S2/261 – 267

olten SüdWest

Zonen- und Gestaltungsplan

Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest

Sonderbauvorschriften

Revidierte Fassung vom 08. September 2005

Öffentliche Auflage: 11.11. – 12.12.2005

Genehmigt vom Stadtrat am: 16.01.2006

Der Stadtpräsident:

EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

Der Stadtschreiber:

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 2006/600 am: 28.03.2006

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fluri

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

FREY+GNEHM AG
Bautechnik. Raumplanung. Umweltschutz

spatteneder oekologie ag
projekte in landschaft und umwelt

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

zum Zonen- und Gestaltungsplan
Endgestaltung Kiesabbau Gheid / Arealgestaltung Olten SüdWest

Im Gebiet Olten SüdWest in Olten wird gestützt auf die §§ 14ff und 44ff des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 ein Zonen- und Gestaltungsplan mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

§ 1 Zweck

Der Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest bezweckt die Endgestaltung des Kiesabbaus im Gheid und die Bereitstellung des Gebietes Olten SüdWest für die spätere Überbauung, die Festlegung von naturnahen Bereichen, die Terrainanpassung, den gestalteten Lärmschutz, die Verlegung von Strassen, die Rodung und Wiederaufforstung.

Der Teilzonen- und Erschliessungsplan für die geplante Überbauung im Gebiet Olten SüdWest wird in einem separaten Verfahren festgelegt.

§ 2 Pläne

Folgende Pläne gehören verbindlich zum Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung Kiesabbau Gheid und Arealgestaltung Olten SüdWest:

Zonenplan	1:5'000/1:2'000
Erschliessungsplan	1:2'000
Gestaltungsplan	1:2'000
Kiesabbau	1:2'000
Schnitte	1:500
Endgestaltung	1:2'000
Übersichtsplan Rodung	1:25'000
Rodungsgesuch Detailplan	1:1'000

§ 3 Perimeter

Der Geltungsbereich umfasst das im Gestaltungsplan festgelegte Gebiet.

§ 4 Belasteter Standort

Beim ehemaligen Industrieareal (Teil des Geltungsbereiches) handelt es sich um einen belasteten Standort mit Überwachungsbedürftigkeit (Kataster-Nr. 22.092.315B).

§ 5 Rodung von Waldareal

Für Teile der Arealgestaltung auf dem Grundstück GB Nr. 4543 und für die Verlegung des Gheidweges im Waldareal ist eine Rodungsbewilligung erforderlich. Das Verfahren richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Waldgesetzgebung.

Zonenplan

§ 6 Zonenplan

Der Zonenplan unterscheidet folgende Zonen:
- Sondernutzungszone SüdWest
- Schutzzone
- Zone Parkplatz

§ 7 Sondernutzungszone SüdWest

Die Sondernutzungszone SüdWest ist für die mittel- bis längerfristige städtebauliche Entwicklung bestimmt. In der Sondernutzungszone SüdWest sind folgende Nutzungen bis zur geplanten Umzonung zur Zentrumszone SüdWest zulässig:

- Beruhigter Bereich als Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere, bis diese Funktion die Schutzzone übernimmt.
- Materialmanagement (Depots, Anlagen für die Kiesverarbeitung).
- Terrainanpassung auf das Niveau 0-Ebene.
- Aktivitäten in den Bereichen Kultur und Sport, soweit sie nicht die weiteren Nutzungen im Gebiet Olten SüdWest beeinträchtigen.

§ 8 Schutzzone

Die Schutzzone ist das Gebiet für ökologischen Ersatz und Ausgleich für Pflanzen und Tiere, welche Kiesflächen, Ruderalflächen, Hecken oder Wald benötigen. Die Schutzzone übernimmt nach der geplanten Terrainveränderung West die Funktionen des Beruhigten Bereichs. Sie wird weiter differenziert in die Schutzzonen Bereiche A-C.

Verbindungswege und Wege für den Unterhalt dürfen die Schutzzone durchqueren. Die weitere Zugänglichkeit ist mit geeigneten Massnahmen (Bepflanzung, Gestaltung) zu unterbinden.

Pflege und Unterhaltsmassnahmen sind zulässig welche den Zonenzweck erhalten lassen.

