformen besitzt der Campingplatz temporären Charakter und würde sich als Standort für alternative Wohnformen eignen. Von einer Ausnahmeregelung in weiteren Wohn- und Mischzonen der Stadt Solothurn ist jedoch abzusehen (keine Privilegierung).

14.2 Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte (inkl. Bauinventar und Naturinventar)

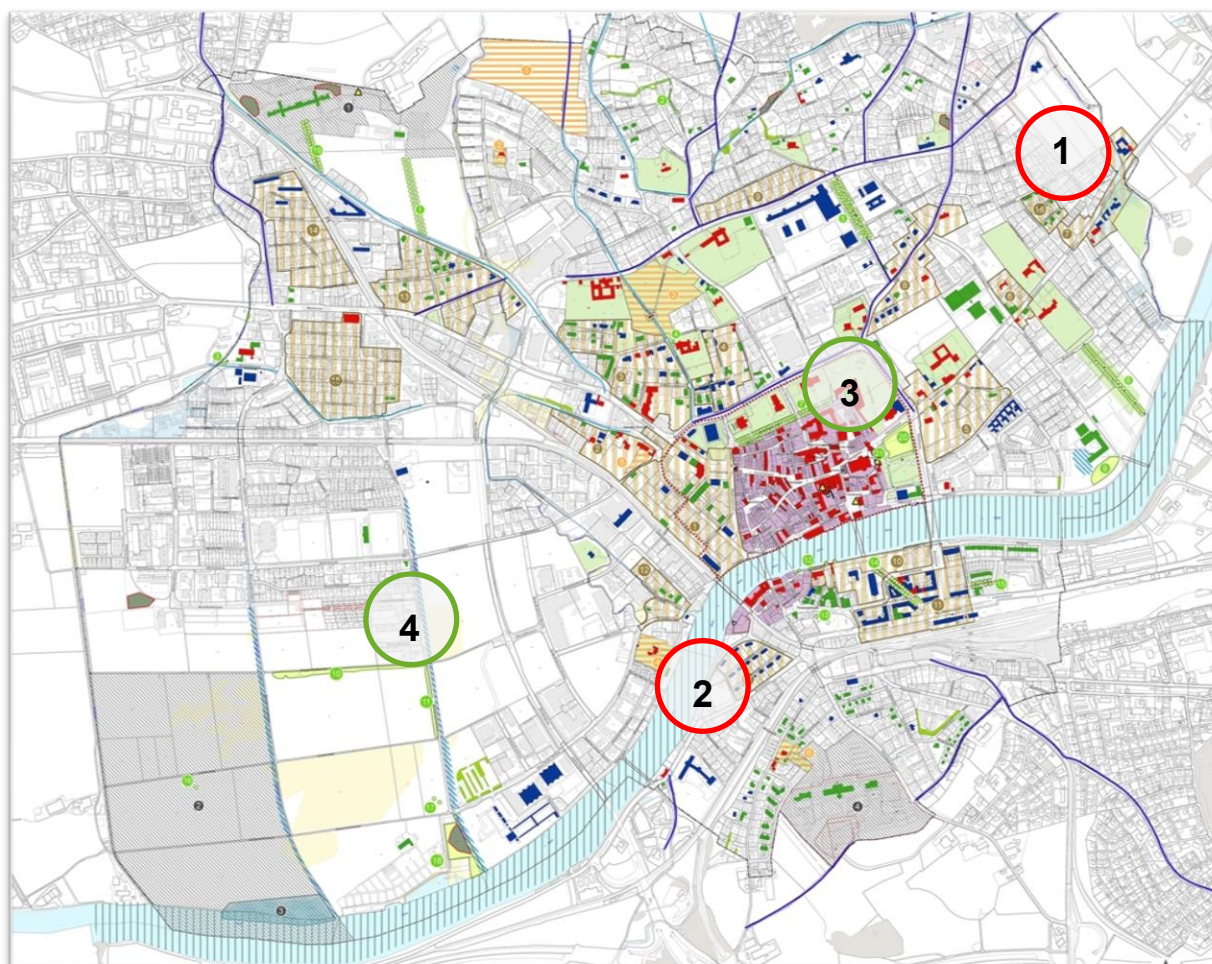


Abbildung 106: Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte, mit Anpassungen nach der 2. kantonalen Vorprüfung (rote Kreise: Neue Strukturgebiete, grüne Kreise: Neue schützenswerte Naturobjekte).

14.2.1 Historische Kulturdenkmäler (Bauinventar)

Für die nachfolgend aufgelisteten Einzelobjekte und baulichen Ensembles haben aufgrund der (erneuten) Hinweise 2. Vorprüfungsbericht, detailliertere Überprüfungen stattgefunden:

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 bis öff. Mitwirkung	Inventar 2018 1.+2. Nachprüfung
BA26011443 BA26011444	Alte Bernstrasse 10 + 12	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26010120	Baselstrasse 77	erhaltenswert	begangen	begangen
BA26010974 BA26010973 BA26010975 BA26010976 BA26010977	Blumenrainweg 2 Herrenweg 7,9,11 Herrenweg 15 Herrenweg 17 Herrenweg 19 & 21	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen

Objekt ID	Adressen	Inventar 1995	Inventar 2018 bis öff. Mitwirkung	Inventar 2018 1.+2. Nachprüfung
BA26010972	Nelkenweg 2 + 4			
BA26011417 BA26014413	Burgunderstrasse 1 + 8	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26010256 BA26010257	Frank Buchser-Str. 2 Frank Buchser-Str. 4	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26010016	St. Niklausstrasse 4	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26011624 BA26013726 BA26012722	Heidenhubelstrasse 14 Industriestrasse 13 Heidenhubelstrasse 16 Heidenhubelstrasse 18	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26015415 BA26015417 BA26015418 BA26015419	Höhenweg 1 Höhenweg 4 + 6 Höhenweg 8 Höhenweg 10	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26014799	Römerstrasse 16	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26011386	Rossmarktplatz 13	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26011624	Wengistrasse 34,36,38&40	Ensemble erhaltenswert	begangen	begangen
BA26018620	Kopfbau Bielstrasse 69	-	begangen	begangen
BA26010060	Drosselweg 6-24 Lerchenweg 2-12 Meisenweg 2-16	Ensemble erhaltenswert	erhaltenswert	erhaltenswert

Tabelle 35: Liste der auf Grundlage des 2. Vorprüfungsberichts erneut überprüften Objekte

Gründe für die Nichtwiederaufnahme der vorliegend betroffenen Objekte (Kategorie begangen) sind:

- Vergleichbare Objekte aus dem gleichen Zeitraum weisen eine bessere Qualität auf
- Zu viele Veränderungen am Objekt oder in dessen unmittelbaren Umgebung
- Bestandteil eines Ensembles in einem Strukturgebiet, dessen Qualitäten mehr bei den städtebaulichen Elementen als beim Einzelbau liegen.

Bei der Siedlung Hubelmatte (Drosselweg/Lerchenweg/Meisenweg) wurden über die Jahre zahlreichen baulichen Veränderungen vorgenommen, wodurch das ursprünglich homogene Gesamtbild etwas verunklärt wurde. Die Einstufung dieses siedlungs- und kulturhistorisch bedeutenden Ensembles in die Kategorie erhaltenswert ist aber weiterhin angemessen. Zusätzlich wird sie in die Kategorie Strukturgebiete aufgenommen (siehe 14.2.2).

Die Statistik sieht im Vergleich zum Stand öffentlicher Mitwirkung wie folgt aus:

	Stand öffentliche Mitwirkung	Stand nach 2. Vorprüfung
Kantonal geschützt (ohne Altstadt)	89 Objekte	75 Objekte*
Kommunal schützenswert	125 Objekte	126 Objekte*
Kommunal erhaltenswert	156 Objekte	167 Objekte
Begangen	225 Objekte	232 Objekte

Tabelle 36: Verteilung der Kategorien gemäss Bauinventar im Vergleich Stand öff. Mitwirkung und Stand nach 2. Vorprüfung. Bereits erfasst ist die aktuell laufende kantonale Unterschutzstellung der Liegenschaft Kapuzinerstrasse 17 (siehe *)

14.2.2 Strukturgebiete

Für die nachfolgend aufgelisteten 2 Gebiete haben aufgrund des (erneuten) Hinweises im 2. Vorprüfungsbericht Neubeurteilungen und in der Folge Neuaufnahmen als Strukturgebiete stattgefunden (Abbildung 106, Nr. 1 + 2).

Nr. Struktur- gebiet	Bezeichnung	Kurzbeschrieb	Bauinventar	Naturinventar
16	Siedlung Hubelmatte	24 in Reihen- und Doppel-einfamilienhäuser zusammengefasste Einheiten mit langgezogenen (Nutz)Gärten.	Alle Bauten erhaltenswert	Kein Eintrag
17	Siedlung Glacismatte	14 verschieden grossen Wohngebäude (4 Bautypen) im frühmodernen Baustil, mit eingefriedeten Vorgärten und langgezogenen (Nutz)Gärten.	Alle Bauten schützenswert	Kein Eintrag

Tabelle 37: Liste der auf Grundlage des 2. Vorprüfungsberichts neu aufgenommenen Strukturgebiete

Es handelt sich bei beiden um gesamtheitlich geplante, gartenstadtähnliche Siedlungen, welche im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit dem Schutzziel A aufgeführt sind. Beide Siedlungen sind strukturell gut erhalten, baulich besser als freiräumlich. Die Beschriebe im Anhang 2 ZR helfen, die kultur- und architekturhistorische Bedeutung der Freiräume in den gartenstadtähnlichen Siedlungen bei allfälligen Bauvorhaben angemessen zu berücksichtigen.

14.2.3 Schützenswerte Naturobjekte (Naturinventar)

Brutkolonien

Die Dachstöcke von Pisonihaus Süd und Nord beherbergen je eine Brutkolonie (Abbildung 106, Nr. 3), die nicht kantonal geschützt ist. Das Natur- und Heimatgesetzes des Bundes (NHG) schützt die Alpensegler, jedoch nur während der Brutzeit. Somit wäre der Schutz gerade bei Umbauten zu wenig gesichert, da die Nester auch ausserhalb der Brutzeit nicht beschädigt werden sollten.

Nr. im ZP2	Objekt-Nr. (Katalog)	Lebensraumtyp	Objekttyp	Objektname	Grund für Neuaufnahme
21	GEB12	Gebäude, Mauern, Pflasterungen	Gebäude (Dachstock)	Alpenseglerkolonie Pisonihaus	Schutz der Nester ausserhalb der Brutzeit der Alpensegler

Tabelle 38: Listung des auf Grundlage des 2. Vorprüfungsberichts neu aufgenommenen schützenswerten Naturobjekts

Brühlgraben und Brunngraben (Abbildung 106, Nr. 4)

Der Brühlgraben soll gemäss Amt für Raumplanung (ARP) als kommunales schützenswertes Naturobjekt aufgenommen werden. Dies auch mit dem Hintergedanken, dass er für die Entwicklung des Gebiets Weitblicks von grosser Bedeutung ist für die Biodiversität und Vernetzung. Auch der Brunngraben (bisher Kategorie Feuchtgebiete) soll in die Kategorie kommunal schützenswertes Naturobjekt eingeteilt werden.

Der Brunnen- und Brühlgraben besitzen eine wichtige Entwässerungsfunktion und sind nicht als Gewässer klassiert (keine Gewässerabstände erforderlich). Die Entwässerungsfunktion muss als Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems sichergestellt sein. Daneben besitzen beide Gräben auch einen ökologischen Wert, da verschiedene in der Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV) gelisteten Lebensraumtypen vorhanden sind. Ein naturnaher Unterhalt ist wichtig, daher erarbeitet das Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt ein Unterhaltskonzept.

Der Brunngraben bleibt als Feuchtgebiet nach Art. 18 NHG belassen (Stand Eingabe 2. Kantonale Vorprüfung) und der Brühlgraben neu als ein solches eingetragen. Im Rahmengestaltungsplan Weitblick werden wichtige Inhalte aus dem Unterhaltskonzept Brühlgraben in die Sonderbauvorschriften integriert.

14.3 Zonenplan 3: Lärm

Es wurden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

14.4 Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I-IV Parkierung und Reduktionsfaktor

Zuteilung Steinbrugg, Areal GB Nr. 286

Der Teil Reserve GB Nr. 286 welche im Teil Süd eine Einzonung von der Reservezone in eine Bestandeszone erfährt, wird im ZP4 der Lage entsprechend in das Standorttyp-Gebiet III aufgenommen.

14.5 Netzplan der Strassenkategorien

Nachfolgende zwei Anpassungen wurden unabhängig vom 2. Vorprüfungsbericht vorgenommen:

Fussweg Weststadt

Ergänzt wurde eine Markierung für eine Fussverbindung zwischen dem südlichen Ende des Perimeters der 2. Etappe Gestaltungsplan Familiensiedlung Brunnmatten und dem nördlich davon gelegenen Schulareal Brühl, welches durch einen Neubau für einen Doppelkindergarten mit Tagesschule erweitert wird. Der nördliche Teil ist bestehend (Privatbesitz), der südliche Teil ist mit Rechtskraft der Anpassung des Gestaltungsplans Brunnmatten (RRB 2019/1581) sichergestellt. Damit ermöglicht die Stadt zwischen dem Gebiet Brunnmatten, wo weitere bauliche Entwicklung erwartet wird, und dem Schulareal Solothurn einen sicheren Kindergarten- bzw. Schulweg.



Abbildung 107: Ausschnitt Netzplan Stand Überarbeitung nach 2. kantonalen Vorprüfung, mit neu eingezeichneter Fusswegverbindung (punktiert)

Fuss- und Radweg ab Steinbruggstrasse über St. Katharinenbach nach Feldbrunnen

Auf die bei der 1. Kantonalen Vorprüfung gewünschte Fuss- und Veloverbindung ab Steinbruggstrasse über den St. Katharinenbach (Kap. 13.6.1) wird verzichtet, da aufgrund neuester Erkenntnisse des AVT kein Anschluss auf dem Gemeindegebiet Feldbrunnen besteht bzw. geschaffen werden kann. Die entsprechende Anpassung erfolgt auch im Erschliessungsplan.

14.6 Erschliessungs- und Baulinienplan

14.6.1 Erschliessung

Die unter 14.5 erwähnten Anpassungen im Netzplan wurden entsprechend auch im Erschliessungsplan übernommen.

Gebiet Weitblick

Die Erschliessung im Gebiet Weitblick wurde 2013 mit einem separaten Teilerschliessungsplan genehmigt (RRB 2013/714). Dieser galt gleichzeitig als Baubewilligung. Die Baubewilligungen für die neuen Strassen liegen teilweise vor, die Realisierung ist in Vorbereitung.

