

Stadt Olten

Teilzonen-, Teilgesamtplan und Erschließungsplan Gebiet Gheid



Raumplanungsbericht

7. April 2025

Verfasser

Stadt Olten
Direktion Bau
Dornacherstrasse 1
4601 Olten
Tel. 062 206 13 01
E-Mail: baudirektion@olten.ch

und

BSB + Partner, Ingenieure und Planer
Leutholdstrasse 4, 4562 Biberist
Tel. 032 671 22 22
Alain Kunz
E-Mail: alain.kunz@bsb-partner.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung	5
2	Ausgangslage	11
2.1	Planungsperimeter	11
2.2	Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage	13
3	Projekt (Konzept)	26
3.1	Arealerschliessung und Parkierung	27
4	Planungszweck und Verfahren	28
4.1	Planungszweck	28
4.2	Verfahren	30
5	Planungsgegenstand	31
6	Projektauswirkungen und Interessenabwägung	32
6.1	Kommunales Interesse	32
6.2	Raumplanung	32
6.3	Siedlung, Ortsbild und Landschaft	40
6.4	Verkehrerschliessung, Parkierung und Infrastrukturerschliessung	42
6.5	Umwelt	44
6.6	Fazit Interessenabwägung	57
7	Planungsablauf und Information	61
8	Schlusskommentar	63

Beilagen

- Beilage I Teilzonen-, Teilgesamtplan und Erschliessungsplan Gebiet Gheid (25. März 2025)
- Beilage II Standortanalyse neue Tennisanlage TC Olten (Tennis-Club Olten, 1. April 2025)
- Beilage III Konzeptplan der künftigen Anlage des TCO im Gheid (rba architekten gmbh, 28. November 2023)

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass und planerische Vorgeschichte

Der Tennis-Club Olten (nachfolgend als «TCO» bezeichnet) verfügt heute über insgesamt neun Sand-Tenniscourts, die sich auf die beiden Anlagen Schöngrund (vier Plätze) und Gheid (fünf Plätze) in Olten verteilen. Die Anlage Schöngrund befindet sich mitten im Siedlungsgebiet und die Anlage Gheid am westlichen Siedlungsrand von Olten.

Bisheriger Standort Gheid

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) ist der Standort Gheid (GB Olten Nr. 5013, im Baurecht auf Grundeigentum der Städtischen Betriebe Olten (SBO) bis ins Jahr 2031) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) zugeordnet und mit der Grundwasserschutzzone S3 der Grundwasserpumpwerke Gheid überlagert und grenzt zudem unmittelbar an die Grundwasserschutzzone S2. Aufgrund der Grundwasserschutzzone haben die SBO dem TCO angekündigt, dass dieser Bauvertragsvertrag im Jahr 2031 nicht mehr erneuert werde. Deshalb muss der TCO seine Anlagen im Gheid bis zu diesem Zeitpunkt aufheben.

Standort Schöngrund

Der Standort Schöngrund des TCO ist der zweigeschossigen Wohnzone (W2/0.6) zugeordnet. Eine Nutzung als Tennis-Anlage entspricht daher im Vergleich zu einer Wohnnutzung weniger dem eigentlichen Sinn und Zweck dieser Zone. Aus diesem Grund ist der TCO im Sinne des öffentlichen Interesses offen, auch diesen Standort zu Gunsten einer zweckmässigeren (Wohn-)Nutzung aufzuheben und das Land zu verkaufen. Dies bedingt jedoch eine nachhaltige neue Standortlösung für den TCO.

Aufgrund dieser Umstände will bzw. muss der TCO relativ zeitnah einen neuen Standort finden und umsiedeln. Der Erlös aus dem Landverkauf des Standorts Schöngrund soll dem TCO insbesondere der Finanzierung seines künftigen Standorts dienen.

**Standortanalyse:
Ersatzstandort im Gheid als
Bestvariante**

Auf der Suche nach einem Ersatzstandort für die neuen Tennisanlagen hat der TCO gemeinsam mit der Stadt Olten eine entsprechende Standortanalyse durchgeführt (siehe Beilage II). Dabei standen folgende vier mögliche Standorte im Fokus:

- Gheid (S1)
- Olten Südwest (S2)
- Schützenmatte (S3)
- Fustlighalde (S4)
- Im Grund (S5)
- Martin-Disteli Strasse (S6)
- Areal Badi (S7)
- Kleinholz (S8)
- Schrebergärten (S9)
- Gheidgraben (S10)
- Panoramastrasse (S11)

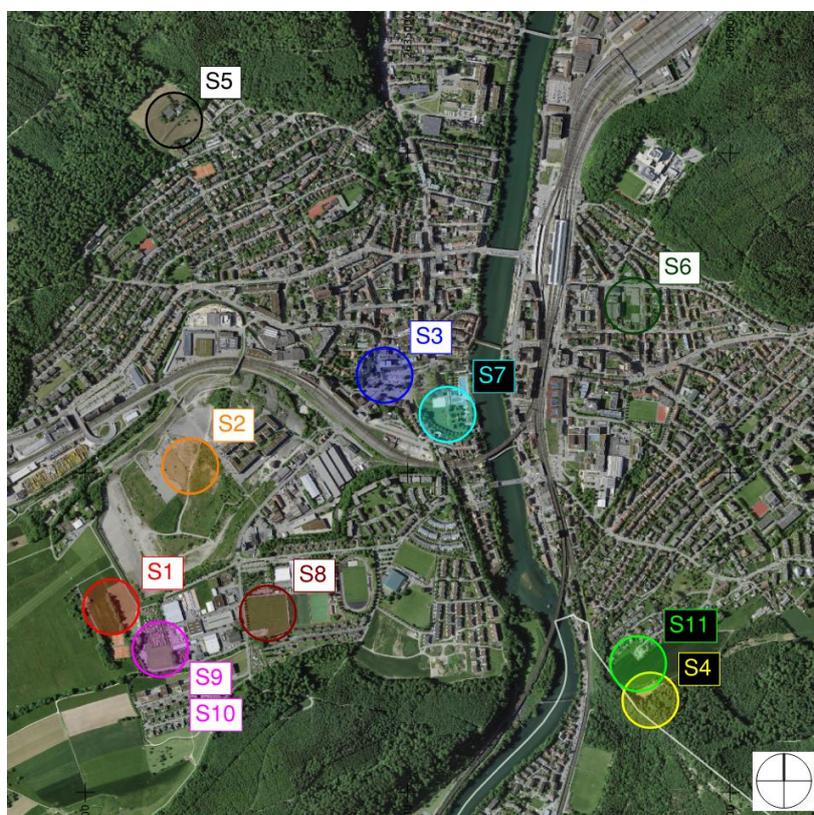


Abbildung 1 Luftbild mit Lage der geprüften Standorte (gemäß Standortanalyse des TCO vom 1. April 2025)

Diese Analyse hat ergeben, dass sich ein Ersatzstandort im Gheid – unmittelbar bei den bisherigen Anlagen des TCO als Bestvariante anbietet. Die übrigen Standorte wurden als nicht geeignet beurteilt. Die detaillierte Beurteilung der geprüften Standorte ist aus der Standortanalyse (siehe Beilage II) zu entnehmen.

Der neue Standort des TCO befindet sich auf der Ostseite des Gheidgrabens und liegt teilweise in der Landwirtschaftszone. Dieses Landwirtschaftsland soll hierfür eingezont werden. Die bisherigen Tennisanlagen im Gheid sollen nach dem Bau der neuen Anlagen zurückgebaut und das betroffene Land von der OeBA in die Landwirtschaftszone rückgezont werden (als in der Grösse flächengleiche Kompensation der Einzonung des Landwirtschaftslande GB Olten Nr. 6460 inkl. Kompensation der Fruchtfolgefläche FFF).

Haltung der Stadt Olten

Die neue Standortlösung wurde mit dem Leiter Direktion Bau der Stadt Olten abgesprochen. Dabei hat die Stadt Olten zum Vorhaben zwei Voraussetzungen formuliert, damit das Verfahren eingeleitet werden kann:

- a. Der Erwerb des Grundstücks durch den TCO ist vertraglich mit der Grundeigentümerschaft zu regeln.
- b. Der Ein- bzw. Rückzonung / Umzonung dürfen keine rechtlichen Interessen der kantonalen Fachstellen und keine Vorbehalte zur separaten Behandlung ausserhalb der laufenden Ortsplanungsrevision gegenüberstehen.

Grundsätzlich unterstützt die Stadt Olten die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung sowie das Vorhaben des TCO aktiv. Damit kann in erster Linie der ehemalige Standort Schöngrund im Sinne einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen der zonenkonformen Wohnnutzung zugeführt werden. Die Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen ist durch die Annahme der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) vom Stimmvolk bekräftigt worden. Das revidierte RPG verlangt explizit, dass die Siedlungsentwicklung künftig nach innen gelenkt und kompakte Siedlungen geschaffen werden sollen. Dies bedingt u. a. eine bessere Nutzung des vorhandenen Bestandes sowie die Aktivierung der vorhandenen Potenziale. Ganz in diesem Sinne kann mit der geplanten Entwicklung beim Grundstück GB Olten Nr. 4184 auf einen Schlag eine innerstädtische, unbebaute Fläche von 3'729 m² innerhalb des weitgehend überbauten Gebiets für eine zonengerechte (Wohn-)Nutzung mobilisiert werden. Die damit ermöglichte Realisierung einer attraktiven Bebauung auf einem eingezonten

Grundstück an hervorragender Wohnlage entspricht dem übergeordneten Interesse der Stadt Olten.

Zudem besteht auch ein gewisses öffentliches Interesse an einem Fortbestand des TCO in Olten: Der TCO nimmt im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahr, indem er ein relativ niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet sowie die Austragung von sportlichen Wettkämpfen fördert.

Zwischen dem TCO und den betroffenen Grundeigentümerschaften (Stadt Olten bzw. eine private Eigentümerschaft) bestehen bereits entsprechende (Vor-)Verträge betreffend den Landerwerb (der Landverkauf wurde zudem vom Parlament der Stadt Olten beschlossen).

Das Gemeindeparlament hat an seiner Sitzung vom 21. Juni 2023 zudem zusammengefasst auch folgende Punkte festgehalten (u. a.):

- Im Rahmen einer Leistungsvereinbarung zwischen dem TCO und der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird auszuführen sein, dass die neue Tennisanlage im Gheid im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahrnimmt, indem sie ein relativ niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet sowie die Austragung von sportlichen Wettkämpfen fördert. Aufzuzeigen ist insbesondere das geplante, offene Nutzungskonzept für Nichtmitglieder für einen Teil der Plätze mittels modernen Buchungs- und Zutrittsanwendungen sowie die teilweise öffentliche Zugänglichkeit durch den Bau eines Spielplatzes. Im Weiteren ist der Nachweis hinsichtlich der Zusammenarbeit bezüglich des freiwilligen Schulsports, des Ferienpasses sowie der Schule (Förderung des Zugangs zum Tennisspiel im obligatorischen Sportunterricht) darzulegen. Diese Leistungsvereinbarung wurde entsprechend im Vorvertrag zum Grundstückkauf vom 10. November 2023 integriert.
- In der Planung der neuen Tennis-Anlage im Gheid ist konzeptionell aufzuzeigen, wie die vor einigen Jahren andernorts (Gheidgraben) inventarisierte Hecke planerisch in den Planungspereimeter verlegt wird, sprich ein entsprechender ökologischer Vernetzungskorridor - hin zum Areal «Olten SüdWest» - konkret realisiert wird.

Haltung des Kantons

Der TCO hat bereits im Sommer 2020 eine raumplanerische Voranfrage zur Prüfung der Verlegung der Tennisanlage an den vorgesehenen Ersatzstandort im Gheid beim kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) eingereicht. Mit Schreiben vom 26. Januar 2021 kam der Kanton damals zusammengefasst zum Entschluss:

- Der vorgeschlagene Standort der Tennisplätze wird insbesondere aus landschaftsfachlicher Sicht kritisch beurteilt.
- Um eine Interessenabwägung vornehmen zu können, muss der TCO in Zusammenarbeit mit der Stadt Olten andere Standortvarianten prüfen.
- Sollte sich der vorgeschlagene Standort als Bestvariante herausstellen, wird eine Zustimmung nicht grundsätzlich ausgeschlossen. In diesem Fall ist der Abschluss des Verfahrens der Landumlegung Region Olten (LRO) abzuwarten. Die Umzonung hat einem allfälligen Kauf vorauszugehen.
- Weitere Vorbehalte des Kantons betreffen die Themen Siedlungsabschluss, Landschaftsschutz, Naturschutz, Grundwasserschutz, Gewässerschutz/Gewässerraum, Fruchtfolgefleichen usw.

Wie oben erwähnt, ist die geforderte Standortanalyse mittlerweile erfolgt.

Solange das LRO-Verfahren noch läuft, ist bei der Prüfung, ob eine Ausnahmegewilligung vom Zweckentfremdungsverbot von Seiten des kantonalen Amtes für Landwirtschaft (ALW) erteilt werden kann, das Bundesamt für Landwirtschaft vorgängig anzuhören.

Haltung der SBO

Nach Angaben des TCO wurde die Lösungsvariante Gheid mit den SBO besprochen. Die SBO haben schriftlich bestätigt, dass dem Vorhaben zur Verlegung der Tennisanlagen auf die Grundstücke östlich des Gheidgrabens in die Schutzzone 3 - unter Einhaltung der für die Schutzzone 3 geltenden Bestimmungen - aus Sicht der Wasserversorgung vom Grundsatz her nichts entgegensteht.

Unter dem Vorbehalt, dass

- sich die SBO und der TCO in vorgängig schriftlich zu treffenden Vereinbarungen geeinigt haben bzw.
- eine Vereinbarung zur vorzeitigen Aufhebung des selbständigen und dauernden Baurechts GB Olten Nr. 5013 und zum vorzeitigen Rückbau der Anlagen auf GB Olten Nr. 107 (Muttergrundstück des Baurechts) und zur Tragung der dafür notwendigen Kosten sowie

- eine Vereinbarung zur Rückzonung des nördlichen Teils von GB Olten Nr. 107 (Land der fünf heute bestehenden Tennisplätze in der OeBA) als Kompensationsfläche für die vom TCO angestrebte Einzonung der für dessen Neubauten benötigten heutigen Landwirtschaftsfläche von GB Olten Nr. 6460 inkl. der Abgeltung für die Zonenkompensation

abgeschlossen haben, erklären sich die SBO bereit, das Land der fünf bestehenden Tennisplätze (nördliche Hälfte von GB Olten Nr. 107) als flächengleiche Kompensationsfläche für die Einzonung von GB Olten Nr. 6460 in die OeBA rückzonen zu lassen.

Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischenzeitlich von den SBO, dem TCO und der Genossenschaft Tennisanlage Gheid unterzeichnet.

Zustimmung des TCO sowie Absprachen mit den Behörden

Der TCO hat im Jahr 2020 einen ersten möglichen Konzeptplan seiner zukünftigen Anlagen erarbeitet; die Generalversammlung des TCO hat dem Planungsvorhaben im Frühling 2023 zugestimmt. Danach wurden Abklärungen des TCO mit dem ARP durchgeführt. Der Stadtrat von Olten hat dem Parlament eine Vorlage unterbreitet, welche am 21. Juni 2023 behandelt wurde. Dabei wurde dem Vorgehen unter Auflagen und Bedingungen zugestimmt und im November 2023 ein Vorvertrag betreffend den Landkauf durch den TCO mit der Stadt Olten abgeschlossen. Im Herbst 2023 wurden weitergehende Gespräche zwischen dem TCO, der Stadt und dem Kanton geführt. Der Konzeptplan des TCO wurde anschliessend nach Rücksprache mit der Direktion Bau der Stadt Olten noch leicht angepasst (siehe Beilage III).

Auftrag BSB + Partner AG

Das Büro BSB + Partner, Ingenieure und Planer wurde durch den TCO im September 2023 mit der Erarbeitung der für die Umzonungen im Gebiet Gheid notwendigen Anpassungen der rechtsgültigen Nutzungsplanung von Olten sowie mit der Erarbeitung des vorliegenden, erläuternden Raumplanungsberichtes (RPB) gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) beauftragt.

Art. 47 RPV

Der orientierende RPB hat zum Ziel, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der vorliegenden Planung aufzuzeigen. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus raumplanerischer Sicht.

2 Ausgangslage

2.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter betrifft die beieinanderliegenden (Teil-)Parzellen GB Olten Nrn. 107, 3483 und 6460. Diese befinden sich im Gebiet «Gheid» am westlichen Siedlungsrand der Stadt Olten. Das Gebiet grenzt west- und nordseitig an die unbebaute Landwirtschaftszone. Im Osten und Süden befindet sich teilweise bebautes Siedlungsgebiet. Durch den Planungsperimeter verläuft der Gheidgraben als offenes Fließgewässer.