§ 9 Zone Parkplatz

Die Zone Parkplatz dient als Parkplatz für Erholungssuchende des Gheids und der benachbarten Schrebergarten.

Die Oberfläche der Parkplätze ist in wasserdurchlässiger Weise auszuführen.

Gestaltungsplan

§ 10 Bewilligungen

Die Abbaubewilligung für den Kiesabbau der Phasen 1, 2 und 3 sowie für die Terrainveränderung West erteilt das Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn nach Anhörung der Behörden der Stadt Olten.

In diesem Verfahren kann vom Zonen- und Gestaltungsplan abgewichen werden, sofern das Gesamtkonzept erhalten bleibt und keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Im Rahmen der Abbaubewilligung können auch zusätzliche Auflagen oder Bedingungen durch das Bau- und Justizdepartement erlassen werden. Die Abbaubewilligung wird auf 5 Jahre befristet.

§ 11	Bereich Materialumschlag	In der Bereich Materialumschlag als Teil der Sondernutzungszone SüdWest wird unverschmutztes Aushubmaterial bis zur 0-Ebene aufgefüllt und Materialdepots für Oberboden, Unterboden, Kies oder unverschmutztes Aushubmaterial bewirtschaftet. Depots für gebrochenen Betonabbruch aus dem Areal Olten Süd-West und Anlagen für Kiesverarbeitung von Kies aus dem Gebiet Olten SüdWest sind zulässig. Aktivitäten in den Bereichen Kultur und Sport sind zulässig, soweit sie nicht die umgebenden Zonen und deren Nutzung beeinträchtigen.
§ 12	Beruhigter Bereich	Im Beruhigten Bereich als Teil der Sondernutzungszone SüdWest wird Kiesabdeckung und unverschmutztes Aushubmaterial bis zur 0-Ebene aufgefüllt. Sie dient als Rückzugsgebiet und Wanderbiotop für Pflanzen und Tiere, welche Kiesflächen und Kleingewässer benötigen, bis die Schutzzone diese Funktionen übernimmt. Nach der Einrichtung und bis zur Übernahme der Funktionen in der Schutzzone sind nur Pflege- oder Unterhaltsmassnahmen zulässig, welche dem Zonenzweck entsprechen.
§ 13	Schutzzone Bereich A	Die Schutzzone Bereich A als Teil der Schutzzone umfasst die Gebiete der Terrainveränderung West und die Südböschung des Lärmschutzdammes mit einem vorgelagerten Pufferstreifen von durchschnittlich 10 m Breite. Es werden Roh-Kiesflächen mit vereinzelter Bestockung angestrebt. Es wird eine Kiesüberdeckung von 2.0 m eingebracht.
§ 14	Schutzzone Bereich B	Die Schutzzone Bereich B als Teil der Schutzzone umfasst die Nordwestböschung entlang der Sportstrasse und Rötzmatt zum Areal Olten SüdWest. Als Nutzung sind Ruderalflächen und Hecken vorgesehen. Im Bereich der Böschungserweiterung nördlich der Rötzmatt wird 0.70 m Unterboden eingebracht.
§ 15	Schutzzone Bereich C	Die Schutzzone Bereich C als Teil der Schutzzone umfasst die nördliche Böschung des Lärmschutzdammes. Als Nutzung sind Ruderalflächen und Hecken vorgesehen. Es wird dabei 0.70 m Unterboden eingebracht.

§ 16 Lärmschutzdamm

Der Lärmschutzdamm dient dem Lärmschutz für das Gebiet Olten SüdWest gegenüber den nordseitig liegenden Verkehrsträgern.

Materialmanagement

§ 17 Kiesabbau

Der genehmigte Kiesabbau Gheid auf der Grundlage von RRB Nr. 5952/ 27.10.1961 am Rand der Flugplatzstrasse ist abgeschlossen und ist nicht Teil des vorliegenden Zonen- und Gestaltungsplanes. Er ist als orientierender Inhalt eingetragen.

Der Kiesabbau Phase 3 an der Nordseite des Areals entlang des Gheidweges ist Teil des Zonen- und Gestaltungsplanes und wird im Rahmen dieser Planung erneut bewilligt. Der Restabbau der Phase 1+2 entlang der Flugplatzstrasse wird neu bewilligt.

