

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

25. Januar 1999

NR.

131

Olten: Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der vorliegende Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Überbauung von entsprechender Siedlungsqualität. Das Planungsgebiet ist nach rechtsgültigem Zonenplan (RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985) der dreigeschossigen Mischzone zugeteilt. Diese lässt öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören, zu. An städtebaulich bedeutsamer Lage wird das Areal durch die Aarburgerstrasse, Bahnhofstrasse und den Gleisanlagen der SBB abgegrenzt. Zur Zeit wird das Areal für private und zum Teil öffentliche, gebührenpflichtige Parkplätze genutzt. Mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften soll ermöglicht werden, dass eine Überbauung mit Büro- und Wohnnutzung und unterirdischer Einstellhalle mit maximal 160 Autoabstellplätzen erstellt werden kann. Für die optimale Erschliessung des Areals sorgt die Verlängerung der Bahnhofstrasse und deren Anschluss an die Aarburgerstrasse.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. September bis zum 19. Oktober 1998. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat genehmigte den Plan am 2. November 1998.

Formell wurde das Planverfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen anzubringen.

3. Beschluss

- 3.1. Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Olten wird genehmigt.
- 3.2. Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Plan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft.

3.3. Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Stadt Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz PBG, die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.

Kostenrechnung EG Olten

Genehmigungsgebühr	Fr. 2'500.--	(Kto. 5803.431.00)
Publikationskosten	Fr. 23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr. 2'523.--	=====

Zahlungsart: mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen

Staatsschreiber

Dr. K. P. P. P.

Bau-Departement (2) TS/nf

Amt für Raumplanung (3), mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später) [M:\Winword\Kreisplaner\Th. Steinbeck\Olten\92bahnaar.doc]

Amt für Umweltschutz

Amt für Wasserwirtschaft

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Sekretariat Katasterschätzung

Finanzkontrolle

Finanzverwaltung

Stadtpräsidium, Stadthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/Vorschriften (später), (mit Rechnung)

Stadtbauamt, Stadthaus, 4600 Olten, mit 5 gen. Plänen/Vorschriften (später)

Staatskanzlei, für die Publikation im Amtsblatt:

Text: Einwohnergemeinde Olten: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan „Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften

Planauflage

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Erschliessungs - und Gestaltungsplan Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse

GB Olten Nrn. 612, 613, 618, 628, 629, 3601, 3867, 4520, 5204, 5581, 5807

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planauflage am 7. September 1998

Öffentliche Planauflage vom 18. September bis 19. Oktober 1998

Genehmigung am 2. November 1998

Für die Richtigkeit

Olten, den 01. Dez. 1998

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 131 genehmigt.

Solothurn, den 25. JAN. 1999

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrscheller



Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 3.12.1978 (PBG) sowie § 1 Abs. 3 der Kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und der Art. 5 Lit. c) und 14 des Baureglementes der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

1. Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten Ueberbauung von entsprechender Siedlungsqualität.

2. Bestandteile

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse"
- Sonderbauvorschriften vom 28. 8. 1998

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 mit Punkten umrandete Gebiet.

4. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

5. Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der dreigeschossigen Mischzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

6. Ausnützung

Die Ausnützung in der dreigeschossigen Mischzone ist nicht festgelegt; sie ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

7. Massvorschriften

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8 . - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan dadurch in seinen Grundzügen nicht verändert wird.

8. Dachlandschaft

Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.

Soweit die Nutzung des Gebäudes nicht übermässig erschwert wird, müssen die Flachdächer extensiv begrünt werden.

9. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Fahrspuren und Einspurstrecke sind in der Anordnung und der Gestaltung sinngemäss verbindlich.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

10. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

11. Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, sodass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

12. Parkierung

Die in den Plänen eingetragenen Velo- und Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Es dürfen maximal 160 Autoabstellplätze erstellt werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Die Differenz zwischen der von der Baukommission festgelegten Anzahl Autoabstellplätze und den maximal zulässigen Autoabstellplätzen darf nur öffentlich genutzt werden; diese Abstellplätze können nicht vermietet oder verkauft werden.

Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

13. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Bahnlärm einerseits und für Strassenlärm andererseits in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen.

14. Aesthetik

Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild, insbesondere entlang der Aarauerstrasse, ist dabei eine entsprechende gestalterische Qualität zu erreichen. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

15. Umgebungsgestaltung

Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

16. Grundwasserschutz

Der höchste Grundwasserspiegel befindet sich nach Kenntnissen des Amtes für Wasserwirtschaft AWW auf 390.60 m.ü.M. Falls Gebäudeteile den höchsten Grundwasserspiegel unterschreiten, muss vor Erteilung einer Baubewilligung eine wasserrechtliche Bewilligung vom Bau-Departement nach § 15 Wasserrechtsgesetz vorliegen.

Während den Bauarbeiten ist das Merkblatt des AWW *Massnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase* verbindlich einzuhalten

18. Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

19. Bestehende Gebäude

Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude wird insofern erweitert, dass Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.

20. Vereinbarungen

Die Vereinbarungen betreffend die Über- und Unterbaurechte im Bereich der öffentlichen Strasse sowie die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Dimensionierung und Materialisierung müssen vor der Baueingabe vorliegen.

21. Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.