Makrolage

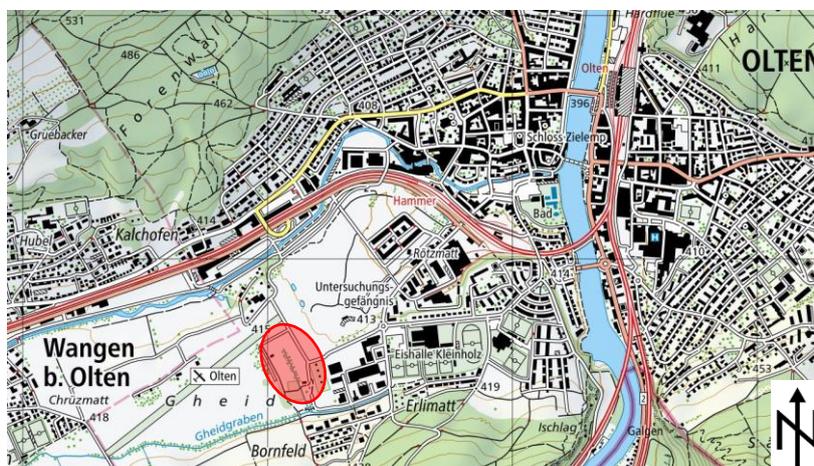


Abbildung 2 Makrolage Projektperimeter (rote Ellipse; Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 29. September 2023, eigene Ergänzungen)

Mikrolage

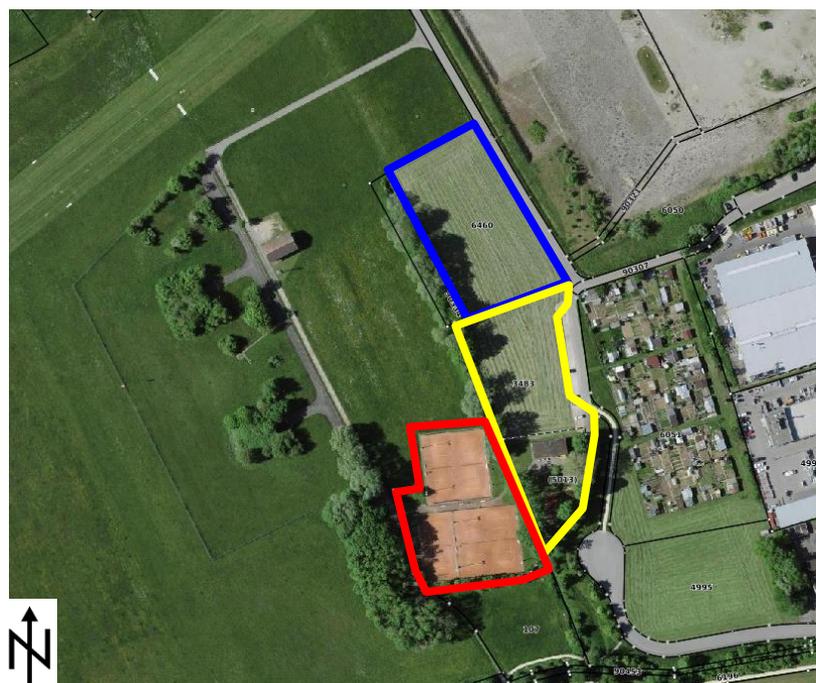


Abbildung 3 Mikrolage Planungsperimeter TCO (rot = Rückzonung, blau = Einzonung, gelb = Zonierung unverändert; Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 29. September 2023, eigene Ergänzungen)

Amtliche Vermessung

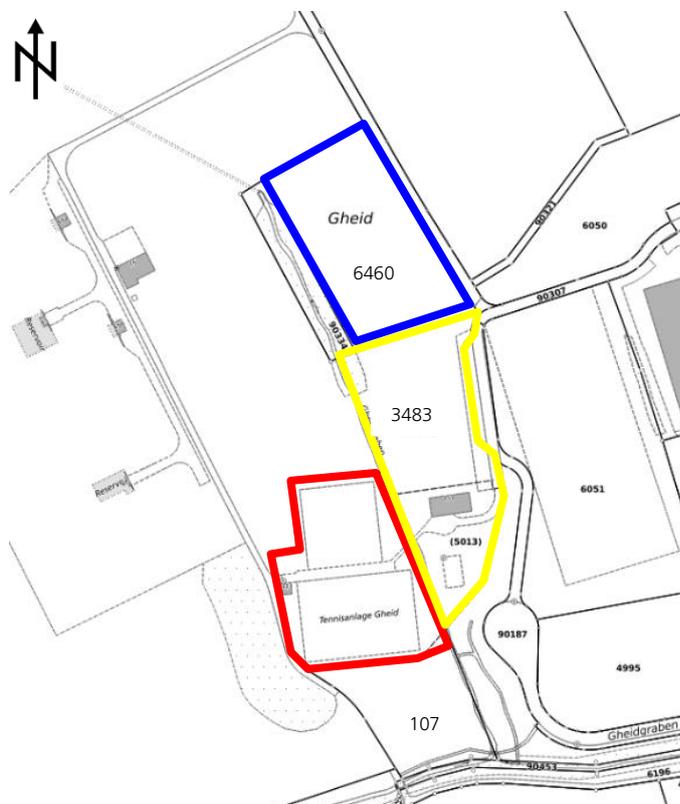


Abbildung 4 Situation der amtlichen Vermessung TCO (rot = Rückzonung, blau = Einzonung, gelb = Zonierung unverändert; Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 29. September 2023, eigene Ergänzungen)

Heutige Nutzungen	Der Planungsperimeter weist heute folgende Nutzungen auf:
Teilparzelle GB Olten Nr.107	Auf dem im Planungsperimeter liegenden Nordbereich dieser Parzelle befinden sich insgesamt fünf Tennisplätze des TCO.
Teilparzelle GB Olten Nr. 3483	Auf dem im Planungsperimeter liegenden Bereich dieser Parzelle befinden sich im Wesentlichen das Clubhaus mit Vorplatz sowie ein kleines Übungsfeld mit Tennis-Ballwand. Der Rest dieses Bereichs ist begrünt (Bäume und Sträucher) bzw. er wird landwirtschaftlich genutzt. Auf der Ostseite deckt sich ein kleiner Teil der Parzellenfläche mit der bestehenden Parkierungsanlage und privaten Zufahrt.
Teilparzelle GB Olten Nr.6460	GB Olten Nr. 6460 wird heute landwirtschaftlich genutzt.

2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Kantonaler Richtplan	Gemäss kantonalem Richtplan gilt die OeBA des vorgesehenen Ersatzstandortes als Siedlungsgebiet. Der ausserhalb des Siedlungsgebietes liegende Perimeterbereich gilt als Landwirtschaftsland bzw. als Fruchtfolgefläche (FFF). Der Westbereich des Perimeters gilt zudem als Grundwasser-Areal.
Ortsplanungsrevision	Zurzeit wird die Ortsplanung von Olten revidiert. Die Ortsplanungsrevision steht aktuell aber erst an ihrem Anfang. Bis zu deren Genehmigung wird es voraussichtlich noch mehrere Jahre dauern. Die vorliegende Planung stützt sich deshalb auf die heute noch rechtsgültige Ortsplanung.
Teiländerung Nutzungsplanung im Sinne einer Teilrevision der Ortsplanung	Die vorliegende Planung des TCO ist weder von kantonaler/regionaler Bedeutung, noch handelt es sich hierbei um einen Spezialfall nach Planungsgrundsatz S-1.1.12 gemäss kantonalem Richtplan. Stattdessen handelt es sich vorliegend um eine Nutzungsplanänderung von kommunaler Bedeutung. Gemäss kantonalem Richtplan (Planungsgrundsatz S-1.1.11) können Einzonungen von kommunalem Interesse in der Regel nur innerhalb einer Ortsplanung erfolgen. Für den TCO besteht einerseits das Bestreben, den Standort Schöngrund aufgrund der heutigen (historisch begründeten), zonenwidrigen Nutzung im Sinne des öffentlichen Interesses zugunsten von zonenkonformer Wohnnutzung aufzuheben. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, in diesem Gebiet im Sinne des Raumplanungsgesetzes eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen. Betreffend die vorgesehene Ein- und Rückzonung im Gheid besteht für den TCO zudem eine gewisse Dringlichkeit: Der TCO muss die bestehenden Tennisanlagen im Gheid bis spätestens im Jahr 2031 aufgrund seines

auslaufenden Baurechts aufgeben. Könnten die vorgesehene Nutzungsplan-Anpassungen erst im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision erfolgen, so müsste der TCO über längere Zeit ohne Kompensation auf seine wegfallenden Tennis-Anlagen verzichten. Eine bauliche Umsetzung der neuen Tennis-Anlagen im Gheid wären in diesem Fall erst nach der Genehmigung der Ortsplanungsrevision möglich. Demgegenüber steht - neben der Möglichkeit zur qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen im Gebiet Schöngrund – auch ein gewisses (öffentliches) Interesse der Stadt Olten, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach diesem Freizeit- und Sportangebot weiterhin Rechnung zu tragen.

Deshalb soll die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung auf Wunsch der zuständigen Planungsbehörde der Stadt Olten im Sinne einer Teilrevision der Ortsplanung gegenüber der Genehmigung der laufenden, ordentlichen Ortsplanungsrevision zeitlich vorgezogen werden. Diese Teiländerung der Nutzungsplanung wird anschliessend in der ordentlichen Ortsplanungsrevision von Olten berücksichtigt.

**Räumliches Leitbild der Stadt
Olten 2022**

Das räumliche Leitbild der Stadt Olten wurde als Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitet und im Mai 2022 durch das Gemeindeparlament genehmigt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung sind insbesondere folgende Inhalte gemäss räumlichem Leitbild zu berücksichtigen:

- Die Areale mit besonderer Nutzung (u.a. Schul- und Sportanlagen, Spital, Friedhof, wichtige Bildungseinrichtungen) sind prägende Elemente im Stadtbild. Ihre Weiterentwicklung nimmt Rücksicht auf die jeweiligen Funktionen und Qualitäten der Umgebung.
- Der bestehende Standort des TCO im Gheid ist in Plandarstellung der Entwicklungsstrategie Siedlungsgebiet als «Weiterentwickeln (Wohn- und Mischgebiet)» bzw. «Freiräume» aufgeführt. Dazu ist festgehalten, dass bestehende und zweckgebundene Freiräume (als welches das betroffene Gebiet gemäss Plandarstellung der Gebietstypen gehört) mit einem Angebotsdefizit weiterzuentwickeln sind.

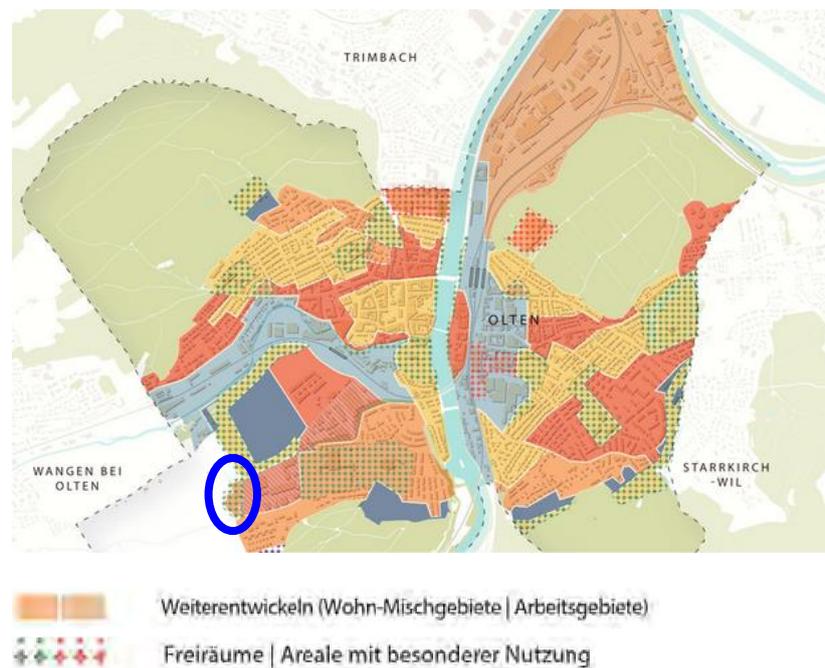


Abbildung 5 Leitbildplan Entwicklungsstrategien Siedlungsgebiet gemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)

- In der Plandarstellung zur räumlichen Strategie Freiraum und Landschaft sind der Planungserimeter und die umliegenden Freiräume als Landschaftskammern aufzuwerten.



Abbildung 6 *Leitbildplan räumliche Strategie Freiraum und Landschaft gemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)*

- Um für die Bevölkerung der Stadt Olten eine hohe Lebensqualität zu sichern, wird ein tragfähiges Frei- und Aussenraumgerüst entwickelt, das eine gute Freiraumversorgung und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen sicherstellt und zugleich Lebensräume für Tiere und Pflanzen in der Stadt bietet. Dazu ist die Erarbeitung und Umsetzung von umfassenden und zeitgemässen Konzepten zum Umgang mit Siedlungsfreiraum und Stadtnatur notwendig. Flächenpotenziale müssen identifiziert und deren Aufwertung und Umgestaltung forciert werden. Die Anliegen der Bevölkerung sind dabei einzubeziehen.
- Die Gewässer in der Stadt Olten werden – unter Einhaltung der Vorgaben zum Schutz gegen Naturgefahren – als Stadt- und Lebensräume aufgewertet.
- Die Stadtränder nehmen eine wichtige Funktion im Übergang vom Siedlungs- zum Landschafts- und Erholungsraum ein. Bei künftigen Projekten am Siedlungsrand ist ein besonderes Augenmerk auf ihre qualitätsvolle Gestaltung zu legen. Die Grundlagen hierzu sind noch zu erarbeiten. Die wichtigen Siedlungstrennräume zu den Nachbargemeinden werden definiert und erhalten.
- Auf der Plandarstellung zur räumlichen Strategie Klima ist der bestehende Standort Gheid des TCO als «bestehende Grünräume erhalten» aufgeführt.



Abbildung 7 Leitbildplan räumliche Strategie Klima gemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)

**Rechtsgültiger Bauzonenplan
(RRB Nr. 2008/1222 vom
1. Juli 2008)**

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008, siehe Abbildung 8) liegen die heutigen Anlagen des TCO im Gheid in der OeBA und sind zu einem Grossteil mit der Grundwasserschutzzone S3 überlagert (im Bauzonenplan orientierend dargestellt). Sie grenzen westseitig an die Grundwasserschutzzone S2. Weiter grenzen sie im Osten an die Gewerbezone, im Norden an die Landwirtschaftszone bzw. an die weitgehend unbebaute OeBA, im Westen an die Landwirtschaftszone und im Süden ebenfalls an die unbebaute OeBA.

Etwa die südliche Hälfte des Ersatzstandortes liegt in der in der OeBA und die nördliche Hälfte in der Landwirtschaftszone. Im Westbereich ist ca. ein Drittel des Perimeters mit der Grundwasserschutzzone S3 überlagert. Auf der Ostseite grenzt der Perimeter an die Gewerbezone bzw. die Sondernutzungszone A, im Norden an die Landwirtschaftszone und im Westen an die Landwirtschaftszone bzw. die OeBA.