Der weitere Kiesabbau ist eine Voraussetzung für die spätere städtische Überbauung. Ein Teil des Kiesabbaugebietes Phase 3 ist Teil der zukünftigen Bauzone Olten SüdWest.

§ 18 Terrainveränderung West

Das Terrain wird als Grundlage für die gute Einbettung der geplanten neuen städtischen Überbauung in die Umgebung auf der Westseite auf GB Nr. 115/4543/4755 abgesenkt und die heutige steile Kieswand abgeflacht.

§ 19 Abbaukote

Der Kiesabbau und die Terrainveränderung West darf maximal bis 2 m über den natürlichen zehnjährigen Grundwasserhöchstspiegel erfolgen.

Gegenüber anstehendem Fels über dem natürlichen zehnjährigen Grundwasserspiegel ist für die Sicherung des Hangwasserzuflusses eine Schutzschicht von 2 m einzuhalten.

§ 20 0-Ebene

Die 0-Ebene liegt minimal 2 m über dem höchsten Grundwasserspiegel HGW-10 (Grundwasserschutz). Sie gewährleistet auch den Abfluss des Oberflächenwassers in Richtung Rötzmattbach.

Die Depots für gebrochenen Betonabbruch aus dem Gebiet Olten SüdWest dürfen nicht für die Auffüllung innerhalb des Areals bis 2 m über dem Höchstgrundwasserspiegel verwendet werden.

§ 21 Boden

Der abgetragene Ober- und Unterboden ist grundsätzlich wieder im Areal Olten SüdWest zu verwenden. Bodenmaterial, das nicht direkt angelegt werden kann, muss fachgerecht im Bereich Materialumschlag zwischengelagert werden.

Überschüssiges Bodenmaterial, welches aus Gründen der geplanten zukünftigen Nutzung nicht im Areal angelegt werden kann, ist in der Region Olten gemäss Verordnung über die Belastungen des Bodens (VBBo) zu verwenden.

Abtrag, Zwischenlagerung und Wiedereinbau müssen, nach Ober- und Unterboden getrennt, gemäss den Richtlinien des Fachverbandes der schweizerischen Kies- und Betonindustrie (FSKB) durchgeführt werden.

§ 22 Verwendung Kiesmaterial Terrainveränderung West

Das Kiesmaterial der Terrainveränderung West darf nur für Auffüllungen, Terrainanpassungen, den Lärmschutzdamm oder für Bauten und Anlagen im Areal Olten SüdWest verwendet werden.

Das Kiesmaterial kann für die Entlastung Region Olten verwendet werden, wenn dies in einer Abbaubewilligung entsprechend geregelt wird.

§ 23 Depots

Die maximale Schütthöhe bei Depots für Oberboden beträgt 2m, für Unterboden 6m.

§ 24 Terraingestaltung

Die 0-Ebene, der Lärmschutzdamm und die Böschungen werden gemäss den geplanten Höhenkurven erstellt.

Für die Auffüllung darf nur unverschmutztes Aushubmaterial verwendet werden.

Temporäre Böschungen werden nach den SUVA-Richtlinien und den geotechnischen Erfordernissen ausgeführt.

Die Terrainveränderung West erfolgt nach der Verlegung der Flugplatzstrasse und des Gheidweges.

§ 25 Baumaschinen

Der Terrainanpassungen sind mit Erdbewegungsmaschinen vorzunehmen. Abtrag, Zwischenlagerung und Rekultivierung von Ober- und Unterboden dürfen nur mit Raupenbagger erfolgen.

Baumaschinen dürfen nur gemäss den Richtlinien des FSKB gewartet und auf dichten Flächen stationiert werden.

§ 26 Betriebsstoffe

Die erforderlichen Betriebsstoffe und wassergefährdenden Flüssigkeiten dürfen nicht im Areal auf durchlässigen Flächen gelagert werden.

Für Baumaschinen sind biologisch abbaubare Öle zu verwenden.

