

92/248

Einwohnergemeinde Olten

Kanton Solothurn

Gestaltungs - und Erschliessungsplan Konradstrasse - Ringstrasse - Hübelistrasse

GB Olten Nrn. 1417, 1421, 1495, 1498, 1977, 1978, 2256, 2376, 2603, 3253, 3314, 3500

Sonderbauvorschriften

Bereinigtes Genehmigungsexemplar nach der 2. Planauflage

Stadttrat:

Beschluss zur Planauflage am 6. Oktober 2003 / 16. August 2004

Öffentliche Planauflage vom 17. Oktober - 17. November 2003 / 20. August - 20. Sept. 2004

Genehmigung am 18. Oktober 2004

Für die Richtigkeit
Olten, den 24. JAN. 2005

Der Stadtpräsident:



Der Stadtschreiber:



Der Regierungsrat:

Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 341 genehmigt.

Solothurn, den 4. FEBR. 20 05

Staatschreiber:





1117
1117

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 Situation, Erdgeschoss, 1. UG, 2. UG, Schnitt, 1:500, vom 16. 7. 2004
- Sonderbauvorschriften vom 16. 7. 2004
- Konzeptplan Innenhofgestaltung, 1:200, vom 16. 7. 2004

3 Geltungsbereich

Der Gestaltungs- und Erschliessungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen rot gepunktet 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.
- ³ Im Innenhofgebäude auf der Parzelle GB Olten Nr. 1495 sind Wohnungen, Dienstleistungsbetriebe, Büros, Praxen usw. für stille Berufstätigkeiten zugelassen. Restaurants und andere Dienstleistungsbetriebe mit entsprechenden Lärmemissionen sind nicht zulässig.
- ⁴ Auf den übrigen Parzellen sind im Innenhof Gartenrestaurants möglich, sofern ein Lärmgutachten nachweist, dass die Grenzwerte gemäss der jeweilig gültigen Richtlinie respektive vom Kanton anerkannten Vollzugshilfe, wie diejenige des „cercle bruit“ (Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale) nicht überschritten werden.

6 Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den im Plan ersichtlichen maximalen Bruttogeschossflächen.

7 Massvorschriften

- ¹ Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen. 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 Die teilweise Unterschreitung der Gestaltungsbaulinie ist möglich, wenn der Vorschlag städtebaulich und ästhetisch eine überzeugende Lösung darstellt.

8 Bestehende Gebäude

- ¹ Die Besitzstandsgarantie der bestehenden Gebäude wird insofern erweitert, dass An-, Aus-, Neben- und Umbauten nach Baureglement möglich sind.
- ² Zonenkonforme Aufstockungen können ohne Gestaltungsplan im Baugesuchsverfahren durchgeführt werden, sofern dadurch keine städtebaulichen, ästhetischen und verkehrsplanerischen Probleme entstehen.
- ³ Die im Plan mit „Wiederaufbau“ bezeichneten Hofgebäude können innerhalb der mit den Koten begrenzten Volumen wieder aufgebaut werden.

9 Kleinbauten

Die Baubehörde kann öffentlich oder allgemein zugängliche eingeschossige Kleinbauten, z.B. für Velounterstände, im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

10 Innenhöfe im Untergeschossbereich

Die auf GB Olten Nrn. 1498 und 2256 im Untergeschossbereich ausgebildeten Innenhöfe dürfen entsprechend dem Verlauf des benachbarten Terrains von GB Olten Nr. 1495 teilweise oder vollständig überdacht respektive überdeckt werden.

11 Dachlandschaft

- ¹ Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosshöhe nicht erhöht werden.
- ² Innerhalb der einzelnen Bautypen hat die Dachlandschaft einen einheitlichen Charakter auszuweisen.
- ³ Die Flachdächer sind für nicht kommerzielle Nutzung begehbar. Das Flachdach des 1geschossigen Innenhofgebäudes auf GB 2603 ist auch für temporäre Ausstellungen und Verkauf nutzbar.
- ⁴ Das Flachdach des 3geschossigen Innenhofgebäudes auf GB 1495 ist extensiv zu begrünen.