Der 2. Vorprüfungsbericht weist darauf hin, dass die Erschliessung im Gebiet Weitblick aufgrund der bereits laufenden Realisierung nicht neu aufgelegt werden soll. Das Gebiet Weitblick wird daher im Erschliessungsplan (Teilpläne 4, 5 und 8) leer gelassen, neu eingerahmt und in der Legende ist vermerkt, dass dieser Bereich von der Genehmigung ausgenommen ist (bzw. eben der rechtskräftige Plan weiterhin gültig ist).

Bergstrasse: Verzicht auf Schraffur ‚Erschliessungsplanung in Überarbeitung‘

Der Studienauftrag für das ehemalige Gesamtareal der Kinder- und Jugendpsychiatrischen Klinik in Solothurn Nord (GB Nr. 7081, 7082, 1397) wurde im Herbst 2019 abgeschlossen (siehe Kap. 4.3.2). Bei der Realisierung (Zeitpunkt und genaue Umsetzung noch unbestimmt) wird das vorhandene Trottoir erweitert werden, eine bauliche Anpassung an der Fahrbahn ist jedoch nicht vorgesehen.

Gebiet Westbahnhof

Für das dreiecksförmige Gebiet zwischen Westbahnhof, Amtshausplatz und Postplatz erarbeitete das Stadtbauamt (Federführung Abt. Tiefbau) ab Sommer 2019 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK). Das BGK definiert auch die Lage der Fahrbahnen, der Abstellplätze und der Fuss- und Radwege. Da die Genehmigung des BGK durch den Gemeinderat noch aussteht, werden diese Inhalte im Erschliessungsplan zwar aufgenommen, jedoch weiterhin mit der Schraffur ‚Erschliessungsplanung in Überarbeitung‘ belegt.²²

Noch nicht definiert werden kann die zukünftige bauliche Entwicklung der Dammstrasse. Im Studienauftrag Westbahnhof ist die Zufahrt von dieser in eine unterirdische Parkierungsanlage unter dem Westbahnhof (GB Nr. 1064) vorgesehen. Ein Projekt besteht nicht.

Weitere Erschliessungsplanungen in Überarbeitung

Die Niklaus Konrad – Strasse und die Berthastrasse sowie die Schöngrünstrasse und die Brühlstrasse sind mit einer Schraffur überlagert, welche auf laufende Projektierungen zur Überarbeitung der Erschliessungsplanung hinweist. Alle Projekte dienen der Aufwertung des Stadtraums und der besseren Koexistenz aller Verkehrsteilnehmenden.

Fuss- und Fahrradverbindung zwischen Obachstrasse und Segetzstrasse

Für die Einzonung des Teils Reservezone von GB Nr. 1065 sowie GB Nr. 1102 „Villa Obach“ läuft ein vorgezogenes Teilrevisionsverfahren (siehe dazu RPB Kap. 7.1.1). Die Unterlagen OPR sind auf den Entwurf der Pläne zur Teilrevision abgestimmt.²³

Eine Anpassung nach Eingabe der Dokumente OPR zur 2. Kantonalen Vorprüfung betrifft, dass für die Zufahrt zur geplanten Parkierungsanlage auf GB Nr. 1065 die bereits bestehende private Erschliessungsstrasse verlängert wird. Die Verbindung zwischen Obach- und Segetzstrasse für den Fuss- und Radverkehr wird mittels Dienstbarkeit sichergestellt (Kategorie ‚öffentlicher Fuss- und Radweg projektiert, z.T. ohne festgelegtes Trasse‘).

Eine weitere Anpassung betrifft den Gewässerraum der Obach. Zwischen der Segetz- und der Obachstrasse ist ein insgesamt 13 m breiter Gewässerraum (Uferschutzzone) auszuscheiden. In Abstimmung mit der Erschliessung und nach Rücksprache mit dem Amt für Umwelt (AfU), wird der Gewässerraum entlang dieses Abschnitts teilweise asymmetrisch angeordnet.

²² Nachtrag: Der Gemeinderat hat das BGK am 5. Mai 2020 beschlossen. Die Schraffur wurde in der Folge im betroffenen Bereich entfernt.

²³ Nachtrag: Das separate Verfahren wurde aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. April 2020 zur Freigabe der öffentlichen Auflage OPR sistiert und in die laufende Planung integriert (siehe auch Kap. 7.1.1, Fussnote 9)



Abbildung 108: Erschliessungs- und Baulinienplan (Teilplan 5), Ausschnitt Werkareal Glutz, links: Eingabe 2. kantonale Vorprüfung, rechts: Überarbeitung nach 2. kantonaler Vorprüfung

14.6.2 Baulinien

Keine Baulinien in den Mischzonen Bahnhof

Da für die wesentlichen baulichen Veränderungen (Ersatzneubau, ergänzende Volumen) in den Mischzonen Bahnhof die Gestaltungsplanpflicht besteht, wird auf das Einzeichnen von Baulinien bei den betroffenen Parzellen verzichtet (Baulinien werden in allen Perimetern mit Gestaltungsplänen generell nicht dargestellt). Hinweis auf das noch erforderliche Planen der Abstände bzw. den Verzicht auf die Definition von Baulinien gibt die orientierende Darstellung der Mischzone Bahnhof auf den Erschliessungs- und Baulinienplänen.

Ufergehölze (Kap. 8.7.1)

Die Baulinie eines Ufergehölzes kann über die Uferschutzzone in den Bereich von Bauzonen hineinreichen. Die Abstände zu den Ufergehölzen sind grundeigentümerverbindlich.

Hecken und Ufergehölze sind durch die NHV übergeordnet geschützt. Die Ufergehölze (Hecken) sowie die Heckenbaulinien im Abstand von 4 m wurden im Erschliessungs- und Baulinienplan ergänzt, damit die Feststellung nicht fallweise (im Gestaltungsplan- oder Baubewilligungsverfahren) vorgenommen werden muss. Die Heckenrichtlinien des Kantons zeigen auf, wie die Hecken in den Uferbereichen zu pflegen sind und wo für bauliche Zwecke die kommunale Baubehörde allenfalls Ausnahmen sprechen darf.

14.6.3 Waldfeststellung (Kap. 8.7.2)

Im 2. Vorprüfungsbericht war festgehalten, dass aus Sicht des Amts für Wald, Jagd und Fischerei (AWJF) ein neuer Waldfeststellungsplan notwendig ist. Das AWJF erachtete zwei Gehölzgruppen neu als festzustellenden Wald, einerseits auf dem Areal der Schulanlage Schützenmatt, andererseits im Gebiet Rosegg, entlang des Dürrbachs. Beide Perimeter befinden sich ganz oder mehrheitlich in einer Uferschutzzone. In diesen Bereichen wurden im Rahmen der Aufnahmen der Ufergehölze auch Hecken festgestellt.

Die Stadt Solothurn besitzt einen Waldfeststellungsplan von 2001. Eine bestehende Waldfeststellung ist statisch, d.h. eine Änderung benötigt das Einverständnis der Stadt. Nach Überprüfung der Perimeter, besteht kein öffentliches Interesse, um an den Standorten Schützenmatt und Rosegg/Dürrbach zusätzlichen Wald zu definieren. Es gibt auch keine wesentlichen Veränderungen der tatsächlichen

Verhältnisse gemäss Art. 13 Absatz 3 des Waldgesetzes. Durch die Festlegung als schützenswertes kommunales Naturobjekt des betroffenen Perimeters auf dem Schulareal Schützenmatt und die übergeordnete Gesetzgebung (GschG, JSG, NHV) des vom Dürrbach durchquerten Gehölzgruppe beim Gebiet Rosegg, besteht aus Sicht der Stadt Solothurn ein ausreichender Schutz dieser wertvollen Gehölzgruppen.²⁴

Waldbaulinie Grafenfelsweg

Der 2. Vorprüfungsbericht beurteilt den im heutigen Erschliessungsplan eingetragenen Waldabstand von rund 6 m im westlichen Teil der Parzelle GB Nr. 244 aus der Sicht des Waldes als zu gering und nicht zweckmässig. Keine andere Waldbaulinie im Stadtgebiet unterschreitet 10 m. Die Waldbaulinie Grafenfelsweg wird daher auch auf 10 m gesetzt.



Abbildung 109: Erschliessungs- und Baulinienplan (Teilplan 2), Änderung Waldabstandslinie am Grafenfelsweg links: Eingabe 2. Kantonalen Vorprüfung, rechts: Überarbeitung nach 2. Kantonaler Vorprüfung

14.6.4 Rahmenplan Mobilität

Es wurden keine weiteren Anpassungen vorgenommen.

14.6.5 Separates Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge

Präzisiert wurde § 6 Abs. 3: Falls sich herausstellt, dass ein Mobilitätskonzept nicht zielführend ist, weil die darin verlangten Massnahmen nicht zum gewünschten Erfolg führen, sollen nachträglich die erforderlichen Parkfelder nach § 5 des Reglements geschaffen werden können. Andernfalls sind die Massnahmen zur Reduktion des MIV, welcher durch die Nutzungen ausgelöst wird, zu verschärfen.

²⁴ Das AWJF hat diesen Entscheid der Stadt Solothurn akzeptiert. In der Folge wurden noch zwei ergänzende Waldfeststellungen erfasst (Kap. 8.7.2)

14.7 Baureglement und Zonenreglement

Die Nummerierung der §§ ändert ab § 36 ZR, da weitere Bestimmungen zu den kantonal geschützten Historischen Kulturdenkmälern sowie zu den kommunal geschützten Naturobjekten ergänzt wurden.

14.7.1 Anpassungen am (Teil) Baureglement

Gartengestaltung und -pflege (§ 22 BR)

Auf Hinweis im 2. Vorprüfungsbericht wurde die Formulierung bezüglich Freisetzungsverordnung (§ 22 Abs. 1) geändert, da der Kanton Solothurn eine Strategie zur Bekämpfung von Neophyten beschlossen hat und die eidgenössische Freisetzungsverordnung (SR 814 911) nicht alle problematischen Neophyten abdeckte.

Überdies wird § 22 BR ergänzt mit einer Vorschrift in Absatz 3, wonach die Baubehörde bei Bauvorhaben mit einem Eingriff im Aussenraum Umgebungs- und Bepflanzungspläne verlangen **kann**. Der neue § 22 Abs. 3 stellt eine konstante Rechtsanwendung auf kommunaler Ebene sicher, da die kantonalen Grundlagen (§ 36 Abs. 2 KBV) zu wenig Sicherheit bieten.

Stand 2. Vorprüfung	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
§ 22 BR Gartengestaltung	§ 22 BR Gartengestaltung
¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass in einem angemessenen Teil Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen, entstehen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Neupflanzungen invasiver Neophyten nach der eidgenössischen Freisetzungsverordnung sind nicht zulässig.	¹ Die Aussenräume sind so zu gestalten und zu pflegen, dass überwiegend Grünflächen von ökologischer Qualität, insbesondere auch mit hochstämmigen Bäumen entstehen. Es sind vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden. Neupflanzungen invasiver Neophyten nach der «Strategie Bekämpfung und Kontrolle von Neophyten im Kanton Solothurn» (RRB Nr. 2013/436 vom 12. März 2013) sind nicht zulässig.
² Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.	² Bestehende Gärten, Grünanlagen und Baumbestände, die für das Orts-, Landschafts- und Strassenbild oder biologisch sehr wertvoll sind, sind soweit möglich zu erhalten und zu pflegen.
	³ Werden bei Neu-, An- und Umbauten Eingriffe in den Aussenraum vorgenommen, kann die Baubehörde Umgebungs- und Bepflanzungspläne verlangen.

Tabelle 39: Überarbeitete Bestimmungen für die Gartengestaltung

14.7.2 Anpassungen am (Teil) Zonenreglement

Mischzone Bahnhof (§ 6 ZR (Baumassetabelle) und § 17 ZR) (§ 5 ZR und § 16, Stand Genehmigung)

Der Spielraum zur Bebaubarkeit der Grundstücke, insbesondere bei der zulässigen Geschossigkeit wird verkleinert. Wesentlich ist, dass die Prinzipien der Innenentwicklung bei den im Räumlichen Leitbild definierten prioritären Entwicklungsgebieten, weiterhin im Sinne des raumplanerischen Auftrags weiterverfolgt werden. Allfällige Abweichungen werden mit den qualitätssichernden Verfahren bestimmt und sollen im Gestaltungsplan geregelt werden.

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo, Maximum	Zulässige Anzahl VG min. max. (inkl. § 19 KBV)	Flachdächer: Gesamthöhe GH	Firstdächer: Fassadenhöhe FH Gesamthöhe GH	Grünflächenziffer GZ	Bauweise Gebäuelänge GL
Mischzone Bahnhof	MB	Quartierverträglich Die Nutzungsdichte ergibt sich aus dem Qualitätsverfahren und dem Gestaltungsplan	Quartierverträglich Die Höhe ergibt sich aus dem Qualitätsverfahren und dem Gestaltungsplan Min. 5 Min. 1 Max. 7 Max. 8	22.5 m 25.5 m	- / 22.5 m - / 25.5 m	frei	Geschlossen: frei

Tabelle 40: Überarbeitete Bestimmungen für die Mischzone Bahnhof. Durchgestrichen: Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung

Die Vorschriften zur Qualitätssicherung und Gestaltungsplanpflicht werden in § 17 Abs. 3 ZR wiederholt. Die Zonenvorschriften zur Mischzone Bahnhof (§ 17 ZR) wurden dabei wie folgt präzisiert:

Stand 2. Vorprüfung	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
§ 17 ZR Mischzonen	§ 17 ZR Mischzonen
³ In der Mischzone Bahnhof wird das Nutzungsmass im Rahmen eines Gestaltungsplans festgelegt, wobei auch mit einem Gestaltungsplan punktuell maximal 8 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 25.5 m zulässig sind.	³ In den Mischzonen Bahnhof gelten zusätzlich folgende speziellen Bestimmungen: 1. Für Neubauten ist ein Qualitätsverfahren durchzuführen und die sich daraus ergebenden, von § 6 abweichenden Nutzungsmasse, werden im Rahmen eines Gestaltungsplans konkretisiert. 2. Im Rahmen eines Gestaltungsplans dürfen punktuell maximal 8 Vollgeschosse und eine Gesamthöhe von 25.5 m realisiert werden.

Tabelle 41: Überarbeitete Bestimmungen für die Mischzone Bahnhof

Wohnzonen (§ 21 ZR) (§ 19 ZR, Stand Genehmigung)

Das ARP wünscht im 2. Vorprüfungsbericht insbesondere für die Gebiete, in welchen von W2 in W3 oder von W3 in W4 umgezont wird, einen zweckdienlichen Vorschlag bezüglich Qualitätssicherung. Mittels Präzisierung der OPR-Instrumente sollen die Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie in den weiteren Quartieren, v.a. im Osten der Stadt (Quartiere mit Mansardendächern), eine angemessene städtebauliche Integration von modernen Neubauten sichergestellt werden kann.

