

92/245

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Solothurnerstrasse

GB Olten Nrn. 2483, 3321, 3510

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am 1. 12. 2003

Öffentliche Planaufgabe vom 5. 12. 2003 - 14. 1. 2004

Genehmigung am 2. 2. 2004

Für die Richtigkeit
Olten, den 25. FEB. 2004



Der Stadtpräsident:

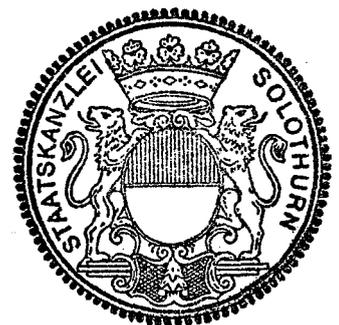
Der Stadtschreiber:

Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 925 genehmigt.

Solothurn, den 4. Mai 2004

Staatschreiber:





1911
1912
1913
1914
1915
1916
1917
1918
1919
1920
1921
1922
1923
1924
1925
1926
1927
1928
1929
1930
1931
1932
1933
1934
1935
1936
1937
1938
1939
1940
1941
1942
1943
1944
1945
1946
1947
1948
1949
1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

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 – durch eine Synthese von erhaltenwerten Bauten und möglichen Neubauten – die Schaffung einer attraktiven Anlage nach einer einheitlichen Gesamtstrategie.

2. Bestandteile

- Plan Situation, Schnitte (M 1:500) vom 19. 11. 2003
- Sonderbauvorschriften vom 7. 7. 2003

3. Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen mit schwarzen Punkten umrandete Gebiet.

4. Stellung zur Bauordnung

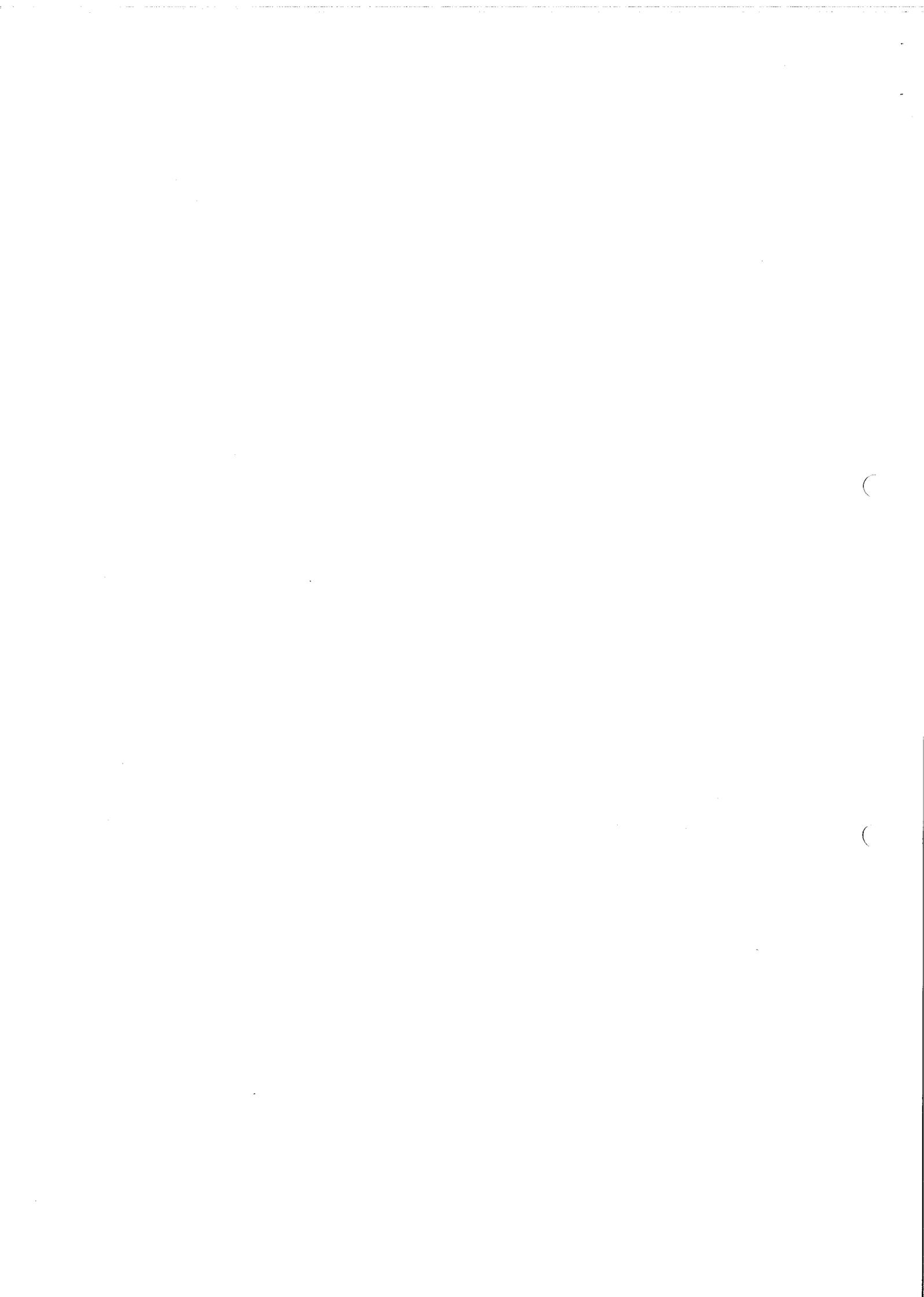
- ¹ Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- ² Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.
- ³ Wird der Gestaltungsplan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

