

92/311, 312



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse

GB Olten Nr. 612, 618, 626, 628, 629, 3867, 4520, 5204, 5238, 5581

Änderung Sonderbauvorschriften

Rot = geänderter Text

Schwarz = bestehender Text

Bereinigte Version

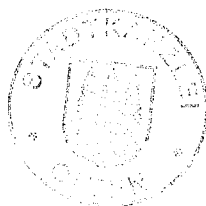
Stadtrat

Beschluss zur Planauflage: am 25. Mai 2009

Öffentliche Planauflage: vom 29. Mai 2009 bis 29. Juni 2009

Genehmigung: am 07. Juni 2010

Für die Richtigkeit
Olten, den 29. JUNI 2010



Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr.

1495 vom 23.8.10



Der Staatsschreiber:

218, 48, 51

1421 33.8.10

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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan regelt Nutzung, Erschliessung und Parkierung des sogenannten „Belser-Areals“.

2. Bestandteile

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse"
- Sonderbauvorschriften vom 25. Januar 1999 (RRB Nr. 131) /(RRB Nr.....).

3. Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 mit Punkten umrandete Gebiet.

4. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

5. Nutzung

Das vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht. Zugelassen sind öffentliche Nutzungen, Geschäfts- Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen, ~~die entsprechend den örtlichen Verhältnissen nicht stören~~. Verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

6. Ausnützung

Die Ausnützung ~~ist nicht festgelegt; sie ergibt sich aus den im Plan~~ in den Plänen ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.

7. Massvorschriften

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen und aus den Schnitten. Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8. - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und der Plan das Überbauungskonzept dadurch in seinen wesentlichen Grundzügen nicht verändert wird.

8. Dachlandschaft

~~Die Ausgestaltung der Dachlandschaft kann im Rahmen des Baugesuchs verändert werden, sofern Gebäudehöhe und Geschosszahl nicht erhöht werden.~~

Einzelne Dachaufbauten, z.B. für Dachaufgänge auf das begehbare Dach oder für Haustechnik, sind zugelassen und können die festgelegte Gebäudehöhe überragen. Sie müssen aber architektonisch hohen Anforderungen genügen. Lage und Ausmass der Dachaufbauten sind im Erschliessungs- und Gestaltungsplan richtungsweisend aufgezeigt.

~~Soweit die Nutzung des Gebäudes nicht übermässig erschwert wird, müssen~~ Die nicht begehbaren Flachdächer sind extensiv zu begrünen werden.

9. Etappierung

Das Baufeld umfasst den Vollausbau. Der Vollausbau kann in mehreren Etappen erreicht werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich, ästhetisch und die Verkehrserschliessung betreffend eine überzeugende und funktionierende Lösung darstellen.

10. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Fahrspuren und Einspurstrecke sind in der Anordnung und der Gestaltung sinngemäss verbindlich.

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

11. Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

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

Die in den Plänen eingetragenen Velo- und Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Es dürfen maximal 160 unterirdische Autoabstellplätze (inkl. Abstellplätze für Besucher) erstellt werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Die Differenz zwischen der von der Baukommission festgelegten Anzahl Autoabstellplätze und den maximal zulässigen Autoabstellplätzen darf nur öffentlich genutzt werden; diese Abstellplätze können nicht vermietet oder verkauft werden.

Zeitlich abgestimmt auf die Bauabnahme ist ein Mobilitätsmanagement zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten des Arbeitspersonals so zu beeinflussen, dass möglichst wenig Fahrten entstehen bzw. weniger Parkplätze erstellt werden müssen, als gemäss obigem Absatz maximal zulässig sind.

Für Mopeds und Velos ~~und Kinderwagen~~ müssen in der Nähe der Eingänge der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

14. Lärmschutz

Das Gebiet des Gestaltungsplanes wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 (LSV) zugeteilt. Mit der Baueingabe ist nachzuweisen, dass die geltenden Immissionsgrenzwerte für Bahnlärm einerseits und für Strassenlärm andererseits 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 Gebäude sind mit einer künstlichen Belüftung zu versehen, so dass die Fenster während der ganzen Nutzungsdauer geschlossen bleiben können. Für die Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden und Fenster gilt die SIA-Norm 181 (2006) „Schallschutz im Hochbau“. Im Baubewilligungsverfahren ist ein Nachweis zu erbringen.