Die bereits für die Eingabe zur 2. kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Quartieranalysen wurden ergänzt mittels Studien für (Ersatz-)Neubauten auf Grundstücken, deren Zonierung von bisher W2a oder W2b (mit Attika) auf neu W3a oder W3b ändert (Kap. 4.3.4 und Anhang RPB, Kap. 2.10). Diese Studien haben gezeigt, dass durch die Umzonung von einer W2a oder W2b in eine W3a oder W3b, das Verhältnis von bebaut zu unbebaut annähernd gleich bleiben kann, indem die Mehrnutzung vertikal gut verteilt wird. Auch die Silhouette wird mit einem zusätzlichen Geschoss nicht stark verändert. Entscheidend für das Quartierbild ist daher, dass die Bauten weiterhin als (vertikale) Solitäre platziert und von dicht begrünten Gärten umgeben sind.

Um die Qualität bei An-, Um- und Neubauten zu sichern und somit den Anliegen des Amtes für Raumplanung Rechnung zu tragen, wird nebst den Vorschriften zur Gartengestaltung (§ 22 BR, Kap. 14.7.1)

auch § 21 ZR präzisiert. Damit erhält die Baubehörde die angemessene rechtliche Grundlage, Baugesuche dahingehend zu beurteilen, ob mit der baulichen Massnahme und der Gestaltung der Umgebung die in ihrer Gesamtheit hohe und gleichzeitig identitätsstiftende Wohn- bzw. Aufenthaltsqualität in den betroffenen Quartieren / Gebieten beibehalten wird.

Stand 2. Vorprüfung	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
§ 21 ZR Wohnnutzung	§ 21 ZR Wohnnutzung
¹ In den Wohnzonen ist der Eingliederung in das Quartier, insbesondere der vorhandenen Struktur und Durchgrünung, in erhöhtem Mass Beachtung zu schenken.	¹ In den Wohnzonen müssen sich Neu-, An und Umbauten (wie z.B. Aufstockungen) in hohem Masse in die vorhandene Struktur des Quartiers eingliedern. Zusammen mit der Umgebung (Aussenräume) muss eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht werden.

Tabelle 42: Überarbeitete Bestimmungen für die Wohnzone

Die Grünflächenziffer für die Wohnzonen bleibt in § 6 ZR für die W2, W3a und W3b auf 50% wie beim Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung.

Dem ARP wurde am 13. Januar 2020 im Sinne der in diesem Kapitel aufgezeigten Erwägungen dieser Vorschlag zur Qualitätssicherung in den Wohnzonen unterbreitet. Das ARP hat mit Schreiben vom 31. Januar 2020 die Rückmeldung zur Kenntnis genommen und den vorgeschlagenen Anpassungen zugestimmt.

Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (§6 ZR (Baumassetabelle) (§ 5 ZR, Stand Genehmigung) und § 23 ZR (§ 22 ZR , Stand Genehmigung))

Ausgehend von den im Kapitel 14.1.1 ausgeführten Überlegungen, wird die Höhe der öBA neu auf max. 4 Vollgeschosse bzw. max. 13.5 m Gebäudehöhe definiert und für jede öBA-Zone nebst der maximalen auch eine minimale Anzahl Vollgeschosse festgelegt. Zudem wird eine Maximalhöhe für Firstdächer eingeführt.

Die Nutzungsansprüche in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind sehr vielseitig. Oftmals dienen sie betrieblichen Zwecken (z.B. Überdachungen von Kies- oder Holzschnitzellager). In den öBAc wird daher die Bandbreite in der Geschossigkeit vergrössert.

Zone	Kürzel	Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo, Maximum	Zulässige Anzahl VG min. max. (inkl. § 19 KBV)	Flachdächer: Gesamthöhe GH GH	Firstdächer: Fassadenhöhe FH Gesamthöhe GH FH / GH
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen A	öBAa	frei	Min. 1 Max. 3	- / Max. 10.5 m	- / Max. 12.5 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen B	öBAb	frei	Min. 2 Max. 4 Min. 1 Min. 3	- / Max. 13.5 m Max. 10.5 m	- / Max. 15.5 m
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen C	öBAc	frei	Min. 2 Min. 3 Max. 5	- / Max. 16.5 m	- / Max. 16.5 m

Tabelle 43: Neubestimmungen für die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in der Baumassetabelle (§ 6 ZR); durchgestrichen: Stand Eingabe 2. kantonale Vorprüfung

Eingeschränkte Bauzonen (§§ 25 – 34 ZR) (§§ 24 – 33 ZR, Stand Genehmigung)

Die Bestandeszone, die Grünzone und die Uferschutzzone werden im Zonenreglement neu unter einem separaten Titel als eingeschränkte Bauzonen aufgeführt (in Übereinstimmung mit dem Objektkatalog der digitalen Daten). In der Folge sind sie nicht mehr Bauzonen gemäss § 5 ZR und werden auch nicht mehr in der Baumassetabelle aufgeführt, wo bisher ohnehin keine Bestimmungen festgelegt waren.

Bestandeszonen (§§ 25-28 ZR) (§§ 24 – 27 ZR, Stand Genehmigung)

Im 2. Vorprüfungsbericht wird die Stadt Solothurn gebeten, zu prüfen, ob die Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen auch bei Baugesuchen in den Bestandeszonen als Fachkommission einbezogen wird.

In den vorgeschlagenen Bestandeszonen stehen mit wenigen Ausnahmen alle Bauten als Kulturdenkmäler unter kantonalem Einzelschutz. Die wenigen Ausnahmen sind als schützenswerte historische Kulturdenkmäler im Bauinventar klassiert. Sämtliche Baugesuche in diesen Zonen werden daher der Kantonalen Denkmalpflege zum Entscheid (bei kantonalen Einzelschutz) und zur Stellungnahme (schützenswerte Kulturdenkmäler) vorgelegt. Bauvorhaben in den Bestandeszonen werden durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie begleitet und beurteilt, so dass den denkmalpflegerischen Anliegen genügend Beachtung geschenkt wird.

In § 28 Abs. 2. wird der Begriff ‚öffentliche‘ Nutzung (nebst gewerblicher Nutzung) bezüglich der Lärmemissionen ergänzt. Damit wird berücksichtigt, dass in der Bestandeszone ‚Stadtpark‘ öffentliche Nutzungen vorhanden sind (Konzertsaal, Museum, Kirche).

Strukturgebiete (§§ 35 ZR) (§§ 34 ZR, Stand Genehmigung)

Im 2. Vorprüfungsbericht wird empfohlen, dass die Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen bei allen Baugesuchen in den Strukturgebieten als Fachkommission einbezogen wird.

Die ‚kann‘-Formulierung wird beibehalten: Die Baubehörde soll entscheiden können, wann die Altstadtkommission einbezogen wird und wann nicht. Während bei ehemaligen Ortsbildschutzgebieten ein Einbezug der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen sinnvoll ist, ist bei Strukturgebieten, wo der Schutz des Einzelobjekts weniger zentral ist, die alleinige Beurteilung durch die Baubehörde angemessen.

Historische Kulturdenkmäler (§§ 36-40 ZR) (§§ 35 – 39 ZR, Stand Genehmigung)

Im 2. Vorprüfungsbericht wird ebenso empfohlen, dass die Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen bei allen wesentlichen Bauvorhaben bei Historischen Kulturdenkmälern einbezogen wird. Weiter wird gewünscht, dass eine Vorschrift zum Umgang bei der Beurteilung von kantonal geschützten Historischen Kulturdenkmälern aufgenommen wird.

Es muss unterschieden werden zwischen den erhaltenswerten und den schützenswerten Historischen Kulturdenkmälern: Bei den erhaltenswerten Historischen Kulturdenkmälern soll die Baubehörde ohne Einbezug der Altstadtkommission entscheiden können. Zumal es hier insbesondere um Objekte geht, die für das Ortsbild wichtig sind. Schützenswerte Kulturobjekte sollen bei wesentlichen Bauvorhaben der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen vorgelegt werden können. Der Entscheid ob eine Vorlage erfolgt, soll aber wiederum bei der Baubehörde liegen.

Für die kantonal geschützten historischen Kulturdenkmäler wird im Sinne einer vollständigen Abbildung der Vorschriften zu inventarisierten Kulturdenkmälern ein eigener § ergänzt:

Stand 2. Vorprüfung	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
	§ 36 neuer Artikel «Kantonal geschützte historische Kulturdenkmäler»
	¹ Die im Zonenplan 2 als kantonal geschützt bezeichneten Bauten sind aufgrund ihres architektonischen, kulturellen oder historischen Wertes durch Beschluss des Regierungsrates geschützt. Der Schutz bezweckt die Erhaltung und die schonende Nutzung der historischen Kulturdenkmäler und deren Umgebung.
	² Die Bauten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Alle Veränderungen bedürfen der Genehmigung der kantonalen Denkmalpflege. Bauliche Massnahmen sind möglichst frühzeitig mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen und in enger Zusammenarbeit mit ihr auszuführen.
	³ Die für diese Objekte in § 6 jeweils festgelegten Baumasse sind nur insoweit massgebend, als der Schutzzweck und allfällige Schutzverfügungen und –bestimmungen nicht eine abweichende Mehr- oder Mindernutzung oder Geschosszahl erfordern.
§ 36 ZR Historische Kulturdenkmäler	(neu) § 37 ZR Historische Kulturdenkmäler
⁵ Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen.	⁵ (streichen)
§ 37 Schützenswerte historische Kulturdenkmäler	(neu) § 38 Schützenswerte histor. Kulturdenkmäler
⁴ Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.	⁴ Vor dem Entscheid über wesentliche Bauvorhaben kann die Baubehörde die Stellungnahme der Kommission für Altstadt- und Denkmalfragen einholen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist die Unterschutzstellung nach der Kulturdenkmäler-Verordnung zu prüfen.

Tabelle 44: Überarbeitung der Paragraphen zu den Kulturdenkmälern

Naturobjekte (§§ 41-44 ZR) (§§ 40-43 ZR, Stand Genehmigung)

Es wird zur Vervollständigung eine Vorschrift ergänzt, welche den Umgang mit den kommunal geschützten Naturobjekten regelt. Im Falle einer Unterschutzstellung müssen die Spielregeln für den Umgang mit solchen Objekten bekannt sein.

Stand 2. Vorprüfung	Überarbeitung nach 2. Vorprüfung
	§ 42 ZR geschützte Naturobjekte
	¹ Die Unterschutzstellung von Naturobjekten erfolgt durch Beschluss des Gemeinderats. Der Schutz bezweckt die Erhaltung und die schonende Nutzung der geschützten Naturobjekte.
	² Die geschützten Naturobjekten sind entsprechend der Schutzverfügung so zu erhalten und zu unterhalten, dass ihr Bestand gesichert ist. Eingriffe bedürfen der Zustimmung der kommunalen Baubehörde und sind möglichst frühzeitig mit dieser abzusprechen.

Tabelle 45: Ergänzung Paragraph zu den Naturobjekten

Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungs- und Erschliessungsplänen (Anhang 3 ZR)

Die Teilerschliessungspläne, deren Inhalte baulich umgesetzt wurden, werden mit der OPR in den Erschliessungs- und Baulinienplan überführt und können somit aufgehoben werden. Aufgehoben werden auch Teilerschliessungspläne, deren Inhalt nicht mehr dem aktuellen Stand der Planungen entspricht (zeitlich überholt). Die Teilerschliessungspläne Weitblick und Innere Vorstadt sind aktuell in Umsetzung, daher können diese noch nicht im Verfahren OPR in die Pläne integriert werden, siehe auch Kap. 14.6.

Anhang 3 ZR wird mit den zwei überprüfenden Erschliessungsplänen und den aufzuhebenden Erschliessungsplänen ergänzt:

Plan Nr.	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum	Umsetzung	Mitw.	Begründung
1/311	Parkierungs- und Erschliessungskonzept „Innere Vorstadt“	1375/19	10.9.19	realisiert	0	Einige Parkplätze sind noch nicht realisiert
1/284	Erschliessungsplan, Strassen-, Baulinien- und Strassenkategorienplan Obach, Muten, Ober- und Unterhof (Weitblick)	714/13	23.4.13	In Realisierung	0	Laufende Realisierung

Tabelle 46: Zuteilung der Erschliessungspläne in die Kategorie ‚zu überprüfen‘

Plan Nr.	Planart und Planbezeichnung	RRB Nr.	Datum	Umsetzung	Mitw.	Begründung
1/274	Erschliessungsplan Unterführung Blaue Post	2230/06	12.12.06	Nur tw. Umsetzung	0	Nicht mehr aktuell
1/265	Teilzonenplan und Erschliessungsplan Sphinxmatte	847/05	19.04.05	realisiert	0	realisiert
1/189	Teilzonen- und Teilerschliessungsplan Obach-West	2474/89	14.08.89	Nicht realisiert	0	Nicht mehr aktuell
1/175	Erschliessungsplan Zweirad- und Fussgängerbrücke über die Aare	1230/85	30.04.84	realisiert	0	realisiert

Tabelle 47: Zuteilung der Erschliessungspläne in die Kategorie ‚aufzuheben‘

15 Anpassungen aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 21. April 2020 zur Freigabe der öffentlichen Auflage

Anlässlich der Sitzung vom 21. April 2020 hat der Gemeinderat die Gesamtrevision der Ortsplanung (OPR) beschlossen, mit folgenden Anpassungen an den Instrumenten der Ortsplanung:

15.1 Zonenplan 4: Standorttyp-Gebiete I – IV Parkierung und Reduktionsfaktoren

Standorttyp-Gebiete

Die gesamte Weststadt wird in die Zone III eingeteilt.

