

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Stephan Schader
Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Stadtbauamt Solothurn
Baselstrasse 7
Postfach 460
4502 Solothurn

5. April 2024 sts

Solothurn: Gestaltungsplan «Hofmatt Süd», Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Gaudens
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Stadtbauamt Solothurn hat uns in Vertretung der Einwohnergemeinde Solothurn am 14. Juni 2023 den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Hofmatt Süd» zur Vorprüfung eingereicht. Es wurden die folgenden Genehmigungsunterlagen eingereicht:

- Gestaltungsplan, Situation 1:500
- Sonderbauvorschriften

Zusätzlich liegen die folgenden orientierenden Unterlagen bei:

- Raumplanungsbericht
- Aussenlärmuntersuchung Richtprojekt
- Versickerungsabklärungen
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten
- Profile Rammsondierungen
- Grenzabstände (im September 2023 nachgereicht)

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Die Steiner AG beabsichtigt, das Areal «Hofmatt Süd» an der Walter-Hammer-Strasse in Solothurn zu entwickeln. Das Areal (GB Solothurn Nr. 6921) wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2014/700 am 22. April 2014 dem Antrag der Stadt Solothurn folgend der Wohnzone W4c mit offener Bauweise und einer Ausnützungsziffer von 1.00 zugewiesen. Gleichzeitig wurde der Gestaltungsplan Hofmatt Süd mit Sonderbauvorschriften, der die Überbauung konkretisierte, genehmigt. Der Plan wurde bis heute nicht umgesetzt und soll nun abgelöst werden.

Im Süden und im Nordosten umfasst der Planungsperimeter Teile der Parzelle GB Nr. 1931 im Eigentum der Ypsomed AG. Diese liegen gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Gewerbe- und Industriezone bis 20 m Gebäudehöhe.

Mit Beschluss Nr. 2024/260 hat der Regierungsrat am 27. Februar 2024 die Gesamtrevision der Ortsplanung genehmigt und über die zugehörigen Beschwerden entschieden. Der Beschluss sieht in Ziffer 5.7 unter anderem die Aufhebung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Hofmatt Süd» aus dem Jahr 2014 vor.

Der Genehmigungsbeschluss zur Gesamtrevision der Ortsplanung ist aktuell noch nicht rechtskräftig. Gestützt auf § 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1) dürfen Baubewilligungen nur noch erteilt werden, für Bauvorhaben, welche auch dem neuen Plan entsprechen. In diesem Sinn hat sich auch der vorliegende Gestaltungsplan an der neuen Grundnutzung zu orientieren.

In der revidierten Ortsplanung ist das Areal «Hofmatt Süd» der 4-geschossigen Wohnzone W4b zugeteilt. Die Erweiterungsflächen auf dem Ypsomed-Areal (GB Nr. 1931) sind der «Arbeitszone Gesamthöhe 20 m» zugeordnet. Gemäss Zonenreglement zur revidierten Ortsplanung sind in den Wohnzonen Wohnbauten und nichtstörende Gewerbe -und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind, zulässig. 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) müssen eine gute Qualität und Gesamtwirkung erreicht werden (§§ 20 und 21 ZR_{neu}).

Im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist das Areal «Hofmatt Süd» als Umgebungszone XIX aufgenommen: «Hof- und Ziegelmatte, Autophon-Areal sowie Ein- und Mehrfamilienhäuser am Hangfuss, ganzes 20. Jh. / 0.0.64 Ehem. Autophon, ein- bis viergeschossige Werkbauten, seit A. 19. Jh., vorwiegend 1960er-Jahre». Das Schutzziel b verweist auf den Erhalt der Eigenschaften, welche für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, respektive auf Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten und Bepflanzungen.