Es müssen Ölbindemittel bereitgestellt werden. Ölunfälle müssen sofort der Polizei gemeldet werden. Mit regelmässigen Instruktionen und sinnvoll platzierten Plakaten ist auf das richtige Verhalten bei allfälligen Treibstoff- und Ölabgängen hinzuweisen.

§ 27 Luftreinhaltung

Baumaschinen mit einer Gesamtleistung von mehr als 18 kW, welche mehr als einen Tag eingesetzt werden, sind mit Partikelfiltern auszurüsten.

Alle Baumaschinen mit mehr als 18 kW verfügen über ein Abgaswartungsdokument.

Interne und externe Transporte mit LKW werden mit Lastwagen ausgeführt, welche mindestens die Abgasnormen EURO 3 erfüllen.

§ 28 Begrünung

Im Bereich Materialumschlag sind die längerfristigen Depots (Ober- und Unterboden) und aufgefüllten Flächen gemäss den FSKB-Richtlinien umgehend zu begrünen und zu unterhalten, damit Staubemissionen minimiert und die Bodenfruchtbarkeit erhalten werden können.

§ 29 Lärmschutz

Bei der Terraingestaltung ist beim Bauablauf darauf zu achten, dass gegenüber von Nachbarliegenschaften mit lärmempfindlichen Räumen möglichst eine Abdeckung der Sichtlinie durch bestehende Böschungen vorhanden ist.

§ 30 Umzäunung

Perimeterbereiche mit ungehindertem Zutritt zum Areal sind mit einem Graben oder Erdwall abzugrenzen oder zu umzäunen.

Ausserhalb der normalen Arbeitsstunden muss das Gebiet der Terraingestaltung durch einen Schlagbaum oder andere geeignete Massnahmen für Dritte unzugänglich sein.

§ 31 Eingangskontrolle

Durch eine Eingangskontrolle ist sicherzustellen, dass nur zugelassenes Material zur Auffüllung verwendet wird. Der Maschinist hat Sicht- und Geruchskontrollen des angelieferten Materials durchzuführen. Verschmutztes Material ist an den Lieferanten zurückzuweisen. Im Zweifelsfall ist das Material zu beproben.

Ökologie und Aufforstung

§ 32 Rekultivierungsziel

Für die Nachfolgenutzung Wald ist folgendes Rekultivierungsziel vorzusehen:

0.3 m Oberboden; mindestens 1.2 m Unterboden

Die notwendige Bodenmächtigkeit beträgt für die Nachfolgenutzung Wald mindestens 1.5 m nach Setzung.

Das Rekultivierungsziel für die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen ist abhängig von den zu erreichenden Zielen.

§ 33 Wiederaufforstung

Massgebend für die Wiederaufforstung sind insbesondere die Auflagen der Rodungsbewilligungen. Die Wiederaufforstung hat sich an der Standortkartierung mit den entsprechenden Bestokkungszieltypen zu orientieren. Es ist eine natürliche Waldverjüngung bei der Wiederaufforstung vorzusehen.

Bestockungszieltyp: Laubwald

Wenn eine Initialpflanzung doch notwendig ist, sind nur standortgerechte Arten zu pflanzen. Waldränder sind stufig auszubilden.