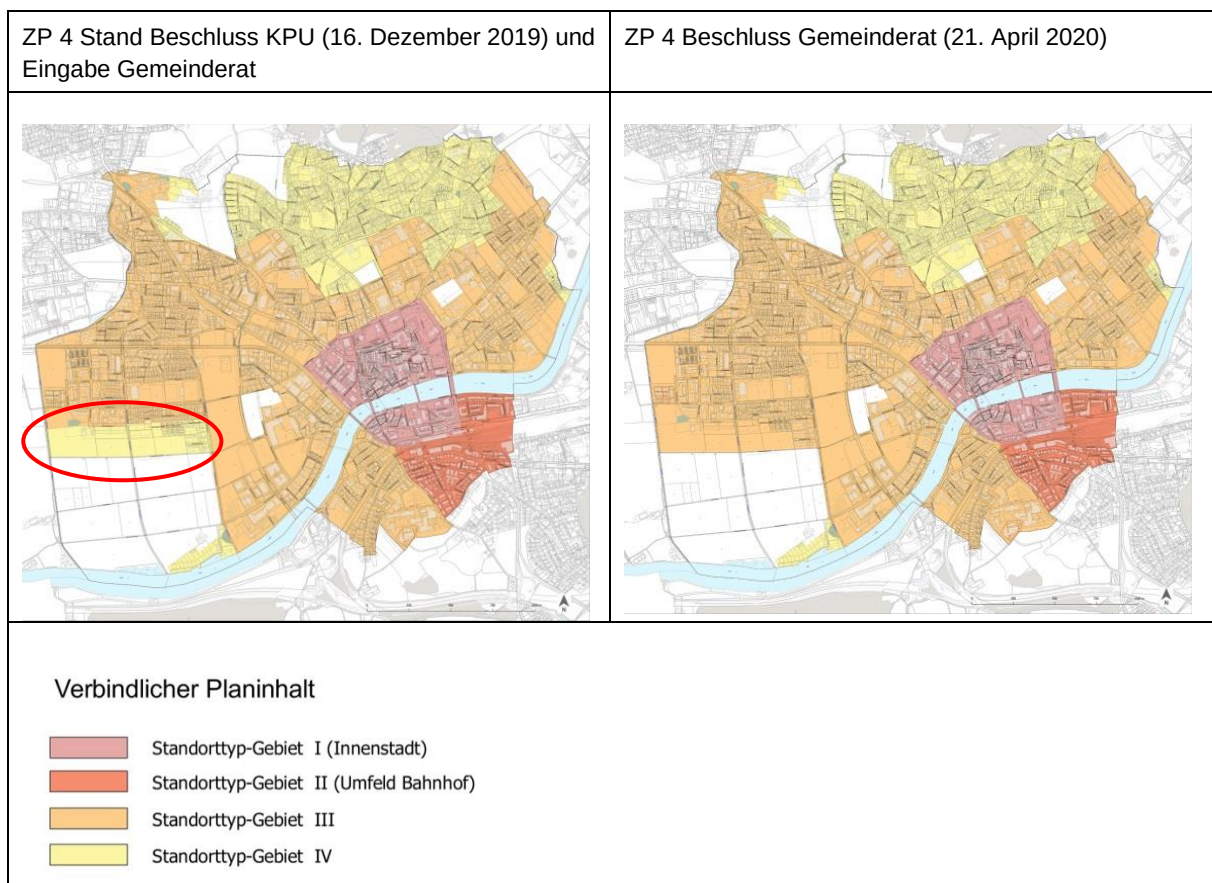


Abbildung 110: Zonenplan 4, Änderung der Zuteilung vom Standorttyp IV zu III (rot umkreist)

Reduktionsfaktoren

Der Maximalwert bei den Reduktionsfaktoren für Beschäftigte in den Standorttyp-Gebieten III und IV wurden je um 30% erhöht.

	Wohnen	Arbeiten		
	Wohnen inkl. Besucher	Beschäftigte		Kunden/ Besucher
	Reduktion des Richtwertes auf:			
	Eingabe und Beschluss GR	Eingabe GR	Beschluss GR	Eingabe und Beschluss GR
Gebiet I (Innenstadt)*	20-40 %	20-30 %	20-30 %	20-40 %
Gebiet II	30-50 %	20-30 %	20-30 %	20-40 %
Gebiet III	60-80 %	20-40 %	20-70 %	40-60 %
Gebiet IV	70-100 %	30-50 %	30-80 %	50-70 %

Tabelle 48: Reduktionsfaktoren pro Standorttyp-Gebiet, in rot: Vergleich Stand Beschluss KPU (16.12.2019) und Eingabe Gemeinderat zu Stand Beschluss Gemeinderat (21. April 2020)

Der Rahmenplan Mobilität weist darauf hin und zeigt die beschlossenen Tabellen und Abbildungen.

15.2 Baureglement

Flachdächer, Begrünung (§ 21 BR)

Stand Beschluss KPU (16. Dezember 2019) und Eingabe Gemeinderat	Beschluss Gemeinderat (21. April 2020)
¹ Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Fotovoltaik etc. dienen, sind zu begrünen.	¹ Dächer mit einer nicht begehbaren Dachfläche von mehr als 150 m ² sind energetisch möglichst vollständig zu nutzen. Ausnahmen sind in folgenden Fällen möglich: 1. wenn das Ortsbild beeinträchtigt wird. 2. wenn der Ertrag aufgrund der Lage nicht wirtschaftlich ist.
	² Flachdächer, die keiner weiteren Nutzung als Terrasse, Verkehrsfläche, Fotovoltaik etc. dienen, sind zu begrünen.

Tabelle 49: Anpassung § 21 Baureglement

16 Anpassungen aufgrund der Gemeindeversammlung vom 20. August 2020

Am 18. August 2020 hat die Gemeindeversammlung beschlossen, auf das Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge nicht einzutreten. Weil ein enger sachlicher Zusammenhang zum Reglement über Parkfelder für Motorfahrzeuge besteht, kann der Zonenplan 4: Standorttypen-Gebiete I-IV Parkierung und Reduktionsfaktoren nicht gesondert behandelt werden. Daher bilden diese Instrumente nicht mehr Bestandteil der OPR bzw. werden in einem separaten Verfahren (→ Teilrevision des Reglements über Parkfelder für Motorfahrzeuge) behandelt.

17 Anpassungen aufgrund der 1. öffentlichen Auflage (Einsprachen)

17.1 Übersicht über die Einsprachen

Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die einzelnen Einsprachepunkte, auf welche der Gemeinderat in seinem Beschluss vom 15. Juni 2021 eingetreten ist. Die Tabelle ist entsprechend dem Aufbau und den Ziffern/Nummern im Gemeinderatsprotokoll gegliedert.

Übersicht der Einsprachepunkte OPR

	Beschluss Gemeinderat zu den Einsprachepunkten OPR						
	Total Einsprachepunkte	davon identische Einsprachepunkte	Einsprachepunkte zusammengefasst gemäss Antrag	Einsprachepunkt gutheissen / Anpassung	Einsprachepunkt abweisen / unbegründet	Kein Eintreten auf Einsprache	Verschiebung auf spätere Verfahren (schriftliche Zustimmung)
Fehlende Einsprachelegitimation	5	0	5			5	
Formelle Rügen	37	34	4		4		
Zonenplan 1: Nutzung	95	71	29	4	23		2 (1)
A Vorbringen allgemeiner Natur (insbes. Fassungsvermögen)	29	28	2		2		
B Zonierung W3a St. Niklausstrasse-Fegetzallee-Herrenweg	15	12	4		4		
C Waisenhausareal /Steingrubenquartier - Umzonung OeBAa/b in W3a	25	25	1		1		
D Umzonung AMAG-Areal	4	4	1	1			
E Mischzone Bahnhof	3	0	3		1		2 (1)
F Wildbach	3	0	3		3		
G Fegetz	2	2	1		1		
H Weitblick	3	0	3		3		
I Bestandeszone	1	0	1		1		
J Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	1	0	1		1		
K Wohnzone (weitere)	4	0	4	1	3		
L Arbeitszone	2	0	2		2		
M Grünzone / Uferschutzzone	2	0	2	1	1		
N Geschlossene Bauweise	1	0	1	1			
Zonenreglement der Stadt Solothurn	43	25	20	8	12		
A Allgemeine Anträge und Vorbringen	3		3		3		
A § 2 Planungsgrundsätze	1		1	1			
B § 3 Qualitätssicherung	14	14	1	1			
B § 4 Gestaltungsplan	1		1		1		
C § 6 Baumassetabelle	9		9	3	6		
C Anhang 2: Strukturgebiete	1		1	1			
D § 25ff Bestandeszone	11	11	1	1			
G Anhang 3: Aufhebung / Weiterbestand Nutzungs- und Erschliessungspläne	3		3	1	2		
Zonenplan 2: Schutzgebiete und Objekte	20	0	20	2	18		
A Allgemeine Einsprachen	3		3	1	2		
B Schützenswerte Historische Kulturdenkmäler	11		11	1	10		
C Erhaltenswerte Historische Kulturdenkmäler	6		6		6		
Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufenplan	1	0	1		1		
Erschliessungs- und Baulinienplan	18	0	18	5	12		1 (1)
A Erschliessung	6		6		5		1 (1)
B Strassen- und Vorbaulinien	9		9	4	5		
C Ufergehölze / Gewässerbaulinien	3		3	1	2		
Netzplan mit Strassenkategorien	1	0	1		1		
Total	220		98	19	71	5	3 (2)
Total Einspracheschreiben		92					

Tabelle 50: Übersicht über die Einsprachen zur 1. öffentlichen Auflage OPR und zu den Beschlüssen durch den Gemeinderat am 15. Juni 2021

Die Tabelle zeigt eine Übersicht der eingegangenen Einsprachen sowie eine Aufschlüsselung der behandelten Einsprachepunkte. Ebenfalls enthalten ist der jeweilige Beschluss des Gemeinderats. Nicht enthalten sind jene Einsprachepunkte, welche nicht oder nicht mehr Gegenstand des Ortsplanungsverfahrens sind (betrifft Zonenplan 4: Standorttypgebiete I-IV Parkierung und Reduktionsfaktoren, Parkplatzreglement und Baureglement).

Insgesamt wurden 220 Einsprachepunkte vorgebracht, wobei identisch lautende Einsprachen zusammengefasst wurden. Es waren somit insgesamt über 98 verschiedene Einsprachepunkte zu befinden (siehe blaue Spalte).

Details zu den Einsprachen können dem Protokollauszug der Gemeinderatssitzung vom 15. Juni 2021 entnommen werden (siehe auch <https://www.stadt-solothurn.ch/exekutivgeschaefte>).

Während der 2. öffentlichen Auflage konnten gemäss § 16 PBG Einsprachen nur gegen die Änderungen in den 5 Nutzungsplänen und im Zonenreglement erhoben werden. Gegen Inhalte, bei denen sich gegenüber der 1. Auflage nichts geändert hat, waren keine Einsprachen mehr möglich.

17.2 Zonenplan 1: Nutzung

17.2.1 Anpassung Zonierung ehemals «AMAG-Areal»

Von Mischzone M4 in Wohnzone W4a (GB SO Nrn. 303 und 304)

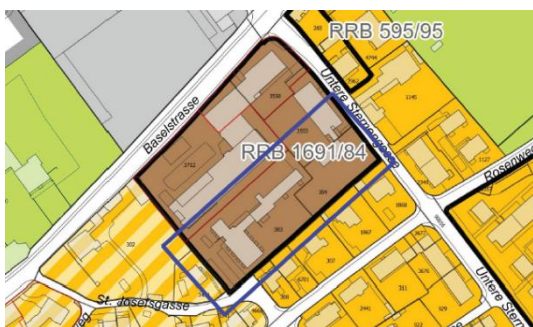


Abbildung 111: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

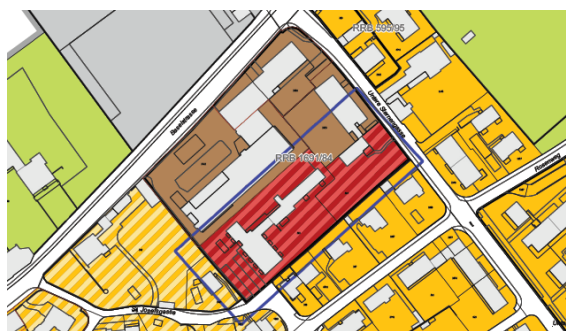


Abbildung 112: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage OPR wurde der gesamte Gestaltungsplanperimeter Baselstrasse/Untere Sternengasse (RRB Nr. 1691/84; ehemals AMAG-Areal) in die Mischzone M4 eingestuft.

Die Einsprechenden rügten, die massive Aufzonung führe zu unangemessenen Übergängen zwischen dem dicht bebauten Gebiet für Gewerbenutzungen und dem ruhigen Wohngebiet. Es sei mit Mehrverkehr und Lärm sowie einer erheblich verschlechterten Wohnqualität zu rechnen. Ausserdem sei die herangezogene Argumentation des räumlichen bzw. massstäblichen Bezugs zwischen dem AMAG-Areal und der Pädagogischen Hochschule (nördlich der Baselstrasse, OeBAb-Zone) weder begründet noch nachvollziehbar. Auch die geplante Umwandlung der Alterssiedlung in die Mischzone sei mit dem bisherigen Wohnquartier kaum vereinbar. Die Einsprecher befürchteten eine Überlagerung der künftigen Grundordnung mit einem Gestaltungsplan und einer damit einhergehenden weiteren Erhöhung der Geschossigkeit. Ausserdem widerspreche die Aufzonung dem Räumlichen Leitbild, indem der Charakter des Wohngebiets völlig verändert werde.

Das AMAG-Areal bildet zusammen mit dem Areal der Pädagogischen Hochschule bereits heute einen Bruch in der Abfolge der historischen Baselstrasse. Dieser kann und soll nicht reversibel sein. Stattdessen kann es zu einer stadträumlichen Klärung führen, wenn der Abschnitt als räumliche Einheit gelesen wird. Dazu trägt die Zonierung M4 (4 Vollgeschosse) bei, welche im Übrigen die bisherigen Zonierungen Ko3 (3 Vollgeschosse plus Attika), OeBAb (Gestaltungsplan ab 3 Vollgeschossen) und W3b (3 Vollgeschosse plus Attika) höhenmässig nicht übertrifft.

Tatsächlich zeigte sich anlässlich der Einsprachenbehandlung, dass eine einheitliche Zonierung über den gesamten Gestaltungsplanperimeter zusätzliche Brüche schafft, insbesondere zu den umliegenden Wohngebieten. Die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 werden aus diesem Grund der Wohnzone W4a zugeteilt. Eine Abstufung von der M4 mit einer GFZo max. von 1.6 (Grundstücke im GP-Perimeter) über

die W4a mit einer GFZo von 0.8 zur südlich gelegenen W3b mit einer GFZo von 0.6 schafft massvolle Übergänge. Durch die Umzonung von einer Misch- in eine Wohnzone, werden die Grundstücke neu der LES II zugeordnet.

Eine Anpassung des Gestaltungsplanes wird gemäss § 3 nZR nur aufgrund eines zwingend durchzuführenden Qualitätssicherungsverfahrens möglich sein. Der Fokus wird dabei auf den Übergängen zum Strukturgebiet aber auch zu den übrigen Parzellen in den Wohnzonen liegen müssen. Gleichermassen werden auch die Aspekte des Verkehrs zu berücksichtigen sein. (§ 3 ZR gestrichen, Stand Genehmigung)

17.2.2 Mischzone Bahnhof: Gebiet Hauptbahnhof Süd / RBS

Ergänzung Schraffur «Zonierung in Überarbeitung». Die Festlegung der Zonierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt mittels Teilzonenplan (Teile von GB SO Nr. 2112 und 2835)



Abbildung 113: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 114: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Im Rahmen der OPR wurden alle Bereiche von GB Nr. 2112 und GB Nr. 2835, die nicht ausschliesslich der Bahninfrastruktur (Gleise) oder als Bahnhofplatz dienen, der Mischzone Bahnhof zugeteilt. Diese Zonierung erfolgte insbesondere im Hinblick auf die in der Masterplanung noch vorgesehene Mantelnutzung über dem Bahnhof RBS.

