



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

19 Februar 2001

NR.

221

Olten: Gestaltungsplan „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ erfüllt das Gestaltungsplan-Obligatorium gemäss den Vorschriften der Kernrandzone in Art. 23 Baureglement der Stadt Olten (RRB Nr. 3531 vom 18. November 1985). Auf dem durch diesen Gestaltungsplan erfassten Areal soll in verschiedenen Etappen ein viergeschossiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit unterirdischer Einstellhalle mit maximal 214 Autoabstellplätzen erstellt werden. Die weiteren Etappen ab gesamthaft 5'000m² Verkaufsfläche bzw. ab total 300 Parkplätzen sind auf der Grundlage eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens zu realisieren. Dabei ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 18. Juni bis zum 19. Juli 2000. Innerhalb der Auflagenfrist gingen vier Einsprachen ein. Der Stadtrat behandelte die Einsprachen an seiner Sitzung vom 24. Juli 2000 und genehmigte gleichzeitig die Planung. Zwei Einsprachen wurden vom Stadtrat abgewiesen. Eine Einsprache wurde wieder zurückgezogen und auf eine Einsprache ist der Stadtrat mangels Legitimation nicht eingetreten. Gegen den Entscheid des Stadtrates hat der Verkehrsclub der Schweiz (VCS), Sektion Solothurn beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht. Die Beschwerde konnte infolge Rückzug mit Verfügung vom 19. Oktober 2000 von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden.

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

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungsplan „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt 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 mit Sonderbauvorschriften 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 Stadt Olten:

Genehmigungsgebühr	Fr.	4'500.--	(Kto. 6010.431.01)
Publikationskosten	Fr.	23.--	(Kto. 5820.435.07)
Total	Fr.	4'523.--	
		=====	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent (Nr. 111.290)

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

Bau- und Justizdepartement (2), TS/He

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und je 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später) [H:\Daten\Interne
Dienst\RRB_ohne_Projektnummer\092_GPVonRollAarau.doc]

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Kreisbauamt

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschatzung

Amtschreiberei Olten, Amthaus, 4600 Olten

Stadtpräsidium der EG Olten, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Olten, mit 7 gen. Plänen/Sonderbauvorschriften (später)

Staatskanzlei (Amtsblatt: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungsplan „Von Roll-Strasse – Aarauerstrasse“ mit Sonderbauvorschriften.)

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan von Roll Strasse - Alte Aarau Strasse

GB Olten Nr. 3027

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 7. Juni 1999

Öffentliche Planaufgabe vom 18. Juni - 19. Juli 1999

Genehmigung am 24. Juli 2000

Für die Richtigkeit

Olten, den 12. Feb. 2001

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 221 genehmigt.

Solothurn, den 19. FEBR. 20 01

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**

- Gestaltungsplan "Alte Aarauerstrasse - von Roll Strasse "
- GB Olten Nr. 3027, vom 3.11.1997
- Sonderbauvorschriften vom 3.11.1997

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 Kernrandzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.

Das Einkaufszentrum wird in Etappen realisiert. Eine erste Etappe umfasst zwei Untergeschosse, das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss; die maximale Bruttogeschossfläche beträgt 7'800 m², davon sind maximal 4'975 m² Verkaufsfläche anrechenbar.

Die weiteren Etappen ab gesamthaft 5'000 m² Verkaufsfläche bzw. ab total 300 Parkplätzen sind nach Bedarf auf der Grundlage eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens zu realisieren. Dabei ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen (Ziffer 80.5 bzw. 11.4 Anhang, Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

6. **Ausnützung**

Die Ausnützung in der Kernrandzone 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.

Die Grünflächenziffer von min. 30% ist durch extensive Begrünung der Flachdächer zu ersetzen, soweit dadurch die ordentliche Nutzung des Gebäudes nicht übermässig erschwert wird.

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.

Durch den bestehenden Bahnanschluss ist eine Bahnerschliessung sichergestellt.

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 höchstens 214 Autoabstellplätze erstellt werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV.

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. 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 Amts für Wasserwirtschaft AWW auf 390.00 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 Baukommission 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. Inkrafttreten

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