

Regierungsratsbeschluss

vom 10. März 2003

Nr. 2003/405

Olten: Gestaltungsplan "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Feststellungen

Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften werden die bisherigen rechtsgültigen Gestaltungspläne mit Sonderbauvorschriften "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" (RRB Nr. 1518 / 30. Mai 1995; RRB Nr. 1337 / 20. April 1993; RRB Nr. 2725 / 9. September 1991) geändert und ersetzt. Die Änderung umfasst eine Erweiterung des Geltungsbereiches auf die Parzelle GB Nr. 4526, die 4-geschossige Erweiterung des Betriebsgebäudes nach Norden und die Erstellung einer 2-geschossigen Verladezone, welche mit Roll- und Falttören zum Schutze des Lärms auszurüsten sind.

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 2. April bis zum 2. Mai 2002. Innerhalb der Auflagefrist ging eine Einsprache ein. Der Stadtrat Olten behandelte die Einsprache an seiner Sitzung vom 8. Juli 2002 und genehmigte gleichzeitig die Planung. Die Einsprache wurde vom Stadtrat abgewiesen. Gegen den Entscheid des Stadtrates hat der Einsprecher beim Regierungsrat Beschwerde eingereicht. In mehreren Verhandlungen konnte zwischen den betroffenen Parteien eine Einigung erreicht werden. Die Beschwerde konnte infolge Rückzug mit Verfügung vom 19. November 2002 von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben werden. Der Stadtrat genehmigte den Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften am 16. Dezember 2002.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.
Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Olten wird genehmigt.
- 3.2 Die bisherigen Gestaltungspläne "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit RRB Nr. 1518 vom 30. Mai 1995; RRB Nr. 1337 vom 20. April 1993; RRB Nr. 2725 vom 9. September 1991, verlieren ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde der 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 Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 1'500.- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 1'523.-- zu bezahlen. Dieser Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde der Stadt Olten belastet.

K. Fuja

Dr. Konrad Schwaller
Staatsschreiber

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Stadt Olten, 4600 Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr.	1'500.--	(KA 431000/A 46010)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
		<u>Fr. 1'523.--</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 111.290

Verteiler

Bau- und Justizdepartement (2), TS/He

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

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40, 4501 Solothurn

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten

Amt für Finanzen, zur Belastung im Kontokorrent

Kantonale Finanzkontrolle

Sekretariat Katasterschätzung

Einwohnergemeinde Olten, Stadthaus, 4600 Olten, mit 6 gen. Plänen/Sonderbauvorschriften (später), (Belastung im Kontokorrent)

Stadtbauamt Olten, Stadthaus, 4600 Olten

Staatskanzlei, (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde der Stadt Olten: Genehmigung Gestaltungsplan "Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West" mit Sonderbauvorschriften)

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Ziegelfeldstrasse - Grundstrasse West

GB Olten Nrn. 996, 1331, 1332, 1333, 1347, 1348, 1350, 1476, 1628, 3277, 4514, 4526

Sonderbauvorschriften

Bereinigte Version auf Grund des Beschlusses des Stadtrates vom 16. Dezember 2002

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 25. März 2002

Öffentliche Planaufgabe vom 2. April bis 2. Mai 2002

Genehmigung am 16. Dezember 2002

Für die Richtigkeit

Olten, den 21.12.2002

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. **405** genehmigt.

Solothurn, den 10. MÄRZ 20 03

Staatschreiber:





Die Einwohnergemeinde der Stadt Olten erlässt, gestützt auf die §§ 14, 44, 45 und 133 des Baugesetzes des Kantons Solothurn vom 9. Juli 1978 (BauG) sowie § 1 Abs. 3 des Kantonalen Baureglementes vom 3. Juli 1978 (KBR) und gestützt auf das Baureglement der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

1. **Geltungsbereich**

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich gültig.

2. **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.

3. **Nutzung**

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

4. **Ausnützung**

Die max. Ausnützung ist nicht begrenzt. Sie ergibt sich aus den maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosszahlen.

5. **Massvorschriften**

Die im Plan festgehaltenen Geschosszahlen und Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen und den zulässigen Geschosszahlen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von Ziff. 6 - nicht überschritten werden.

Die im Plan eingezeichneten Umgrenzungslinien der geschlossenen Verladezone bezeichnen den Bereich, innerhalb dem diese verschoben oder in ihren Grundmassen geringfügig verändert werden kann.

Auf dem Betriebsgebäude Nord sind keine Dachaufbauten zugelassen.

Für die Bewilligung eines Neubaus der im Plan als „Bestehende Bauten“ bezeichneten Gebäude ist der Erlass eines Gestaltungsplanes erforderlich. Davon ausgenommen sind Umbauten, sowie kleinere Aus-, An- und Nebenbauten.

Die Untergeschosse werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

6. **Kleinbauten**

Die Baubehörde kann eingeschossige An- und Nebenbauten bis zu 20 m² Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgehaltenen Baubereiche zulassen.

7. Lärmschutz

Aufgrund der vorgegebenen Mischzone sowie der örtlichen Verhältnisse wird das Gebiet des vorliegenden Gestaltungsplanes der Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV zugewiesen.

Die Einfahrt und die Ausfahrt der Verladezone Nord ist mit Roll- oder Falttören auszurüsten; sie sind während des Ladevorgangs, soweit möglich, zu schliessen. Jeweils zwischen 12.00 Uhr und 13.00 Uhr sind die Zulieferungen grundsätzlich zu unterbrechen. Der nächtliche Verlad sollte wenn möglich nur mit Kleinlastwagen und bei geschlossenen Toren erfolgen.

Die Einhaltung der entsprechenden Lärmimmissionsgrenzwerte bei den Nachbarliegenschaften ist im Baugesuch nachzuweisen.

Da gemäss dem Lärmbelastungskataster (Kantonsstrasse T5 Olten-Oensingen) beim bestehenden Gebäude Ziegelfeldstrasse Nr. 60 die Alarmwerte bereits heute überschritten sind, ist beim geplanten Neubau strassenseitig (Ziegelfeldstr.) eine Festverglasung vorzusehen. Sofern eine seitliche Belüftung ab Grundstrasse vorgesehen wird, ist die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes ab der Ostfassade im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

8. Erschliessung

Die Fahrverkehrerschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Diese Flächen sind im Rahmen einer Umlegung als gemeinschaftliches Eigentum auszuscheiden oder die Grundeigentümer haben allen daran anschliessenden Parzellen die erforderlichen dinglichen Rechte für ihre uneingeschränkte Benützung einzuräumen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern auf eigene Kosten zu erstellen und zu unterhalten.

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

9. Abstellplätze

Die erforderliche bzw. zulässige Anzahl Parkplätze (z.B. Reduktion der Penderparkplätze) wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt.

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

10. Umgebungsgestaltung

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

Die Anordnung der im Situationsplan festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, es sind einheimische, hochstämmige Bäume zu verwenden.

11. 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.

12. Inkrafttreten

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