5. Nutzung

- ¹ Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt nach Zonenplan 1985 in der Gewerbezone. Zugelassen sind nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe und betriebsnotwendige Wohnungen. Sollte auf Grund einer zukünftigen Änderung der Grundnutzung im Gestaltungsplangebiet neu Wohnnutzung möglich sein, gilt das auch für den Gestaltungsplan Solothurnerstrasse.
- ² Nicht zugelassen sind Betriebe, die vorwiegend Waren und Güter lagern oder verteilen und bei denen die Lagerfläche gegenüber der übrigen Betriebsfläche überwiegt und die ein grosses Verkehrsaufkommen verursachen wie Lagerhäuser, Verteilzentren etc.
- ³ Verkaufsflächen ab gesamthaft 5'000 m² und sofern sie in einem funktionellen Zusammenhang stehen, sind auf der Grundlage eines erneuten Gestaltungsplanverfahrens zu realisieren. Dabei ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

6. Ausnützung

- ¹ Die maximal zulässige Ausnützung ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.
- ² Es können nur soviel Nutzungsflächen in bestehenden und neuen Gebäuden konsumiert werden wie dafür ausreichend Parkplätze zur Verfügung stehen.



7. Massvorschriften

¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den in den Plänen eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. Diese dürfen - unter Vorbehalt von § 18 - nicht überschritten werden. Die Hausbaulinie bestimmt den Bereich, innerhalb derer der Baukörper verschoben werden kann.

² Das Ausmass und die Lage der oberirdischen Parkieranlagen ist richtungsweisend.

8. Neubaugebäude

Bevor ein Baugesuch für das zweite Neubaugebäude (Gebäude B oder C) Rechtskraft erhält, müssen sämtliche im Gestaltungsplan zum Abbruch vorgesehenen Gebäude entfernt sein.

9. Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten für Velos, Container und Geräte bis 35 m² Grundfläche im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

10. Erschliessung

¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig..

² Die im Plan dargestellten privaten Erschliessungsanlagen sind vom Grundeigentümer zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an den Knoten Solothurnerstrasse / Rainstrasse / Tivona-Arealausfahrt unter Berücksichtigung der vorgesehenen Realisierung (siehe Vereinbarung vom 26. Juli 2002).