§ 34	Temporäre ökologische Ausgleichsmassnahmen	Im Sinne von Art. 18b des BG über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist als ökologische Ausgleichsmassnahme der Beruhigte Bereich als Wanderbiotop zu erstellen.
§ 35	Ökologische Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen	Die ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen in der Endgestaltung werden in der Schutzzone realisiert. Sie sind gemäss den Zielvorstellungen als Kies- und Sukzessionsflächen oder als Hecken auszugestalten. Die detaillierten Massnahmen im Sinne der Schutzziele sind spätestens 1 Jahr vor Fertigstellung der Geländegestaltung in einem ökologischen Nutzungs- und Pflegekonzept zu regeln.
§ 36	Baubegleitung	Ökologische Baubegleitung: Der Kiesabtrag, die Auffüllung, die Erstellung der ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmassnahmen, die Massnahmen zur Luftreinhaltung und zum Lärmschutz sind durch ausgewiesene Fachpersonen zu begleiten. Das Pflichtenheft der ökologischen Baubegleitung ist vor Baubeginn dem Amt für Umwelt und der Abt. Natur und Landschaft Amt für Raumplanung zur Beurteilung vorzulegen. Pedologische Baubegleitung: Alle Erdarbeiten, die den Ober- und Unterboden betreffen, sind durch eine fachlich qualifizierte, weisungsbefugte bodenkundliche Fachperson zu begleiten. Die zuständigen Fachpersonen sind dem Amt für Umwelt zu nennen. Das Pflichtenheft der pedologischen Baubegleitung ist vor Baubeginn dem Amt für Umwelt zur Beurteilung vorzulegen.
§ 37	Massnahmen Luftreinhaltung und Lärmschutz	Die geplanten Massnahmen gemäss der Baulärmrichtlinie und der Baurichtlinie Luft sind dem Amt für Umwelt und der zuständigen kommunalen Behörde einen Monat vor Baubeginn zur Beurteilung vorzulegen.
§ 38	Kosten für Ausgleichsmassnahmen und Baubegleitung	Die Kosten für Erstellung, Pflege und Unterhalt des Beruhigten Bereichs, der ökologischen Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen sowie der Baubegleitung hat die Gesamtheit der Eigentümerschaft im Gebiet Olten SüdWest zu tragen.
§ 39	Entwässerung der Böschungen	Das überschüssige Wasser der Böschungen in der Schutzzone wird über die Oberfläche der Böschungen zum Böschungsfuss geleitet, dort versickert oder verdunstet.

Erschliessung

§ 40	Zufahrt und Transportpisten	Zu- und Wegfahrten erfolgen über den Rötzmatttunnel und den Zementweg sowie über die internen Erschliessungsstrassen, bis die neue Entlastungsstrasse erstellt ist. Transportpisten, welche ausserhalb des Beruhigten Bereichs überall angelegt werden können, dienen dem internen Transport von Material innerhalb dem Gebiet Olten SüdWest.
§ 41	Unterhalt	Zufahrten und Gemeindestrassen sind nach einer Verschmutzung sofort zu reinigen. Die Transportpisten werden mit Kiesmaterial befestigt und sind nach Bedarf zu bewässern.
§ 42	Anzahl der Fahrten	Die Anzahl der Fahrten in das Gebiet Olten SüdWest darf maximal 1'000 Fahrten/Tag durch den Rötzmatttunnel betragen, bis die Entlastungsstrasse erstellt ist.
§ 43	Gheidweg	Die Gheidwegverbindung ist für Radfahrer und Fussgänger dauernd sicherzustellen. Der bestehende Gheidweg kann falls notwendig für den Bau des Lärmschutzdammes verlegt werden.
§ 44	Fuss- und Radwege Schutzzone	Die Radwege sind generell mit einer Breite von 3.5 m, Fusswege mit 2.5 m, auszuführen. Es wird bei Radwegen eine maximale Steigung von 5 % angestrebt.
§ 45	Erschliessung für die Erholungsnutzung	Während der Arealgestaltung sind die offiziellen Rad- und Wanderwegverbindungen gut gekennzeichnet aufrecht zu erhalten.
§ 46	Erschliessung Areal Olten SüdWest	Die Erschliessung Olten SüdWest wird im Rahmen der Zonenplanung Olten SüdWest nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz festgelegt.
§ 47	Entlastungsstrasse Olten West	Die Linienführung der Entlastungsstrasse Olten West wird im separaten Verfahren gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz festgelegt.
§ 48	Segelflugplatz	Die Anpassung des Flugplatzplanes für den Segelflugplatz Gheid wird in einem separaten Verfahren festgelegt.

Schlussbestimmungen

§ 49 Aufsicht, Gestaltungskommission

Zur Koordination der für die Arealgestaltung nötigen Massnahmen und deren Überwachung wird eine Gestaltungskommission eingesetzt.

Die Gestaltungskommission setzt sich aus je einem Vertreter der Grundeigentümerschaft, der Stadt Olten, des Kantons Solothurn und des begleitenden Fachbüros zusammen. Fallweise werden externe Fachpersonen zugezogen.

Die Gestaltungskommission tagt nach Vereinbarung, mindestens aber viermal jährlich.

§ 50 Inkrafttreten

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