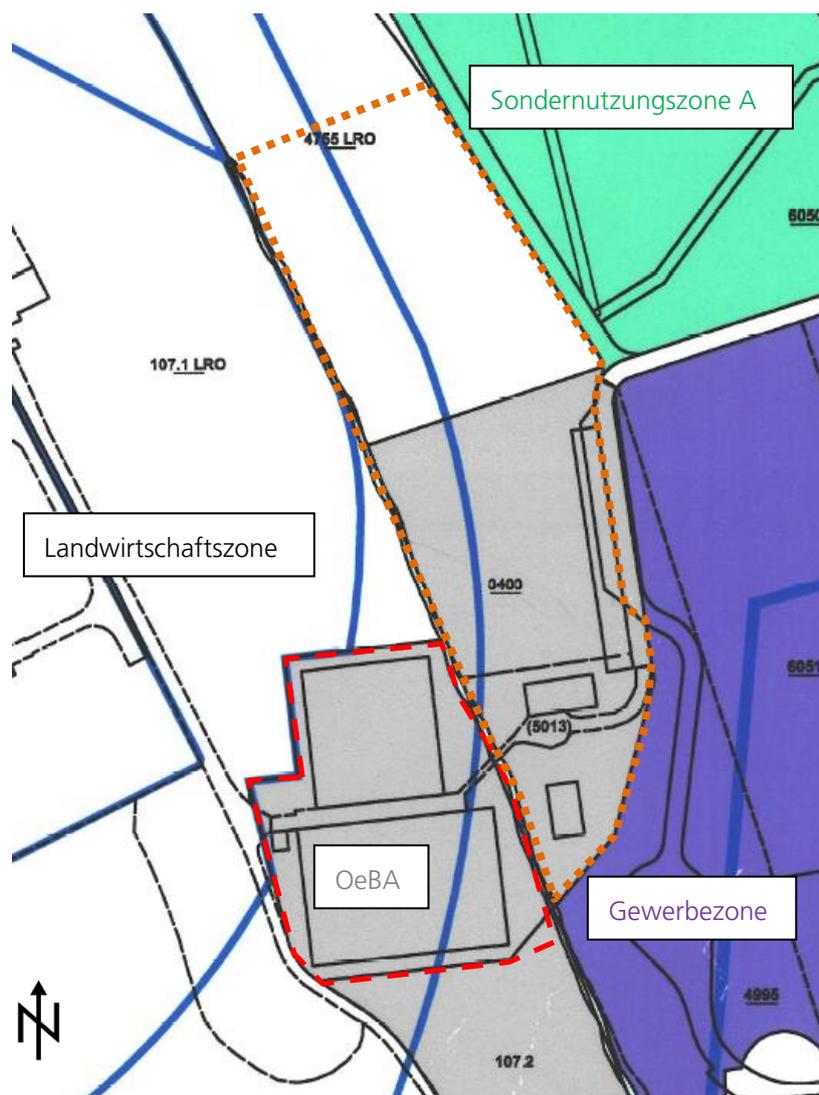


Abbildung 8 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan der Stadt Olten im Gebiet Gheid (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008). Der heutige Standort Gheid des TCO ist rot gestrichelt, der künftige Standort orange gepunktet umrandet.

**Rechtsgültiger Gesamtplan
(RRB Nr. 2008/1222 vom
1. Juli 2008)**

Gemäss rechtsgültigem Gesamtplan der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) ist der ausserhalb des Siedlungsgebietes liegende Planungsstandort in der Landwirtschaftszone, überlagert mit kommunaler Landschaftsschutzzone. Um das offene Fließgewässer Gheidgraben liegt eine kommunale Uferschutzzone. Orientierend dargestellt sind ebenfalls die Grundwasserschutzzone.

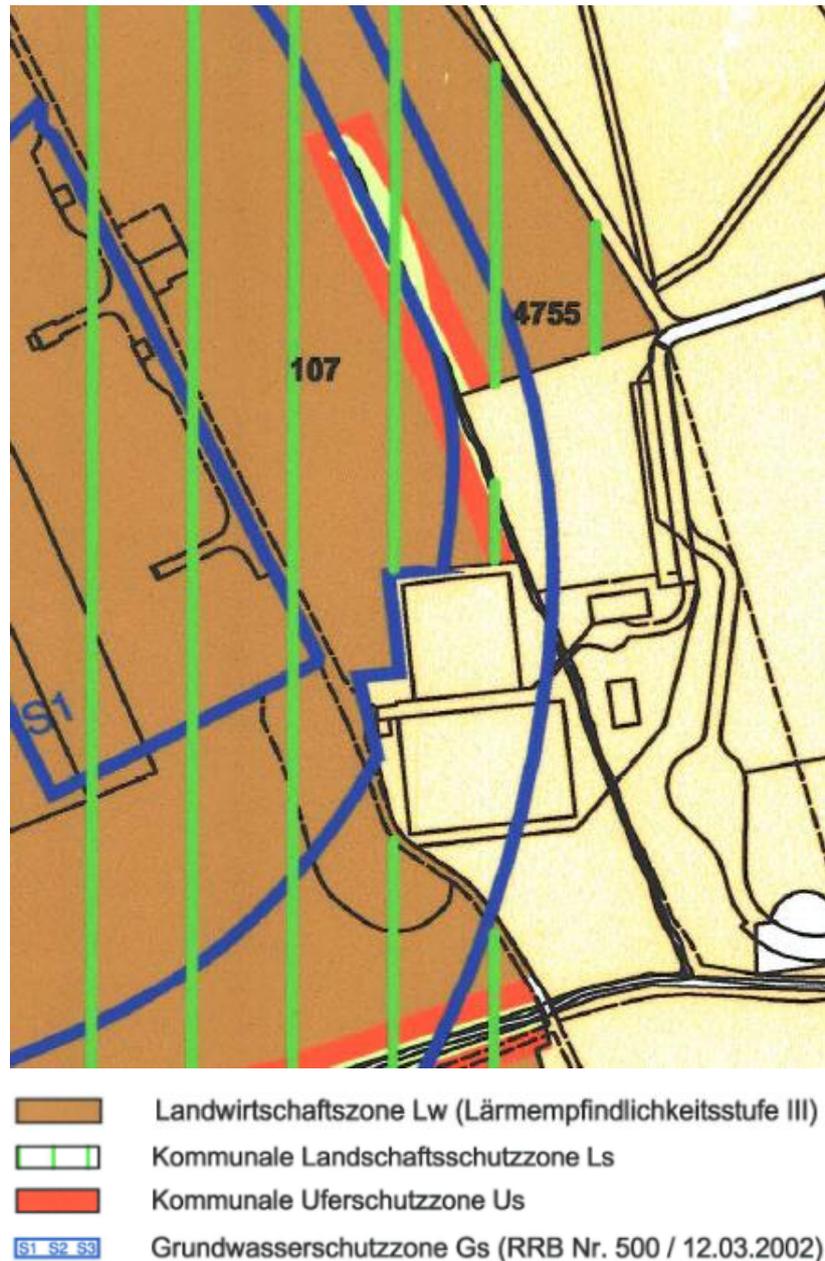


Abbildung 9 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Gesamtplan der Stadt Olten im Gebiet Gheid (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008)

**Rechtsgültiger
Erschliessungsplan (RRB Nr.
2008/1222 vom 1. Juli 2008)**

Gemäss rechtsgültigem Erschliessungsplan der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) gilt die von Osten heranführende Sportstrasse als Strasse mit Trottoir mit einem Baulinienabstand von 4.0 m. Entlang der Südgrenze des Perimeters verläuft eine geschützte Hecke mit einer Heckenabstandslinie von 4.0 m. Entlang dem Gheidgraben verläuft eine Baulinie im Abstand von 4.0 m (in der Legende nicht ausgewiesen; es dürfte sich hierbei um eine Gewässerbaulinie handeln). Auch die Grundwasserschutzzone sind auf dem Plan dargestellt, nicht aber in der Legende aufgeführt.

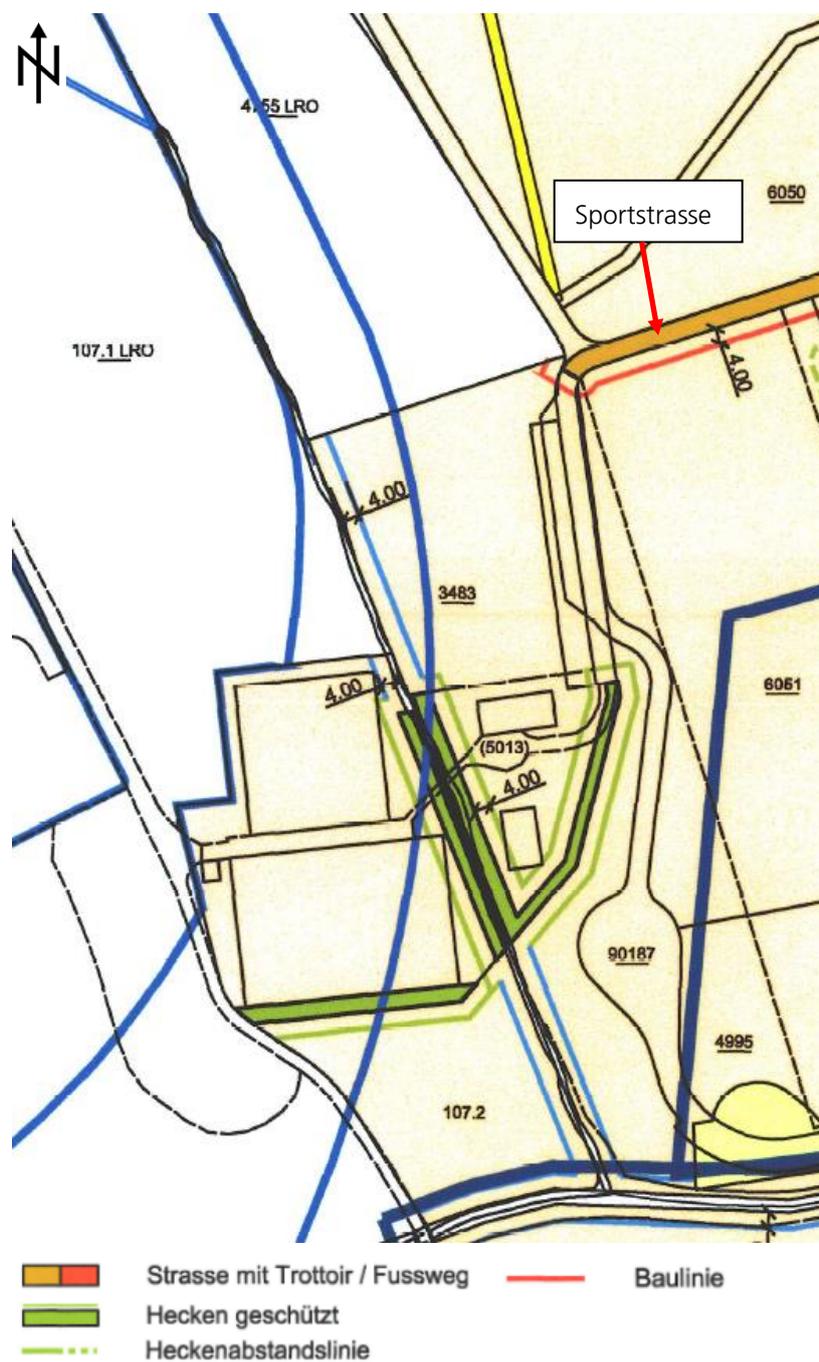


Abbildung 10 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Erschliessungsplan der Stadt Olten im Gebiet Gheid (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008)

Rechtsgültiger Strassenkategorienplan (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008)

Gemäss rechtsgültigem Strassenkategorienplan der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) gilt die von Osten heranzuführende Sportstrasse als Erschliessungsstrasse. Der letzte Abschnitt dieser Strasse in Richtung des Perimeters ist jedoch nicht klassiert.



Abbildung 11 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Strassenkategorienplan der Stadt Olten im Gebiet Gheid (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) → Dieser Plan ist bei uns

**Rechtsgültiger
Lärmempfindlichkeitsstufen-
plan (RRB Nr. 2008/1222 vom
1. Juli 2008)**

Gemäss rechtsgültigem Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) gilt für die OeBA am heutigen Standort Gheid des TCO die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Dasselbe gilt für die angrenzende Bauzone bzw. Landwirtschaftszone.

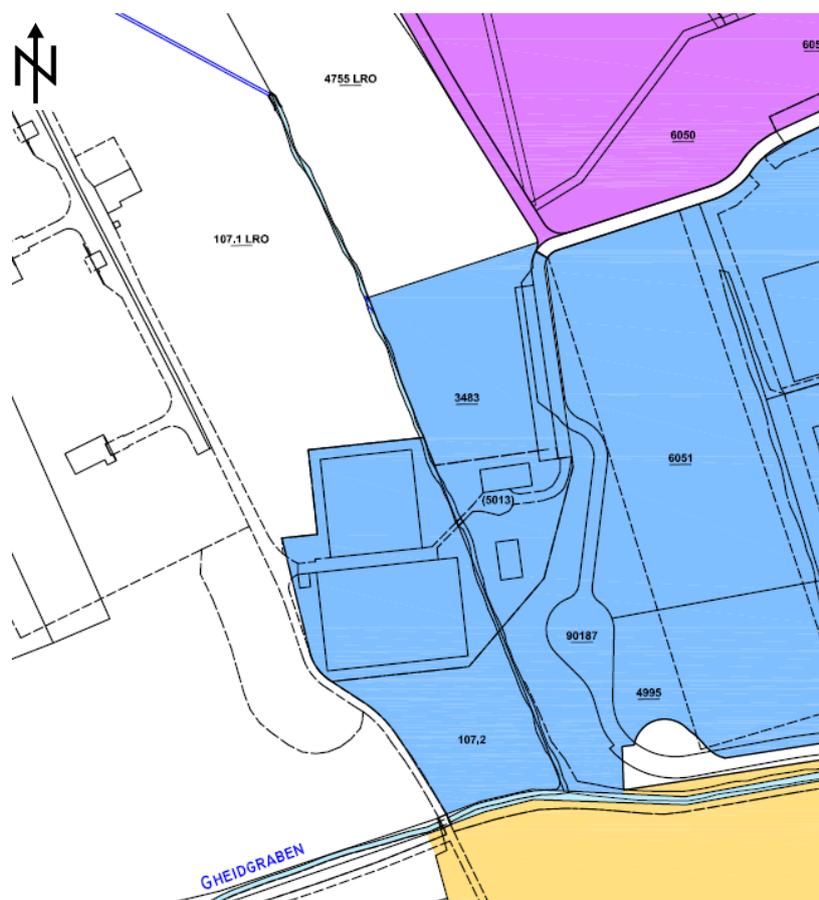


Abbildung 12 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten im Gebiet Gheid (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008): beige = ES II, blau und weiss = ES III, violett = ES IV

**Rechtsgültiges
Zonenreglement (RRB Nr.
2008/1222 vom 1. Juli 2008)**

Gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) sind für den Planungsperimeter aktuell insbesondere folgende Bestimmungen massgebend:

§ 15	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA
1. Nutzung	<p>In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird der Abtretungspflicht im Sinne von § 42 PBG unterstellt.</p>	

§ 29	Landwirtschaftszone	Lw
Zweck und Inhalt	Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder der ökologische Ausgleich.	
2. Nutzung	Landwirtschaftliche Bewirtschaftung, produzierender Gartenbau, Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft oder im Gesamtinteresse liegende landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Für die Landwirtschaftszone gelten die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes.	
3. Gestaltung von Bauten	Standort, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Sie sind in der Regel mit standortheimischen Bäumen (Hochstammobstbäumen) zu umpflanzen.	
§ 24	Kommunale Uferschutzzone	Us
1. Zweck und Inhalt	Erhaltung und Aufwertung der Aare- und Dünnerufer, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung sowie den freien Zugang für Erholungssuchende	
2. Nutzung	Die Nutzung hat sich dem Zonenzweck unterzuordnen. Zulässig sind notwendige Unterhalts- und Pflegemassnahmen. Die Bewirtschaftung hat naturnah zu erfolgen, das Ausbringen von Düngemitteln und Gülle oder Mist ist nicht gestattet. Es gelten im weiteren die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz Art. 31ff.	
3. Bauten und Anlagen	Bauten sind nicht gestattet. Anlagen sind nur zulässig, wenn sie dem vorgesehenen Zonenzweck nicht widersprechen.	
§ 25	Grundwasserschutzzone	Gs
1. Zweck und Inhalt	In der Grundwasserschutzzone Gheid gelten die Vorschriften des Schutzzone-nreglementes Grundwasserschutzzone Gheid (RRB Nr. 500/12. März 2002).	
§ 26	Kommunale Landschaftsschutzzone	Ls
1. Zweck und Inhalt	Erhaltung und Aufwertung von vielfältigen Gebieten für Tiere und Pflanzen, sowie Erhaltung der reich strukturierten, unverbauten Landschaft.	
2. Nutzung	Gemäss Grundnutzung, soweit sie dem Zonenzweck nicht widerspricht.	
3. Bauten und Anlagen	Bauten, bauliche Anlagen, Terrainveränderungen, Materialablagerungen sowie landschaftsverändernde Massnahmen sind unzulässig.	
4. Vereinbarung	Die typischen Landschaftselemente, Hecken, Gehölze, Obstbaumgärten sind zu erhalten und ein stufiger Waldrand anzustreben. Zur Erreichung der Schutzziele sind Vereinbarungen mit den Bewirtschafter/-innen und Grundeigentümer/-innen anzustreben. Darin werden Bewirtschaftungsmassnahmen und allfällige Abgeltungen für naturschützerische Leistungen festgelegt.	
5. Ausnahmen	Ausnahmen bzgl. Abs. 3 sind für Bienenhäuser, Weideunterstände, Flur- und Wanderwege möglich. In der Grundwasserschutzzone Gheid gelten die Vorschriften des Schutzzone-nreglementes Grundwasserschutzzone Gheid (RRB Nr. 500/12. März 2002) (Bauten im Zusammenhang mit der Wasserversorgung).	