Das Richtprojekt wurde kurz nach der 1. öffentlichen Auflage angepasst, wobei auf die ursprünglich angedachte Mantelnutzung (Bereich 2 – die Bereiche sind gekennzeichnet in Abbildung 115) verzichtet wurde. Diese Änderung einerseits, notwendige Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen andererseits, führen dazu, dass eine «Mischzone Bahnhof» im Bereich des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes Süd-Ost (Bereich 3), welcher der Vorfahrt und Parkierung dienen, nicht mehr angezeigt ist. Sowohl Zonenzuordnungen als auch Erschliessung können erst parzellenscharf festgelegt werden, wenn das Vorprojekt abgeschlossen und die eigentumsrechtlichen Verhältnisse geklärt sind. Zudem ist die Nutzung bzw. Zonenfestlegung des Bahnhofplatzes Süd-Ost aus fachlicher Sicht in Abgleich zum geplanten neuen Bahnhofplatz Süd (Bereich 1) festzulegen.

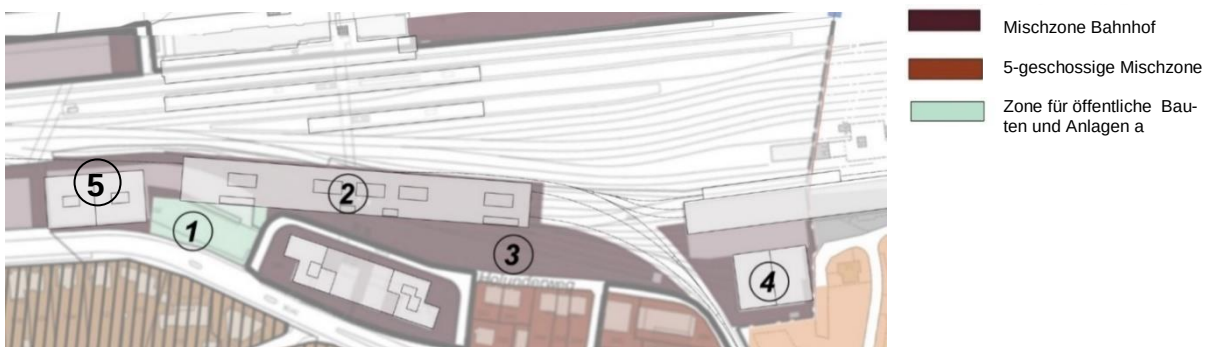


Abbildung 115: Ausschnitt Zonenplan 1: Nutzung OPR, schematisch überlagert mit dem Richtprojekt (beide Stand öffentliche Auflage 2020): 1 Bahnhofplatz West, 2 Bahnhof RBS, 3 Bahnhofplatz Süd-Ost, 4 Depotareal, 5 Areal WEST.

Der Perimeter HB Süd RBS wird im Zonenplan 1: Nutzung sowie im Erschliessungs- und Baulinienplan mit einer Schraffur über die Bereiche 1 – 3 der Parzellen GB Nr. 2112 und 2835 belegt. Dieses Vorgehen erlaubt es, die Zonierung und Erschliessung zum gegebenen Zeitpunkt in einem separaten Teilzonen- und Teilerschliessungsplan, gegebenenfalls mit einem gleichzeitig auszuarbeitenden Gestaltungsplan Hauptbahnhof Süd festzulegen. Ebenfalls betroffen ist der Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen. Keine Anpassungen im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage werden vorgenommen bei den Bereichen 4 Depotareal und 5 Areal WEST.

17.2.3 Anpassung Zonierung von Wohnzone W2 in Wohnzone W3b (Parzellen GB SO Nrn. 1964 und 2759)



Abbildung 116: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

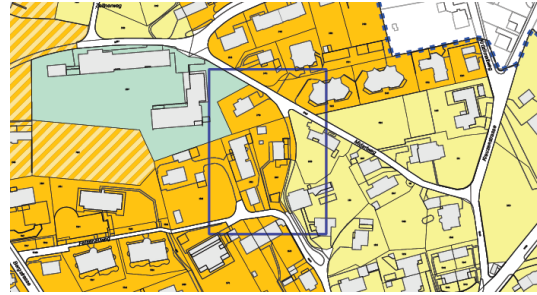


Abbildung 117: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Der Eigentümer von GB SO Nr. 1964 erhob Einsprache gegen die nicht nachvollziehbare Zonierung GB Nr. 1964 (Holbeinweg 17) in die W2a (korrekt: W2). Besonders, da einige der Nachbargrundstücke bereits anlässlich der letzten Zonenplanänderung in eine dreigeschossige Zone überführt worden seien.

Die Argumentation zeigte sich als gerechtfertigt, weshalb die beantragte Zonierung im Sinne der verdichteten Bauweise zu unterstützen ist. Zum einen tritt die betroffene Liegenschaft zur Holbeinstrasse hin viergeschossig in Erscheinung und zum anderen lag GB Nr. 1964 vor der letzten Ortsplanungsrevision 2002 in einer dreigeschossigen Wohnzone. Um eine Inselzone zu vermeiden, sollen die Grundstücke GB Nr. 1964 und 2759 (nördlich unmittelbar an GB Nr. 1964 angrenzend) in eine W3b überführt werden. GB SO Nr. 2759 grenzt ausserdem westlich direkt an die OeBAa, wo dreigeschossige Bauten zulässig sind.

17.2.4 Bereinigung Darstellungsfehler (keine Sticherschliessung auf GB SO Nr. 2004)



Abbildung 118: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 119: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Im Erschliessungs- und Baulinienplan (Teilplan 4) war fälschlicherweise eine Stichstrasse ab der projektierten Verlängerung des Platanenwegs (GB SO Nr. 90456) auf GB SO Nr. 2004 eingezeichnet. Diese wird im Sinne einer Korrektur entfernt. Der ZP 1: Nutzung wird dahingehend bereinigt, dass der betroffene Bereich mit der für GB SO Nr. 2004 festgelegten 3-5 geschossigen Wohnzone belegt wird.

17.2.5 Anpassung Zonierung von Uferschutzzone zu Verkehrsfläche (GB SO Nr. 3938)



Abbildung 120: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 121: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Statt wie bisher GB SO Nr. 3938 der Uferschutzzone zuzuweisen, wird diese neu als Strassenareal festgelegt. Die Anpassung ist indessen keine Folge einer Einsprache, sondern wird im Sinne einer Korrektur und in Rücksprache mit dem Amt für Umwelt des Kantons Solothurn vorgenommen.

Die Zuordnung zur Uferschutzzone deckt sich nicht mit der Nutzung als Strassen und Bahntrasse. Bereits heute ist die Parzelle fast komplett mit Verkehrsinfrastrukturanlagen überbaut (Trottoir bzw. Peron, Gleisanlage). Die frühere Freihaltezone (Zonenplan 2002) stimmte seit langem nicht mit der tatsächlichen Situation vor Ort überein. Der Bachdurchlass unter der Kantonsstrasse endet am südlichen Rand, bzw. befindet sich auf GB SO Nr. 3649. Diese verbleibt gesamthaft in der Uferschutzzone.

Der Erschliessungsplan wird entsprechend angepasst, ebenso der Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen und der Netzplan mit Strassenkategorien.

17.2.6 Reduktion der Uferschutzzone in Folge Setzung Gewässerbaulinie (GB SO Nr. 932 und 7132)



Abbildung 122: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

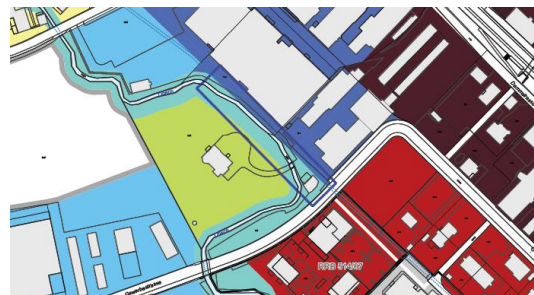


Abbildung 123: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Auf GB SO Nr. 7132 und 932 wird die Uferschutzzone bis an den westlichen Rand des Abwasserkanals beschränkt. Der verbleibende Gewässerraum wird im Erschliessungs- und Baulinienplan mit Gewässerbaulinien gesichert. In der Folge wird im Zonenplan 1: Nutzung der reduzierte Bereich über dem Abwasserkanal (95 m²) mit der Arbeitszone AZ-b belegt. Der grösste Teil davon wird überlagert von Ufergehölzen.

Hinweis: Hierzu ging eine Beschwerde ein, die Anpassung wird im Kapitel 19.3.1 erläutert.

17.2.7 Anpassung Abgrenzung geschlossene Bauweise (GB SO Nr. 1086)



Abbildung 124: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

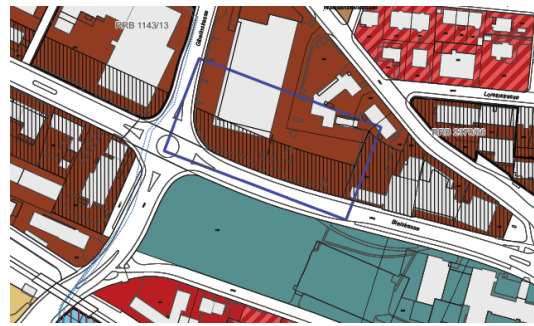


Abbildung 125: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Die Einsprache richtete sich gegen die festgelegte geschlossene Bauweise, die sich an der bestehenden Bebauung auf GB SO Nr. 1086 (Jumbo) orientiere bzw. bemängelte, diese sei städtebaulich nicht nachvollziehbar. Für die Festlegung im Kreuzungsbereich seien städtebauliche Kriterien und nicht die bestehende Bebauung heranzuziehen.

Das räumliche Leitbild definiert die Bielstrasse als räumliche Entwicklungsachse. Eine strassenbegleitende, lineare geschlossene Bauweise und die Zonierung M5 legen dies im Zonenplan 1: Nutzung der OPR fest.

Die Schraffur für die geschlossene Bauweise wird korrigiert. Es wird die Flucht der geschlossenen Bauweise des Grundstücks westlich der Gibelinstrasse (Migros Sauserareal) aufgenommen und parallel zur Bielstrasse verlaufend weitergeführt. Von der Festsetzung der geschlossenen Bauweise auf die Gesamtparzelle GB SO Nr. 1086 wird abgesehen, um die Erstellung einer Blockrandtypologie zu verhindern, die sich typologisch und massstäblich schlecht ins Quartier einfügen würde.

17.3 Zonenreglement (nZR)

17.3.1 § 2 lit b nZR Planungsgrundsätze: Zugänglichkeit von historischen und kulturellen Anlagen für die Öffentlichkeit

Die Formulierung von § 2 lit. b nZR wird aufgrund einer berechtigten Einsprache dahingehend angepasst, dass Historische und kulturelle Bauten und Anlagen zu sichern, in der räumlichen Stadtentwicklung miteinander zu verbinden und **nach Möglichkeit** für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen sind.

17.3.2 § 3 nZR Qualitätssicherung (§ 3 ZR und § 4 Abs. 1 gestrichen, Stand Genehmigung)

Mehrere Einsprecher (14) beantragten die ersatzlose Streichung der beiden Bestimmungen § 3 und § 4 nZR. Allenfalls sei sie hinreichend präzise zu formulieren oder in jenen Bereichen auf qualitätssichernde Verfahren zu verzichten, die sich nicht in einer speziellen Ortsbildschutzzone befinden.

Der Erhalt bestehender Siedlungsqualitäten stellt ein öffentliches Interesse dar (§ 1 Abs. 1 nZR). In Bezug auf die Innentwicklung kann selbstredend kein allgemeiner Massstab gelten; die Verträglichkeit ist für jedes Quartier oder Gebiet gesondert zu ermitteln. Mit den neuen Bestimmungen sollen Massnahmen und Instrumente geschaffen werden, schützenswerte Ortsbilder, Ensembles und charakteristische Strukturen, Quartiere etc. zu erhalten und zu pflegen. So lassen sich mit Gestaltungsplänen, Studienaufträgen, Wettbewerben oder dergleichen massgeschneiderte Lösungen entwickeln respektive verschiedene Ansätze diskutieren und gegeneinander abwägen. Dabei dient gerade der Beizug von (externen) Fachpersonen dazu, eine willkürliche Anwendung der Vorschriften zu vermeiden und den behördlichen Beurteilungsspielraum in fraglichen oder strittigen Gebieten zu begrenzen. Ausserdem

dienen die Verfahren dazu, die Planungssicherheit zu erhöhen, indem sich die Bauherrschaft oder Grundeigentümerschaft frühzeitig mit den baurechtlichen Rahmenbedingungen auseinandersetzt. Die Frage, welche Art von Qualitätssicherung im Einzelfall zielführend ist, entscheidet nicht die Baubehörde allein, sondern erfolgt nach Anhörung der Bauherrschaft. Die Bestimmungen können auch für jene Quartiere, die nicht einer speziellen Ortsbildschutzzone liegen, angewendet werden. Die entsprechenden Kriterien sind in § 3 Abs. 2 nZR aufgelistet und präzisiert worden (siehe unten).

Die Bestimmungen von § 3 nZR Stand 1. öffentliche Auflage präsentierten sich zu wenig präzise formuliert. Dies betraf namentlich die Frage, ob die Kriterien in Abs. 2 kumulativ oder alternativ zu verstehen sind oder unter welchen Umständen welche Art von Verfahren der Qualitätssicherung anzuwenden ist. Es wurden deshalb folgende Entflechtungen und Präzisierungen vorgenommen in § 3 nZR:

- Abs. 1: Ergänzung, dass die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens **im Einzelfall** vorgenommen werden kann und nicht pauschal alle Grundstücke, welche die Kriterien gemäss Abs. 2 betreffen, betroffen sind.
- Abs. 2: Präzisierung, dass nicht alle Kriterien kumulativ erfüllt sein müssen, Ersatz des Begriffs «geschützte Gärten» durch «geschützte Garten/-anlagen»
- Abs. 3: Präzisierung der möglichen qualitätssichernden Verfahren
- Abs. 4 und 5: Verschieben von Abs. 1 bzw. Abs. 2 Stand 1. öffentliche Auflage.