Der rechtsgültige Strassenkategorienplan weist die Walter-Hammer-Strasse auf Höhe des GP-Perimeters als Sammelstrasse aus. Im neuen Netzplan wird die Walter-Hammer-Strasse der Kategorie «Quartierstrasse 2» zugeordnet, welche der Feinerschliessung dient. Die Weissensteinstrasse als städtische Achse mit Verbindungsfunktion verläuft in kurzer Distanz (220 m) südwestlich des Areals. Das Areal «Hofmatt Süd» ist der ÖV-Erschliessungsklasse B (südlicher Bereich) bzw. C (nördlicher Bereich) zugeordnet.

Das Areal «Hofmatt Süd» wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugewiesen, im besagten Gebiet gibt es keine Störfallrisiken. Zur Parzelle GB Nr. 6921 besteht kein Vermerk im Kataster der belasteten Standorte (KBS). Die Parzelle GB Nr. 1931, die von der GP-Perimeter-Erweiterung im Nordosten und Süden betroffen ist, ist im KBS als überwachungsbedürftiger Betriebsstandort verzeichnet.

Das Grundstück GB Nr. 6921 umfasst eine Fläche von ca. 0,96 ha, vom Grundstück GB Nr. 1931 wird eine Fläche von ungefähr 0,1 ha zum Gestaltungsplanperimeter gerechnet. Bei den Parzellen, die östlich und westlich an den GP-Perimeter anschliessen, ist gegenüber der Walter Hammer-Strasse ein Mindestabstand von 5 m zur Strasse festgelegt.

2. Beurteilung

Verhältnis zur laufenden Ortsplanung

Wie oben erwähnt, ist die Ortsplanung von Solothurn zwar jüngst vom Regierungsrat genehmigt worden, jedoch noch nicht rechtskräftig. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich sinnvollerweise an der revidierten Ortsplanung, kann jedoch voraussichtlich erst nach Rechtskraft der revidierten Zonenordnung genehmigt werden.

Ortsbauliche Aspekte / Siedlungsqualität

Das Vorhaben soll einen Beitrag zur Innenentwicklung leisten, der die optimale Eingliederung der Überbauung unter Berücksichtigung einer flächensparenden Ausnutzung, die Erschliessung des Areals unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und die Orientierung an Zielwerten der 2000-

Watt Gesellschaft (Energieerzeugung, Materialwahl, der Verbindungsart der Materialien und des Betriebs) gewährleisten soll.

Für die geplante Wohnüberbauung mit Eigentumswohnungen wurde ein Studienauftrag mit drei Planungsteams auf Einladung durchgeführt. Das Siegerprojekt der Phalt Architekten mit Anton Landschaft schlug sechs Solitäre mit versetzter Anordnung auf dem Areal vor. Es dient als Grundlage für das Richtprojekt des vorliegenden Gestaltungsplans und basiert auf den Zonen-vorschriften der neuen Nutzungsplanung.

Die Fachstelle Heimatschutz würdigt die vorgesehene Überbauung insgesamt als «sehr zeitgenössisches und hochwertiges Projekt».

Hinweise zum Richtprojekt

Mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens als Grundlage für das Richtprojekt und mit dem Gestaltungsplan werden die Schutzziele und die Erhaltungshinweise aus dem ISOS umgesetzt. Gestützt auf die Dokumentation des Richtprojekts im Raumplanungsbericht (Kap. 3.3) und auf dem Situationsplan (orientierende Schnitte) haben wir zum Richtprojekt die folgenden Hinweise respektive empfehlen wir die folgenden Punkte zu präzisieren:

- Lage und Überdeckung der Einstellhalle: Wie wird garantiert, dass die projektierten Bäume (kleine und mittelgrosse) wachsen können? (§ 15 SBV)
- Lage der Grossbäume: Wo sind Grossbäume konkret vorgesehen? (§ 15 SBV)
- Qualität Fassaden-Materialisierung: Macht das Richtprojekt dazu genügend klare Aussagen? (§ 11 SBV)
- Gestaltung Besucherparkplätze: Der Standort ist für das Strassenbild von Relevanz, die gebündelte Anlage optisch stark wahrnehmbar. Sind durchgrünte Beläge und Bäume vorgesehen, um die Anlage optisch in diese Gestaltung zu integrieren? (§ 18 SBV)
- Gestaltung von Kleinbauten: Macht das Richtprojekt genügend Aussagen zu den überdeckten Veloabstellplätzen und zu den Containerplätzen? (§§ 19-20 SBV)
- Dass die Grünflächenziffer im Gestaltungsplanperimeter gemäss Richtprojekt deutlich über 30 % liegt, wird ausdrücklich begrüsst. Aufgrund fehlender Richtprojekt-Unterlagen kann aber weder der genaue Wert noch die Herleitung geprüft werden.

Wir empfehlen, in den Sonderbauvorschriften Aussagen zur Minimalabdeckung der Einstellhalle, zur Gestaltung der Besucherparkplätze sowie zur Gestaltung von Velo- und Containerplätzen zu machen. Zusätzliche Präzisierungen hinsichtlich der Fassadengestaltung und Fassadenmaterialisierung, den Standorten der Grossbäume sowie der Grünflächenziffer sind hilfreich, um die in Aussicht gestellte Qualität der Überbauung im Baugesuchsverfahren sicherstellen zu können.

Baurechtliches / Abweichungen von der Grundnutzung

Gemäss den eingereichten Unterlagen ergeben sich verschiedene Abweichungen von der Grundordnung und den Vorgaben der kantonalen Bauverordnung (Dichte resp. max. Geschossfläche, Geschosszahl, Grenz- und Gebäudeabstände). Die Herleitung des Nutzungsmasses erfolgt nachvollziehbar in Kap. 3.7.1 im Raumplanungsbericht. Die Geschossflächenziffer wird um 8% überschritten, die Geschosszahl wird in den Baufeldern H3 und H5 um jeweils ein Geschoss überschritten, was im Vorfeld städtebaulich begründet wurde (Baufeld H5) respektive der Hanglage geschuldet ist (Baufeld H3).

Insgesamt liegen die Abweichungen in einem für einen Sondernutzungsplan zulässigen Rahmen, soweit die Grundanforderung nach § 44 Abs. 1 PBG erfüllt werden können («architektonisch und wohnhygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen»). Siehe dazu unsere Bemerkungen weiter oben zum Richtprojekt.

Aufgrund früherer Bebauungen und deren Abgrabungen bzw. Aufschüttungen kann das gewachsene Terrain mit verhältnismässigem Aufwand nicht rekonstruiert werden. Auf der Nordostseite wird das Areal von der Fassade der angrenzenden Bebauung abgegrenzt, mit einem Niveauunterschied von mehr als 3 Metern. Gemäss KBV_{neu} § 16^{bis} gilt als massgebendes Terrain

grundsätzlich der natürlich gewachsene Geländeeverlauf. Falls dieser nicht mehr festgestellt werden kann, ist vom natürlichen Geländeeverlauf der Umgebung auszugehen. Vorliegend ist auch der Geländeeverlauf in der Umgebung in Teilen nicht mehr herleitbar, was es mit Blick auf das Baubewilligungsverfahren notwendig macht, Annahmen zu treffen und das massgebende Terrain im vorliegenden Gestaltungsplanverfahren über das ganze Areal planerisch festzulegen. Anhand der eingereichten Unterlagen ist die Festlegung des massgebenden Terrains nur schwer ersichtlich (die Darstellung mittels einer Fassadenabwicklung der drei Häuser entlang der Walter Hammer-Strasse ist nicht allgemeinverständlich; wir empfehlen zusätzlich eine 3D-Darstellung / Schrägangsicht. Auf diese Weise lässt sich die Rechtssicherheit bezüglich des massgebenden Terrains im Baubewilligungsverfahren erhöhen.