§ 33	Hecken
1. Beschreibung	Die im Erschliessungsplan sowie im Gesamtplan eingetragenen Hecken sind geschützt (§ 20 Natur- und Heimatschutzverordnung NHV). Sie dürfen weder entfernt noch vermindert werden.
2. Unterhalt Hecken	Der sachgemässe Unterhalt der Hecken ist nach der Heckenrichtlinie des Bau- und Justizdepartementes auszuführen.
3. Ausnahmen	Die im Erschliessungsplan speziell bezeichneten Hecken können im Zusammenhang mit einem Baugesuchsverfahren entfernt oder vermindert werden. Weitere Ausnahmen richten sich nach § 20 Abs. 3 NHV. Dabei ist jeweils gleichwertiger Ersatz zu schaffen (§ 20 Abs. 3 NHV).
4. Öffentliche Gewässer	Bei Defekt von eingedohnten Bachteilstücken ist deren Öffnung bzw. Renaturierung und bei gepflasterten oder betonierten offenen Bachteilstücken deren Revitalisierung zu prüfen. Der Raumbedarf, der zum Schutz vor Hochwasser und zur Gewährleistung der natürlichen Funktion notwendig ist, wird vom Amt für Umwelt (Fachstelle Wasserbau) festgelegt.
Rechtsgültiges Schutzonenreglement für die Grundwasserwerke Gheid (RRB Nr. 2002/500)	Gemäss rechtsgültigem Schutzzonenreglement für die Grundwasserwerke Gheid (RRB Nr. 2002/500) gilt die Schutzzone S2 als engere Schutzzone, welche dazu dient, schädliche Einflüsse von Fassungsbereichen fernzuhalten. Die S3 gilt als weitere Schutzzone und dient als Pufferzone zwischen der S2 und dem sich anschliessenden Gewässerschutzbereich A _u . Für weitere Details wird auf dieses Schutzzonenreglement verwiesen.
Dienstbarkeiten	Für den Perimeter des Ersatzstandortes des TCO bestehen gemäss den aktuellen Grundbuchauszügen folgende Dienstbarkeiten: <i>GB Olten Nr. 107</i> - Baurecht: Errichtung und Beibehaltung eines Garderobengebäudes, einer Spielwand und eines Gerätehäuschens bis 31. Dezember 2031 z. G. SDR Olten/5013 <i>GB Olten Nr. 3483</i> - Parkplatzbenützungsrecht (Last) - Wegrecht z. G. SDR Olten/5013 - Baurecht: Errichtung und Beibehaltung eines Garderobengebäudes, einer Spielwand und eines Gerätehäuschens bis 31. Dezember 2031 z. G. SDR Olten/5013 - Elektrische Kabelleitung z. G. Aare Versorgungs AG (AVAG), Olten

GB Olten Nr. 5013

- Baurecht: Errichtung und Beibehaltung eines Garderobengebäudes, einer Spielwand und eines Gerätehäuschens bis 31. Dezember 2031 z. L. LIG Olten/107/3483

GB Olten Nrn. 6460

- keine

3 Projekt (Konzept)

Für die künftige Ersatzanlage des TCO im Gheid hat der TCO einen Konzeptplan (siehe Beilage III) sowie Visualisierungen entwickelt. Das Konzept zeigt auf, wo welche Anlagen des TCO am neuen Standort platziert und ausgerichtet sein könnten. Dabei handelt es sich laut dem TCO um einen Entwurf aus heutiger Sicht, der im Zuge eines Bauprojektes noch ausgereift werden soll bzw. muss. Das Konzept zeigt aber grundsätzlich auf, dass sich die Platzverhältnisse am neuen Standort für die angestrebte Nutzung durch den TCO eignen. Zusammenfassend sieht das heutige Konzept folgendes vor:

- Die bestehenden Anlagen des TCO werden rückgebaut.
- Im Südbereich von GB Olten Nr. 3483 (heutige OeBA) entsteht eine begrünte Freifläche mit einem Spielplatz.
- Auf GB Olten Nr. 3483 (heutige OeBA) sind zwei neue Tennis-Spielfelder (Sand, allwettertauglich) geplant. An der nördlichen Parzellengrenze soll zentral das neue Clubhaus platziert werden.
- Auf GB Olten Nr. 6460 (Einzonungsfläche) sollen vier weitere Tennis-Spielfelder (Sand, allwettertauglich) entstehen.
- Freiflächen werden grösstenteils begrünt und insbesondere entlang dem Gheidgraben sowie auf der Ostseite von GB Olten Nr. 6460 mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt (wo dies noch nicht der Fall ist).

Die detaillierte Ausarbeitung des Projektes (inkl. interne Erschliessung, Parkierung, Gebäudevolumen- und Gestaltung, Grün- und Aussenraumgestaltung, Beleuchtung, Umzäunung usw.) erfolgt später im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens des TCO.

Der Stadtratsbeschluss vom 22. Mai 2023 wie auch der Parlamentsbeschluss vom 21. Juni 2023 zeigen insbesondere die Anforderungen der Stadt Olten, welche bezüglich der Nutzung für die Öffentlichkeit erwartet werden:

Die neue Tennisanlage im Gheid hat im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahrzunehmen, indem sie ein relativ niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet sowie die Austragung von sportlichen Wettkämpfen fördert. Aufzuzeigen ist insbesondere das geplante, offene Nutzungskonzept für einen Teil der Plätze mittels modernen Buchungs-

und Zutrittsanwendungen sowie die teilweise öffentliche Zugänglichkeit durch den Bau eines Spielplatzes. Im Weiteren ist der Nachweis hinsichtlich der Zusammenarbeit bezüglich des freiwilligen Schulsports, des Ferienpasses sowie der Schule (Förderung des Zugangs zum Tennis im obligatorischen Sportunterricht) darzulegen.

In der Planung der neuen Tennisanlage im Gheid ist zudem konzeptionell aufzuzeigen, wie die vor einigen Jahren andernorts (Gheidgraben) inventarisierte Hecke planerisch in den Planungserimeter verlegt wird, sprich ein entsprechender ökologischer Vernetzungskorridor – hin zum Areal «Olten SüdWest» – konkret realisiert wird.

Das Konzept des TCO sieht vor, diese Forderungen der Stadt Olten umzusetzen. Diese wurden als zwingende Bedingung des Landverkaufs an den TCO im Vorvertrag festgehalten.

3.1 Arealerschliessung und Parkierung

Erschliessung

Wie bisher erfolgt die Arealerschliessung des TCO im Gheid von Osten her über die Sportstrasse.

Die Einzonungsfläche GB Nr. 6460 ist über die öffentliche Parzelle GB Nr. 90309 erschlossen.

Parkierung

Beim bisherigen Standort des TCO im Gebiet Schöngrund erfolgte die Parkierung grösstenteils auf den öffentlichen Parkplätzen im Quartier. Diese werden künftig nicht mehr vom TCO beansprucht.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass die Parkierung im Gheid weiterhin entlang der Ostseite von GB Olten Nr. 3483 erfolgen wird. Eine detaillierte Planung des Parkplatzangebotes wird im Rahmen des Bauprojektes vorgenommen. Es wird aktuell von ca. 12 Parkfeldern ausgegangen, was auch dem heutigen Parkplatzangebot entspricht.

4 Planungszweck und Verfahren

4.1 Planungszweck

Übergeordnete Zielsetzung

Die vorliegende Nutzungsplanung verfolgt die folgenden übergeordneten Ziele:

- Schaffen der Rechtsgrundlage (Zonierung) für eine Umsiedlung des TCO im Gheid und Nutzung der neuen Flächen als Tennis-Anlage, welche den langfristigen Ansprüchen des TCO entspricht (als Ersatz für die bisherigen Standorte Schöngrund und Gheid des TCO); dadurch u. a. Schaffen der Möglichkeit, den bisherigen Standort Schöngrund (GB Olten Nr. 4184) im Sinne des öffentlichen Interesses für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen der zonenkonformen Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht der Strategie der Siedlungsentwicklung nach innen gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz (RPG). Die so freiwerdende Parzelle hat eine Fläche von 3'729 m². Bei der gemäss rechtsgültigem Zonenreglement der Stadt Olten (RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008) in der Wohnzone W2/0.6 zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) von maximal 0.6 ergibt dies bei voller Ausschöpfung der AZ eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 2'237 m². Die Schweiz weist eine durchschnittliche Wohnungsfläche von rund 100 m² pro Wohnung auf. Unter diesen Annahmen ergäbe sich daraus zentral innerhalb des Siedlungsgebietes Raum für ca. 22 neue Wohnungen.



Abbildung 13 Ausschnitt aus der amtlichen Vermessung mit heutigem Standort des TCO in der Wohnzone von Olten (GB Olten Nr. 4184, gelb eingefärbt) (Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 23. November 2023)

- Auszoning der künftig nicht mehr als Tennis-Anlage genutzten Flächen im Gheid als Kompensationsfläche für das für die neuen Anlagen benötigte Landwirtschaftsland (flächengleiche Rückführung in die Landwirtschaftszone)
- Sicherstellung des Raumbedarfs für Fließgewässer innerhalb Bauzone im Bereich der künftigen Tennis-Anlagen entlang dem Gheidgraben
- Bereinigung der Grundwasserschutzzone S2 (erfolgt aktuell durch die SBO in einem separaten Verfahren)

Zweck des Teilzonenplanes

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan werden die Änderungen der Zonierung im betroffenen Gebiet festgelegt (Einzonung und kompensatorische Rückzonung sowie Ausscheidung des Raumbedarfs für Fließgewässer innerhalb der Bauzone). In der Legende wird festgelegt, dass für die Einzonungsfläche die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt (analog der dort bestehenden OeBA).

Zweck des Teilgesamtplanes

Der Teilgesamtplan bereinigt die Bauzonenabgrenzung, die entsprechende Ausdehnung der kommunalen Landschaftsschutzzone sowie den Raumbedarf für Fließgewässer ausserhalb der Bauzone.

Erschliessungsplan

Die im Erschliessungsplan festgelegten Heckenabstandslinien und Gewässerbaulinien werden im Bereich der Rückzonungsfläche bzw. innerhalb der kommunalen Uferschutzzone aufgehoben.

Änderung des Schutzzonenplans Grundwasserschutzzone Gheid	Unabhängig von der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung Gebiet Gheid steht der Schutzzonenplan Grundwasserschutzzone Gheid durch die SBO in Überarbeitung. Mit der Änderung des Schutzzonenplans wird der Verlauf der Grundwasserschutzzonenabgrenzung S2 im Bereich der Rückzonungsfläche bereinigt.
Teiländerung der Zonenplanung	Diese Anpassungen der rechtsgültigen Nutzungsplanung der Stadt Olten beschränken sich auf das Gebiet Gheid und erfolgen vorliegend im Sinne einer Teilrevision der Ortsplanung. Diese Anpassungen werden im Zuge der Ortsplanungsrevision übernommen.
Planbeständigkeit	Die Ortsplanung der Stadt Olten wurde mit RRB Nr. 2008/1222 vom 1. Juli 2008 genehmigt und ist über 10 Jahre alt. Die Planbeständigkeit ist für die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung der Ortsplanung somit erfüllt.
Planbeständigkeit der Teiländerung der Zonenplanung in Bezug auf die laufende Ortsplanungsrevision	In Bezug auf die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung gilt die Planbeständigkeit ausdrücklich nur für die auf den Plänen vorgenommenen Änderungen.

4.2 Verfahren

Nutzungsplanverfahren	<p>Bei der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung handelt es sich um eine Nutzungsplanung. Damit gilt das Nutzungsplanverfahren gemäss §§ 15 – 21 PBG als massgebendes Verfahren.</p> <p>Nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeiten für Betroffene tritt die Teiländerung der Zonenplanung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat sowie der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.</p> <p>Die Planbeständigkeit wird mit der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung erfüllt.</p>
------------------------------	---

5 Planungsgegenstand

Teilzonenplan

GB Olten Nr. 6460 wird von der Landwirtschaftszone in die OeBA eingezont. Entlang dem östlichen Ufer des Gheidgrabens über die Länge des künftig vom TCO beanspruchten Bereichs wird zudem eine Uferschutzzone innerhalb Bauzone (Breite 7.0 m) ausgewiesen. Die weitere Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone erfolgt generell erst später im Rahmen der Ortsplanungsrevision.

Der heute in der OeBA liegende und vom TCO genutzte Nordbereich von GB Nr. 107 wird nach vorliegender Zustimmung der SBO von der OeBA in die Landwirtschaftszone rückgezont (flächengleiche Bauzonenkompensation).

Folglich werden auch die im Erschliessungsplan festgelegten Heckenabstandslinien und die Gewässerbaulinien auf der Rückzonungsfläche bzw. innerhalb der kommunalen Uferschutzzone gelöscht.

Teilgesamtplan

GB Olten Nr. 6460 wird von der Landwirtschaftszone dem Siedlungsgebiet zugewiesen. In diesem Bereich entfällt die bestehende kommunale Landschaftsschutzzone.

Die vom TCO westlich des Gheidgrabens bisher genutzte Fläche wird mit Zustimmung der SBO vom Siedlungsgebiet in die Landwirtschaftszone mit überlagerter kommunaler Landschaftsschutzzone überführt. Die kommunale Uferschutzzone ausserhalb Bauzone wird für alle offenen Fliessgewässer generell erst im Rahmen der ordentlichen Ortsplanungsrevision ausgeschieden.

Änderung Schutzzonenplan Grundwasserschutzzone Gheid

Die Abgrenzung der Grundwasserschutzzonenabgrenzung S2 folgte auf GB Olten Nr. 107 bisher den bestehenden Anlagen des TCO. Da diese Anlagen künftig wegfallen, sind die SBO daran, die Abgrenzung der S2 in diesem Bereich im Rahmen der Überarbeitung des Schutzzonenplanes Grundwasserschutzzone Gheid (unabhängig von der vorliegenden Teiländerung der Zonenplanung Gebiet Gheid) zu korrigieren.

6 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

6.1 Kommunales Interesse

Aufrechterhaltung des TCO als Freizeit- und Sportangebot an geeignetem Standort

Mit den vorliegenden Anpassungen der Nutzungsplanung der Stadt Olten wird die Basis dafür geschaffen, dass

- der TCO in Olten an einen geeigneten Standort umsiedeln und langfristig weiterbestehen kann und
- der bisherige Standort des TCO im Gebiet Schöngrund künftig fürs Wohnen zur Verfügung gestellt werden kann (was dem öffentlichen Interesse sowie dem eigentlichen Sinn und Zweck der Zonenzuweisung als Wohnzone entspricht).

Aufgrund der Dringlichkeit dieser Umsiedlung hat die Stadt Olten ein Interesse daran, dass diese Teiländerung der Zonenplanung im Sinne einer Teilrevision der Ortsplanung gegenüber der ordentlichen Ortsplanungsrevision zeitlich vorgezogen werden kann. Auch liegt es im Interesse der Stadt Olten, dass für die Bevölkerung das entsprechende Sport- und Freizeitangebot weiterhin aufrechterhalten werden kann. Die Stadt Olten hat in Zusammenarbeit mit dem TCO eine entsprechende Standortanalyse durchgeführt, die den neuen TCO-Standort im Gheid in vielerlei Hinsicht favorisiert. Zudem hat das Stadtparlament dem hierfür notwendigen Landverkauf von GB Olten Nr. 3483 an den TCO bereits zugestimmt.

Die Stadt Olten befürwortet zudem die Bereinigung der Konfliktsituation betreffend die heutige Beanspruchung von Flächen der SBO durch den TCO im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz.

Fazit kommunales Interesse

Das Vorhaben des TCO und die entsprechende Teiländerung der Zonenplanung sind im Sinne der Stadt Olten und wird entsprechend aktiv unterstützt. Es bestehen keine Interessenskonflikte.

6.2 Raumplanung

Zonenkonformität des TCO in der OeBA

Mit der Einzonung von GB Olten Nr. 6460 in die OeBA wird die raumplanerische Grundlage geschaffen, damit der TCO sein Umsiedlungsprojekt realisieren kann.

Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse sind Bauwerke, die - ungeachtet ihrer Eigentümerschaft - im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaats wahrzunehmen helfen. Zu denken ist an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime usw. aber auch an Bauten privater Bauherren, wie Schwimmbäder, Schrebergärten, Pfadfinderheime und eben auch Tennis-Anlagen. Voraussetzung ist, dass die Bauten grundsätzlich der Öffentlichkeit zugänglich sind. Allerdings ist es durchaus möglich, dass der öffentliche Zugang rechtlich oder faktisch (infolge Platzknappheit) eingeschränkt werden kann. Das Kriterium der Allgemein zugänglichkeit bedeutet daher also nicht, dass eine Anlage, um im öffentlichen Interesse zu stehen, schlechthin jedermann zur Verfügung zu stehen hat. So liess es das Bundesgericht im Urteil 1P.498/2000 vom 29. März 2001 genügen, dass der Beitritt zu einem Tennisclub finanziell verhältnismässig günstig war und die Tennisanlage darüber hinaus in beschränktem Umfang auch von Nicht-Mitgliedern benutzt werden konnte. Diese Rechtsprechung hat das Bundesgericht mit Urteil 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003 bestätigt.

