



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM 3. April 2002

NR. 651

Olten: Gestaltungs- und Erschliessungsplan "von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungs- und Erschliessungsplan "von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der vorliegende Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt die Anordnung und Gestaltung einer Blockrandüberbauung für Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und die dazugehörigen Parkierungsanlagen in der Kernzone. Der verkehrsfreie Innenhof soll für Gemeinschaftsnutzungen frei gehalten werden. Die 3-geschossige Autoeinstellhalle mit maximal 60 Parkplätzen wird ab der von Roll-Strasse erschlossen. Gestützt auf ein Verkehrsgutachten wird auf der von Roll-Strasse eine Linksabbiegespur kombiniert mit einer Lichtsignalsteuerung eingerichtet. Für die von der Unterführungsstrasse in die von Roll-Strasse einbiegenden Velofahrenden ist ein von der Fahrspur getrennter Radstreifen vorgesehen. Für die Finanzierung des Umbaus des Knotens Unterführungsstrasse / von Roll-Strasse ist, wie im Gestaltungsplan eingezeichnet, eine Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und dem Amt für Verkehr und Tiefbau abgeschlossen worden.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 30. November 2001 bis zum 8. Januar 2002. Innerhalb der Auflagefrist gingen keine Einsprachen ein. Der Stadtrat hat den Gestaltungs- und Erschliessungsplan mit Sonderbauvorschriften am 21. Januar 2002 genehmigt.

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

3. Beschluss

- 3.1. Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan "von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse" 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 Gestaltungs- und Erschliessungsplan 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.

- 3.4. Das Stadtpräsidium der Einwohnergemeinde Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'500.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 4'523.-- zu bezahlen. Der Betrag wird im Kontokorrent Nr. 111.290 belastet.

Staatsschreiber

Dr. K. Fühmann

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

Bau- und Justizdepartement (2), TS/He

Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später)

[H:\Daten\Projekte\2002\092np02424\GPEP_vonRollstrasse_Unterführungsstrasse.doc]

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amt für Finanzen/Debitorenbuchhaltung

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat der Katasterschätzung

Amtschreiberei Olten, Amthaus, 4600 Olten

Stadtpräsidium der EG Olten, 4600 Olten, mit 1 gen. Plan/Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Olten, 4600 Olten, mit 4 gen. Plänen/Sonderbauvorschriften (später)

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungs- und Erschliessungsplan "von Roll-Strasse - Unterführungsstrasse" mit Sonderbauvorschriften)

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

**Gestaltungs - und Erschliessungsplan
von Roll Strasse - Unterführungsstrasse**

GB Olten Nrn. 687, 691, 1865, 3608, 4172

Sonderbauvorschriften

Stadtrat :

Beschluss zur Planaufgabe am 19. November 2001

Öffentliche Planaufgabe vom 30. November 2001 - 8. Januar 2002

Genehmigung am 21. Januar 2002

Für die Richtigkeit
Olten, den 31. JAN. 2002

Der Stadtpräsident:

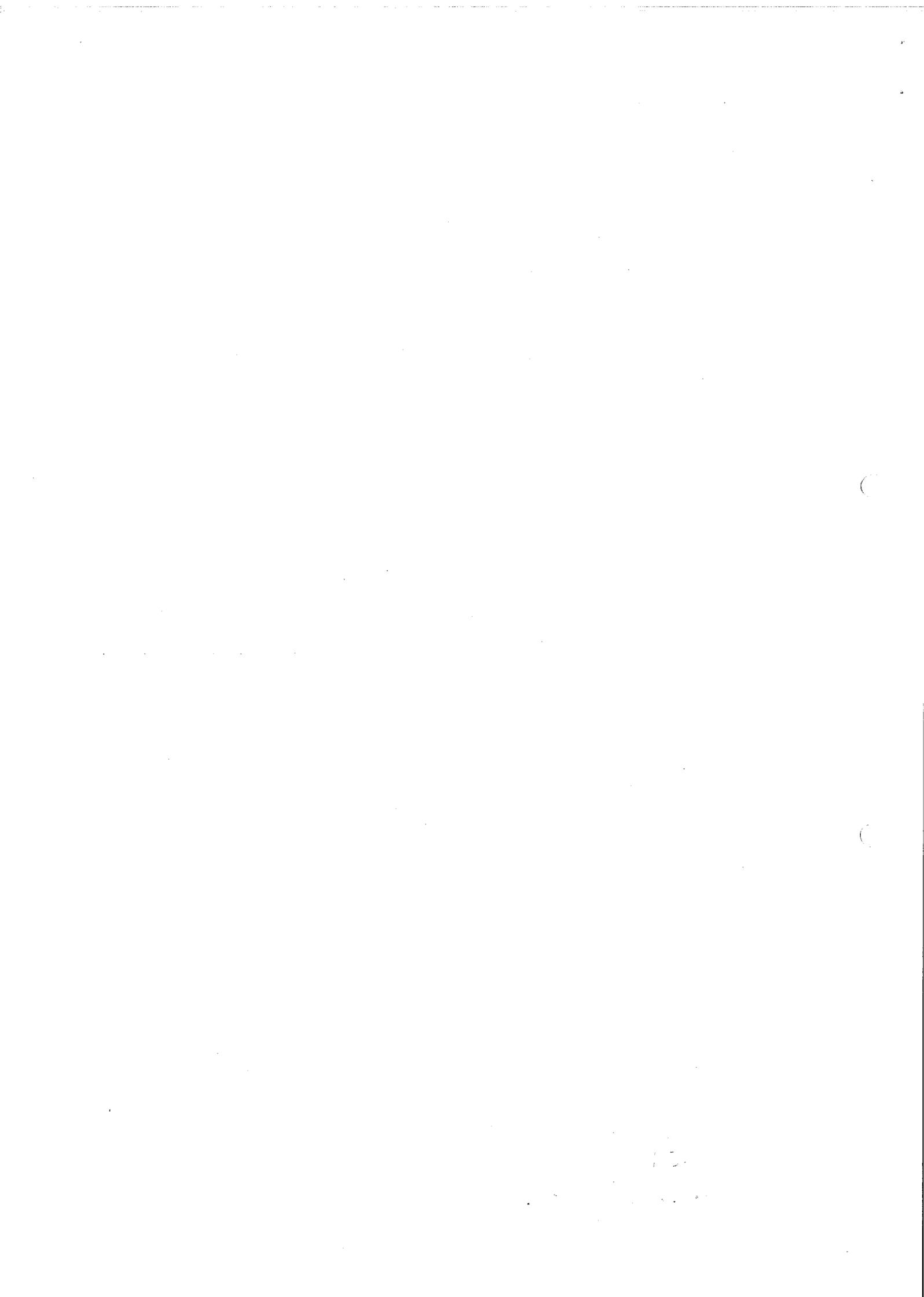
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 651 genehmigt.Solothurn, den 3. APRIL 20 02

Staatsschreiber:





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 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 hoher Wohn- und Siedlungsqualität.

§ 2 Bestandteile

- Plan Nr. 1 Situation und Erdgeschoss, 1. Etappe, 1:500 (25.10.01)
- Plan Nr. 2 Situation und Erdgeschoss, Endzustand, 1:500 (25.10.01)
- Plan Nr. 3 Schnitte und Ansichten, 1. Etappe, 1:500 (25.10.01)
- Plan Nr. 4 Schnitte und Ansichten, Endzustand, 1:500 (25.10.01)
- Sonderbauvorschriften vom 14. November 2001

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen schwarz gestrichelt umrandete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung

- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Gestaltungs- und Erschliessungsplan aufgehoben, gelten die dannzumaligen Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Stadt Olten.