15. Erschütterungen

Bei der Baueingabe ist eine Erschütterungs- und Körperschalluntersuchung einzureichen, welche aufzeigt, mit welchen Massnahmen die Richtwerte der Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall von Schienenverkehrsanlagen an Gebäuden (kurz BEKS) eingehalten werden können. Liegt bei der Baueingabe die neue Erschütterungsverordnung vor, so ist die Beurteilung nach dieser Verordnung vorzunehmen.

16. Nichtionisierende Strahlung

Im Sinne der Vorsorge sind Massnahmen zu treffen, welche die Magnetfelder der benachbarten Eisenbahnlinie in den Räumen mit empfindlicher Nutzung gemäss NISV reduziert. Anzustreben ist ein Wert der magnetischen Flussdichte vom $<1 \mu\text{T}$. Im Baubewilligungsverfahren ist ein NIS-Nachweis zu erstellen.

17. Aesthetik

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 überdurchschnittliche befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. In Anbetracht der äusserst prominenten Lage im Oltnen Stadtbild, insbesondere entlang der Aarburgerstrasse, ist dabei eine entsprechende gestalterische Qualität zu erreichen.

Die Fassadenpläne, welche Aufschluss über die verwendeten Materialien geben müssen, sind rechtzeitig der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen.

18. Umgebungsgestaltung

Dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan kommt bzgl. Umgebung richtungsweisende Bedeutung zu. Die definitive Umgebungsgestaltung ist mit dem Baugesuch einzureichen und unterliegt der Bewilligung durch die Baukommission.

19. Grundwasserschutz

Der höchste Grundwasserspiegel befindet sich nach Kenntnissen des Amts für Umwelt AfU auf 390.60 m.ü.M. Falls Gebäudeteile den höchsten Grundwasserspiegel unterschreiten, muss vor Erteilung einer Baubewilligung eine wasserrechtliche Bewilligung vom Bau- und Justizdepartement nach § 15 Wasserrechtsgesetz vorliegen.

Während den Bauarbeiten ist das Merkblatt des AfU Massnahmen zum Schutz des Grundwassers während der Bauphase verbindlich einzuhalten.

20. Energievorschriften

Das Bauvorhaben soll energiesparend ausgeführt werden. Der Minergie Standard wird angestrebt.

(

(

21. Gewässerschutz

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Das Meteorwasser ist direkt in die Aare abzuleiten.

22. Berücksichtigung des Unfallrisikos durch den Bahnbetrieb

Zur Minimierung der Auswirkungen eines möglichen Bahnunfalls sind vorsorgliche Massnahmen zu berücksichtigen.

23. 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.~~

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und des architektonischen Ausdrucks resultieren, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

19. Bestehende Gebäude

~~Die Bestandesgarantie der bestehenden Gebäude wird insofern erweitert, dass Um-, An- und Ausbauten nach Baureglement möglich sind.~~

24. Vereinbarungen

Die Vereinbarungen betreffend die Über- und Unterbaurechte im Bereich der öffentlichen Strasse sowie die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Dimensionierung und Materialisierung müssen vor der Baueingabe vorliegen.

25. Inkrafttreten

Die Änderungen des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

(

(

92/313,314



EINWOHNERGEMEINDE OLTEN

KANTON SOLOTHURN



Erschliessungs- und Gestaltungsplan Bahnhofstrasse – Aarburgerstrasse

GB Olten Nr. 612, 618, 626, 628, 629, 3867, 4520, 5204, 5238, 5581

Sonderbauvorschriften

Bereinigte Version

Stadtrat

Beschluss zur Planauflage: am 7. September 1998
Öffentliche Planauflage: vom 18. September bis 19. Oktober 1998
Genehmigung: am 2. November 1998

und

Beschluss zur Planauflage: am 25. Mai 2009
Öffentliche Planauflage: vom 29. Mai 2009 bis 29. Juni 2009
Genehmigung: am 07. Juni 2010

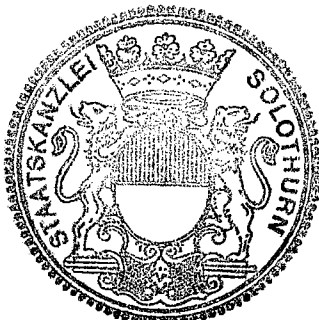
Für die Richtigkeit
Olten, den 29. JUNI 2010



Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch den Regierungsrat mit RRB Nr. 131 vom 25. Januar 1999
und RRB Nr. **1495** vom **23.8.10**



Der Staatsschreiber:

1402 53.8.10

1402 53.8.10

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 Erschliessungs- und Gestaltungsplan regelt Nutzung, Erschliessung und Parkierung des sogenannten „Belser-Areals“.