³ Der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz ist mit dem kantonalen Erschliessungsplan „Solothurnerstrasse“ (Kantonsstrasse T5 / Abschnitt USEGO-Areal) sichergestellt.

⁴ Die Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschossen ist behindertengerecht auszuführen. Bauliche Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

11. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünflächen etc. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen.

12. Entsorgung

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

13. Parkierung

¹ Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze beziehen sich auf sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Sie sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ober- und unterirdisch dürfen gesamthaft höchstens 290 Autoabstellplätze erstellt werden. Parkplätze von Betrieben wie Nachtclubs, Dancings, u.ä, die mehrheitlich in der Nacht frequentiert werden und ein grosses Verkehrsaufkommen generieren, sind unterirdisch anzuordnen.

² Die definitive Anzahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach der unter Absatz 3 aufgeführte Tabelle. Der sinnvolle Bedarf beträgt im vorliegenden Gestaltungsplangebiet 70 % des Grenzbedarfs (ausgenommen Wohnnutzung: 100%).



³ Für die Berechnung des Grenzbedarfes ist folgende Tabelle massgebend:

Nutzung	spezifischer PP-Bedarf (Grundlage für Berechnung des Grenzbedarfes)
Wohnen	1 PP pro Wohnung
Alterswohnungen	1 PP pro 2 Wohnungen
Dienstleistungsbetriebe	2.5 PP pro 100 m2 Nettofläche
Dienstleistungen mit Schalter	3 PP pro 100 m2 Nettofläche
Industrie / Gewerbe	0.8 PP pro 100 m2 Nettofläche
Verkauf	3.5 PP pro 100 m2 Verkaufsfläche
Restaurant / Café	4 PP pro 100 m2 Nettofläche
Tankstelle / Tankstellenshop	3 PP pro 100 m2 Nettofläche
Unterhaltung, Kino etc.	4 PP pro 100 m2 Nettofläche
Hotel, Motel	1 PP pro 3 Betten
Lager, Archiv	0.5 pro 100 m2 Nettofläche

⁴ Bei verkehrsintensiven, einseitigen Nutzungsarten wie Drive-in-Schalter, Tankstellen, Grosskinos, Einkaufszentren, Baumärkten über 2'000 m2 gesamter Nettofläche bzw. Verkaufsfläche für die jeweilige spezielle Nutzung müssen die Auswirkungen auf den Verkehr durch ein Verkehrsgutachten überprüft werden.