§ 5 Nutzung

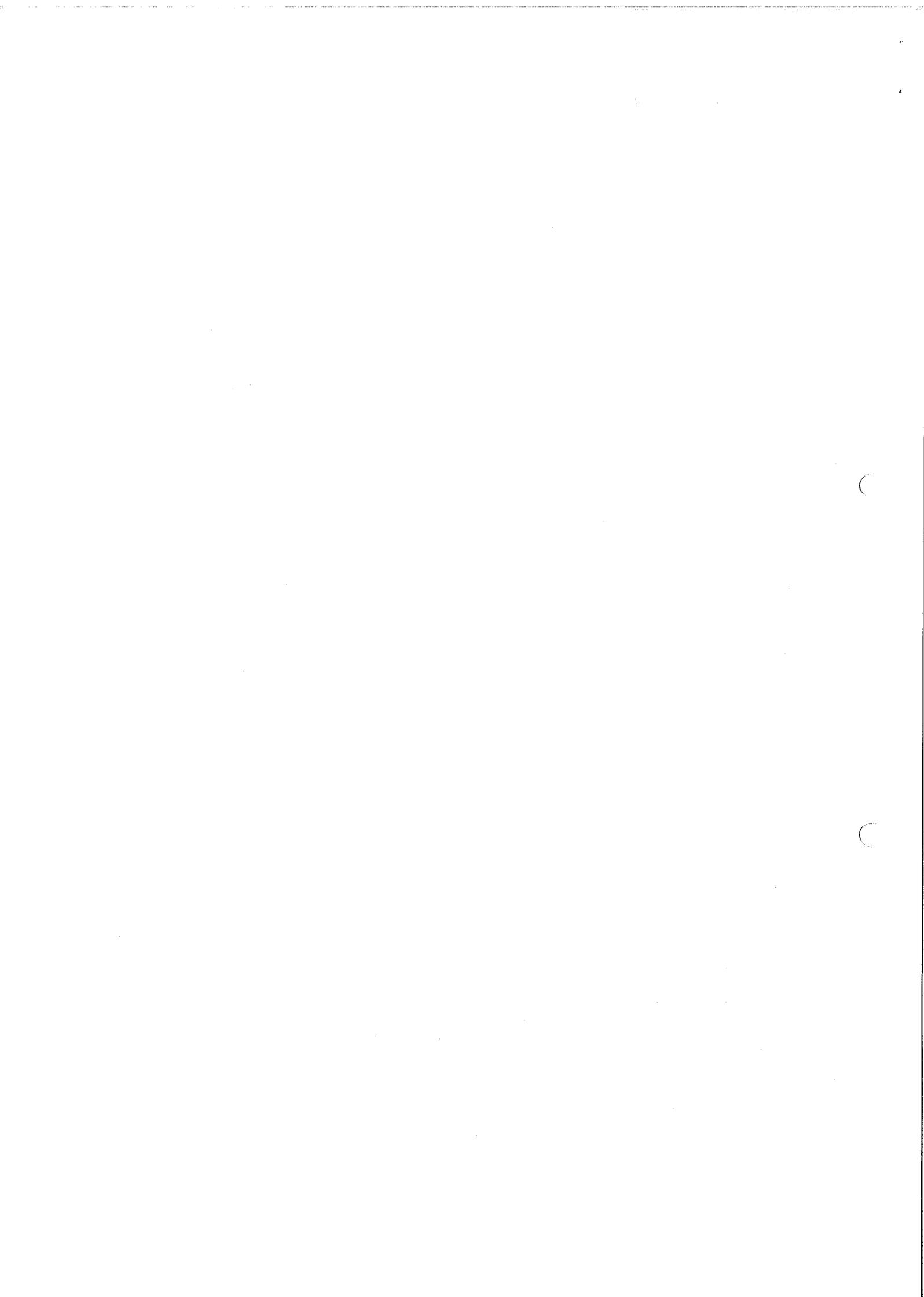
- ¹ Das vom Gestaltungs- und Erschliessungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone. Zugelassen sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe und die dazugehörigen Parkieranlagen, die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören.
- ² Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt, wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.

§ 6 Ausnützung

- ¹ Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Gebäudegrundflächen und Geschossezahlen.
- ² Bei der Anordnung der Vorbauten wird Wert darauf gelegt, dass die Wohnräume der unter den Vorbauten liegenden Geschosse ausreichend natürlich belichtet sind.

