92 / 221 a

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN KANTON SOLOTHURN

Änderung des Gestaltungsplanes Sälistrasse - Theodor Schweizer Weg

GB Olten Nrn. 1902, 3528, 5051, 5438 und 5440

Sonderbauvorschriften

Bereinigte Version gemäss Beschluss des Stadtrates, Prot. Nr. 44 vom 8. Februar 1999

Stadtrat

Beschluss zur Planauflage am 8. Juni 1998

Öffentliche Planauflage vom 12. Juni 1998 - 13. Juli 1998

Genehmigung am 8. Februar 1999

Für die Richtigkeit Olten, den 12. April 1999

Der Stadtpräsident **Der Stadtschreiber**

Der Regierungsrat

Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 1865 genehmigt.

Solothurn, den 28. SEPT. 1999

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fluri

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Sonderbauvorschriften

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.

Zweck

Art. 1 Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer gut ins Orts- und Quartierbild eingebetteten, ressourcenschonenden Überbauung von hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

Geltungsbereich

Art. 2 [1] Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1:500 mit Punkten umrandete Gebiet.

[2] Der Gestaltungsplan besteht aus
- den Sonderbauvorschriften vom 26. März 1999
- dem Situationsplan 1:500 "Baufelder Erd- und Obergeschosse"
- dem Situationsplan 1:500 "Baubereiche Untergeschosse"
- Bericht über die Umweltverträglichkeit vom Dezember 1997

Stellung zur Bauordnung

Art. 3 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.
Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Mischzone, in der Gewerbezone und in der Industriezone.
Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, so gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes.

Teilgebiete

Art. 4 [1] Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind landsparende Bauten und bauliche Anlagen nach den Absätzen 2 bis 9 dieses Artikels zulässig. Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

[2] Baufeld 1a:
für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit betriebsnotwendigen Wohnungen.

[3] Baufeld 1b:
für nicht wesentlich störende Gewerbe- und Dienstleistungbetriebe und Lager.

[4] Baufeld 2:
für Wohnbauten und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

[5] Baufeld 3:
für Gewerbebetriebe und Wohnbauten.

[6] Baubereich unterirdisch 1a:
für Dienstleistungsbetriebe, Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.

[7] Baubereich unterirdisch 1b:
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung.

[8] Baubereich unterirdisch 2:
für Lager, Keller, Technikräume und Parkierung

[9] Fläche für Aussenverkauf und Abholung
für Dienstleistungs- und Abholungseinrichtungen, inkl. der notwendigen Parkfelder.

[10] Weitere Teilgebiete sind die zentralen Freiräume zwischen den Baufelderne 1a/b und 2, bezeichnet als "Gestaltete Fläche öffentlich" und die Grunderschliessung ab Sälistrasse entlang der Louis Giroud-Strasse, bezeichnet als "Gestaltete Fläche, öffentlicher Fuss- und Radweg, Anlieferung".

Fläche mit Abklärungsbedarf

Art. 5 In dem im Situationsplan schraffiert dargestellten Bereich in der Umgebung der vermuteten Altablagerung dürfen Bauten erst realisiert werden, wenn die die notwendigen Abklärungen erfolgt sind und

a) die Abklärungen gezeigt haben, dass die Altablagerung ausserhalb des Baufeldes 3 liegt oder

b) diese gezeigt haben, dass keine Sanierung der Altablagerung notwendig ist oder

c) die Sanierung der Altablagerung vorgängig erfolgt ist oder

d) die Sanierung im Bereich des Baufeldes 3 mit der Realisierung der Bauvorhaben geschieht und die Sanierung der restlichen Altablagerung durch die Bauten nicht wesentlich erschwert wird.

Art und Umfang der weiteren Abklärungen zur Schlackenauffüllungsind vorgängigmit dem Amt für Umweltschutz abzusprechen

An- Aus-, Neben- und Umbauten

Art. 6 [1] Bei bestehenden Gebäude ausserhalb des Gestaltungsplanes, die an den Perimeter stossen, können kleine An- und Nebenbauten erstellt werden, die in den Geltungsbereich des Gestaltungplanes zu liegen kommen.

[2] Im unmittelbaren Umfeld der Wohnüberbauung kann die Baubehörde private oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis zu 20 m2 Grundläche, die als eingeschossige An- und Nebenbauten errichtet werden, im Rahmen der üblichen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

[3] Kleine Anbauten und technisch notwendige Nebenbauten, welche über die Baulinien ragen, sind zugelassen. Insbesondere dürfen in Baufeld 1b Notreppenhäuser für das Gebäude auf Baufeld 1a erstellt werden.

[4] Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude innerhalb des Gestaltungsplanperimeters wird insofern erweitert, dass kleinere Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.

Massvorschriften

Art. 7 [1] Für die Baufelder gelten die folgenden Massvorschriften:

Baufeld	1a	1b	2	3
Fläche [m2]	3'360	1'900	7'070	4'000
BGF [m^2]	11'000	1'900	11'500	3'500
Wohnanteil			min. 80%	min 80%
Gebäudehöhe	22 m	6 m	16.50 m	16.50 m
Geschosszahl	5	1	5	5
Gründlächenziffer			40%	40%
Überbauungsziffer			50%	50%

[2] Für die unterirdischen Baubereich gelten die folgenden Massvorschriften:

Baubereich unterirdisch	1a	1b	2
Fläche [m^2]	4'150	1'900	13'660
BGF [m^2]	4'150	0	0
Untergeschosse	3	2	2

[3] Für das Baufeld „Aussenverkauf und Abholung" gilt die Regelbauweise nach Baureglement.