12 Etappierung

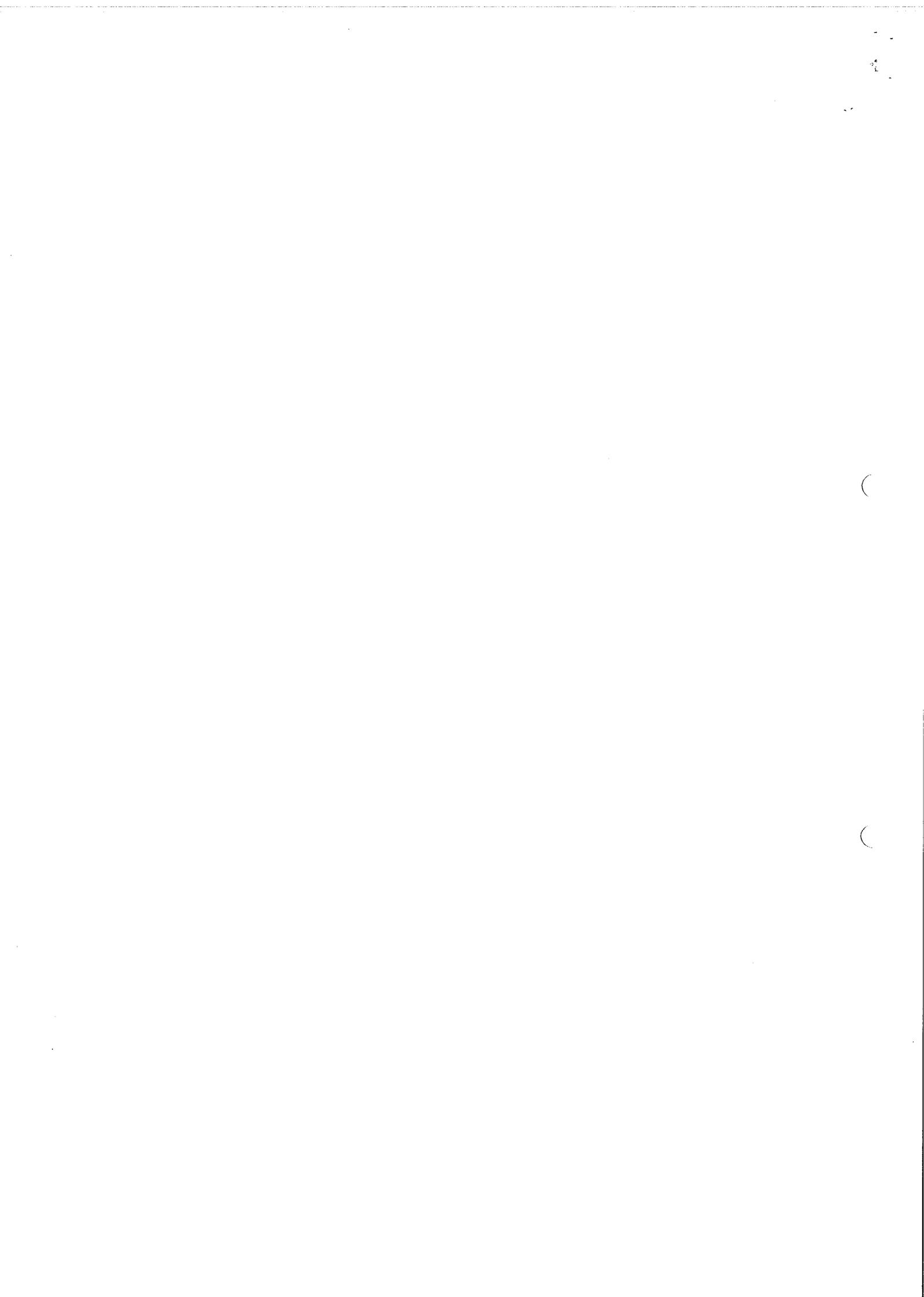
- ¹ Der Gestaltungsplan kann in Etappen realisiert werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen.
- ² Der gesamte Freiraum im Innenhof ist spätestens mit den ersten Neubauten im Planungsgebiet vollständig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

13 Erschliessung

- ¹ Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.
- ² Die Anlieferung über den Innenhof ist grundsätzlich nicht zugelassen. Vorbehalten bleiben die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sowie die Zufahrt zu den im Gestaltungsplan bezeichneten Parkplätzen.
- ³ 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.

14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen auf GB Olten Nr. 1495 wie Wege, Plätze, Grünflächen, Velounterstände, Kinderspielräume und -plätze etc. durch die EigentümerInnen und MieterInnen von GB Olten Nr. 1495 ist zu dulden.



15 Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller auf dem Grundstück GB Olten Nr. 1495 anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen, so dass keine unzumutbaren Emissionen entstehen.

16 Parkierung

¹ Die in den Plänen eingetragenen unterirdischen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinn- gemäss 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 und dem Verkehrsgutachten Bühlmann vom April 2002. Es sind höchstens 152 unter- und oberirdische Autoabstellplätze möglich. Die Parkplätze dürfen nicht an Pendler verkauft oder vermietet werden. Im Innenhof sind nur die im Situationsplan M 1 : 500 eingetragenen bestehenden Autoabstellplätze möglich.

² Weitere unterirdische Parkieranlagen der Grundstücke im Strassengeviert Konradstrasse – Hübelstrasse – Ringstrasse sind, sofern die Ergebnisse der dannzumaligen Verkehrsgutachten dies zulassen, über die bestehende Einstellhalle zu erschliessen. Dazu sind die in den Plänen aufgezeigten Durchfahrtsmöglichkeiten, deren Standort je nach Projekt angepasst werden kann, zu gewähren und die für die gegenseitigen Durchbruchs- und Durchfahrtsrechte nötigen Vereinbarungen zu treffen.

³ Für Velos und Mopeds 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.

17 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 Die massgebenden Belastungsgrenzwerte sind bereits heute überschritten. Es sind geeignete Schallschutzmassnahmen in der Grundrissanordnung und an den Aussenbauteilen vorzunehmen.