Entsprechend dem Beschluss des Stadtparlaments Olten vom 21. Juni 2023 ist im gegenseitig unterzeichneten Vorverkaufsvertrag vom 10. November 2023 in Bezug auf eine öffentliche Nutzung folgendes festgehalten: Die neue Tennisanlage im Gheid hat im Interesse der Bevölkerung der Stadt Olten im weitesten Sinne auch soziale Aufgaben wahrzunehmen, indem sie ein relativ niederschwelliges Bewegungsangebot bereithält und den Benutzenden eine attraktive Möglichkeit zum Betreiben der Sportart Tennis anbietet sowie die Austragung von sportlichen Wettkämpfen fördert. Aufzuzeigen ist insbesondere das geplante, offene Nutzungskonzept für einen Teil der Plätze mittels modernen Buchungs- und Zutrittsanwendungen sowie die teilweise öffentliche Zugänglichkeit durch den Bau eines Spielplatzes. Im Weiteren ist der Nachweis hinsichtlich der Zusammenarbeit bezüglich des freiwilligen Schulsports, des Ferienpasses sowie der Schule (Förderung des Zugangs zum Tennisspiel im obligatorischen Sportunterricht) darzulegen. Unter diesen Bedingungen gilt die Nutzung des TCO in der OeBA somit als zonenkonform.

Der TCO bietet interessierten Nichtmitgliedern schon heute ausgewählte Tennisplätze der Tennisanlage Gheid über ein elektronisches Buchungssystem (GotCourts) zur kostenpflichtigen Nutzung an. In der neuen Tennisanlage Gheid wird der TCO ebenfalls einen Teil der Tennisplätze für Nichtmitglieder über ein elektronisches Reservations- und Zutrittssystem zugänglich machen. Das offene Nutzungskonzept wird im Rahmen einer Leistungsvereinbarung mit der Stadt Olten konkretisiert und festgelegt.

Der geplante Spielplatz soll mehrheitlich öffentlich zugänglich sein und das Freizeitangebot insbesondere für Familien und Kinder im Gheid als Naherholungsgebot bereichern. Eine zeitweise Beschränkung des Zugangs ist primär auf sicherheits- und lärmspezifische Komponenten zurückzuführen. Das detaillierte Zugangskonzept wird ebenfalls im Rahmen der Leistungsvereinbarung mit der Stadt Olten geregelt.

Sicherstellung Raumbedarf für Fließgewässer

Durch die Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone innerhalb Bauzone wird der Raumbedarf für Fließgewässer im Siedlungsgebiet entlang dem Gheidgraben für den betroffenen Bachabschnitt bereits sichergestellt. Diese Ausscheidung beschränkt sich vorerst auf den Bachabschnitt im Bereich des vom TCO beanspruchten Projektstandortes. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird die Ausscheidung der kommunalen Uferschutzzone (innerhalb wie auch ausserhalb Bauzone) auf alle offenen Fließgewässer ausgeweitet.

Rückzonung der durch TCO nicht mehr beanspruchten OeBA

Die Rückzonung der vom TCO auf GB Olten Nr. 107 künftig nicht mehr beanspruchten OeBA in die Landwirtschaftszone mit überlagerter kommunaler Landschaftsschutzzone bietet sich an, weil die Grundeigentümerschaft (SBO) aufgrund der überlagerten Grundwasserschutzzone S3 kein Interesse mehr an einer weiteren Nutzung durch den TCO hat. Ausserdem liegt auch das west- und nordseitig angrenzende Land in der Landwirtschaftszone mit überlagerter kommunaler Landschaftsschutzzone.

Flächenbilanz

Die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung führt zu folgenden Flächenbilanzen der Bauzone:

- | | |
|--|----------------------|
| - Einzonung OeBA aus Landwirtschaftszone | 5'079 m ² |
| - Einzonung kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone aus Landwirtschaftszone | 88 m ² |
| - Rückzonung OeBA in Landwirtschaftszone | 5'168 m ² |
| - Umzonung aus OeBA in kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone | 809 m ² |

Damit verändern sich die Flächen der einzelnen Zonen wie folgt:

- OeBA - 898 m²
- Kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone + 897 m²
- Landwirtschaftszone + 1 m²

Das Siedlungsgebiet von Olten verkleinert sich dadurch um 1 m².

Vertragliche Bauverpflichtung

Gemäss § 29^{bis} PBG kann der Gemeinderat (bzw. Stadtrat Olten) die Zuweisung von Land zur Bauzone (im vorliegenden Fall GB Olten Nr. 6460) von der vertraglichen Zusicherung der Eigentümerschaft (nach dem Landkauf im vorliegenden Fall der TCO) abhängig machen, das Land innert 5 bis 10 Jahren zu überbauen. Der Vertrag regelt den Fristenlauf und kann vorsehen, dass bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Land durch Feststellungsverfügung des Gemeinderates (bzw. des Stadtrates Olten) als ausgezont gilt. Die unterzeichnete Bauverpflichtung ist mit dem Genehmigungsantrag der vorliegenden Nutzungsplanung einzureichen und als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken.

Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile

Durch die Einzonung von Landwirtschaftsland in die Bauzone erfährt das betroffene Land (im vorliegenden Fall GB Olten Nr. 6460) einen planungsbedingten Mehrwert. Abgabepflichtig ist gemäss kantonalem Planungsausgleichsgesetz (PAG) die Grundeigentümerschaft (nach dem Landkauf im vorliegenden Fall der TCO) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der den Mehrwert verursachenden raumplanerischen Massnahme (im vorliegenden Fall die Genehmigung der Einzonung durch den Regierungsrat). Der Planungsmehrwert entspricht der Differenz zwischen dem Verkehrswert eines Grundstücks vor und jenem nach dem Inkrafttreten der Einzonung. Nach Art. 2 Abs. 2 Reglement über den Ausgleich von Planungsmehrwerten der Einwohnergemeinde der Stadt Olten (Planungsausgleichsreglement PAR) wird der zu erfassende Planungsmehrwert mit einem Satz von 40% ausgeglichen.

Die Festsetzung der Ausgleichsabgabe erfolgt nach § 13 PBG bei kommunalen Nutzungsplänen durch die Einwohnergemeinde. Die Abgabeerträge aus Einzonungen von kommunaler Bedeutung fliessen an die Einwohnergemeinde. Die Entschädigung aus materieller Enteignung für eine kompensatorische Auszonung (im vorliegenden Fall die Auszonung der OeBA-Fläche auf GB Olten Nr. 107) aufgrund einer Einzonung von kommunaler Bedeutung trägt die Einwohnergemeinde.

Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan

Mit Ausnahme der Tatsache, dass die Einzonungsfläche heute als Fruchfolgefläche (FFF) gilt, entspricht die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung dem kantonalen Richtplan. Betreffend den Umgang mit der FFF wird auf Kapitel 6.5 des vorliegenden Raumplanungsberichtes verwiesen.

Übereinstimmung mit räumlichem Leitbild

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass das räumliche Leitbild und die darin enthaltenen Leitbildpläne nicht parzellenscharf sind, entsprechen die vorliegende Teiländerung der Zonenplanung sowie die bestehende bzw. künftige Nutzung des TCO im Gheid den im räumlichen Leitbild festgelegten Leitsätzen:

- Die Weiterentwicklung der Sportanlage des TCO im Gheid als «Areal mit besonderer Nutzung» berücksichtigt die Funktionen und Qualitäten in der Umgebung. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die angrenzenden Natur- und Landschaftsräume (Gheidgraben als Fließgewässer inkl. dessen Ufergehölz, welche räumlich nicht tangiert und durch Massnahmen wie eine verbesserte Belichtungsanlage sowie durch eine entsprechende Umgebungsgestaltung möglichst geschont werden). Auch der nördliche Siedlungsrand gegen die offene Landschaft soll im Rahmen der weiteren Projektausarbeitung der neuen Tennisanlage sorgfältig gestaltet werden.
- In der Plandarstellung der Entwicklungsstrategie Siedlungsgebiet sind der bisherige Standort des TCO wie auch der heute in der OeBA liegende Bereich des Ersatzstandortes des TCO im Gheid als «Weiterentwickeln (Wohn-Mischgebiete)» sowie als «Freiräume» ausgeschieden.

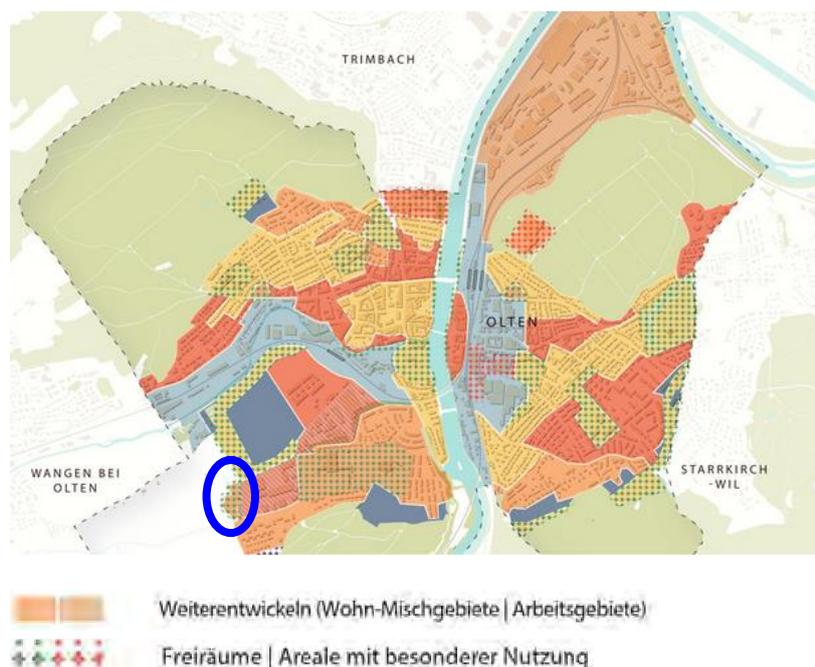


Abbildung 14 Leitbildplan Entwicklungsstrategien Siedlungsgebiet gemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)

Zweckgebundene Freiräume mit einem Angebotsdefizit sind gemäss Leitbild weiterzuentwickeln. Dies erfolgt durch den TCO insbesondere dadurch, dass die neue Tennisanlage im Gheid gemäss Vorkaufsvertrag mit der Stadt Olten auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden muss.

- Gemäss Leitbildplan räumliche Strategie Freiraum und Landschaft gilt der Projektstandort und die angrenzende, weiträumige Landschaft als «Aufwertung Landschaftskammern» ausgeschieden.



Abbildung 15 *Leitbildplan räumliche Strategie Freiraum und Landschaft gemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)*

Mit dem Vorhaben des TCO wird für die Bevölkerung ein öffentlich zugängliches Freizeitangebot sichergestellt. Durch die Auszoning und den Rückbau der bisherigen Tennisanlage Gheid wird neuer Lebensraum für Flora und Fauna auf einer dreiseitig von Bäumen/Hecken/Ufergehölz umgebenen Fläche geschaffen. Die neue Tennisanlage wird den angrenzenden Gheidgraben, dessen Uferbereiche sowie die bestehenden Hecken nicht tangieren (als Uferschutz wird nach Absprache mit den kantonalen Behörden ein Gewässerabstand von 7 m ausgeschieden und eingehalten), so dass der Gheidgraben als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten bleibt. Ausserdem werden die Randbereiche der Tennisanlage mit weiteren einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt, welche den Lebensraum für Flora und Fauna erweitern und insbesondere gegen Norden für einen qualitätsvollen Siedlungsrand sorgen werden. Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird im Rahmen der weiteren Projektierung noch ausgearbeitet.

- Auf der Plandarstellung zur räumlichen Strategie Klima ist der bestehende Standort Gheid des TCO als «bestehende Grünräume erhalten» aufgeführt.



Abbildung 16 *Leitbildplan räumliche Strategie Klimagemäss genehmigtem räumlichem Leitbild der Stadt Olten 2022, ergänzt mit Planungsstandort (blauer Kreis)*

In Bezug zum Klima sind im Leitbild für die Umsetzung folgende relevanten Punkte aufgeführt:

- Wärmebelastung reduzieren: Grünflächen als Entlastungsflächen erhalten und neu schaffen sowie klimagerecht weiterentwickeln (Berücksichtigung mikroklimatischer Vielfalt)
- Wärmebelastung reduzieren: Verdunstungsflächen schaffen
- Durchlüftung: Erhöhung Grün- und Freiflächenanteil gesamt-haft
- Durchlüftung: Berücksichtigung der wichtigen Durchlüftungskorridore/Luftleitbahnen (insbesondere Strassen, Flussräume, Grünflächen, stark durchgrünte Hanglagen) und prüfen von Verbesserungsmaßnahmen wo nötig und zweckmässig, z. B. Ergänzung mit weiteren Grünstrukturen, Vermeidung von Austauschbarrieren)

Durch den Rückbau der bestehenden Tennisanlage im Gheid wird ein neuer Grünraum geschaffen. Im Gegenzug fällt mit der neuen Anlage eine Grünfläche mehrheitlich weg. Allerdings werden auch im Projektperimeter Grünstrukturen integriert. Ausserdem bleibt die Durchlüftung gewährleistet, da mit Ausnahme eines kleinen Clubhauses keine Hochbauten vorgesehen sind. Die Spielplätze dienen auch als Verdunstungsflächen.

Zusammenfassend bestehen zwischen dem räumlichen Leitbild und der vorliegenden Planung bzw. dem Vorhaben des TCO im Gheid keine nennenswerten Widersprüche.

Fazit Raumplanung

Zusammenfassend bestehen in Bezug auf die Raumplanung keine Interessenskonflikte.

6.3 Siedlung, Ortsbild und Landschaft

Das künftige Areal des TCO im Gheid liegt - wie bisher - am östlichen Siedlungsrand und damit insbesondere in Bezug auf das Landschaftsbild an einer eher sensiblen Lage am Siedlungsrand. Zudem ist die umliegende Landwirtschaftszone mit der kommunalen Landschaftsschutzzone überlagert.

Einehbarkeit von aussen

Das Areal wie auch das umliegende Gebiet sind flach. Die Anlagen des TCO werden in erster Linie von Osten und von Norden her einsehbar sein. Im Westen entlang dem Gheidgraben und im Süden bestehen bereits heute viele Bäume und Sträucher sowie Hecken, welche die Einsicht von aussen auf das Areal weitestgehend einschränken.

Sensibilität des Siedlungsgebietes

Vom Ortsbild her können der Standort und die künftigen Anlagen des TCO - wie bereits heute - jedoch als eher unbedenklich eingestuft werden: Das Gebiet liegt nicht in der Ortsbildschutzzone und beinhaltet auch keine Kulturobjekte mit Schutzstatus. Die bestehende OeBA im Gheid grenzt im Osten an die Gewerbezone mit wenig sensiblen Schrebergärten und Gewerbebauten. Bei der östlich an die Einzonenfläche angrenzenden Fläche (Sondernutzungszone A), welche auch die grosszügig dimensionierte Parzelle GB Olten Nr. 2341 beinhaltet, ist erst kürzlich das Bundesgerichtsurteil ergangen. Dieses hat den Entscheid des Verwaltungsgerichtes aufgehoben und die Genehmigung der Planung des Regierungsrates bestätigt (RRB Nr. 2021/1589 vom 2. November 2021). Der in der nordöstlichen Nähe der neu geplanten Tennisanlage liegende Bereich des Planungsgebietes von «Olten SüdWest 2018» ist als dreigeschossige Wohnzone mit einer Ausnützung von 1.0 definiert (siehe Teilzonenplanung Olten SüdWest 2018). Der Gestaltungsplan selbst legt diesen Bereich mit der Ordnungsziffer K fest. In den Sonderbauvorschriften ist unter § 7 festgelegt, dass der Bereich K erst bei der Realisierung der Baufelder A, B, C, D und E (mindestens 75% der Bruttogeschossfläche BGF) baulich genutzt werden darf. Im Raumplanungsbericht zu Olten SüdWest 2018 ist zudem dargestellt, welcher Zeithorizont bzw. welche Etappierung vorgesehen ist (Baufeld K ca. 2045 bis 2025).

Aufgrund der räumlichen Distanz von mindestens rund 120 m sowie des grossen Niveauunterschieds von ca. 12 m sind gegenüber diesem Siedlungsbereich jedoch keine massgebenden Störungen zu erwarten.