2. Bestandteile

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Bahnhofstrasse - Aarburgerstrasse"
- Sonderbauvorschriften vom 25. Januar 1999 (RRB Nr. 131) /(RRB Nr....).

3. Geltungsbereich

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan 1 : 500 mit Punkten umrandete Gebiet.

4. Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkungen.

5. Nutzung

Das vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone mit Gestaltungsplanpflicht. Zugelassen sind öffentliche Nutzungen, Geschäfts- Gewerbe-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen. Verkehrsintensive Nutzungen sind nicht zugelassen.

6. Ausnützung

Die Ausnützung ergibt sich aus den in den Plänen ersichtlichen maximal zulässigen Gebäudegrundflächen und Geschosshöhen.

7. Massvorschriften

Das Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus den eingetragenen Baubereichen, den Massbeschränkungen und den zulässigen Geschosshöhen und aus den Schnitten.

Diese dürfen - unter Vorbehalt von 8. - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, wenn dadurch weder öffentliche noch achtenswerte nachbarliche Interessen verletzt werden und das Überbauungskonzept dadurch in seinen wesentlichen Grundzügen nicht verändert wird.

8. Dachlandschaft

Einzelne Dachaufbauten, z.B. für Dachaufgänge auf das begehbare Dach oder für Haustechnik, sind zugelassen und können die festgelegte Gebäudehöhe überragen. Sie müssen aber architektonisch hohen Anforderungen genügen. Lage und Ausmass der Dachaufbauten sind im Erschliessungs- und Gestaltungsplan richtungsweisend aufgezeigt.

Die nicht begehbaren Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

9. Etappierung

Das Baufeld umfasst den Vollausbau. Der Vollausbau kann in mehreren Etappen erreicht werden. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen städtebaulich, ästhetisch und die Verkehrserschliessung betreffend eine überzeugende und funktionierende Lösung darstellen.

10. Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Erschliessungs- und Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Fahrspuren und Einspurstrecke sind in der Anordnung und der Gestaltung sinngemäss verbindlich.

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, Parkieranlagen und dgl. ist zu dulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch einzutragen.

12. Entsorgung

Für die Bewirtschaftung aller im Plangebiet anfallenden Abfälle sind die nötigen Flächen auszuscheiden und die erforderlichen Einrichtungen zu schaffen.

13. Parkierung

Die in den Plänen eingetragenen Velo- und Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Es dürfen maximal 160 unterirdische Autoabstellplätze (inkl. Abstellplätze für Besucher) erstellt werden. Die definitive Anzahl wird im Baugesuchsverfahren durch die Baukommission festgelegt und richtet sich nach § 42 KBV. Die Differenz zwischen der von der Baukommission festgelegten Anzahl Autoabstellplätze und den maximal zulässigen Autoabstellplätzen darf nur öffentlich genutzt werden; diese Abstellplätze können nicht vermietet oder verkauft werden.

Zeitlich abgestimmt auf die Bauabnahme ist ein Mobilitätsmanagement zu etablieren, um das Mobilitätsverhalten des Arbeitspersonals so zu beeinflussen, dass möglichst wenig Fahrten entstehen bzw. weniger Parkplätze erstellt werden müssen, als gemäss obigem Absatz maximal zulässig sind.

Für Mopeds und Velos müssen in der Nähe der Eingänge der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden.

21. Gewässerschutz

Die Entwässerung ist im Trennsystem auszuführen. Das Meteorwasser ist direkt in die Aare abzuleiten.

22. Berücksichtigung des Unfallrisikos durch den Bahnbetrieb

Zur Minimierung der Auswirkungen eines möglichen Bahnunfalls sind vorsorgliche Massnahmen zu berücksichtigen.

23. Ausnahmen

Die Baubehörde kann Abweichungen vom Erschliessungs- und Gestaltungsplan zulassen, wenn dadurch eine Verbesserung der städtebaulichen Situation und des architektonischen Ausdrucks resultieren, das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

24. Vereinbarungen

Die Vereinbarungen betreffend die Über- und Unterbaurechte im Bereich der öffentlichen Strasse sowie die Abtretung der öffentlichen Verkehrsflächen und deren Dimensionierung und Materialisierung müssen vor der Baueingabe vorliegen.

25. Inkrafttreten

Die Änderungen des Erschliessungs- und Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

(

(