Ausnahmen Gebäudehöhen

Art. 8 Die Baukommission kann örtliche Erhöhungen der in Art. 7 angebebenen Gebäudehöhen bewilligen, sofern weder öffentliche noch schützenswerte private Interessen tangiert werden.

Ergänzende Gestaltungspläne

Art.9 [1] In den Baufeldern 2 und 3 dürfen Baubewilligungen für Neubauten und wesentliche Umbauten nur aufgrund von ergänzenden Gestaltungsplänen erteilt werden. Diese sind im Rahmen der vorliegenden Bestimmungen aufzustellen und haben jeweils eine planerisch und städtebaulich sinnvolle Arealfläche mit einem Minimalumfang von 4'000 m2 zu erfassen und richten sich nach einem Gesamtkonzept des entsprechenden Baufeldes. Die Gebäudehöhen entlang der Sälistrasse sind zu überprüfen.

Erschliessung

Art. 10 [1] Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
Die Erschliessung ab bzw. auf die Sälistrasse muss im Zeitpunkt der Erstellung von unterirdischen Autoabstellflächen realisiert werden.

[2] Für die Ein- und Ausfahrten ab bzw. auf die Sälistrasse ist der Erschliessungsplan massgebend. In diesem Zusammenhang bleibt ausdrücklich vorbehalten, dass die Ein- und Ausfahrten bei Bedarf lichtsignalgesteuert werden müssen.

[3] Die Ein- und Ausfahrt ist baulich so zu gestalten, dass im Interesse einer Unterbindung des Schleichverkehrs durch das Säliquartier das Rechtsabbiegen ab Sälistrasse und das Linksabbiegen auf die Sälistrasse unterbunden wird.

[4] Bei der im Plan eingetragenen privaten Zu- und Wegfahrt für die Anlieferung handelt es sich um ein Provisorium. Im Rahmen weiterer Überbauungen muss diese Erschliessung unter Einbezug der nördlich angrenzenden Parzellen (insbesondere GB Olten Nr. 5051) entweder im Baugesuchsverfahren mit entsprechenden Dienstbarkeiten oder durch einen Gestaltungsplan sichergestellt und gewährleistet werden.

[5] Die öffentliche Erschliessung bezeichnet die Fussgänger- und Radfahrerverbindung zwischen Bifangquartier und Säliquartier; sie dient auch als oberirdische Anlieferung und als Notzufahrt. Diese Verbindung sowie deren raumbegrenzenden Gebäude sollen sich durch gestalterische Qualität auszeichnen.

[6] 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.

[7] Die vorgesehende durchgehende Erschliessung Sälistrasse - Riggenbachstrasse durch das Parkhauses darf erst realisiert werden, wenn ein entsprechende Erschliessungsplan rechtskräftig ist.

Abstellplätze

Art. 11 [1] In den unterirdischen Baubereichen ist die Parkierungsanlage ausgehend vom bestehenden oberen Parkgeschoss des Parkhauses Sälipark auf ein Untergeschoss zu beschränken. Dabei ist der Bedarf für Drittnutzungen in unmittelbarer Umgebung des Gestaltungsplanes nach Massgabe entsprechender Vereinbarungen zu berücksichtigen, sowie eine differenzierte Bewirtschaftung sicherzustellen. Die Parkgeschoss-Durchfahrt für Fremdverkehr ist durch geeignete Massnahmen auszuschliessen

[2]. Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren nach dem sinnvollen Bedarf berechnet und festgelegt. Sie ist auf max. 534 Plätze im Parkhaus und 30 Plätze im Bereich der Fläche für Aussenverkauf und Abholung beschränkt.

[3] Je nach Nutzung müssen an geegneten Lagen für Mopeds, Velos und Kinderwagen genügend gedeckte ebenerdige Abstellflächen ausgewiesen werden. Die genaue Anzahl wird im Baugesuchsverfahren bestimmt. Für die Nutzungen der Baufelder 1a und 1b sind die entsprechende Anzahl Abstellplätze entlang der Ost- und Südfassade anzuordnen.

Gemeinschaftsanlagen

Art. 12 [1] Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielplätze und dgl. ist zu dulden.

[2] Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

Entsorgung

Art. 13 [1] Die Kehrrichtbeseitigung hat zentral zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Containerübergabe einzurichten.

[2] Ein geeigneter Standort für eine Anlage zur Kompostierung von organischem Material ist vorzusehen.

Lärmschutz

Art. 14 [1] Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.86 (LSV) zugeteilt. 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.

[2] Bei der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle ist im unmittelbaren Gebäudebereich eine lärmmindernde Überdachung zu installieren; im Bereich der Anlieferung kann eine solche bei Bedarf erstellt werden.

Ästhetik

Art. 15 [1] Gebäude und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

[2] Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

Umgebungsgestaltung

Art. 16 [1] Die Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

[2] Es ist darauf zu achten, dass zwischen der Sälistrasse und der Baulinie mittels eines Grünstreifens aus Sträuchern und Bäumen ein deutlicher Abschluss entsteht.
Die Anordnung der im Situationsplan festgelegten Baumbepflanzung entlang der Fussgängerachse und in den übrigen Gestaltungsflächen ist nicht verbindlich, die diesbezüglichen Details werden im Baugesuchsverfahren festgelegt. Es sind vor allem einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Über der Einstellhalle ist ein für die Pflanzen genügender Wurzelraum sicherzustellen.

[3] Flachdächer sind zu begrünen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung der Gebäude nicht übermässig erschwert wird.

Ausnahmen

Art. 17 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.

Inkrafttreten

Art. 18 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

26.3.1999