17.3.3 § 6 nZR Baumassetabelle: Geschossflächenziffer unterirdisch (§ 5 ZR nach Genehmigung)

Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 37^{bis} KBV). Um die Problematik der unerwünschten städtebaulichen Wirkung auffangen und das sichtbare Volumen steuern zu können, wird die Differenzierung GFZo und GFZu vorgenommen. Ziel der Bestimmung ist es, explizit festzulegen, dass die Unterniveaubauten bzw. Untergeschosse nicht der GFZ anzurechnen sind.

Bei der Prüfung der Einsprachen zur Geschossflächenziffer wurde festgestellt, dass die Bezeichnung «frei» irreführend erscheint. Hintergrund der Spalte GFZu (unterirdischen Geschossflächenziffer) in der Baumassetabelle ist lediglich, festzulegen, dass Unterniveaubauten und Untergeschosse (sofern sie dem baurechtlich entsprechen) nicht der Geschossfläche anzurechnen sind.

Der Gemeinderat hat entschieden, dass zur Klärung anstelle des bisherigen Terminus „frei“ für alle betroffenen Zonen ein Strich «-» gesetzt wird.

17.3.4 § 6 nZR Baumassetabelle: Unterschreiten der Mindestgeschossigkeit für Anbauten und Nebengebäude (§ 5 ZR nach Genehmigung)

Hinsichtlich der Baumassetabelle von § 6 nZR wurde die Regelung bemängelt, wonach in der W2 mindestens zwei Geschosse zu realisieren sind.

Hierzu ist allerdings festzuhalten, dass sich zweigeschossige Bauten auch in villengeprägten Quartieren eingliedern lassen. Wo es die Situation erfordert (bspw. bei inventarisierten Kulturdenkmälern und Strukturgebieten) kann von dieser Vorgabe abgewichen werden.

An der Mindestgeschossigkeit wird grundsätzlich festgehalten. Wo eingeschossige Bauten zu einer besseren Lösung führen können, soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Eine Ausnahmeregelung soll für sämtliche Zonen gelten, unabhängig davon, ob es sich um Misch-, Wohn-, Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen handelt.

Der Gemeinderat hat daher entschieden, die Baumassetabelle § 6 nZR mit einer Fussnote 6 zu ergänzen: «Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird.»

17.3.5 § 26 und § 28 nZR Bestandeszone (Ankerpunkt) (§§ 25 und 27 ZR nach Genehmigung)

Etliche Einsprachen richteten sich gegen die Bestimmungen zur Bestandeszone. Es wurde beantragt, die § 25 bis 28 nZR seien aufzuheben, allenfalls anzupassen.

Der Gemeinderat wies die Einsprachen zwar ab, nahm diese jedoch zum Anlass, § 26 und § 28 nZR wie folgt zu präzisieren:

§ 26 Abs. 1: Ersatz des Begriffs 'Anlagen' durch 'Neuanlagen'

§ 26 Abs. 2 und 3: Präzisierung, für welche Bauten Ausnahmen vom Bauverbot zugelassen werden können, u.a.

1. **Freistehende, eingeschossige** und dem Hauptgebäude deutlich untergeordnete **Nebengebäude** und Nebenbauten gemäss § 18 Baureglement
2. Bauten und Anlagen, die **in einem qualitätssichernden Verfahren gemäss § 3** und im Rahmen eines Gestaltungsplanverfahrens erstellt werden
3. Bauten, welche sich **besonders** gut in das bestehende Gefüge eingliedern

§ 28 Abs. 1 – 3: Präzisierung bezüglich Lärmnachweise: Es müssen besondere Umstände vorliegen, um mässig störende Nutzungen zuzulassen bzw. Ausnahmegewilligungen zu erteilen. Dabei wird ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Erstellung bzw. Umsetzung gefordert werden müssen. Zudem wird zwingend eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall vorzunehmen sein. In Abs. 3 wurde zudem ein Mindestgrenzabstand von 10m festgelegt.

17.3.6 Anhang 2, Strukturgebiet Nr. 2 Hermesbühl

Aufgrund einer Einsprache und der Feststellung, dass das fragliche Gebäude nicht eindeutig als Fabrikantenvilla identifiziert werden kann, wurde Anhang 2 nZR: Strukturgebiete, Ziff. 2 Hermesbühl angepasst. Dies, obschon eindeutige Bauarchivquellen fehlen.

Der Satz «Östlich der Segetzstrasse wurde um 1880 die Fabrikantenvilla Segetz mit Gartenanlage erbaut» wird wie folgt ersetzt: *«Östlich der Segetzstrasse steht ein Wohnhaus mit ehemals grosszügiger Gartenanlage aus dem späten 19. Jahrhundert»*

17.3.7 Anhang 3, Aufhebung und Weiterbestand von Nutzungs- und Erschliessungsplänen: Spezieller Bebauungsplan Mutenstrasse – Römerstrasse (RRB 3238/64)

Was das Begehren seitens einer Einsprecherin betrifft, der «Spezielle Bebauungsplan Mutenstrasse – Römerstrasse» (Plan Nr. 01/94, genehmigt mit RRB 3238/64) sei aufzuheben bzw. den veränderten Verhältnissen anzupassen, wurde vom Gemeinderat festgehalten:

Der aufgelegte Zonenplan sieht im betroffenen Gestaltungsplanperimeter eine Wohnzone W4b vor, wodurch die heute dreigeschossigen Liegenschaften Römerstrasse 22 und Mutenstrasse 3 grundsätzlich im Sinne der Einsprecherin verdichtet werden könnten, ohne die geplante 4-geschossige Grundnutzung zu verletzen. Dagegen lässt der geltende Gestaltungsplan keine Verdichtung bzw. Aufstockung der Parzellen GB SO Nr. 1593 und 175 zu. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass der Gestaltungsplan mittlerweile über 56 Jahre unverändert besteht, kann dem Begehren einer Plananpassung ohne weiteres entsprochen werden. Umso mehr, als sich seit dessen Entstehung die rechtlichen Rahmenbedingungen, allen voran der vom Bundesgesetzgeber vorgegebene Grundsatz zur Siedlungsentwicklung nach innen, erheblich verändert haben.

Der Plan Nr. 1/94; Spezieller Bebauungsplan Mutenstrasse – Römerstrasse, RRB Nr. 3238/64 vom 30.06.1964 wird daher im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage von der Liste der weiterhin rechtsgültigen Nutzungs- und Erschliessungspläne gestrichen und in die Liste der zu überprüfenden Nutzungs- und Erschliessungspläne überführt.

17.4 Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte

17.4.1 Anpassung Gebäudeklassierung von schützenswertem zu erhaltenswertem Historischem Kulturdenkmal, Gebäude Dornacherstrasse 39 (GB SO Nr. 1663)

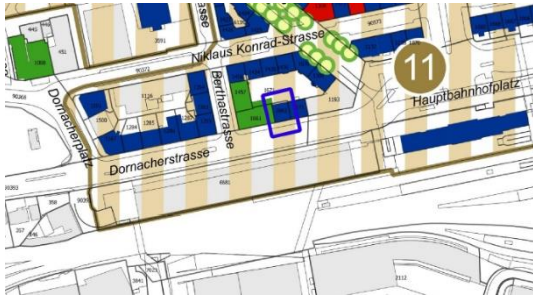


Abbildung 126: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

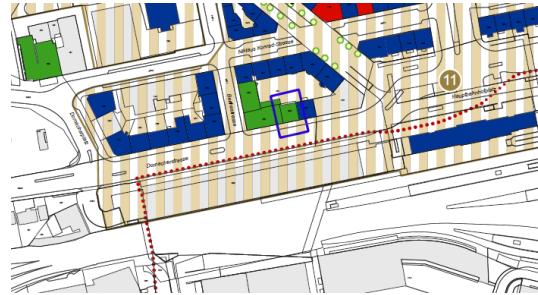


Abbildung 127: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Die betroffene Liegenschaft wurde ursprünglich – zusammen mit der Dornacherstrasse 35 und 37, als Gesamtgebäude konzipiert. Die benachbarte Liegenschaft Nr. 35 und 37 erfuhr nach einem Brand 1940 erhebliche Purifikationen und Veränderungen im Fassadenbereich. Eine Einheit mit der Nr. 39 ist heute nicht mehr erkennbar. Im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau der Liegenschaften Nr. 35 und 37 erfuhr allerdings auch das Objekt Nr. 39 eine starke Purifikation und Veränderung der Fassade. Diese wurde durch den Abbruch der Balkone sowie Umgestaltung der Fassade im Giebelbereich von 1963 weiter verstärkt. Die ursprüngliche «Pracht» des Gebäudes ist nur noch an wenigen Details zu erahnen. Als Teil der Blockrandbebauung Dornacherstrasse – Berthastrasse – Niklaus-Konrad-Strasse – Westbahnhofstrasse ist das typologisch dem damaligen Zeitgeist entsprechende Objekt jedoch prägend und bedeutend.

Angesichts der starken Purifikation und Veränderungen wird die Klassifizierung aufgrund der nochmaligen Überprüfung auf «erhaltenswert» angepasst.

17.4.2 Erfolgte Unterschutzstellung Freibad Solothurn, Römerstrasse 47 - 49 (GB SO Nr. 2407)

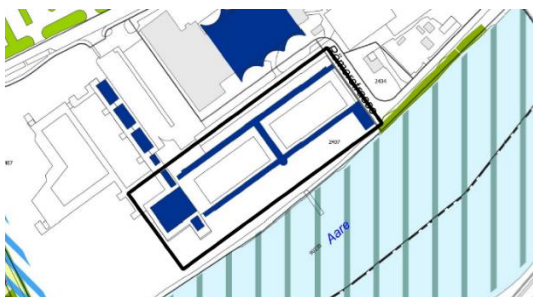


Abbildung 128: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

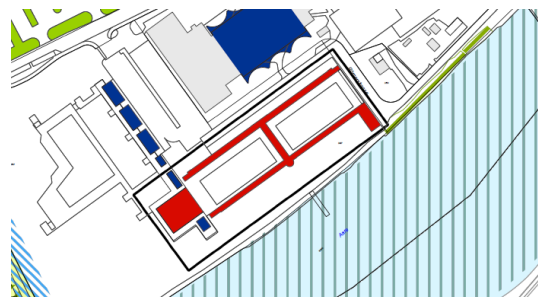


Abbildung 129: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Das Freibad Solothurn an der Römerstrasse 47-49 war beim Stand 1. öffentliche Auflage OPR als schützenswertes Historisches Kulturdenkmal eingestuft. Mit Beschluss vom 11. August 2020, im Nachgang an die 1. öffentliche Auflage OPR, hat der Regierungsrat des Kantons Solothurn das Objekt unter kantonalen Schutz gestellt (RRB 2020/1054). Als Folge davon wird das Objekt auf dem Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte als 'Kantonal geschützte Baute' orientierend in rot dargestellt und das Objektblatt BA 26018040 aus dem Bauinventar entfernt.

17.4.3 Erfolgte Unterschutzstellung Wohn- und Geschäftshaus Hauptbahnhofstrasse 3 (GB SO Nr. 1306)

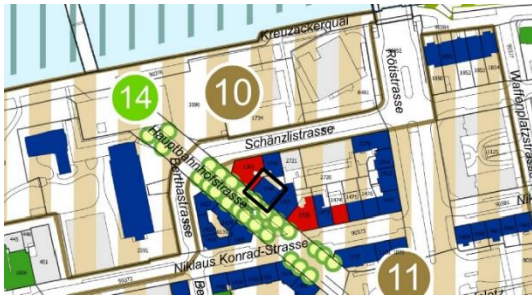


Abbildung 130: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 131: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Das Wohn- und Geschäftshaus an der Hauptbahnhofstrasse 3 war bei der 1. öffentlichen Auflage OPR als schützenswertes Historisches Kulturdenkmal eingestuft. Mit Beschluss vom 15. Dezember 2020 hat der Regierungsrat des Kantons Solothurn das Objekt unter kantonalen Schutz gestellt (RRB 2020/1811). Als Folge davon wird das Objekt auf dem Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte als 'Kantonal geschützte Baute' orientierend in rot dargestellt und das Objektblatt BA 26016404 aus dem Bauinventar entfernt.

17.4.4 Erfolgte Unterschutzstellung Vorstadt-Schulhaus Hilariweg 2 (GB SO Nr. 3044)

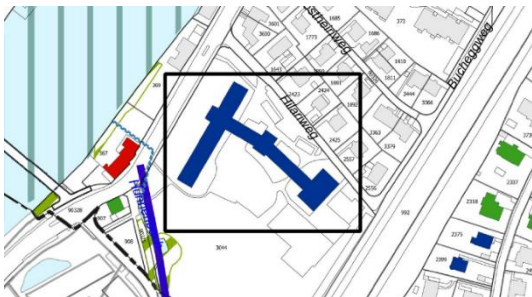


Abbildung 132: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 133: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Das Vorstadt-Schulhaus am Hilariweg 2 war zum Zeitpunkt der 1. öffentlichen Auflage OPR als schützenswertes Historisches Kulturdenkmal eingestuft. Mit Beschluss vom 1. März 2021 hat der Regierungsrat des Kantons Solothurn das Objekt unter kantonalen Schutz gestellt (RRB 2021/240). Als Folge davon wird das Objekt auf dem Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte als 'Kantonal geschützte Baute' orientierend in rot dargestellt und das Objektblatt BA 26018010 aus dem Bauinventar entfernt.

17.4.5 Geschützter Garten inklusive Umfassungsmauer Baselstrasse 22 (GB SO Nr. 302)

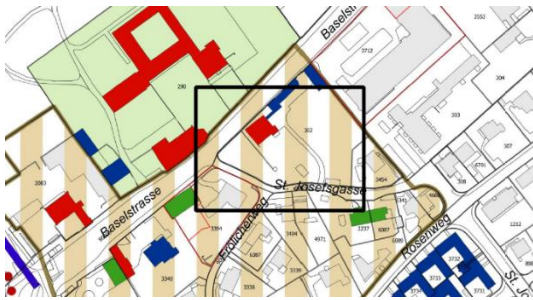


Abbildung 134: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

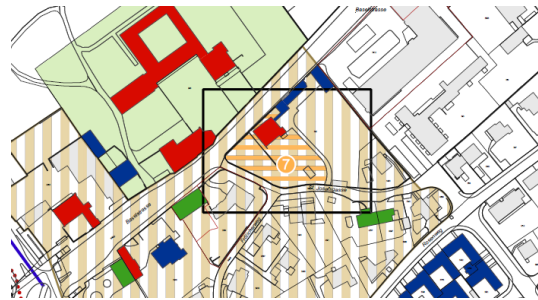


Abbildung 135: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Die Schutzobjekte auf GB SO Nr. 302 umfasst ebenfalls den kantonal geschützten Garten inklusive der schützenswerten Umfassungsmauer. Gestützt auf den Grundbucheintrag Altertümerschutz (RRB 1999/858) wird der Zonenplan 2: Schutzgebiete und Schutzobjekte mit der orientierenden Fläche «Kantonal geschützte Gärten/Parks» ergänzt und die Umfassungsmauern zur Baselstrasse hin miteingeschlossen.