Auswirkungen

Aus heutiger Sicht werden die künftigen Anlagen des TCO im Gheid in Bezug auf ihr Erscheinungsbild mit seinen heutigen Anlagen vergleichbar sein. Die flachen Tennis-Spielflächen und die Umgebungsflächen werden den grössten Teil des Areals ausmachen und daher kaum in Erscheinung treten. Etwas sichtbarer werden die Umzäunungen, die Flutlichter (insbesondere, wenn diese eingeschaltet sind) und das Clubhaus sein. Die Umzäunung und die Flutlichter (in ausgeschaltetem Zustand) werden aufgrund ihrer Beschaffenheit allerdings nicht besonders auffallen. Dazu machen die Planungsgrundlagen «530 – Tennisanlagen» des Bundesamts für Sport (BASPO) u. a. folgende Vorgaben bzw. Empfehlungen:

- Für einen rationalen Spielbetrieb sowie aus Sicherheitsgründen ist die Einfriedung, eine Umzäunung (Mindesthöhe 3 bis 4 m) der Plätze, erforderlich.
- Windschutzblenden können an den Einfriedungen angebracht werden. Beschriftung und Werbung auf den Blenden sind möglich und vertretbar, wenn dazu eine nicht zu stark kontrastierende Farbe verwendet wird.

Am auffälligsten wird wohl das Clubhaus sein. Es ist aber davon auszugehen, dass das Clubhaus in seinen Dimensionen (Länge, Breite und insbesondere Höhe) beschränkt sein und damit optisch nicht sonderlich auffällig sein wird.





Abbildung 17 Visualisierungen einer Konzeptstudie (TCO, Februar 2020)

Massnahmen

In Bezug auf das Landschaftsbild ist vorgesehen, das künftige Areal des TCO im Gheid mit geeigneten Massnahmen (z. B. Baumpflanzungen entlang den Siedlungsgrenzen) optisch optimal in die Landschaft einzubetten und gegen diese abzugrenzen. Die konkrete Planung und Umsetzung erfolgt dann im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

In Bezug auf die Lichtemissionen wird auf Kapitel 6.5 des vorliegenden Berichtes verwiesen.

Fazit Siedlung, Ortsbild und Landschaft

In Bezug auf die Siedlung und das Ortsbild bestehen keine Interessenskonflikte. Unter Berücksichtigung und Umsetzung von geeigneten Massnahmen im Rahmen des Baugesuchverfahrens wird auch dem Landschaftsbild genügend Rechnung getragen.

6.4 Verkehrserschliessung, Parkierung und Infrastrukturerschliessung

Verkehrsaufkommen

Die Tennisanlage wird in der Regel vom Frühling bis Herbst täglich von 07 bis 22 Uhr (d. h. während 15 Stunden pro Tag) geöffnet sein. In der eher konservativen Annahme, dass ein Spielfeld durchschnittlich während einer Stunde durch zwei Personen genutzt wird und jede Person mit dem Auto anreist, ergibt dies bei den sechs geplanten Spielfeldern insgesamt 12 Autos, die gleichzeitig vor Ort parkiert sein werden. Dadurch ergeben sich 24 Autofahrten pro Stunde bzw. 360 Fahrten pro Tag (Hin- und Rückfahrt = zwei Fahrten). Diese Zahlen dürften aber aus folgenden Gründen zu hoch sein:

- Ein Teil der Leute reist aufgrund der Nähe zur Stadt Olten mit dem Fahrrad oder aber mit mehr als einer Person pro Auto an.

- Als begeisterte Sportler kommen die Tennisspielenden innerhalb der Stadt Olten v. A. mit dem Fahrrad (zumal mit dem Fahrrad häufig schneller als mit dem Auto). Zudem ist zu beachten, dass etliche Mitgliederinnen und Mitglieder in der nahegelegenen Gebiet Bornfeld/Kleinholz wohnen.
- Die Spielfelder werden nicht permanent ausgelastet sein (auch abhängig von Wetter und Tageszeit).

Eine Ausnahme bilden die Club-Veranstaltungen (Meisterschaftsspiele/Turniere, Feste), bei welchen zusätzliche Besucher anwesend sein werden. Bei diesen Anlässen wird das Verkehrsaufkommen etwas höher sein als im Normalbetrieb.

Es gilt zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Verkehrszahlen nicht um einen effektiven Mehrverkehr handelt. Denn der heutige Spielbetrieb im Gheid mit fünf Spielfeldern erzeugte bisher bereits ein etwa vergleichbares Verkehrsaufkommen, welches durch die Aufhebung der bestehenden Anlage wegfällt bzw. auf die neue Anlage «verlagert» wird.

Ein Verkehrskonzept ist nicht vorgesehen.

Parkierung

Die Parkierung erfolgt gemäss Projekt wie bisher oberirdisch auf der Ostseite des Areals. Der Parkraum wird im Umfang der heutigen Parkplätze sein (12 Stück). Gemäss den obenstehenden Angaben zum Verkehrsaufkommen ist davon auszugehen, dass die vorgesehene Anzahl an Parkplätzen ausreichend sein wird.

Eine Ausnahme bilden auch hier die Club-Veranstaltungen, bei welchen zusätzliche Besucher anwesend sein und entsprechend auch mehr Autos parkiert werden. Wie bisher parkieren diese zusätzlichen Fahrzeuge entlang der Sportstrasse. Erfahrungsgemäss wird dabei von durchschnittlich rund 30 zusätzlichen Autos ausgegangen. Diese weichen wie bisher auf die nahegelegene, nördlich der Sportstrasse bestehende Parkierungsfläche aus, welche genügend Platz bietet.



Abbildung 18 Luftbild der Sportstrasse mit bestehender Parkierungsfläche (rotes Rechteck; Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 8. Februar 2024, eigene Ergänzungen)

Infrastruktur

Die Infrastruktur (insbesondere Wasserversorgung und Entwässerung) ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens festzulegen und umzusetzen.

Löschwasserversorgung

Nach Auskunft der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) vom 18. März 2025 ist zur Löschwasserversorgung an der Sportstrasse auf Höhe des vorgesehenen Club-Hauses ein neuer Hydrant gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt (GWP) zu erstellen. Das GWP sieht in diesem Bereich auch eine Ringleitung vor. Wie die Ausführung schlussendlich erfolgt, entscheiden die SBO.

Die weiteren Details zur Ausführung sind rechtzeitig mit der SGV zu besprechen.

Fazit Verkehrserschliessung, Parkierung und Infrastrukturerschliessung

Aus heutiger Sicht besteht kein Interessenskonflikt.

6.5 Umwelt

Bodenschutz und Fruchtfolgeflächen (FFF)

Für den Bodenabtrag am neuen Standort ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und umzusetzen. Auch der Rückbau der bestehenden Tennisplätze und die Wiederherstellung von Landwirtschaftsflächen mit Fruchtfolgequalität wird Bestandteil des Bodenschutzkonzeptes sein. Das Bodenschutzkonzept muss vor Erteilung der Baubewilligung vom Amt für Umwelt (AfU) beurteilt und genehmigt werden.

Gemäss kantonalem Richtplan gilt die Einzonungsfläche als voll anrechenbare Fruchtfolgefläche (FFF). Die Rückzonungsfläche gilt hingegen nicht als FFF. Das nördlich an die Rückzonungsfläche angrenzende Landwirtschaftsland gilt grösstenteils als geeignete FFF, kann aber aufgrund seiner Überlagerung mit der Grundwasserschutzzone S2 grösstenteils nicht als FFF angerechnet werden (Ausnahme: kleiner Spickel im Südosten, welcher in der S3 liegt):

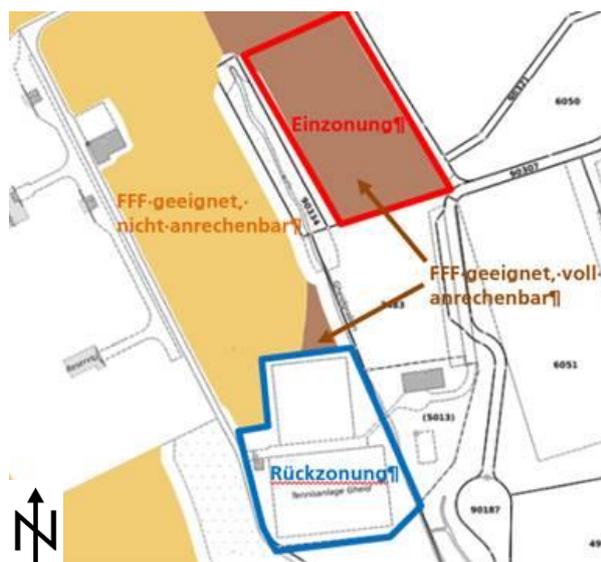


Abbildung 19 Auszug aus dem Inventar der Fruchtfolgefleichen (Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff am 5. Oktober 2023, eigene Ergänzungen)

Durch die vorliegende Einzonung reduziert sich die FFF in Olten um 5'167 m² (davon kommen jedoch 88 m² in die kommunale Uferschutzzone innerhalb Bauzone, wo kein Bodenabtrag erfolgen wird). Ohne die Beanspruchung dieser FFF kann der angestrebte Zweck nicht sinnvoll erreicht werden: Andere potenzielle Ersatzstandorte in Olten, welche nicht als FFF gelten, wurden ebenfalls vertieft geprüft und mussten im Gegensatz zum vorliegenden Ersatzstandort insbesondere auch aus raumplanerischen Gründen verworfen werden.

Dieser FFF-Verlust muss kompensiert werden. Hierfür bietet sich aufgrund der räumlichen Nähe und der vergleichbaren Flächengrösse der Ein- bzw. Rückzonung an, den FFF-Verlust dadurch zu kompensieren, indem die Rückzonungsfläche mit dem abzutragenden Bodenmaterial der Einzonungsfläche zur geeigneten FFF aufgewertet wird. Damit wird nicht nur Boden aufgewertet, sondern es erfolgt auch ein Rückbau einer bestehenden Anlage (zu Gunsten von Landwirtschaftsland und FFF). Mit den SBO als Grundeigentümerin von GB Olten Nr. 107 wurde auch geprüft, ob die gesamte OeBA-Fläche auf diesem Grundstück zu Landwirtschaftszone rückgezont werden kann (womit sich eine FFF-Kompensation erübrigen würde). Die SBO sind aber eine selbständige, öffentlich-rechtliche Unternehmung, welche als Trägerin der Wasserversorgung hinsichtlich ihrer Rechte und Pflichten den Einwohnergemeinden grundsätzlich gleichgestellt sind (§ 98 GWBA). Nach eigenen Angaben haben die SBO im Interesse der Wasserversorgung weiterhin einen Bedarf an der verbleibenden OeBA-Fläche und prüfen hier in diesem Zusammenhang entsprechende Massnahmen. Aus diesem

Grund beschränkt sich die Rückzonung (und die FFF-Kompensation) auf den Bereich der bisherigen Tennisanlage Gheid.

Nach der von den SBO in einem separaten Verfahren laufenden Anpassung des Schutzzonenplanes der Grundwasserschutzzone Gheid gilt für die Anrechenbarkeit der neuen FFF, dass nur der künftig in der S3 liegende Bereich voll an die FFF angerechnet werden kann (auch wenn der künftig in der S2 liegende Bereich die gleiche Bodenqualität aufweisen wird).

Die SBO haben dieser Kompensationsmassnahme per Mail des Vorsitzenden der Geschäftsleitung (Herr Beat Erne) an Herrn Martin Vögeli (Präsident des TCO) vom 1. Dezember 2023 mit folgendem Wortlaut im Grundsatz zugestimmt:

«Erklärung der Städtischen Betriebe Olten (SBO) an das Amt für Raumplanung (ARP) betreffend die Fruchtfolgefläche-Kompensation der Grundstücke GB Olten Nr. 6460 und GB Olten Nr. 107

Die Städtischen Betriebe Olten (SBO) sind Grundeigentümerin von GB Olten Nr. 107, welches eines der Muttergrundstücke des im Eigentum der Genossenschaft Tennisanlage Gheid (heute Tennisclub Olten) stehenden selbständigen und dauernden Baurechts GB Olten Nr. 5013 ist. Dieses Baurecht soll vorzeitig bzw. vor seinem Ablauf 2031 aufgelöst werden. Der Tennisclub Olten plant einen Neubau und eine Erweiterung auf benachbarten Grundstücken, unter anderem auch auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen, mit kommunaler Landschaftsschutzzone überlagerten GB Olten Nr. 6460.

Unter dem Vorbehalt, dass sich die SBO und der Tennisclub Olten auf eine Vereinbarung zum vorzeitigen Rückbau der Anlagen auf GB Olten Nr. 107 sowie auf eine Vereinbarung zur Rückzonung von GB Olten Nr. 107 als Kompensationsfläche für die vom Tennisclub Olten angestrebte Einzonung einer für dessen Neubauten benötigten Landwirtschaftsfläche einigen, erklären sich die SBO im Grundsatz bereit, im Falle einer Auszonung von GB Olten Nr. 107 im Rahmen des genannten Umzonungsprozesses die Rückzonungsfläche von GB Olten Nr. 107 für die FFF-Kompensation zur Verfügung zu stellen, sofern damit keine Auflagen bezüglich der zukünftigen Bewirtschaftung verbunden sind.

Die Zurverfügungstellung von GB Olten Nr. 107 als FFF-Kompensation erfolgt unter der Bedingung, dass der Tennisclub Olten den Humus, welchen er auf dem in der Nähe gelegenen, ebenfalls im Gheid liegenden Einzonungsgrundstück (GB Olten Nr. 6460) für die Neuerstellung seiner Bauten und Anlagen abtragen muss, der SBO für die Neuhumisierung (Rekultivierung) der Rückbauflächen auf GB Olten Nr. 107 zur Sicherung der FFF-Qualität zur Verfügung stellt.»

Zwischenzeitlich haben die SBO und der TCO bezüglich der FFF-Kompensation folgendes vertraglich geregelt:

«Im Falle, dass ein Teil von GB Olten Nr. 107 als Kompensationsfläche zur Einzonung von GB Olten Nr. 6460 dient, verpflichtet sich der TCO, den Humus, welchen er auf dem Grundstück GB Olten Nr. 6460 für die Neuerstellung seiner Bauten und Anlagen abtragen muss, der SBO für die Neuhumisierung (Rekultivierung) der Rückbauflächen auf GB Olten Nr. 107 als FFF-Kompensation zur Sicherung der FFF-Qualität unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und diesen im Rahmen des Rückbaus der Bauten und Anlagen auf GB Olten Nr. 107 fachgerecht einzubauen.»

Unter dem Vorbehalt, dass sich die SBO und der TCO auf die getroffene Vereinbarung zum vorzeitigen Rückbau der Bauten und Anlagen auf GB Olten Nr. 107 sowie auf die Vereinbarung zur Rückzonung von GB 107 als Kompensationsfläche für die vom TCO angestrebte Einzonung von GB Olten Nr. 6460 einigen und sofern der TCO den Humus zur Verfügung stellt und einbaut, sind die SBO bereit, im Falle einer Auszonung von GB Olten Nr. 107 im Rahmen des genannten Umzonnungsprozesses die Rückzonungsfläche im nördlichen Teil von GB Olten Nr. 107 für die FFF-Kompensation zur Verfügung zu stellen, sofern damit keine amtlichen Auflagen bezüglich der zukünftigen Bewirtschaftung verbunden sind.»

Nach telefonischer Auskunft der zuständigen Fachstellen des ARP (Frau Brigitte Schelble und Frau Corinne Stauffiger) gegenüber Alain Kunz (BSB + Partner) vom Oktober und November 2023 kann die FFF-Kompensation unter den genannten Voraussetzungen und bei Zustimmung der SBO aus heutiger Sicht im Grundsatz gutgeheissen werden. Dazu folgendes:

- Die Kompensationsfläche liegt in der Grundwasserschutzzone S2 und kann deshalb prinzipiell nicht an das FFF-Kontingent angerechnet werden. Dennoch macht es aufgrund der räumlichen Nähe zwischen der Ein- bzw. Rückzonungsflächen Sinn, das abzutragende Bodenmaterial für die Rekultivierung (mit FFF-Qualität) der Rückzonungsfläche zu verwenden.
- Die vorliegende Beschreibung der FFF-Kompensation im Raumplanungsbericht kann als eigentliches FFF-Kompensationsprojekt verstanden werden. Die konkretere Umsetzung wird im Rahmen des erforderlichen Bodenschutzkonzeptes im Rahmen des Baugesuchverfahrens abgehandelt und festgelegt.
- Die Sicherung von FFF in einer neuen Zonenbestimmung ist aus Sicht der Stadt Olten nicht sinnvoll und systemfremd, da diese übergeordnet im kantonalen Richtplan geregelt wird. Im Rahmen einer Teiländerung ergebe sich mit einer solchen spezifischen neuen Zone auch eine unübersichtliche Situation auf dem Zonenplan, da nur eine kleine Fläche als FFF ausgewiesen würde, effektiv aber die weiteren FFF nicht bezeichnet sind. Aus diesen Gründen verzichtet die Planungsbehörde auf einen solchen Eintrag.
- Weitere Auflagen im Rahmen der Genehmigung durch den Regierungsrat bleiben vorbehalten.