§ 7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschossezahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 8 und § 9 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Gestaltungsplan in seinen Grundzügen nicht verändert wird.
- ² Im Bereich „Fussgänger öffentlich neu, gedeckt“ (grün) beträgt die lichte Breite minimum 2.50m.



§ 8 Dachlandschaft

- ¹ Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.
- ² Innerhalb der einzelnen Bautypen hat die Dachlandschaft einen einheitlichen Charakter auszuweisen.
- ³ Die Errichtung eines Attikageschosses auf dem 7. Geschoss ist ausgeschlossen.

§ 9 Etappierung

- ¹ Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.
- ² Der gesamte Freiraum im Innenhof ist spätestens mit den ersten Neubauten oder bei wesentlichen Umbauten oder Nutzungsänderung im Planungsgebiet vollständig zu realisieren.

§ 10 Erschliessung

- ¹ Die Fahrverkehrrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- ² 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.

§ 11 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen, Velounterstände, Kinderspielräume und -plätze etc. durch die EigentümerInnen und MieterInnen ist zu dulden.

§ 12 Entsorgung

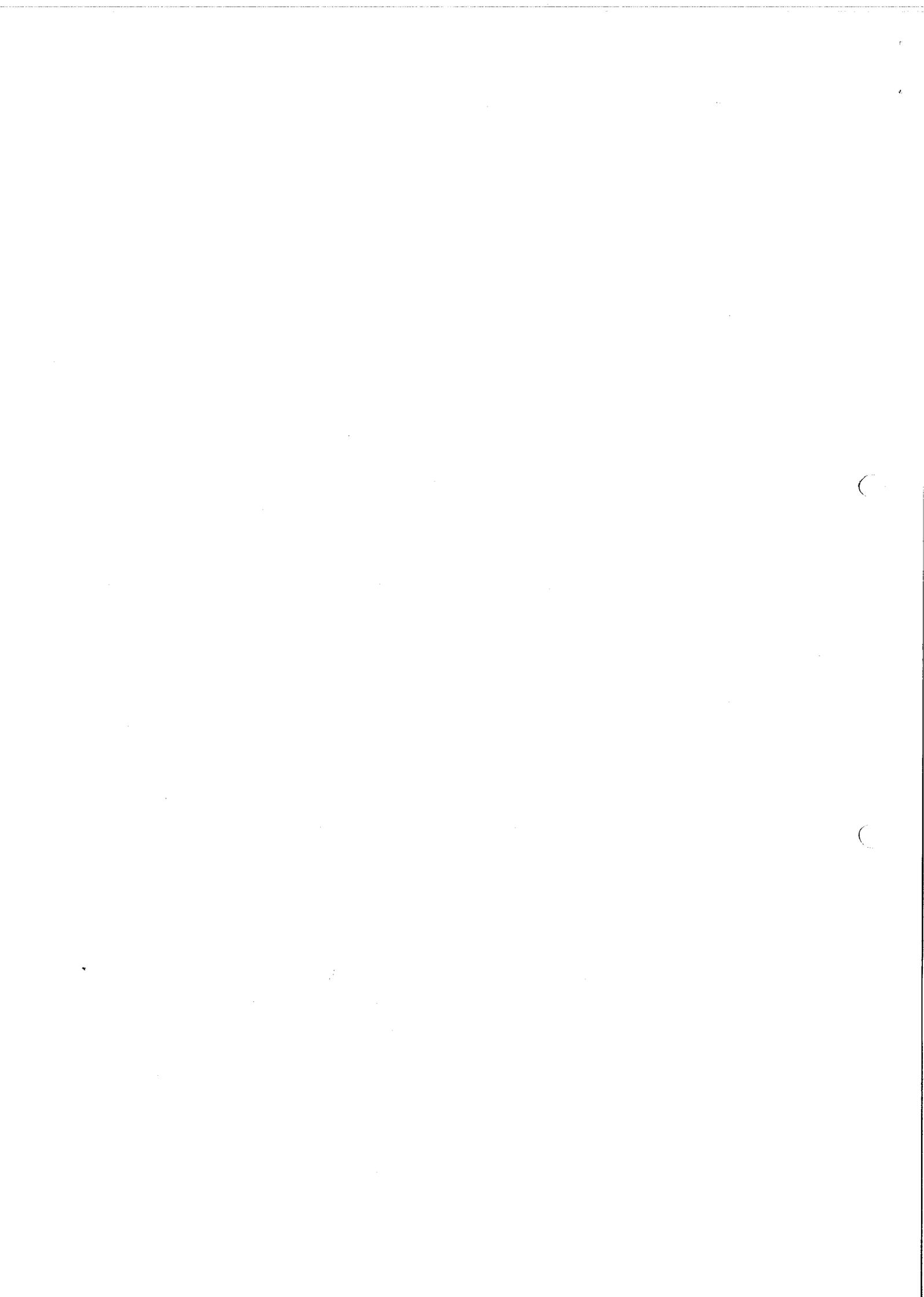
Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, sodass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