Die Grenzabstände (Aussenverhältnis zu den benachbarten Grundstücken) werden gestützt auf die kantonale Bauverordnung (§ 22 und Anhang II) unter Zuhilfenahme der flächenkleinsten Rechtecke ermittelt. Zivilrechtliche Näherbaurechte sollen nicht beantragt werden. Gemäss den nachgereichten Unterlagen werden die minimalen Grenzabstände der einzelnen Baukörper korrekt berechnet und allseitig eingehalten (unter Berücksichtigung der dargestellten kleinsten Rechtecke, was sich ohne CAD angesichts der vorliegenden Gebäudeformen nicht ohne Weiteres überprüfen lässt). Vorbehalten bleibt die detaillierte Überprüfung durch die örtliche Baubehörde anhand des künftigen Baugesuchsdossiers.

Die Gebäudeabstände werden unter Berücksichtigung der im Bulletin 1/2023 genannten Präzisierungen der kantonalen Praxis verringert. Sofern die Unterschreitung des minimalen Gebäudeabstandes weniger als 1/3 des beträgt, müssen die Gebäudelängen / -breiten zweier benachbarter Gebäude nicht zusammengerechnet werden. Die innenliegenden Gebäudeabstände können allerdings in der Mitte des Areals nur unter Berücksichtigung der Balkone als vorspringende Gebäudeenteile eingehalten werden (letzteres bestätigen wir vorliegend, die Balkone sind unseres Erachtens bis zu einer Auskragung von 1.2 m nicht fassadenbildend).

Die Berücksichtigung des Immissionsabstands nach § 24, Abs. 2 gegenüber der südlich angrenzenden Parzelle ist i.O.

Die Grünflächenziffer von minimal 30% wird bezogen auf das Richtprojekt gemäss Kap. 3.7.5 im Raumplanungsbericht deutlich überschritten. Auch hierzu ist der detaillierte Nachweis im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Zusammengefasst können wir uns mit dem ausdrücklichen Vorbehalt einer (noch) detaillierteren Prüfung in einem Beschwerdeverfahren durch den Rechtsdienst und vorbehältlich der Frage des massgebenden Terrains zu allen sich stellenden Abstandsfragen positiv äussern. Weil das Richtprojekt das Resultat eines intensiven Planungsprozesses mit Beteiligung der Stadt ist, gehen wir davon aus, dass die Erarbeitung unter Einbezug der betroffenen Nachbarn erfolgt ist und das Dossier gestützt auf eine baurechtliche Prüfung des Richtprojekts durch das Stadtbauamt zu uns zur Vorprüfung gelangt ist.

Erschliessung und Parkierung

Das verbindliche Festhalten der Sichtzonen wird begrüsst. Die Sichtzone ist allerdings ab der Mitte der Ausfahrt zu definieren und nicht ab der Parzellengrenze. In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr ist zu prüfen, ob bei einer Überbauung dieser Gröszenordnung entsprechende Umschlagsplätze ausgewiesen und markiert (ggf. in Kombination mit den Besucherparkplätzen) werden. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an ungeeigneten Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.

In den Sonderbauvorschriften § 17 Absatz 5 wird beschrieben, welche Wege für Personen mit eingeschränkter Mobilität ausgestaltet werden müssen. Wir weisen darauf hin, dass in Wohngebäuden mit mehr als acht Einheiten gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BhiG) sämtliche Wohnungen stufenlos zugänglich sein müssen.

Strassenverkehr, übergeordnete Verkehrsplanung

Gemäss den aktuellen Werten verursacht das Projekt über 400 Fahrten pro Tag. Es handelt sich dabei um ein bedeutendes Verkehrsaufkommen. Es ist aufzuzeigen, dass das übergeordnete Verkehrsnetz den verursachten Verkehr aufnehmen kann.