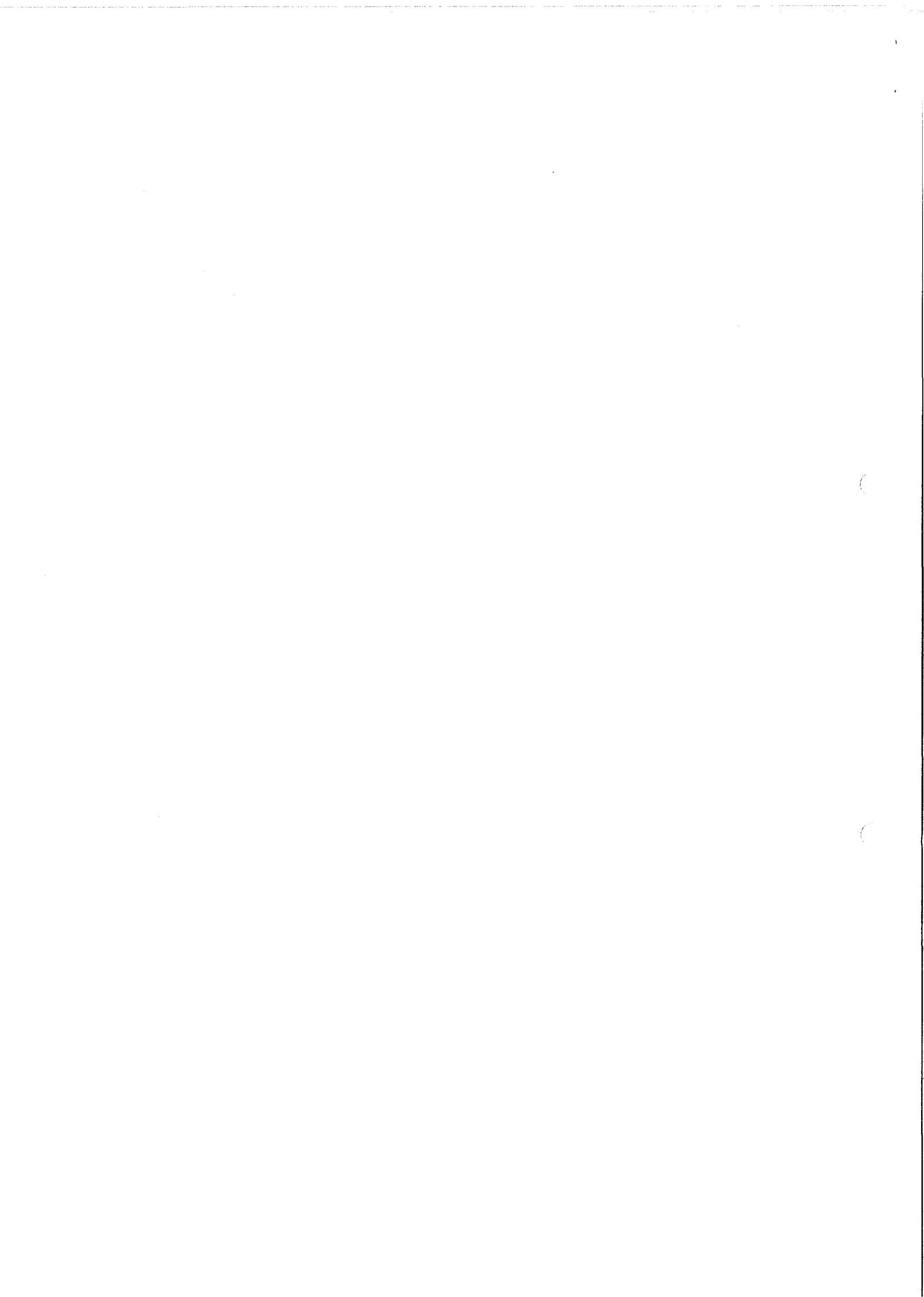
⁵ Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze beziehen sich auf sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Die Parkplätze für die Nutzung „bestehende Gebäude“ (siehe Planlegende) werden angerechnet.

⁶ Für Velos und Mopeds müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste ebenerdig zugängliche gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden. Die im Plan dargestellte Lage der Abstellflächen ist richtungsweisend. Qualitativ und quantitativ gleichwertige Ersatzstandorte sind im Baugesuchsverfahren der Baukommission zu unterbreiten. 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

Das Gebiet des Gestaltungsplan ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 25.1.1999 der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Aussenlärm 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.

Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen kann laut dem Schalltechnischen Prüfbericht Aussenlärm vom 7.03.2002 von Grolimund und Partner durch geeignete Massnahmen gewährleistet werden.



15. Ästhetik

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 Ausgestaltung der definitiven Bauvolumen, der Fassaden sowie insbesondere auch die Ausbildung der Kopsituationen an der Solothurnerstrasse soll der städtebaulichen Bedeutung des Strassenzuges entsprechen. In Anbetracht der prominenten Lage im Oltner Stadtbild wird eine entsprechende gestalterische Qualität verlangt. Die Ausarbeitung erfolgt im Baugesuchsverfahren. Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien und Farben geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

16. Umgebungsgestaltung

¹ Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Genehmigung durch die Baukommission.

² Die Anordnung der in der Situation 1 : 500 festgelegten Baumbepflanzung ist sinngemäss verbindlich, die genaue Anzahl der Bäume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Es sind einheimische Bäume und vorwiegend einheimische Sträucher zu verwenden.

17. Etappierung

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. Der Besitzstandsschutz erlischt innerhalb der Realisierungsetappen.

18. Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen 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.