§ 13 Parkierung

- ¹ Die in den Plänen eingetragenen unterirdischen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Geometrie ist die VSS Norm SN 640291, Typ I verbindlich. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Es sind höchstens 60 Autoabstellplätze möglich.
- ² Die zukünftigen unterirdischen Parkierungsanlagen der Grundstücke im Strassengeviert von Roll Strasse - Alte Aarauerstrasse - Neuhardstrasse - Unterführungsstrasse sind, sofern die Ergebnisse der dazumaligen Verkehrsgutachten dies zulassen, über die vorgenannte Einstellhalle zu erschliessen. Dazu sind zu gegebener Zeit die in den Plänen eingezeichneten Mauerdurchbrüche zu gewähren und die für die gegenseitigen Mauerdurchbruchs- und Durchfahrtsrechte nötigen Vereinbarungen zu treffen. Im Bereich der Mauerdurchbrüche dürfen keine Parkplätze fest zugewiesen oder verkauft werden.
- ³ Für Mopeds, Velos und Kinderwagen müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065, Kapitel C. Für die kommunalen Verhältnisse ist Stufe C anzuwenden.

§ 14 Lärmschutz

- ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Strassenlärm in den offenen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können.



² Für den Fall, dass zum Zeitpunkt der Baueingabe die massgebenden Belastungsgrenzwerte immer noch überschritten sind, müssen geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen ergriffen werden.

³ Aktuell ist der massgebende Immissionsgrenzwert laut der lärmtechnischen Beurteilung vom 22. Juni 2000 (Emch und Berger) bei der Fassade an der Unterführungsstrasse und an der von Roll Strasse überschritten. Im Zeitpunkt der Baueingabe ist die Lärmbelastung zu überprüfen. Wenn dannzumal der Immissionsgrenzwert überschritten wird, sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen zu ergreifen, damit bei lärmempfindlichen Räumen die immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III nicht überschritten werden. Siehe auch Art. 31 der Lärmschutzverordnung LSV.

§ 15 Aesthetik

¹ 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 besonders gute 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 und Farbwahl geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird entlang aller Strassenbereiche eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt.

§ 16 Freiraumgestaltung

Die definitive Freiraumgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission. Angesichts der hohen Ausnützung ist der Freiraumgestaltung die entsprechende Beachtung zu schenken.

§ 17 Gewässerschutz

Innerhalb Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltmassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist versickern zu lassen. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist das übrig bleibende Meteorwasser auf Kosten der Bauherrschaft in die Meteorwasserleitung in der Unterführungsstrasse abzuleiten.

§ 18 Vereinbarungen

Vor Erteilung einer Baubewilligung müssen folgende Vereinbarungen vorliegen betreffend:

- die baulichen, signal- und lichtsignaltechnischen Massnahmen im Bereich der Ein- und Ausfahrt.
- die baulichen, signal- und lichtsignaltechnischen Änderungen auf Grund der projektbedingten Abänderungen der Verkehrsführung.

§ 19 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.

§ 20 Inkrafttreten

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