Die Annahme von 2.5 Fahrten pro Tag und Parkfeld ist zu tief. Für sämtliche Parkfelder für Wohnnutzungen (inkl. Besucher) sind 3.5 Fahrten pro Tag zu rechnen. Eine Reduktion des Fahrtenaufkommens in Folge der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Fuss- und Veloverkehr erfolgt nicht über die Reduktion des Fahrtenaufkommens pro Parkfeld, sondern über eine Abminderung der Anzahl Parkfelder.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in öV-Gütekasse B und C. Folglich wäre eine Parkplatzreduktion auf 50-80% des Grundbedarfs nach Anhang III der kantonalen Bauverordnung (KBV) angemessener. Wir empfehlen angesichts der guten Ausgangslage bezüglich öV-Erschliessung ausdrücklich, diese Reduktion vorzunehmen.

Fuss- und Veloverkehr

Wir begrüssen die ebenerdige Anordnung von Veloparkräumen in den Baubereichen H1 bis H3 und empfehlen, die VSS-Norm 40'066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) in den Sonderbauvorschriften festzuhalten. Im Interesse der Verkehrssicherheit insbesondere für Fussgängerinnen und Fussgänger empfehlen wir, eine unterirdische Anordnung der Besucherparkplätze zu prüfen oder allenfalls das Trottoir der Walter Hammer-Strasse hinter die Besucherparkplätze zu verlegen. Zudem empfehlen wir, die öffentliche Wegverbindung auch für Velofahrende zu öffnen.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung des Gestaltungsplanperimeters wurde im Raumplanungsbericht nicht erwähnt. Dieses Thema ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Vorfeld mit der SGV besprochen, aber im vorliegenden Raumplanungsbericht nicht übernommen. Die im Vorfeld definierten Stellflächen und Zufahrten sind im Raumplanungsbericht zu übernehmen, respektive im Plan festzuhalten. Diese Flächen können einen Einfluss auf den Gestaltungsplan haben. Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sind frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) abzusprechen.

Elementarschadenprävention

Gemäss Gefahrenkarte und Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist der Gestaltungsplanperimeter wenig gefährdet. Die Gefährdung durch Oberflächenabfluss ist unter Berücksichtigung der Versickerungsbemessung und der aktuellen Muldenlage gegenüber dem Ypsomed-Gebäude angemessen einzubeziehen (<https://geo.so.ch/map/?k=6353e76c2>). Im Besonderen wird empfohlen, den Überlastfall der Versickerungsanlage (vgl. Schlussbemerkung Absatz 2 im Bericht Geotest) planerisch zu sichern.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet «Hofmatt Süd» ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet, es schliesst unmittelbar an ein Industrieareal an und ist daher durch Lärm vorbelastet. Das Gestaltungsplangebiet gilt im Sinne der Lärmschutzverordnung (LSV, SR 814.41) als nicht erschlossen für eine Wohnnutzung. Aus diesem Grund kommt Art. 30 LSV, resp. Art. 34 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes USG (Anforderungen an Bauzonen und Bewilligungen in lärmbelasteten Gebieten) zur Anwendung. Dabei gilt: «Die Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen, die bei Inkrafttreten des Gesetzes noch nicht erschlossen waren, dürfen nur so weit erschlossen

werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch eine Änderung der Nutzungsart oder planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können».

Gemäss der Aussenlärmuntersuchung zum Richtprojekt (Grolimund + Partner AG, 31.05.2022) können die geforderten Planungswerte der ES II dank einer geplanten Lärmschutzwand bei den Rückkühlern auf dem Dach der Firma Ypsomed AG sowie noch zu definierenden vorsorglicher Massnahmen im Bereich zum Entsorgungshof eingehalten werden.

Nach § 24 der Sonderbauvorschriften muss im Baubewilligungsverfahren der Nachweis erbracht werden, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten werden. Damit sind wir einverstanden.

Der Strassenlärm wurde nicht thematisiert, da dieser - basierend auf Voruntersuchungen - als unproblematisch eingestuft wurde. Wir teilen diese Ansicht. Weitergehende Untersuchungen bzgl. Einwirkungen des Strassenlärms erübrigen sich somit.