Gewässerschutz

Der künftige Standort des TCO grenzt wie bisher an den Gheidgraben (öffentliches Fliessgewässer). Der Gheidgraben weist in diesem Bereich über die ganze Länge auf einigen Metern Breite eine dichtere Ufervegetation aus Bäumen und Sträuchern auf. Wie bisher kann davon ausgegangen werden, dass die Nutzung als Tennis-Anlage keine Gefährdung dieses Fliessgewässers darstellt. Auf dem Areal werden auch keine Stoffe gelagert oder umgeschlagen, welche zu einer Gefährdung von Gewässern führen könnten. Zudem wird hier entlang des Gheidgrabens eine Uferschutzzone innerhalb Bauzone ausgewiesen, welche vom TCO unangetastet bleibt. Aus Sicht des Gewässerschutzes bestehen somit keine Konflikte.

Grundwasserschutz

Der heutige Standort des TCO im Gheid befindet sich grösstenteils in der Grundwasserschutzzone S3 und grenzt westseitig an die kritischere S2. Dies zeigt, dass der Betrieb einer solchen Anlage in der S3 grundsätzlich zulässig ist und im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz kein nennenswertes Problem darstellt.

Gemäss Art. 3 Schutzzonenreglement der Stadt Olten (RRB Nr. 2002/500) gelten für Sport- und Parkanlagen in der S3 folgende Nutzungsbeschränkungen und Massnahmen:

- Parkanlagen sind zulässig.
- Sportplätze (und Freibäder), deren sanitäre Einrichtungen, Hartanlagen und Grünflächen sind mit kantonaler Bewilligung gemäss Art. 32 Gewässerschutzverordnung (GschV) zulässig. Die Düngergaben bei Hartanlagen und Grünflächen müssen auf folgende Richtlinien und Wegleitungen abgestimmt werden:
 - o Grundlagen für die Düngung im Acker- und Futterbau 2001
 - o Wegleitung für den Gewässerschutz in der Landwirtschaft
 - o Richtlinie Gewässerschutz in der Landwirtschaft

Damit sind Tennis-Anlagen in der S3 grundsätzlich zulässig.

Der vorgesehene Ersatzstandort liegt auf der Ostseite des Gheidgrabens. Dieses Areal liegt ebenfalls teilweise in der gültigen Schutzzone S3. Die SBO sind aktuell daran, die Ausdehnung der Schutzzonen im Gebiet Gheid in einem separaten Nutzungsplanverfahren anzupassen. Diese Planung wurde zwischenzeitlich an den Kanton eingereicht. Die SBO haben in diesem Zusammenhang schriftlich bestätigt, dass die neue Ausdehnung der S2 nur bis an das Westufer des Gheidgrabens reichen und daher den neuen Standort des TCO nicht tangieren wird.

Die Lage des neuen Standortes ist bezüglich Grundwasserschutz günstiger als am heutigen Standort: Keine Anlageteile grenzen an die S2 und die Anlage liegt deutlicher im Abstrom der Grundwasserpumpwerke. Zusammenfassend besteht somit kein nennenswerter Konflikt in Bezug auf den Grundwasserschutz.

In der Grundwasserschutzzone S3 wird jedoch eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung des Bau- und Justizdepartements (BJD) erforderlich. Diese Bewilligung kann unter dem Vorbehalt eines gewässerschutzkonformen Baugesuchs laut Schreiben des ARP vom 26. Januar 2021 in Aussicht gestellt werden. Da die Grundwasserschutzzone des Pumpwerks Gheid tangiert ist, gelten die nachfolgend genannten gewässerschutzrechtlichen Bedingungen und Auflagen:

- Berücksichtigung des Merkblattes «Bauarbeiten in Grundwasserschutz-zonen» <https://so.ch/afu-publikationen>

- Die Entwässerung der Anlageteile in der Zone S3 hat schutzzonekonform zu erfolgen. Die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» ist zu berücksichtigen. Namentlich sind die Anlageteile wie Tennisplätze oder allfällige Parkplätze in der Zone S3 aus der Schutzzone hinaus zu entwässern. Eine Versickerung von Abwasser bzw. Meteorwasser von Tennis- und Parkflächen in der Zone S3 ist nicht zulässig. Für die Entwässerung sind spiegelgeschweisste Rohre und Schachtverbindungen vorzusehen.
- Für die Bauphase ist ein Überwachungs-, Alarm- und Bereitschaftsdispositiv im Sinne von Art. 31 Gewässerschutzverordnung (GSchV) zu erstellen.
- Das künftig landwirtschaftlich genutzte Land im Bereich der heutigen Anlage soll im Sinne des Nitratprojekts Niederbipp - Gäu - Olten als extensive Wiese genutzt werden (analog heutige Zone S2 der Fassungen Gheid).

Hochwasserschutz

Gemäss der bestehenden Gefahrenkarte Gheidgraben (2009) befindet sich die neue Tennis-Anlage Gheid in der gelben Gefahrenzone. Die gelbe Zone (Hinweisbereich) bedeutet eine geringe Gefährdung. Entsprechend der Schutzzielmatrix des Kantons Solothurn liegen für die Tennisplätze keine Schutzdefizite vor. Es liegt ein geringer Schutzbedarf vor. Bei sehr seltenen Hochwasserereignissen (alle 100 bis 300 Jahre) ist am neuen Standort der Tennisanlage mit Überschwemmungen zu rechnen. Je nach Empfindlichkeit der Anlage (Schadenpotenzial) werden im Rahmen der Bauprojektes Objektschutzmassnahmen geprüft.

Oberflächenabfluss

Gemäss der digitalen Gefährdungskarte Oberflächenabfluss weist der neue Standort des TCO einzelne Bereiche mit einer möglichen Oberflächenabflusstiefe bis maximal 0.25 m auf. Nur ein kleiner zentraler Bereich weist eine grössere Fliesstiefe von 0.25 m auf. Der Zufluss erfolgt grösstenteils von Osten ab der Sportstrasse. Die Fliesstiefe hängt in erster Linie vom Bodenrelief ab.

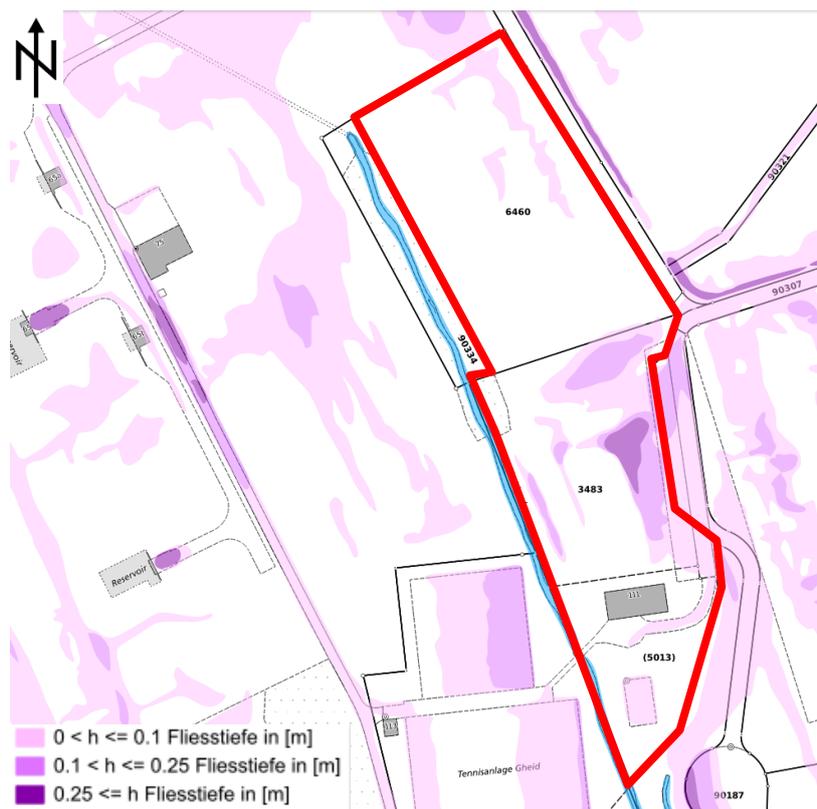


Abbildung 20 Ausschnitt aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss im Bereich des neuen Standortes des TCO (rot umrandet; Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 20. März 2025, eigene Ergänzungen)

Es ist davon auszugehen, dass die künftige Tennisanlage grossmehrerheitlich flach sein und das Gelände entsprechend ausnivelliert wird. Dadurch werden bestehende Vertiefungen, in welchen sich das Wasser sammeln kann, aufgefüllt. Um Oberflächenabfluss in das Areal künftig zu vermeiden, ist im Rahmen der weiteren Projektierung durch geeignete Massnahmen darauf zu achten, dass möglichst wenig Regenwasser von aussen in das Areal gelangt (z. B. durch eine Geländeerhöhung entlang der Sportstrasse) und dass eine genügende Versicherung gewährleistet wird.

Naturschutz

Die bestehenden sowie die geplanten neuen Tennis-Anlagen im Gheid grenzen an den Wildtierkorridor SO 30 Wangen von regionaler Bedeutung. Der geplante Standort liegt am Siedlungsrand und grenzt an den Gheidgraben mit seinem Ufergehölz sowie teilweise an Hecken. Vom Vorhaben sind nebst dem Ufergehölz, den Hecken und der kommunalen Landschaftsschutzzone keine weiteren Schutzobjekte und Schutz-zonen betroffen.

Das Vorhaben liegt allerdings in einer ökologisch reich strukturierten Landschaft. Der Gheidgraben ist ein Element des ökologischen Ausgleichs und dient auch als querendes Vernetzungselement zwischen Dünnern und Born, wie auch zwischen dem Graben und der Kiesabbaukante der angrenzenden Sondernutzungszone.

Da mit einer höheren Frequentierung der Anlage insbesondere in den Abendstunden zu rechnen ist, muss die Beeinträchtigung der umgebenden Landschaft durch Licht- und Lärmemissionen auch für die dort lebenden Tiere berücksichtigt werden. Aus ökologischer Sicht sind bei der weiteren Projektierung daher folgende Aspekte zu berücksichtigen (gemäss Schreiben des ARP vom 26. Januar 2021):

- Der Bauabstand zum bestehenden Ufergehölz und zu den Hecken ist einzuhalten.
- Im Baugesuchverfahren ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzufordern. Grünflächen sind ausschliesslich mit standortgerechten und einheimischen Arten zu begrünen.

Zudem muss in der Planung gemäss Entscheid des Stadtparlaments vom 21. Juni 2023 (wie auch gemäss dem Vorvertrag zum Grundstückkauf vom 10. November 2023) aufgezeigt werden, wie ein ökologischer Vernetzungskorridor vom Gheidgraben hin zum Areal «Olten SüdWest» realisiert wird. Dies erfolgt im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. im Baugesuchverfahren.

In Bezug auf die Lärm- und die Lichtemissionen wird auf den Text weiter unten in diesem Kapitel verwiesen.

Lärm

Die dem Lärm des TCO im Gheid am stärksten exponierte Wohnzone befindet sich im Süden entlang der Bornfeldstrasse (Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES II).

Spielbetrieb

Gegenüber dem heutigen Standort des TCO im Gheid liegen die Spielfelder des künftigen Ersatzstandortes in grösserer Distanz zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen (heute mindestens rund 110 m, künftig mindestens rund 180 m). Betreffend den Lärm des Spielbetriebs ist davon auszugehen, dass die grössere Abstandsdämpfung im Vergleich zur heutigen Situation verbessert wird. Ausserdem wird die neue Anlage - im Gegensatz zur heutigen, eher kompakt ausgelegten Anlage – eher langförmig in Nord-Südrichtung ausgelegt sein. Dies führt zu einer noch grösseren Abstandsdämpfung, je weiter nördlich sich die einzelnen Spielfelder befinden.

Verkehrs- und Parkierungslärm	Die Verkehrserschliessung und Parkierung ändert im Vergleich zur heutigen Situation nicht wesentlich. Auch das Verkehrsaufkommen wird etwa dem heutigen Rahmen entsprechen. Der dadurch erzeugte Lärm wird aufgrund der Distanz und dem verhältnismässig geringen Verkehrsaufkommen auch künftig nicht massgebend sein.
Kinderspielplatz	Die dem Wohngebiet nächstgelegene und neue Lärmquelle wird gemäss aktuellem Projektstand der (öffentlich zugängliche) Kinderspielplatz im Südbereich der neuen Anlage sein (siehe Beilage III). Allerdings ist davon auszugehen, dass der Spielplatz hauptsächlich während der weniger lärmkritischen Tageszeit genutzt wird. Ausserdem befindet sich dieser Spielplatz in einer Distanz von mindestens rund 150 m zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen (Abstandsdämpfung). Aus dieser Sicht ist davon auszugehen, dass der Spielplatz gegenüber diesen Wohnnutzungen eine eher unproblematische Lärmquelle sein wird.
Fazit Lärm	Zusammenfassend ist aus heutiger Sicht davon auszugehen, dass die künftige Lärmsituation unproblematisch sein wird. Sollte es betreffend den Lärm dennoch zu Lärmklagen gegenüber dem TCO kommen, muss gemäss Bundesgerichtsentscheid BGE 1C_278/2010 vom 31. Januar 2011 die deutsche Richtlinie VDI 3770 vom April 2002 über Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport und Freizeitanlagen, zu Rate gezogen werden.
Licht	<p>Bereits heute weist der TCO im Gheid acht Flutlichter zur Beleuchtung der Spielfelder auf. Diese werden jedoch ebenfalls rückgebaut.</p> <p>Der neue Standort Gheid des TCO liegt ganz in der Nähe des bisherigen Standorts. Hier wird eine neue, moderne Platzbeleuchtung installiert werden. Diese wird vom Frühling bis im Herbst jeweils ab dem Eindunkeln bis ca. 22 Uhr in Betrieb sein. Eine Beleuchtung am Morgen ist nach Angaben des TCO zwar möglich, bleibt aber die Ausnahme.</p> <p>Die Beleuchtung mit deren Lichtimmissionen hat Auswirkungen auf die Nachbarschaft und die umliegende Natur (insbesondere auf Insekten und andere Tiere in der Umgebung) und die Landschaft. Der TCO hat die entsprechenden Richtwerte einzuhalten (abgestützt auf das Umweltschutzgesetz (USG) und das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG), siehe auch Details in der «Vollzugshilfe Lichtemissionen» des BAFU aus dem Jahr 2021, Kapitel 3.3 «Sportinfrastrukturen»). Die geplanten Tennisplätze befinden sich der Umgebungszone 2 (ländlich mit mässiger Bebauung, am Siedlungsrand). Zur Beurteilung ist mit dem Baugesuch ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei sind die Beleuchtungszeiten und die Lichttemperatur der geplanten Aussen-</p>

leuchten aufzuzeigen. Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken.

Gemäss einer Konzeptstudie der proXplus AG vom 24. Oktober 2023 sind für die neue Tennisanlage im Gheid insgesamt 12 LED-Flutlichter mit einer Höhe von jeweils rund 14 m und folgenden Eigenschaften vorgesehen:

- asymmetrische Modularstrahler
- Artikelbezeichnung BL-FS3-650-NW-A
- Benutzerprodukt 954 proXlight LED-Flächenstrahler modular
- zielgerichteten Ausleuchtung und entsprechend minimaler Lichtverschmutzung ausserhalb des Spielfeldes
- Farbtemperatur 4'000 K, kaltweiss

Die vorgesehenen Flutlichter sind gemäss Konzept so ausgestattet, dass das Licht gebündelt auf die Tennisplätze fällt und die weitere Umgebung möglichst vor Lichtimmissionen verschont bleibt.