³ Der Innenhof ist durch geeignete bauliche Massnahmen an der Tiefgarageneinfahrt vor Lärmimmissionen zu schützen.

18 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. Die zwei Gebäudeteile an der Konradstrasse sollen in ihrer strassenseitigen Fassade ablesbar sein.

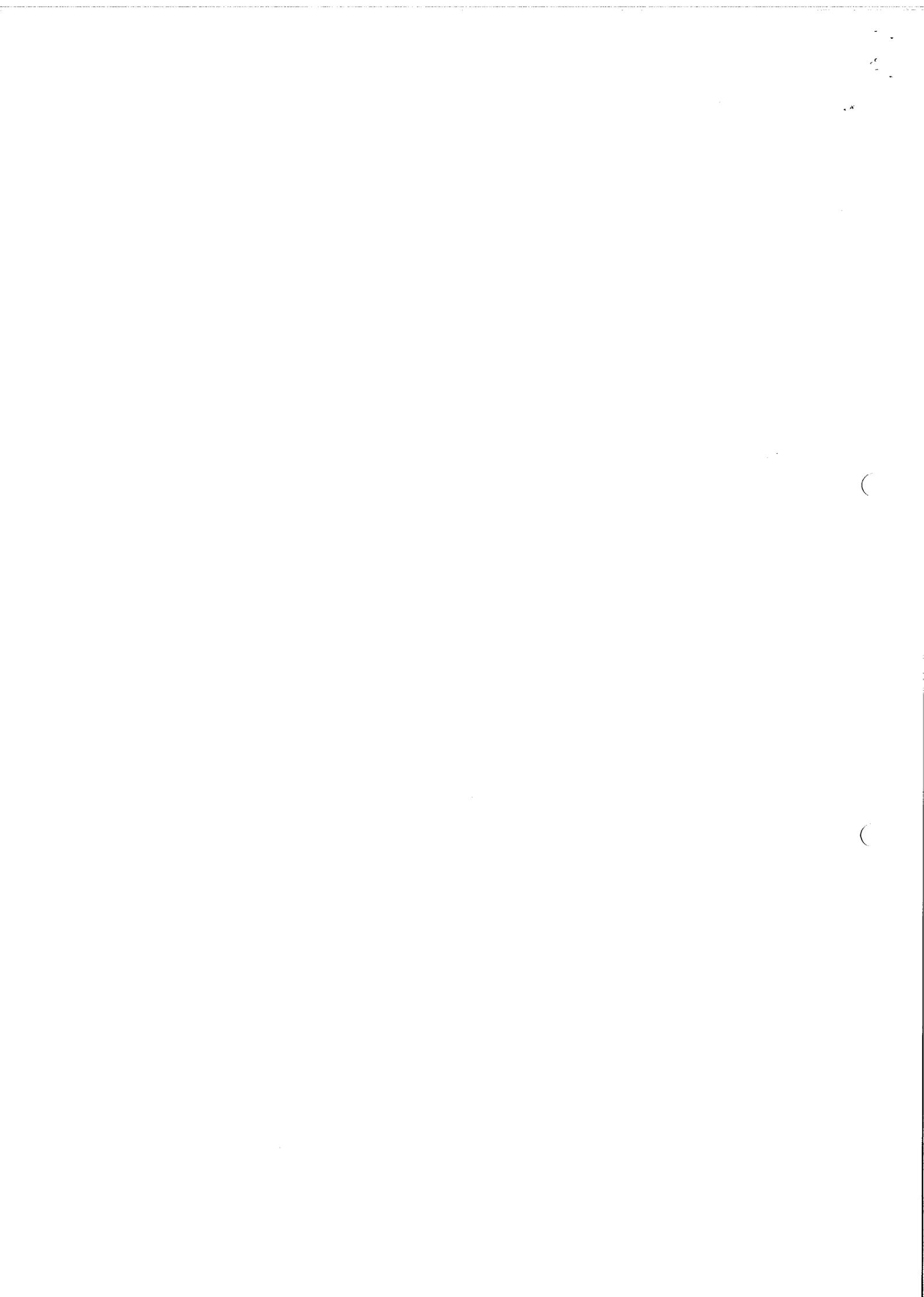
19 Freiraumgestaltung

Die im Situationsplan M 1: 500 und im Konzeptplan M 1 : 200 dargestellte Freiraumgestaltung im Innenhof (siehe auch Anhang) ist sinn- gemäss verbindlich.

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

20 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 abzuleiten.



²¹ **Tankanlagen**

Die bestehenden privaten Tankanlagen auf öffentlichem Grund sind zu entfernen.

²² **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.

²³ **Inkrafttreten**

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

10

(

(

SCHNEIDER

"KONZEPTPLAN INNENHOFGESTALTUNG KONRADSTRASSE-RINGSTRASSE-HÜBELISTRASSE" OLTEN

BEREINIGTES EXEMPLAR NACH 2. PLANAUFLAGE

16.07.2004 / SCHNEIDER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BSLA, OLTEN

1 : 750