Bauen auf belasteten Standorten

Das Grundstück GB Nr. 6921 befindet sich nicht im kantonalen Kataster der belasteten Standorte (KbS). Es wurde mit Schreiben vom 27. Juni 2015 aus dem KbS entlassen. Auf dem angrenzenden Grundstück GB Nr. 1931 befindet sich der belastete Standort «Autophon AG» (neu «Ascom AG»), welcher als «belastet mit Überwachungsbedarf» klassiert ist. Auf diesem Standort wurde in den letzten Jahren eine Sanierung durchgeführt, aus technischen Gründen konnte aber nicht sämtliches verschmutztes Material entfernt werden (Schadenherd mit chlorierten Kohlenwasserstoffen, CKW). Der gegenwärtige CKW-Schadenherd befindet sich unterhalb der Zufahrtsstrasse nahe der Grundstücksgrenze zu GB Nr. 6921, nördlich des Gebäudes Nr. 7 auf GB Nr. 1931. Aufgrund dieser verbleibenden Belastung auf GB Solothurn Nr. 1931 darf im südlichen Bereich von GB Nr. 6921 kein Meteorwasser versickert resp. keine Versickerungsanlage geplant werden. Dieser Bereich sollte möglichst versiegelt werden.

Im Gutachten «Versickerungsabklärungen» (Geotest AG, Zollikofen, vom 14. Oktober 2022) werden zwei Bereiche «Versickerungsgalerie West» resp. «Versickerungsgalerie Ost» vorgeschlagen. Aus altlastenrechtlicher Sicht sind die zwei vorgeschlagenen Bereiche für Versickerungsanlagen in Ordnung. Eine Verschiebung der zwei Bereiche um einige Meter nach Norden wäre jedoch optimal. Wir empfehlen mit dem Gestaltungsplan rechtlich sicherzustellen, dass im südlichen Bereich von GB Nr. 6921 kein Meteorwasser versickert, respektive keine Versickerungsanlagen geplant werden.

Aufgrund der Belastung ist die Parzelle GB Nr. 1931 überwachungsbedürftig. Bei allfälligen Bauaktivitäten in diesem Bereich sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt die notwendigen technischen Untersuchungen vorzunehmen.

Beurteilung nach NISV

In unmittelbarer Nähe zum Gestaltungsplangebiet befindet sich die Mobilfunkanlage Swisscom SONO / Salt SO_0700A. Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) muss der Anlagengrenzwert durch diese Anlage auch bei der neu geplanten Überbauung eingehalten werden. Dies wurde durch das Amt für Umwelt des Kanton Solothurn geprüft. Das Amt bestätigt, dass die Vorgaben der NISV innerhalb des Gestaltungsplanareal eingehalten werden können.

Licht

In § 14 der Sonderbauvorschriften ist festgehalten, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit einem separaten Umgebungs- und Bepflanzungsplan (gemäss § 22 Abs. 3 Baureglement) die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche, inklusive Angaben zu Beleuchtung, sowie Lage und Gestaltung der Beleuchtungselemente festzulegen sind. Mit den unter § 16 der Sonderbauvorschriften aufgeführten Punkten sind wir einverstanden.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Die Unterlagen weisen einen guten Bearbeitungsstand auf. Ergänzend zu den in den obenstehenden Abschnitten angeregten Anpassungen haben wir die folgenden beiden redaktionellen Anmerkungen:

- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>)
- Publikation im Amtsblatt: Die Nummer kann weggelassen werden (das E-Amtsblatt sieht keine Nummerierung nach Ausgaben mehr vor).

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die öffentliche Mitwirkung hat gemäss der Projekthomepage hofmattsued.ch und der Berichterstattung in den lokalen Medien in der Zeit vom 19. Oktober bis zum 16. November 2023 stattgefunden. Der vorliegende Gestaltungsplan kann unter Berücksichtigung der obigen Kommentare öffentlich aufgelegt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: SOBAU #101'973