Im Naturinventar wurde die Liste der kantonal geschützten Gärten/Parks ergänzt und der entsprechende Auszug und das angepasste Inventarblatt PAR72 angepasst.

17.5 Zonenplan 3: Lärmempfindlichkeitsstufen

17.5.1 Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES III auf ES II in Folge Umzonung von Mischzone M4 in Wohnzone W4a (GB SO Nrn. 303 und 304)

Wie in Kapitel 17.2.1 erläutert, werden die Parzellen GB Nrn. 303 und 304 aufgrund des Beschlusses durch den Gemeinderat vom 15. Juni 2021 anstelle einer Mischzone M4 (1. öffentliche Auflage) der Wohnzone W4a zugeteilt.

Im Kapitel 1.4.9 des Anhangs zum Raumplanungsbericht (29. Mai 2020) wird erläutert, dass alle Zonen, welche v.a. Wohnen und nicht störendes Gewerbe zulassen, der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen werden. Die Mischzonen dagegen gehören in die Kategorie der Zonen, welche mässig störendes Gewerbe zulassen und daher der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen werden.



Abbildung 136: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 137: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

17.5.2 Gebiet Hauptbahnhof Süd / RBS: Ergänzung Schraffur «Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe in Abstimmung auf Zonierung» (Teile von GB SO Nr. 2112 und 2835)

Der Perimeter HB Süd RBS wird im Zonenplan 1: Nutzung (vgl. Kapitel 17.2.2) sowie im Erschliessungs- und Baulinienplan mit einer Schraffur über die Bereiche Bahnhof, Bahnhofplatz Süd und Bahnhofplatz Süd-Ost der Parzellen GB SO Nr. 2112 und 2835 belegt. Zu klären ist, ob die betroffenen Bereiche jeweils als Bahnareal (Hoheit Bund), als kommunales Strassenareal oder als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen eingestuft werden.

Den Bahn- und Strassenarealen wird keine Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet, den Mischzonen Bahnhof und den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen dagegen schon. Bis die Zonierung und Parzellierung geklärt ist, wird der betroffene Bereich im Lärmempfindlichkeitsstufenplan mit einer Schraffur «Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe in Abstimmung auf Zonierung» belegt. Die definitive Festlegung erfolgt sodann zusammen mit dem Teilzonenplan.

17.5.3 Bereinigung Lärmempfindlichkeitsstufe in Folge Darstellungsfehler (keine Sticherschliessung auf GB SO Nr. 2004)

Im Erschliessungs- und Baulinienplan (Teilplan 4) war fälschlicherweise eine Stichstrasse ab der projektierten Verlängerung des Platanenwegs (GB SO Nr. 90456) auf GB SO Nr. 2004 eingezeichnet. Diese wird im Sinne einer Korrektur entfernt. Der ZP 3: Lärmempfindlichkeitsstufen wird dahingehend bereinigt, dass der betroffene Bereich ebenfalls mit der für GB SO Nr. 2004 festgelegten LES II belegt wird.

17.5.4 Löschen Lärmempfindlichkeitsstufe in Folge Anpassung Zonierung von Uferschutzzone zu Verkehrsfläche (GB SO Nr. 3938)

GB SO Nr. 3938 liegt in einem lärmvorbelasteten Korridor der Baselstrasse und war bei der 1. öffentlichen Auflage der ES III zugeordnet. Im Sinne einer Korrektur wird die betroffene Parzelle aus der bisherigen Uferschutzzone ausgezont und als Strassenareal festgelegt. Die ES III wird vorliegend entfernt, weil Strassenarealen generell keine Lärmempfindlichkeitsstufe zugeordnet wird.

17.5.5 Anpassung Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III (GB SO Nr. 2046, Bereich Baufeld 6 Weitblick)

Das Baufeld 6 im Gebiet Weitblick (GB SO Nr. 2046, Baufeldunterteilung aufgrund Erschliessungsplan Obach, Mutten, Ober- und Unterhof (RRB 2013/714) wird mit der OPR von einer Arbeits- in eine Wohnzone umgezont. Dies hat irrtümlicherweise dazu geführt, dass das Baufeld 6 der LES II zugeteilt wurde, obwohl die Westtangente auf der Höhe dieses Baufelds noch oberirdisch verläuft.



Abbildung 138: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

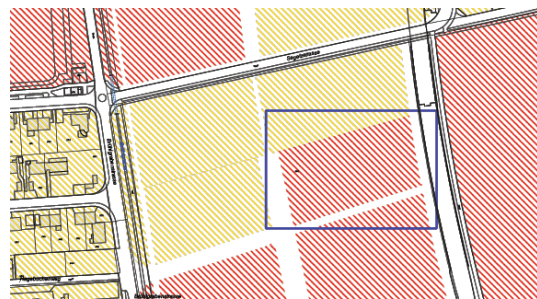


Abbildung 139: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

Im Rahmen der Ermittlung der Aussenlärmbelastung «Westtangente» für das Gebiet Weitblick (Juli 2020) wurde aufgezeigt, dass der Planungswert von 55 dB am Tag für ES II aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Westtangente deutlich überschritten wird, über das gesamte Baufeld 6 (Abbildung 140).

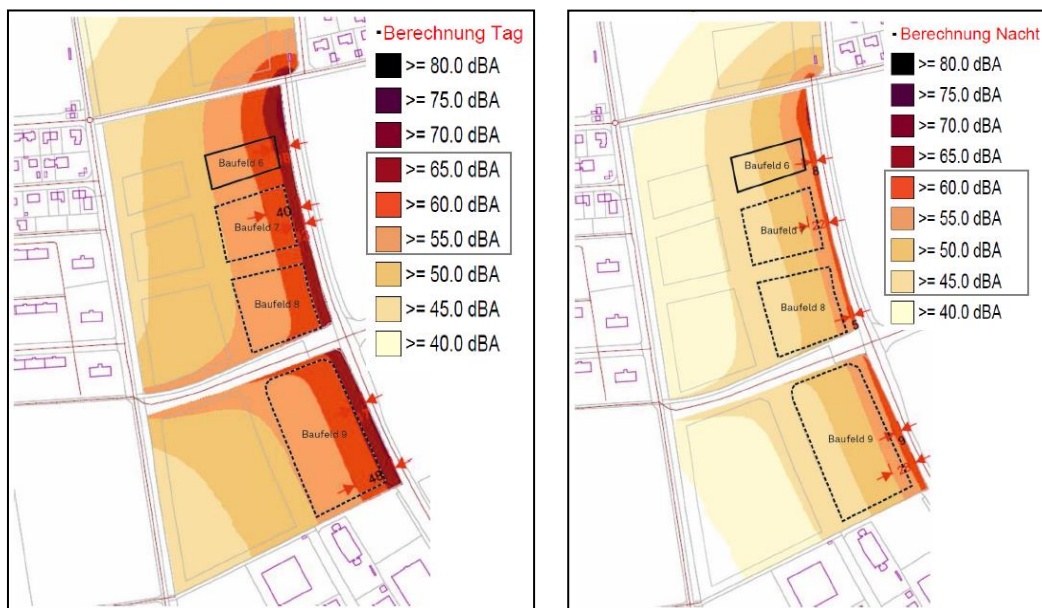


Abbildung 140: Gebiet Weitblick Süd. Links: Lärmsituation Tag, rechts: Lärmsituation Nacht (Quelle: WAM, 2020)

Im Baufeld 6 muss mit planerischen oder gestalterischen Massnahmen auf die Lärmvorbelastung (Tag und Nacht) reagiert werden. Der sich in Erarbeitung befindende Rahmengestaltungsplan für das Gebiet Weitblick sieht vor, dass zur Einhaltung der Lärmvorschriften in den Baufeldern 6-9 keine Lärmschutzwände entlang der Westtangente erlaubt sind, sondern ausschliesslich Massnahmen bei der Geländegestaltung (1. Priorität) oder an den Gebäuden (2. Priorität).

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mittels eines Lärmgutachtens aufzuzeigen, dass der Immissionsgrenzwert für lärmempfindliche Nutzungen gemäss Art. 31 LSV eingehalten wird.

17.6 Anpassungen am Netzplan mit Strassenkategorien

17.6.1 Zuteilung Städtische Achse mit Verbindungsfunktion in Folge Anpassung Zonierung von Uferschutzzone zu Verkehrsfläche (GB SO Nr. 3938)

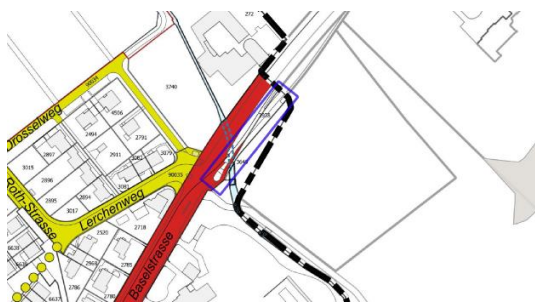


Abbildung 141: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage



Abbildung 142: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

GB SO Nr. 3938 wird aus der bisherigen Uferschutzzone ausgezont und als Strassenareal festgelegt (Kapitel 17.2.5). Die Zuordnung zur Uferschutzzone deckt sich nicht mit der Nutzung als Erschliessungsfläche und Bahntrasse. Die Anpassung erfolgt im Sinne einer Korrektur und in Rücksprache mit dem Amt für Umwelt des Kantons Solothurn.

Im Netzplan der Strassenkategorien wird die neu nicht mehr einer (eingeschränkten) Bauzone zugeordnete Parzelle im Bereich der Fussgängererschliessung der Kategorie 'Städtische Achse mit Verbindungsfunktion' zugeteilt. Der Bereich Bahnareal wird keiner Strassenkategorie zugeordnet.

17.7 Anpassungen am Erschliessungs- und Baulinienplan

17.7.1 Ergänzung Schraffur «Erschliessungsplanung in Überarbeitung» (GB SO Nrn. 90111, 90110, 90109, 90108, 90107, 90112 und 90114)



Abbildung 143: Ergänzung Schraffur «Erschliessungsplanung in Überarbeitung»

Die Gebäudesubstanz im betroffenen Perimeter ist renovationsbedürftig. Mit einer Schraffur «Erschliessungsplanung in Überarbeitung» wird ermöglicht, Lage und Funktion der Erschliessung zu einem späteren Zeitpunkt mit einem Gestaltungs- und Erschliessungsplan festzulegen.

Konkret wird die Schraffur über folgende Gemeindestrassen und Baulinien gelegt: Hirschweg (GB SO Nr. 90111), Gemschweg (GB SO Nr. 90110), Rehweg (GB SO Nr. 90100), Hasenweg (GB SO Nr. 90108), Dachweg (GB SO Nr. 90107), Fuchsweg (GB SO Nr. 90112) sowie Pirschweg (GB SO Nr. 90114). Dabei ist der Durchgang des kantonalen Velowegs (Rehweg bzw. Verlängerung Amanz Gressly-Strasse) ebenso sicherzustellen wie das bestehende öffentliche Fusswegerecht (Pirschweg). Der öffentliche Fussweg parallel zum Dürnbach sowie die kantonale Veloroute sind sichergestellt.

Über eine allfällige Aufhebung, Änderung oder Verschiebung von Quartierstrassen wird im Rahmen eines Gestaltungs- und/oder Erschliessungsplans zu befinden sein. Gegebenenfalls wird dies eine Korrektur des gesamten Perimeters hinsichtlich der Bauzonenflächen innerhalb des Perimeters (heute sowie inskünftig W3a) zur Folge haben.

Aufgrund der Kreditgenehmigung für das Bauprojekt Postplatz durch die Gemeindeversammlung vom 29. Juni 2021, wird die Schraffur 'Erschliessungsplanung in Überarbeitung' im Gebiet Postplatz / Aare entfernt.

Auf die Strassenbaulinie auf der Liegenschaft GB SO Nr. 244, wie sie der ersten öffentlichen Auflage festgesetzt war, wird verzichtet. Es gilt der reguläre Strassenabstand.



190

17.7.7 Ergänzung Vorbaulinie (GB SO Nr. 2957)

Während der 1. öffentlichen Auflage war im südöstlichen Teil der Garage auf GB SO Nr. 2957 keine Vorbaulinie vorgesehen, obschon das Einfamilienhaus und die angebaute Doppelgarage eine Einheit darstellen.

Im Sinne der Gleichbehandlung wird auf GB SO Nr. 2957 eine Vorbaulinie gesetzt.



Abbildung 150: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

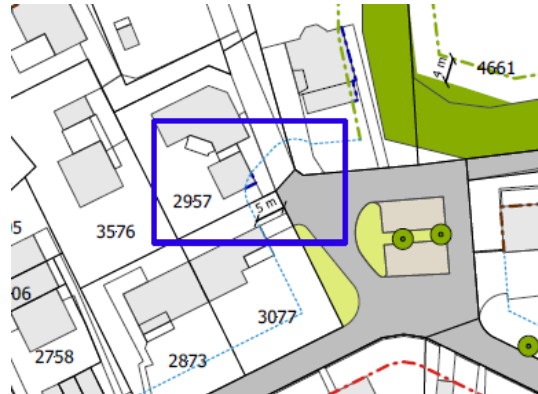


Abbildung 151: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

17.7.8 Ergänzung Vorbaulinie Werkareal Glutz (GB SO Nr. 1065)

Baulinien sichern in erster Linie Verkehrsanlagen, was ein grundsätzliches Bauverbot innerhalb des Freiraums zur Folge hat. Weil die betroffene Segetzstrasse keine Verbindungsfunktion hat, wird auf GB SO Nr. 1065 – auf der Höhe der Fassadenflucht der bestehenden und kürzlich umfassend erneuerten Baute im Bereich der Segetz-/Dammstrasse – eine Vorbaulinie festgesetzt.