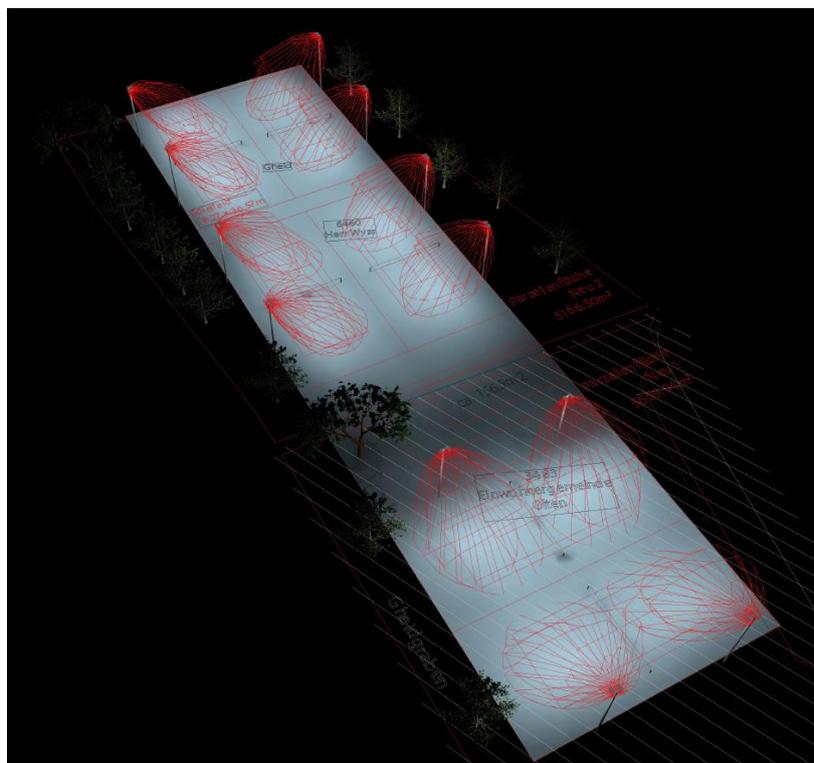


Abbildung 21 3D-Leuchtdichte Platzbeleuchtung TCO Gheid (Quelle: proXplus AG, 24. Oktober 2023)

Im Gegensatz zur bestehenden Anlage im Gheid sind anstatt den bisher acht neu 12 Flutlichter vorgesehen. Auch werden die neuen Flutlichter weniger durch Pflanzen abgeschirmt als bis anhin. Allerdings wird die neue Belichtungsanlage im Vergleich zur bisherigen Platzbeleuchtung nach Angaben des TCO wesentlich moderner sein und künftig nur noch gezielt die einzelnen Spielfelder beleuchten.

Aufgrund dieses Sachverhalts dürfte sich die künftige Beleuchtungssituation im Vergleich zum heutigen Zustand leicht verändern, aber insgesamt zu einer gegenüber heute verbesserten Gesamtsituation führen. Ausserdem ist die heutige Tennisanlage Gheid im Westen, Osten und Süden von Hecken/Ufergehölzen umgeben, in welchen diverse Tiere leben und welche sich heute aufgrund der grösseren Streuwirkung der bestehenden Belichtungsanlage zumindest in den Randbereichen im Einflussbereich der Platzbeleuchtung des TCO befinden. Mit Ausnahme von neuen Baumpflanzungen werden die Spielfelder beim Ersatzstandort nur noch westseitig an höhergewachsene Vegetation grenzen (Ufergehölz des Gheidgrabens). Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass die Störwirkung auf die dortige Flora und Fauna aufgrund der zielgerichteten Ausleuchtung im Vergleich zur heutigen Beleuchtung geringer sein wird.

Die bewohnten Gebiete im Einfluss des Lichts des TCO im Gheid befinden sich im Süden der Anlage entlang der Bornfeldstrasse. Die Distanz zwischen den heutigen Spielfeldern des TCO im Gheid zur nächstgelegenen Wohnbaute beträgt dort mindestens rund 110 m. Beim neuen Standort wird die kürzeste Distanz gemäss heutigem Projektstand mindestens rund 180 m betragen. Die anderen Wohngebiete liegen im Vergleich dazu hingegen in wesentlich grösserer Entfernung und sind daher nicht massgebend.

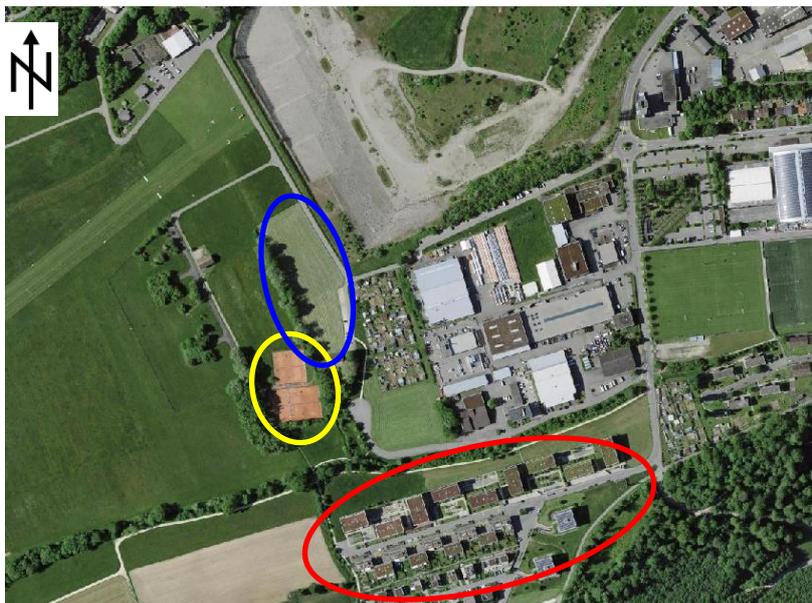


Abbildung 22 Luftbild des Gebiets Gheid mit massgebendem Wohngebiet (rot), bestehender Tennisanlage des TCO (gelb) und Projektstandort (blau) (Quelle: geo.so.ch, Zugriff am 22. November 2023, eigene Ergänzungen)

Heute wie auch künftig wird die Sicht von diesem Wohngebiet auf die Anlagen des TCO durch die dazwischenliegenden Bäume und Hecken eingeschränkt, so dass Störungen durch das Licht entsprechend gering sind. Ausserdem wird sich die Störwirkung des Lichts nicht nur aufgrund der grösseren Distanz, sondern auch aufgrund der zielgerichteten Ausleuchtung der neuen Anlage (weniger Streuwirkung) verringern.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Beleuchtungskonzept einzureichen. Dabei ist insbesondere der 7-Punkte-Plan der «Vollzugshilfe Lichtemissionen» (BAFU, 2021) zu berücksichtigen.

Ufergehölz

Das Vorhaben betrifft kein Waldareal, jedoch Ufergehölz. Allfällige zu fällende Bäume müssten durch die zuständige Kreisförsterin angezeichnet werden. Entlang des Gheidgrabens wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision eine Waldfeststellung durchgeführt und gegebenenfalls ein Waldfeststellungsplan erstellt.

Hecken

Das Projekt des TCO tangiert keine bestehenden Hecken und hält die Heckenbaulinien ein. Entsprechend ist kein Heckenersatz erforderlich.

Nicht relevante Umweltbereiche

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben können folgende Umweltbereiche nach entsprechender Überprüfung als nicht relevant eingestuft werden:

- Störfälle / Katastrophenschutz
- Altlasten und schadstoffbelastete Böden
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- (Wald)
- Umweltgefährdende Organismen
- Luftreinhalteplanung
- Erschütterung
- Nichtionisierende Strahlung NIS
- Kulturdenkmäler / archäologische Stätten

Fazit Umwelt

Unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Massnahmen in Bezug auf den Bodenschutz und die FFF bestehen keine Konflikte bezüglich der Umwelt.

6.6 Fazit Interessenabwägung

Bestehende Interessen

Zusammenfassend bestehen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung bzw. dem Projekt des TCO folgende Hauptinteressen:

- c. Zuführen des heutigen, zentral im Siedlungsgebiet von Olten liegenden Standortes Schöngrund zu einer zonenkonformen, qualitätsvollen Wohnnutzung (Siedlungsverdichtung nach innen gemäss RPG)
- d. Erhalt dieses Sport- und Freizeitangebotes für die Bevölkerung (öffentlich zugänglich, inkl. öffentlichem Spielplatz)
- e. Grundsätzlicher Fortbestand des TCO in Olten
- f. In Olten nur noch eine moderne Tennisanlage an nur noch einem möglichst optimalen Standort (anstatt bisher an zwei Standorten)
- g. Schonender Umgang mit dem Orts- und Landschaftsbild (inkl. Siedlungsränder)
- h. Grundwasserschutz sicherstellen und verbessern
- i. Landwirtschaftsflächen nicht verkleinern und Bodenqualität (FFF) erhalten

- j. Sicherstellung des Gewässer- und Uferschutzes (Gheidgraben)
- k. Natur schützen und Biodiversität (Flora und Fauna) fördern
- l. Schutz der Bevölkerung, Pflanzen und Tiere vor Immissionen (im vorliegenden Fall insbesondere vor Lärm und Licht)
- m. Möglichst wenig motorisierter Verkehr

Bewertung der Interessen

Die oben erwähnten Hauptinteressen können wie folgt bewertet werden (Details siehe vorangehende Ausführungen im vorliegenden Bericht):

- a. Wird erfüllt; auf einer Parzellenfläche von 3'729 m² können theoretisch ca. 22 neue und zonenkonforme Wohnungen innerhalb des Siedlungsgebietes erstellt werden.
- b. Wird erfüllt
- c. Wird erfüllt
- d. Wird erfüllt; die Standortanalyse (siehe Beilage II) hat auch aufgezeigt, dass der geplante Standort im Gheid der optimalste Standort ist.
- e. In Bezug auf die Siedlung und das Ortsbild bestehen keine Interessenskonflikte. Unter Berücksichtigung und Umsetzung von geeigneten Massnahmen wird auch dem Landschaftsbild soweit wie möglich Rechnung getragen. Die konkrete Planung und Umsetzung erfolgt aber im Rahmen des Baugesuchverfahrens.
- f. Wird erfüllt; die neue Tennisanlage liegt zwar noch (teilweise) in der Grundwasserschutzzone S3, steht aber nicht mehr in der S2. Zudem wird die «logische» Abgrenzung der S2 auf der Rückzonungsfläche ermöglicht. Unter Berücksichtigung der genannten Massnahmen ist der Betrieb der Tennisanlage in der S3 zulässig. Ausserdem befindet sich der neue Standort deutlicher im Abstrom der Grundwasserpumpwerke als der bisherige Standort im Gheid.
- g. Wird erfüllt; die Rückzonungsfläche entspricht in der Grösse der Einzonungsfläche. Betreffend den Bodenabtrag und die Rekultivierung werden durch das erforderliche Bodenschutzkonzept und die bodenkundliche Baubegleitung sichergestellt, dass die Bodenqualität erhalten bleibt. Mit der erforderlichen FFF-Kompensation wird zudem sichergestellt, dass die FFF in Olten nicht geschmälert wird.

- h. Wird erfüllt; das Projekt hält den erforderlichen Abstand zum Gheidgraben ein. Ausserdem wird in der OeBA im Projektperimeter bereits eine kommunale Uferschutzzone ausgeschieden (im Hinblick auf die laufende Ortsplanungsrevision).
- i. Wird grösstenteils erfüllt; die bestehenden Naturwerte entlang dem Gheidgraben sowie die Hecken werden von der neuen Tennisanlage aus heutiger Sicht nur geringfügig tangiert (Licht und Lärm). Die übrige Fläche des Perimeters wird heute landwirtschaftlich genutzt und weist keine nennenswerten Naturwerte auf. Im Gegenzug fällt der negative Einfluss der bestehenden Tennisanlage (im Wesentlichen ebenfalls Licht und Lärm) auf die umliegende Natur weg. Zudem erfolgen am neuen Standort des TCO neue Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern, was der Natur und Biodiversität zugutekommt.
- j. Wird nur bedingt erfüllt; der Betrieb einer Tennisanlage führt unweigerlich zu gewissen Licht- und Lärmemissionen. Dies gilt auch für die geplante Tennisanlage inkl. dem neuen Kinderspielplatz. Allerdings fallen diese Immissionen beim direkt an Wohnnutzungen angrenzenden Standort Schöngrund wie auch beim bisherigen Standort des TCO im Gheid weg, was dort zu einer Verbesserung der Situation führt. Beim neuen Standort werden die Lichtimmissionen in der Umgebung durch die modernere, zielgerichtete Platzbeleuchtung allerdings geringer sein, als beim alten Standort Gheid. Die Lärmbelastung durch den Spielbetrieb dürfte im Gheid etwa gleichbleiben, wie bisher. Gegenüber den exponierten Wohnnutzungen wird sich die Situation betreffend Licht und Lärm im Gebiet Gheid nur unwesentlich verändern. Zu einer gewissen möglichen Verschlechterung der Lärmsituation könnte dort hingegen die Nutzung des neuen Kinderspielplatzes führen.
- k. Wird erfüllt; die Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr wie auch das Verkehrsaufkommen bleiben im Gebiet Gheid voraussichtlich weitgehend unverändert.

Interessenabwägung

Gemäss der obenstehenden Beurteilung der einzelnen Interessen wird eine grössere Mehrzahl der aufgeführten Interessen erfüllt bzw. grösstenteils erfüllt. Einzig betreffend die vom künftigen Spielbetrieb kommenden Licht- und Lärmimmissionen (Punkt j.) sowie den Lärm des neuen Kinderspielplatzes bestehen gewisse Einschränkungen. Diesen Punkten gegenüber stehen jedoch insbesondere die erfüllten öffentlichen Interessen (insbesondere Punkte a. und b.), welche gegenüber dem Punkt j. höher zu gewichten sind.

Zusammenfassend fällt die Abwägung aller massgebenden Interessen für die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung bzw. für das Projekt des TCO positiv aus.

7 Planungsablauf und Information

Nutzungsplanverfahren

Die Teiländerung der Zonenplanung erfolgt gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht in folgenden Verfahrensschritten:

- Diverse Gespräche, Sitzungen, Besprechungen (u. a. mit der Stadt Olten und dem ARP)
- Vorvertrag zwischen der Stadt Olten und des TCO vom 10. November 2023
- Vorvertrag zwischen der des TCO und der Eigentümerschaft von GB Olten Nr. 6460 vom 21. Juni 2022
- Abschluss Vereinbarungen zwischen den SBO, dem TCO und der Genossenschaft Tennisanlage Gheid betreffend vorzeitige Aufhebung Baurecht GB Olten Nr. 5013 / vorzeitiger Rückbau der Anlagen auf GB Olten Nr. 107 inkl. Kostentragung / Vereinbarung zur Rückzonung des nördlichen Teils von GB Olten Nr. 107 inklusive Abgeltung für Zonenkompensation (14. Dezember 2024)
- Beschluss des Stadtrates zur Freigabe der kantonalen Vorprüfung sowie zur gleichzeitigen öffentlichen Mitwirkung durch Stadtrat Olten (4. März 2024)
- Öffentliche Mitwirkung (3. April bis 2. Mai 2024)
- Kantonale Vorprüfung (Bericht vom 19. Februar 2025)
- Entscheid über die Eingaben der Bevölkerung aus der öffentlichen Mitwirkung (Datum)
- Bereinigung und Überarbeitung
- Beschluss durch Stadtrat Olten zuhanden öffentlicher Auflage (Datum)
- Öffentliche Auflage (Datum bis Datum)
- Genehmigung durch Stadtrat Olten mit Behandlung allfälliger Einsprachen (Datum)
- Genehmigung durch Regierungsrat

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung erfolgte mit Bericht vom 19. Februar 2025. Die in der Vorprüfung genannten Punkte wurden diskutiert und in der Planung weitestgehend berücksichtigt.

- Information und Mitwirkung** Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 3. April bis 2. Mai 2024. Es sind drei Mitwirkungseingaben eingegangen. Diese Eingaben wurden durch die zuständigen Behörden der Stadt Olten geprüft. Die Mitwirkenden wurden durch die Stadt Olten direkt darüber informiert, inwiefern die eingebrachten Anträge in der Planung berücksichtigt wurden.
- Öffentliche Auflage** Die öffentliche Auflage fand vom Datum bis Datum statt. → Wird nach der öffentlichen Auflage ergänzt

8 Schlusskommentar

Unter Abwägung der raumplanerischen und ökologischen Aspekte sind die vorliegende Teilanpassung der Zonenplanung sowie die Umsiedlung des TCO im Gheid mit den vorgesehenen Massnahmen auch aus Sicht der Stadt Olten zu begrüssen. Im Vordergrund stehen dabei nicht zuletzt die öffentlichen Interessen.

Weil die bisherigen Standorte des TCO aufgegeben werden müssen bzw. sollen, entspricht die vorliegende Planung insbesondere den Anstrengungen der Stadt Olten, ihrer Bevölkerung weiterhin ein Sport- und öffentliches Freizeitangebot als Tennis-Anlage inkl. öffentlichem Kinderspielplatz bieten zu können und dem TCO entsprechend seinen langfristigen Weiterbestand an einem geeigneten Standort zu ermöglichen. Ausserdem kann der bisherige, zentral im Siedlungsgebiet Schöngrund liegende Standort des TCO künftig zonenkonform für qualitätsvolles, verdichtetes Wohnen umgenutzt werden, was dem eigentlichen Sinn und Zweck dieser Wohnzone sowie dem Prinzip der inneren Verdichtung gemäss RPG entspricht. Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Nutzungsplanung auch den heutigen Ansprüchen an den Ufer- und Gewässerschutz aus raumplanerischer Sicht Rechnung getragen.