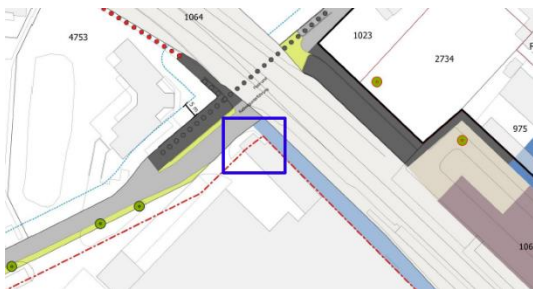


Abbildung 152: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

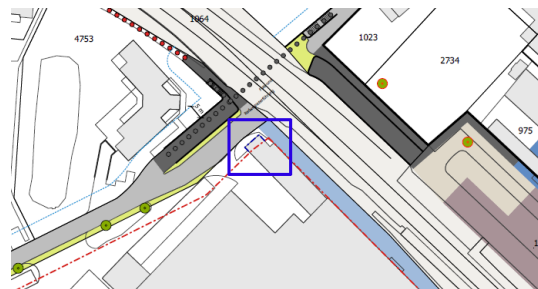


Abbildung 153: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

17.7.9 Reduktion Heckenbaulinie; Festlegung Gewässerraum mittels Gewässerbaulinie (Parzellen GB SO Nrn. 7132 und 932)

Die private Werkzufahrt wird künftig entlang der bestehenden Gebäude auf den GB Nrn. 914 und 7132 direkt von der Westumfahrung von Süden her zum Areal führen. Damit werden die empfindlichen Wohngebiete vom Durchgangsverkehr entlastet. Das entsprechende Teilzonen- und Teilerschliessungsverfahren «Werkareal Glutz» (öffentliche Mitwirkung 12. Dezember 2019 bis 10. Januar 2020) ist aktuell sistiert.

Auf den betroffenen Parzellen sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Gewässers bereits aufgrund des bestehenden, unterirdischen Kanals arg beeinträchtigt. Der Raumbedarf des Obachs endet somit spätestens am eingedolten Kanal. Ökologische Aufwertungen erscheinen zudem da wenig realistisch, wo kein Bereich für Ufergehölze definiert wurde. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, die

Uferschutzzone auf GB SO Nr. 7132 und 932 bis an den westlichen Rand des Abwasserkanals zu beschränken. Der verbleibende Gewässerraum wird mit Gewässerbaulinien gesichert. (Vgl. Kapitel 17.2.6.)

Das auf GB Nrn. 914 und 7132 eingezeichnete Ufergehölz bleibt – wie im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage festgesetzt – bestehen.

Nach der Bestimmung von § 20 Abs. 1 NHV/SO dürfen folglich Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten sowie Ufergehölze weder entfernt noch vermindert werden. Mit der Festsetzung einer Ufergehölzfläche gilt innerhalb der Bauzonen ein Bauabstand von 4 m, sofern Baulinien nichts anderes vorsehen. Der Gemeinderat hat am 15. Juni 2021 beschlossen, im betreffenden Bereich bereits auf Stufe Nutzungsplanung eine Ausnahme vom Schutzgebot zu erlassen und die Heckenbaulinie für das Ufergehölz im Bereich der Parzellen GB Nrn. 914 und 7132 auf 0 m herabzusetzen.



Abbildung 154: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 1. öff. Auflage

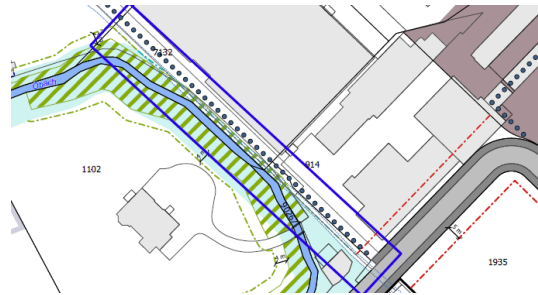


Abbildung 155: Zonenplan 1: Nutzung, Stand 2. öff. Auflage

18 Korrekturen im Genehmigungsprozess

18.1 Anpassungen Zonenreglement

18.1.1 Qualitätssicherung § 3 Abs. 4 (§ 3 ZR gestrichen, Stand Genehmigung)

Bei dem zur Genehmigung eingereichten Reglement hiess es:

«Die Baukommission legt nach Anhörung der Bauherrschaft (oder des Grundeigentümers) das geeignete qualitätssichernde Verfahren fest.»

Dies wurde wie folgt korrigiert:

«Die Baukommission legt nach Anhörung der Bauherrschaft und/oder des Grundeigentümers das geeignete qualitätssichernde Verfahren fest.»

18.1.2 Baumasstabelle § 6 (§ 5 ZR nach Genehmigung)

Bei den beiden Arbeitszonen AZ-a und AZ-b wurde unter dem Titel der Gesamthöhe Fussnote 6 ergänzt (Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe kann durch Anbauten und Nebengebäude unterschritten werden, sofern sie zum Hauptgebäude untergeordnet in Erscheinung treten und mit diesem zusammen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht wird.).

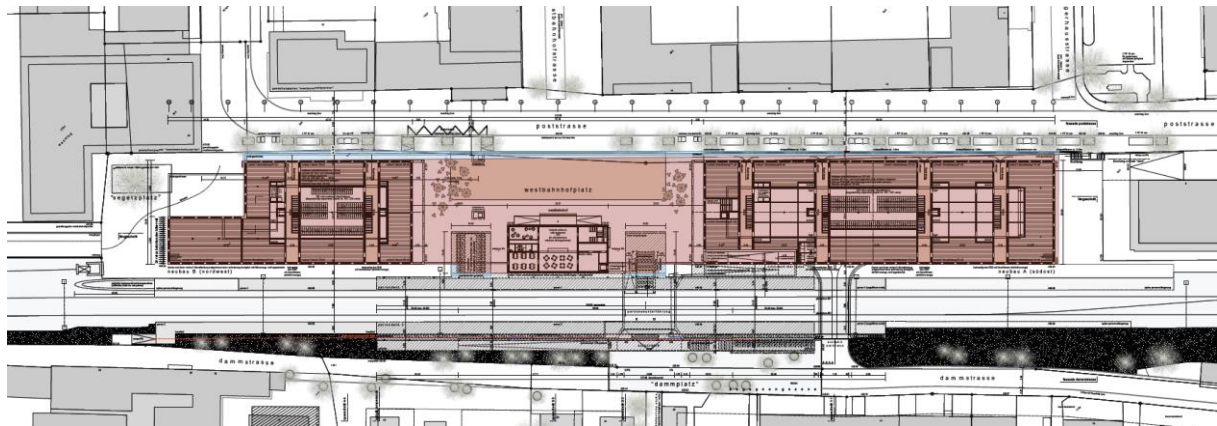
18.1.3 Zweck und Geltung § 1 Abs. 2

Der Absatz wird ersatzlos gestrichen: «Die vier verschiedenen Standorttypen Gebiete für die Berechnung des reduzierten Bedarfs an Parkfeldern nach § 5 des Reglements über Parkfelder für Motorfahrzeuge werden in einem speziellen Nutzungsplan festgesetzt.»

Aufgrund des Wegfalls des Zonenplans 4 infolge Nichteintretens der Gemeindeversammlung wird der Absatz gegenstandslos.

18.2.1 Zonierung Westbahnhof und Hauptbahnhof Süd/RBS

	Mischzone Bahnhof gemäss OPR, Stand Beschlussfassung Gemeinderat Februar 2022)
	Erweiterung Mischzone Bahnhof



Im Zuge der Erarbeitung des Gestaltungsplanes Westbahnhof ist die Frage aufgetaucht, wie die Zuordnung von Bahnareal (bisher) zu Mischzone Bahnhof (neu gemäss Ortsplanung) rechtlich einzuordnen ist, d.h. ob es sich dabei um eine Ein- oder eine Umzonung handelt. Dies insbesondere im Zusammenhang mit umweltrechtlichen Vorgaben bezüglich Lärmemissionen und nicht-ionisierender Strahlung.

Im Falle des Westbahnhofs handelt es sich um ein von Bauzone umgebenes Bahnareal, welches im Siedlungsgebiet nach dem kantonalen Richtplan liegt. Es wird heute als Parkplatz genutzt, wobei Teile des Parkplatzes auf Bahnareal liegen und Teile in der Kernzone. Die Abklärungen kamen deshalb zum Schluss, dass es sich im vorliegenden Fall um eine Umzonung handelt, nicht um eine Einzonung. Damit dürften auch umweltrechtlich keine Widersprüche mehr bestehen. Bezüglich Planungsausgleich bedeutet dies, dass allein die Stadt Solothurn Begünstigte ist, der Kanton Solothurn nicht.

18.3 Anpassung Erschliessungsplan

18.3.1 Erschliessungsplan Holunderweg



Abbildung 157: Ergänzung der Schraffur

Im Erschliessungsplan wird im Bereich des Hauptbahnhofs Süd/RBS die Schraffur mit der Bedeutung «Erschliessungsplan in Überarbeitung» über den ganzen Holunderweg ausgedehnt und ergänzt.

19 Korrekturen aufgrund des Regierungsratsbeschluss vom 27.02.2024

Der Regierungsrat genehmigt die Gesamtrevision der Ortsplanung und handelt die Beschwerden im RRB vom 27. Februar 2024 (Nr. 2024/260) ab. Es gingen Beschwerden von 35 Beschwerdeführenden ein.

19.1 Anpassungen Zonenreglement

Folgende Änderungen wurden aufgrund des RRB vorgenommen:

19.1.1 Planungsgrundsätze

Es wird festgestellt, dass der Planungsgrundsatz gemäss § 2 lit. b und alle übrigen Planungsgrundsätze nicht grundeigentümergebunden sind. Um Missverständnisse auszuschliessen wird der Art. § 2 lit. b nZR mit dem Dispositiv «nicht grundeigentümergebunden» ergänzt. Die Planungsgrundsätze sind aber wichtig, weil sie Sinn und Geist der Ortsplanung wiedergeben und die in sämtlichen nachfolgenden Planungen mit einem räumlichen Bezug zu berücksichtigen sind.

19.1.2 Qualitätssicherung

Gemäss Sichtweise des BJD kann wegen dem Legalitätsprinzip keine flexiblere Handhabung der Qualitätssicherung eingeführt werden. Die Grundeigentümerschaften sollen gemäss ihnen wissen, was für nutzungsplanerische Erwartungen sie bei der Entwicklung ihrer Parzelle zu erfüllen haben, unabhängig davon, ob z.B. mehrere Parzellen zusammengeführt wurden und eine Arealentwicklung so deutlich grössere räumliche Auswirkungen hätte als nur die Entwicklung einer einzelnen Parzelle. Das BJD befürchtet, dass so faktisch im gesamten Gemeindegebiet die Anordnung eines Qualitätssicherungsverfahrens vorbehalten wird. Da mit dieser Lesart zum Zeitpunkt der Genehmigung nicht klar bestimmt wurde, wer von der grundsätzlichen Pflicht zur Durchführung eines Qualitätssicherungsverfahrens erfasst ist, entspricht der Artikel nicht den Grundsätzen des Legalitätsprinzip und der Rechtssicherheit. Der Artikel § 3 nZR wurde daher nicht rechtmässig erklärt und somit nicht genehmigt. Er wird gestrichen. Als Folge davon wird in § 26 Abs. 2 lit. c nZR der Passus «gemäss § 3» gestrichen.

19.1.3 Gestaltungsplanpflicht

Der § 4 Abs 1 wird gestrichen. Er entspricht nicht den Vorgaben von § 46 Abs. 2 PBG und wird vom Kanton als unverhältnismässig eingestuft.

19.1.4 Geschosszahlen

Die Mindestgeschossigkeit oder Mindesthöhe der Hauptgebäude darf auf den Grundstücken GB Nrn. 914, 1065 und 7132 aufgrund betrieblicher Erfordernisse unterschritten werden. Aus betrieblichen Gründen können Lager- und Werkgebäude nicht zwingen die Mindesthöhen erreichen. Aus diesem Grund wird in der Tabelle zu den Bauvorschriften der Abs. 6 dahingehend ergänzt.

19.1.5 Grünflächenziffer

In der Arbeitszone sind die beiden Grundstücke GB mit den Nrn. 914 und 7132 von versiegelten Flächen von der Regelung der minimalen Grünflächenziffer ausgenommen. Wenn jedoch Wohnnutzungen realisiert werden ist die minimale Grünflächenziffer einzuhalten.

19.1.6 Bauverbot für Neubauten

Die Definition der Nebengebäude bzw. Nebenbauten wurde im kommunalen Baureglement im Rahmen der regierungsrätlichen Genehmigung, vgl. RRb Nr. 2023/690 vom 2. Mai 2023 gestrichen. Aufgrund dessen muss der Passus «gemäss § 18 Baureglement» in § 26 Abs. 2 lit. A nZR gestrichen werden.

19.1.7 Nutzung

§ 28 Abs. 2 nZR wird nicht genehmigt. In Wohnzonen gilt grundsätzlich die Lärmempfindlichkeitsstufe II (LSV; 814.41). Die umliegenden Wohnzonen würden mit diesem Passus faktisch in die ES III aufgestuft werden, was dem Schutz der Anwohnenden widerspricht. Teile von Nutzungszonen der ES I und ES II können zwar der nächsthöheren Stufe zugeordnet werden aber nur dann, wenn diese mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). § 28 Abs. 2 nZR wird deshalb gestrichen. Grenzen Betriebe an eine Wohnzone an, haben sie die ES II an den entsprechenden Stellen einzuhalten.

§ 28 Abs. 3 nZR wird folglich ebenfalls gestrichen, da dieser nur in Abhängigkeit des § 28 Abs. 2 bestehen kann.

19.2 Anpassung Zonenplan 1:Nutzung

19.2.1 Teilparzelle GB Solothurn Nr. 6563

Die Umzonung der Teilparzelle GB Solothurn Nr. 6563 von der Wohnzone in die Bestandeszone wird mangels materiellen Entscheid der Vorinstanz von der Genehmigung ausgenommen. Die Vorinstanz hat über diesen Punkt abermals materiell zu befinden. Auf den Zonenplänen 1 und 2 wird die entsprechende Parzelle deshalb mit einer Stern-Signatur versehen und der Hinweis in der Legende ergänzt, dass diese Parzelle von der Genehmigung ausgenommen ist.

19.3 Anpassung Zonenplan 2:Schutzgebiet und Schutzobjekte

19.3.1 Teilparzelle GB Solothurn Nr. 6563

Die Umzonung der Teilparzelle GB Solothurn Nr. 6563 von der Wohnzone in die Bestandeszone wird mangels materiellen Entscheid der Vorinstanz von der Genehmigung ausgenommen. Die Vorinstanz hat über diesen Punkt abermals materiell zu befinden. Auf den Zonenplänen 1 und 2 wird die entsprechende Parzelle deshalb mit einer Stern-Signatur versehen und der Hinweis in der Legende ergänzt, dass diese Parzelle von der Genehmigung ausgenommen ist.

19.3.2 Uferschutzzone

Die Ausscheidung der Ufergehölze erfolgte im Rahmen der Ortsplanungsrevision durch Fachexpert:innen anlässlich von Begehungen. Die Festlegungen auf den Grundstücken GB Nrn. 932 und 1102 entsprechen nicht den tatsächlichen Verhältnissen. Es zeigte sich im Rahmen einer Nachprüfung, dass sie zu gross ausgeschieden wurden. Sie werden deswegen nicht genehmigt und auf den Bestand der ehemaligen Ortsplanung gesetzt.